债券代码：155291.SH **债券简称：19 鑫苑 01**

中德证券有限责任公司

关于鑫苑（中国）置业有限公司审计机构出具“无法表示意见”的审计报告及新增重大诉讼、仲裁、执行案件的临时受托管理事务报告

债券受托管理人

中德证券有限责任公司
Zhong De Securities Co., Ltd.

（北京市朝阳区建国路81号华贸中心1号写字楼22层）

2026年5月

重要声明

中德证券有限责任公司（简称“中德证券”）编制本报告涉及的发行人信息来源于发行人披露的公告或公开渠道信息。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中德证券所作的承诺或声明。

一、公司债券基本情况

鑫苑（中国）置业有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）

1、债券简称：19鑫苑01

2、债券代码：155291.SH

3、发行规模：9.80亿元

4、债券期限：5年期

5、票面利率：8.40%

6、起息日：2019年4月1日

7、兑付日：2027年4月1日

二、重大事项

（一）审计机构出具“无法表示意见”的审计报告

2026 年 4 月 29 日，鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《鑫苑（中国）置业有限公司审计报告》（鹏盛A审字[2026]00277 号），发表“无法表示意见”的审计报告结论，具体原因包括（1）或有事项对财务报表影响的重大不确定性；（2）房地产项目的资产减值准备或公允价值计量的重大不确定性；（3）与持续经营相关的重大不确定性；（4）与内部控制相关的重大缺陷。

（二）发布关于公司涉及重大诉讼、仲裁、执行案件的公告

发行人于 2026 年 5 月 12 日发布了《鑫苑（中国）置业有限公司关于公司新增诉讼、仲裁、执行的公告》，公告主要内容如下：

“一、涉诉事项概述

（一）诉讼、仲裁、执行情况：

截至2026年5月【10】日，公司及子公司作为被告新增涉及重大诉讼、仲裁、执行案件的情况如下：

序号	涉案主体	案件身份	案由	案号	涉案金额	当前程序	法院
1	罗显号、广州黄龙信息科技有限公司	被告	商品房预售合同纠纷	(2025)粤民申16717号	15390000.00	再审审结	广东省高级人民法院
2	河南鑫苑广晟置业有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司	被告	建设工程施工合同纠纷	（2025）京仲案字第12569号	88244105.09	仲裁	北京仲裁委员会
3	珠海王子实业有限公司	被告	民间借贷纠纷	(2025)粤0402民初37434号	20969039.41	一审审理	珠海市香洲区人民法院
4	河南鑫苑广晟置业有限公司	被告	建设工程施工合同纠纷	（2026）豫0104民初2205号	28392446.78	一审审理	郑州市管城回族区人民法院
5	西安鼎润置业有限公司、河南捷东工程有限公司、河南鑫苑置业有限公司、河南凯卓建设工程有限公司	被告	建设工程施工合同纠纷	（2025）陕0116民初36197号	27969243.71	一审判决	西安长安区法院
6	河南鑫苑置业有限公司,郑州鑫南置业有限公司	被执行人	建设工程施工合同纠纷	（2026）豫01执415号	140601000	执行程序	河南省郑州市中级人民法院
7	河南鑫苑置业有限公司,郑州鑫盈置业有限公司,鑫苑（中国）置业有限公司	被执行人	建设工程施工合同纠纷	（2026）豫0122执2704号	77087300	执行程序	河南省郑州市中牟县人民法院
8	广东鑫创科创智谷发展有限公司,鑫创科技有限公司,鑫苑（中国）置业有限公司	被执行人	民间借贷纠纷	（2026）粤06执489号	627740700	执行程序	广东省佛山市中级人民法院
9	成都鑫苑万卓置业有限公司,河南仁信置业有限公司,河南鑫苑全晟置业有限公司	被执行人	建设工程施工合同纠纷	（2025）豫01执恢248号	232326300	执行程序	河南省郑州市中级人民法院
10	武汉盈合鑫置业有限公司、杭州辉苑投资管理合伙企业（有限合伙）、成都国宏腾实业有限公司、郑州鑫沃置业有限公司、大连鑫颐仁居实业有限公司、广东鑫创科创智谷发展有限公司、河南鑫苑置业有限公司、大连鑫瑞仁居实业有限公司、北京鑫苑万众置业有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司	被执行人	保证函争议纠纷	（2026）鄂01执75号	521979019.5	执行程序	湖北省武汉市中级人民法院

（二）失信被执行人信息情况

截至 2026 年 5 月 10 日，公司及其子公司共有 19 条失信被执行人信息，具体

情况如下：

序号	案号	失信被执行人	疑似申请执行人	涉案金额(元)	执行法院	立案日期	发布日期
1	（2026）豫 0122 执 1797 号	河南鑫苑置业有限公司	-	486,479.94	中牟县人民法院	2026-03-09	2026-03-25
2	（2026）津 0114 执 800 号	鑫苑（中国）置业有限公司	天津市武清区人民法院	9,226.61	天津市武清区人民法院	2026-01-15	2026-02-05
3	（2025）粤 0105 执 15253 号	鑫苑（中国）置业有限公司	罗**	15,720,000.00	广州市海珠区人民法院	2025-10-27	2025-12-29
4	（2025）津 0114 执恢 886 号	鑫苑（中国）置业有限公司	彭*	342,159.00	天津市武清区人民法院	2025-06-16	2025-11-29
5	（2025）豫 0105 执 6863 号	鑫苑（中国）置业有限公司	-	20,000.00	郑州市金水区人民法院	2025-05-26	2025-11-26
6	（2025）津 0114 执恢 1083 号	鑫苑（中国）置业有限公司	日立电梯（中国）有限公司	516,047.60	天津市武清区人民法院	2025-07-07	2025-09-17
7	（2024）粤 0308 执恢 422 号	鑫苑（中国）置业有限公司	厦门望润资产管理有限公司	57,432,704.00	深圳市盐田区人民法院	2024-09-11	2025-04-15
8	（2025）津 0114 执 247 号	鑫苑（中国）置业有限公司	苏州江南嘉捷电梯有限公司天津分公司	9,226.61	天津市武清区人民法院	2025-01-08	2025-02-26
9	（2024）豫 0182 执 2417 号	河南鑫苑置业有限公司	蒂升电梯（中国）有限公司郑州分公司	71,549.75	荥阳市人民法院	2024-06-28	2024-10-28
10	（2024）豫 0122 执 5959 号	河南鑫苑置业有限公司	河南椒图工程造价咨询有限公司	240,941.97	中牟县人民法院	2024-10-11	2024-10-24
11	（2024）豫 0103 执 4727 号	河南鑫苑置业有限公司	黄**,韩**,郑**,张**,刘**,任*	12,750.00	郑州市二七区人民法院	2024-06-05	2024-10-23
12	（2024）津 0114 执 6916 号	鑫苑（中国）置业有限公司	天津日立电梯工程有限公司	308,941.90	天津市武清区人民法院	2024-07-05	2024-10-12
13	（2024）津 0114 执 6915 号	鑫苑（中国）置业有限公司	日立电梯（中国）有限公司	516,047.60	天津市武清区人民法院	2024-07-05	2024-09-23
14	（2024）津 0114 执 3321 号	鑫苑（中国）置业有限公司	上海思优建筑科技有限公司	358,420.97	天津市武清区人民法院	2024-03-19	2024-05-27
15	（2024）粤 01 执 789 号	鑫苑（中国）置业有限公司	中国建设银行股份有限公司广州荔湾支行	753,231,778.82	广东省广州市中级人民法院	2024-03-28	2024-05-17
16	（2023）豫 0182 执 3714 号	河南鑫苑置业有限公司	江苏春阳幕墙门窗股份有限公司	755,187.17	荥阳市人民法院	2023-06-20	2023-09-22
17	（2023）豫 0122 执 1007 号	河南鑫苑置业有限公司	郑州佳和置业有限公司	27,376,741.00	中牟县人民法院	2023-02-10	2023-06-26

18	（2023）豫 0182 执 95 号	河南鑫苑置业有限公司	河南万控电气设备有限公司	340,437.91	荥阳市人民法院	2023-01-04	2023-03-14
19	（2022）豫 0122 执 5626 号	河南鑫苑置业有限公司	河南恩顺汽车服务有限公司	160,472.80	中牟县人民法院	2022-09-28	2022-11-03

（三）公司及其主要子公司的股权冻结信息

截至 2026 年 5 月 10 日，发行人及其主要子公司共有 20 条股权冻结信息，具体情况如下：

序号	执行通知文书号	被执行人	冻结股权标的企业	股权数额	执行法院	冻结日期自	冻结日期至
1	（2022）京 03 执 1327 号	鑫苑（中国）置业有限公司	郑州航美科技园开发有限公司	5000 万元人民币	北京市第三中级人民法院	2026-03-12	2029-03-11
2	（2024）粤 01 执 789 号	鑫苑（中国）置业有限公司	杭州鑫岩自有资金投资有限公司	90 万元人民币	广东省广州市中级人民法院	2026-02-12	2029-02-11
3	（2025）粤 06 执保 29 号之一	鑫苑（中国）置业有限公司	三亚北大科技园实业开发有限公司	20000 万元人民币	广东省佛山市中级人民法院	2026-01-29	2029-01-28
4	（2025）粤 06 执保 29 号	鑫创科技有限公司	广东鑫创科创智谷发展有限公司	4000 万元人民币	广东省佛山市中级人民法院	2025-11-21	2028-11-20
5	（2025）粤 06 执保 29 号之一	鑫创科技有限公司	广东鑫创科创智谷发展有限公司	4000 万元人民币	广东省佛山市中级人民法院	2025-11-21	2028-11-20
6	（2025）粤 06 执保 29 号之一	鑫创科技有限公司	广东鑫创科创智谷发展有限公司	6000 万元人民币	广东省佛山市中级人民法院	2025-11-21	2028-11-20
7	（2024）粤 01 执 789 号	鑫苑（中国）置业有限公司	昆山鑫苑置业有限公司	20000 万元人民币	广东省广州市中级人民法院	2025-10-14	2028-10-13
8	（2024）粤 01 执 789 号	鑫苑（中国）置业有限公司	苏州鑫苑置业发展有限公司	20000 万元人民币	广东省广州市中级人民法院	2025-09-28	2028-09-27
9	（2024）豫 0122 执 5959 号	河南鑫苑置业有限公司	西安鑫苑实业有限公司	400 万元人民币	河南省郑州市中牟县人民法院	2025-06-30	2028-06-29
10	（2025）粤 06 执保 29 号	鑫苑（中国）置业有限公司	郑州航美科技园开发有限公司	5000 万元人民币	广东省佛山市中级人民法院	2025-06-11	2028-06-10
11	（2024）京 03 执恢 77 号	河南鑫苑置业有限公司	郑州鑫合置业有限公司	4000 万元人民币	北京市第三中级人民法院	2025-04-25	2028-04-24
12	（2022）京 03 执 1327 号	鑫苑（中国）置业有限公司	广东鑫苑置业有限公司	10000 万元人民币	北京市第三中级人民法院	2025-01-22	2028-01-21
13	（2024）粤 0608 执保 4095 号	鑫创科技有限公司	广东鑫创科创智谷发展有限公司	10000 万元人民币	广东省佛山市高明区人民法院	2024-11-25	2027-11-24
14	（2024）豫 01 执 3938 号	河南鑫苑置业有限公司	郑州鑫盈置业有限公司	3000 万元人民币	河南省郑州市中级人民法院	2024-11-01	2027-10-31
15	（2024）豫 0194 执 11504 号之四	鑫苑（中国）置业有限公司	河南鑫苑基业置业有限公司	5000 万元人民币	河南自由贸易试验区郑州片区人民法院	2024-10-10	2027-10-09
16	（2024）豫 0194 执 11504 号之三	鑫苑（中国）置业有限公司	长沙鑫苑万卓置业有限公司	4900 万元人民币	河南自由贸易试验区郑州片区人民法院	2024-09-25	2026-09-24
17	（2022）豫 01 执 1431 号	鑫苑（中国）置业有限公司	经合亚太建设投资（北京）有限公司	10000 万元人民币	河南省郑州市中级人民法院	2023-05-29	2026-05-28

18	（2022）豫 01 执 1431 号	鑫苑（中国）置业有限公司	北京朝晟置业有限责任公司	10000 万元人民币	河南省郑州市中级人民法院	2023-05-22	2026-05-21
19	（2022）豫 01 执 1431 号	鑫苑（中国）置业有限公司	郑州航美科技园开发有限公司	3000 万元人民币	河南省郑州市中级人民法院	2023-05-19	2026-05-18
20	（2022）粤 01 执保 539 号	鑫苑（中国）置业有限公司	北京鑫苑商业管理有限公司	3000 万元人民币	广东省广州市中级人民法院	2022-10-28	2028-09-27

（四）公司及公司实际控制人张勇限制高消费情况

截至 2026 年 5 月 10 日，公司及公司实际控制人张勇限制高消费涉案金额合计 36.33 亿元。

二、后续安排

本公司将尽快和原告就上述诉讼事项协商债务解决方案，并及时对诉讼事项的进展情况进行披露。”

三、提醒投资者关注相关风险

中德证券作为“19 鑫苑 01”的债券受托管理人，在知悉上述事项后，为充分保障债券持有人的利益，履行债券受托管理人职责，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具和公告本受托管理事务临时报告，就上述重大事项提醒投资者关注相关风险，并请投资者对相关事宜做出独立判断，中德证券后续将继续督促发行人及时履行信息披露责任。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中德证券有限责任公司关于鑫苑（中国）置业有限公司审计机构出具“无法表示意见”的审计报告及新增重大诉讼、仲裁、执行案件的临时受托管理事务报告》之盖章页）



债券受托管理人：中德证券有限责任公司

2026 年 5 月 18 日