
鑫苑(中国)置业有限公司

公司债券年度报告

(2017 年)

二〇一八年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中审华会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与 2016 年没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
六、 中介机构情况.....	8
七、 中介机构变更情况.....	9
第二节 公司债券事项.....	9
一、 债券基本信息.....	9
二、 募集资金使用情况.....	11
三、 跟踪资信评级情况.....	12
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	12
五、 偿债计划.....	13
六、 专项偿债账户设置情况.....	13
七、 持有人会议召开情况.....	13
八、 受托管理人履职情况.....	13
第三节 业务和公司治理情况.....	14
一、 公司业务情况.....	14
二、 公司治理、内部控制情况.....	15
三、 公司独立性情况.....	15
四、 业务经营情况分析.....	16
五、 投资状况.....	16
六、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	18
七、 非经营性往来占款或资金拆借及担保情况.....	18
第四节 财务情况.....	20
一、 审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 主要会计数据和财务指标.....	20
四、 资产情况.....	22
五、 负债情况.....	25
六、 利润及其他损益来源情况.....	27
七、 对外担保情况.....	28
第五节 重大事项.....	28
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	28
二、 关于破产相关事项.....	28
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	28
四、 关于暂停/终止上市的风险提示.....	28
五、 其他重大事项的信息披露情况.....	28
第六节 特殊债项应当披露的其他事项.....	29
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	29

第八节	备查文件目录.....	30
附件	财务报表.....	32
	合并资产负债表	32
	母公司资产负债表.....	34
	合并利润表.....	36
	母公司利润表.....	38
	合并现金流量表.....	39
	母公司现金流量表.....	41
	合并所有者权益变动表.....	43
	母公司所有者权益变动表.....	46
	担保人财务报表.....	50

释义

发行人、本公司、公司、鑫苑中国	指	鑫苑(中国)置业有限公司
资信评级机构、评级机构	指	联合信用评级有限公司
鑫苑控股、控股股东	指	鑫苑地产控股有限公司
报告期	指	2017年
《公司章程》	指	《鑫苑(中国)置业有限公司章程》
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)
元、万元、亿元	指	如无特别说明,指人民币元、万元、亿元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	鑫苑(中国)置业有限公司
中文简称	鑫苑中国
外文名称(如有)	XINYUAN (CHINA) REAL ESTATE, LTD.
外文缩写(如有)	XIN
法定代表人	张勇
注册地址	郑州经济技术开发区第二大街西、经南一路南兴华科技产业园2号楼9层909号
办公地址	北京市朝阳区建国路79号华贸中心2号写字楼27层
办公地址的邮政编码	100025
公司网址	http://www.xyre.com
电子信箱	irteam@xyre.com

二、信息披露事务负责人

姓名	潘德照
联系地址	北京市朝阳区建国路79号华贸中心2号写字楼27层
电话	010-8588 9274
传真	010-8588 9300
电子信箱	dezhao.pan@xyre.com

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	http://www.sse.com.cn
年度报告备置地	投资者可至本公司查阅本年度公司债券年度报告

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期内,本公司控股股东、实际控制人未发生变更。

报告期末控股股东名称:鑫苑地产有限公司

报告期末实际控制人名称:张勇

(一) 报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

(二) 报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

2017年度鑫苑(中国)置业有限公司董事、监事、高级管理人员没有发生变更。

六、中介机构情况

(一) 出具审计报告的会计师事务所

名称	中审华会计师事务所(特殊普通合伙)
办公地址	郑州市金水区红专路109号金城商务大厦610
签字会计师姓名	毕会静、陈俊岭

(二) 受托管理人/债权代理人

债券代码	136126、136197、136266、135460、145459
债券简称	15鑫苑01、16鑫苑01、16鑫苑02、16鑫业01、17鑫业01
名称	中德证券有限责任公司
办公地址	北京市朝阳区建国路81号华贸中心1号写字楼22层
联系人	杨汝睿
联系电话	010-5902 6653

(三) 资信评级机构

债券代码	136126、136197、136266、135460、145459
债券简称	15鑫苑01、16鑫苑01、16鑫苑02、16鑫业01、17鑫业01
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	天津市南开区水上公园北道38号爱丽园公寓508

七、中介机构变更情况

√适用 □不适用

中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	涉及债项代码	履行的程序	对投资者利益的影响
会计师事务所	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	中审华会计师事务所(特殊普通合伙)	2017年2月23日	2016年年报变更,公司正常业务开展需求。	136126、136197、136266、135460、145459	经内部机构决策通过,符合章程规定,并已在交易所披露。	无

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位:亿元 币种:人民币

1、债券代码	136126
2、债券简称	15鑫苑01
3、债券名称	鑫苑(中国)置业有限公司2015年公司债券(第一期)
4、发行日	2015年12月28日
5、到期日	2020年12月28日
6、债券余额	10
7、利率(%)	7.50
8、还本付息方式	单利按年计息,不计复利,逾期不另计息。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自本金兑付日起不另计利息。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单,本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的有关规定办理
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	2017年12月28日,第二期利息到期正常支付
12、特殊条款的触发及执行情况	本债券为5年期,附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权

1、债券代码	136197
2、债券简称	16鑫苑01
3、债券名称	鑫苑(中国)置业有限公司2016年公司债券(第一期)
4、发行日	2016年1月27日
5、到期日	2021年1月27日

6、债券余额	7
7、利率(%)	7.47
8、还本付息方式	单利按年计息, 不计复利, 逾期不另计息。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息, 本金自本金兑付日起不另计利息。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单, 本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的有关规定办理
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	2017年1月27日, 第一期利息到期正常支付
12、特殊条款的触发及执行情况	本债券为5年期, 附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权

1、债券代码	136266
2、债券简称	16鑫苑02
3、债券名称	鑫苑(中国)置业有限公司2016年公司债券(第二期)
4、发行日	2016年3月14日
5、到期日	2021年3月14日
6、债券余额	5
7、利率(%)	7.09
8、还本付息方式	单利按年计息, 不计复利, 逾期不另计息。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息, 本金自本金兑付日起不另计利息。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单, 本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的有关规定办理
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	2017年3月14日, 第一期利息到期正常支付
12、特殊条款的触发及执行情况	本债券为5年期, 附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权

1、债券代码	135460
2、债券简称	16鑫业01
3、债券名称	鑫苑(中国)置业有限公司非公开发行2016年公司债券(第一期)
4、发行日	2016年8月15日
5、到期日	2019年8月15日
6、债券余额	15
7、利率(%)	8.2
8、还本付息方式	单利按年计息, 不计复利, 逾期不另计息。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息, 本金自本金兑付日起不另计利息。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单, 本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的有关规定办理
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券

11、报告期内付息兑付情况	2017年8月15日,第一期利息到期正常支付
12、特殊条款的触发及执行情况	本债券为3年期,附第1年末和第2年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权
1、债券代码	145459
2、债券简称	17鑫业01
3、债券名称	鑫苑(中国)置业有限公司2017年公司债券(第一期)
4、发行日	2017年4月7日
5、到期日	2020年4月7日
6、债券余额	11.3
7、利率(%)	8.2
8、还本付息方式	单利按年计息,不计复利,逾期不另计息。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自本金兑付日起不另计利息。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单,本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的有关规定办理
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	报告期内不涉及
12、特殊条款的触发及执行情况	本债券为3年期,附第1年末和第2年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权

二、募集资金使用情况

单位:亿元 币种:人民币

债券代码:136126、136197、136266

债券简称	15鑫苑01、16鑫苑01、16鑫苑02
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	22
募集资金期末余额	0.00
募集资金报告期使用金额、使用情况及履行的程序	正常
募集资金是否存在违规使用,及其整改情况(如有)	合规

单位:亿元 币种:人民币

债券代码:135460、145459

债券简称	16鑫业01、17鑫业01
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	26.3
募集资金期末余额	0.01
募集资金报告期使用金额、使用情况及履行的程序	正常
募集资金是否存在违规使用,及其整改情况(如有)	合规

三、跟踪资信评级情况

(一) 最新跟踪评级情况

适用 不适用

债券代码	136126、136197、136266、135460、145459
债券简称	15 鑫苑 01、16 鑫苑 01、16 鑫苑 02、16 鑫业 01、17 鑫业 01
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2017年5月10日
评级结论(主体)	长期信用等级为 AA
评级结论(债项)	鑫苑(中国)置业有限公司发行的“15 鑫苑 01”、“16 鑫苑 01”、“16 鑫苑 02”、“16 鑫业 01”、“17 鑫业 01”债券信用等级为 AA
评级展望	稳定
主体评级标识所代表的含义	受评主体偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响较小,违约风险很低
债项评级标识所代表的含义	不变
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响	无重大影响

(二) 主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

(一) 增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

(二) 截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

3) 保证人为发行人控股股东或实际控制人

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

(三) 截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

五、偿债计划

(一) 偿债计划变更情况

适用 不适用

(二) 截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

七、持有人会议召开情况

适用 不适用

八、受托管理人履职情况

债券代码	136126、136197、136266、135460、145459
债券简称	15 鑫苑 01、16 鑫苑 01、16 鑫苑 02、16 鑫业 01、17 鑫业 01
债券受托管理人名称	中德证券有限责任公司
受托管理人履行职责情况	良好
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的相关风险防范措施、解决机制(如有)	不适用
是否已披露报告期受托事务管理报告及披露地址	是

第三节 业务和公司治理情况

一、公司业务情况

(一) 公司业务情况概述

公司主要从事房地产开发与经营业务，以精品住宅开发和商业综合体建设运营为主营业务，在国内坚持“做大做强”的发展理念，立足于一线城市和主要二线城市，以深耕区域中心城市为市场拓展策略，通过区域聚焦稳步提升市场份额和土地储备。

公司采用“不囤地、不捂盘、零库存”项目运作模式，通过“快速拿地、快速建设、快速销售”的开发策略实现公司高速增长。在市场准入方面，公司锁定国内一线城市，以及具有良好经济基础、发展潜力和人口基数的二线发达城市，以城市扩张升级和城镇化进程为发展契机，在所进驻城市实行战略深耕和纵深发展，通过滚动持续开发，不断扩大在当地的份额、品牌积淀和客户基础。同时，以进驻城市为中心和原点，逐步辐射周边市镇或区域，形成以点带面的区域化发展和扩张，通过同区域内管理资源和业务资源的共享，以及管理权限向业务前端的延伸和下探，有效提升区域公司的能动性和竞争力。

(二) 未来发展展望

2016年以来，伴随宏观经济走势，房地产市场出现进一步调整 and 分化。一方面，受国民经济下行，投资性资产萎缩等多方面因素影响，房地产市场成为个人资本避险的重要渠道，同时部分投机资金进入房地产市场使得一二线城市房价飙升。为了抑制部分城市房价过快增长，打压投机、投资性需求，一二线城市面临不断加码的调控政策。各地出台了针对各地区的具体问题因地制宜的调控政策，且调控力度空前。

在业务纵深方面，公司积极推动创新，探索地产相关多元化业务，开工建设大型商业地产及融资代建模式，为公司打造持续竞争优势和推动长远发展创造了新的内生动力。鑫苑中国始终秉持“品质地产”和“科技地产”的开发理念，持续提升产品的建筑品质、服务品质、科技品质以及生活品质等四大维度，矢志打造领先的智慧地产城市精品项目。

(三) 报告期末房地产业务情况

是否属于房地产行业发行人

是 否

报告期末房地产业务非一二线城市占比情况

单位：亿元 币种：人民币

	涉及非一二线城市相关资产的账面价值	涉及房地产业务的全部账面价值	占比(%)
存货	9.68	299.57	3.23
投资性房地产	0.01	22.13	0.05

	涉及非一二线城市相关资产的账面价值	涉及房地产业务的全部账面价值	占比(%)
无形资产	0	0.03	0
合计	9.69	321.73	3.01

二、公司治理、内部控制情况

是否存在违反公司法、公司章程规定

是 否

执行募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内,本公司在公司治理、内部控制等方面,均不存在违反《公司法》、《公司章程》规定的情况。同时,公司亦不存在违反募集说明书中约定或承诺的情况。

三、公司独立性情况

是否存在与发行人控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况:

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明:

1、业务独立

发行人具有独立完整的房地产开发业务体系,从项目立项、土地储备、规划设计、工程施工、材料采购、销售、物业管理等各个环节均采用市场化方式经营,不存在影响其业务独立性的同业竞争或重大关联交易。

发行人与控股股东或实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争,或业务上依赖控股股东的情况。

2、资产独立

发行人及控股子公司独立拥有与经营有关的全部土地、房产、商标等资产的所有权或者使用权,发行人的控股股东、实际控制人不存在占用公司的资金、资产和其他资源的情形。发行人与控股股东、实际控制人及其他关联方的产权关系明确,资产界定清晰。

3、人员独立

发行人具有独立的劳动、人事管理体系,并制定了独立的劳动、人事及工资管理制度。发行人的高级管理人员未在控股股东、实际控制人控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务,未在实际控制人控制的其他企业领取薪酬。发行人财务人员未在实际控制人控制的其他企业兼职。发行人的董事、监事及高级管理人员在任职资格、选举程序及职责履行方面符合相关规定。

4、财务独立

发行人具有独立的财务核算体系进行财务决策和安排,具有规范的财务会计制度和财

务管理制度；发行人实行独立核算，控股股东及实际控制人依照《公司法》、《公司章程》等规定行使股东权利，不存在越过“三会”等公司合法表决程序干涉公司正常财务管理与会计核算的情形；发行人财务机构独立，财务负责人和财务人员由公司独立聘用和管理；发行人独立开设银行账户，不与控股股东、实际控制人共用银行账户；发行人独立办理纳税登记，独立申报纳税。

5、机构独立

发行人拥有独立的生产经营和办公机构场所，不存在与控股股东、实际控制人及其他关联方混合经营、合署办公的情形。发行人建立健全有效的治理机构并制定了相应的议事规则，各机构依照《公司法》及《公司章程》规定在各自职责范围内独立决策。发行人建立了适应自身发展需要的组织机构，明确了各机构的职能，独立开展生产经营活动。发行人及其职能部门与控股股东、实际控制人及其他关联方的职能部门之间不存在上下级关系，不存在控股股东、实际控制人干预发行人机构设置、生产经营活动的情况。

四、业务经营情况分析

(一) 各业务板块的收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期			上年同期		
	收入	成本	收入占比(%)	收入	成本	收入占比(%)
地产销售	89.18	68.51	95.29	113.95	87.23	97.04
物业收入	3.66	2.70	3.91	2.51	1.96	2.14
租赁收入	0.61	0.32	0.65	0.81	0.16	0.69
佣金收入	0.13	0.07	0.14	0.15	0.06	0.13
合计	93.58	71.60	100.00	117.42	89.40	100.00

(二) 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

五、投资状况

(一) 报告期内新增超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

被投资企业名称	河南仁信置业有限公司
出资方式、价款支付情况	现金出资，2017 年累计支付 22.2 亿元，2018 年截至报告披露前，支付 1.04 亿，共计支付 23.24 亿元。
上期末股权投资比例 (%)	0.00

本期末股权投资比例(%)	51.00
标的股权公允价值(如有)	
本期投资成本	23.80
期末投资成本	23.80
主营业务	房地产开发与经营(凭证), 房屋租赁。
报告期末总资产	22.57
报告期末总负债	21.59
报告期末所有者权益	0.98
报告期营业总收入	0.00
报告期净利润	-0.04

单位: 亿元 币种: 人民币

被投资企业名称	成都国宏腾实业有限公司
出资方式、价款支付情况	现金出资, 2017年全部支付完毕。
上期末股权投资比例(%)	0.00
本期末股权投资比例(%)	100
标的股权公允价值(如有)	
本期投资成本	25.01
期末投资成本	25.01
主营业务	项目投资(不含金融、证券、期货); 项目投资咨询服务; 房地产开发; 商品批发与零售; 房屋租赁; 货物及技术进出口。
报告期末总资产	16.10
报告期末总负债	8.02
报告期末所有者权益	8.08
报告期营业总收入	0.00
报告期净利润	0.00

单位: 亿元 币种: 人民币

被投资企业名称	青岛慧据智慧城市产业发展有限公司
出资方式、价款支付情况	现金出资, 2107年支付27亿, 2018年支付6亿, 截至报告披露前, 已全部支付完毕。
上期末股权投资比例(%)	0.00
本期末股权投资比例(%)	49.00
标的股权公允价值(如有)	
本期投资成本	33.00
期末投资成本	33.00
主营业务	房地产开发经营; 物业管理; 房屋租赁; 停车场服务; 组织文化交流活动; 展览展示及会务服务; 酒店管理; 经营其他无需行政审批即可经营的一般经营项目。
报告期末总资产	14.96
报告期末总负债	15.03

报告期末所有者权益	-0.07
报告期营业总收入	0.00
报告期净利润	-0.07

(二) 报告期内新增超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

六、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

七、非经营性往来占款或资金拆借及担保情况

(一) 非经营性往来占款和资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

与经营有关的应收款项划分为经营性，否则为非经营性

2. 报告期内是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：22.00，占合并口径净资产的比例（%）：27.20，是否超过合并口径净资产的 10%：是 否

占款/拆借方名称	与发行人是否存在关联关系	存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
鑫苑地产有限公司	是	控股母公司	0.04	否	业务发展需要	一年内收回
河南环宙建筑工程有限公司	是	同受最终控制人控制	0.00	否	业务发展需要	一年内收回
苏州僑华建筑有限公司	是	同受最终控制人控制	0.00	否	业务发展需要	一年内收回
广州黄龙信息科技有限公司	是	本公司的联营企业子公司	2.50	否	业务发展需要	一年内收回
深圳鑫创投资咨询有限公司	是	同受最终控制人控制	0.88	否	业务发展需要	一年内收回
北京爱接力科技发展有限公司	是	实际控制人控制的其他企业	0.61	否	业务发展需要	一年内收回
北京瑞卓喜	是	实际控制人	0.22	否	业务发展	一年内收回

占款/拆借方名称	与发行人是否存在关联关系	存在何种关联关系(如有)	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
创科技发展有限公司		控制的其他企业			需要	
北京瑞卓喜投科技发展有限公司	是	实际控制人控制的其他企业	0.66	否	业务发展需要	一年内收回
鑫苑国际地产投资有限公司	是	同受最终控制人控制	16.98	否	业务发展需要	一年内收回
鑫苑国际开发集团有限公司	是	同受最终控制人控制	0.06	否	业务发展需要	一年内收回
xin eco marine group properties sdn. bhd	是	同受最终控制人控制	0.04	否	业务发展需要	一年内收回
合计	—	—	22.00	—	—	—

非经营性往来占款和资金拆借的决策程序、定价机制及持续信息披露安排:

公司规定关联交易的内部控制应遵循诚实信用、平等、自愿、公平、公允的原则,不得损害公司和其他股东的利益。通过公司内部审批流程完成资金划转,公司为鑫苑地产有限公司独资设立的外商独资企业,不存在鑫苑地产有限公司之外的其他关联股东,因此不涉及关联股东的回避及表决程序,鑫苑中国2017年被占用资金22亿,占用股东及其他关联方资金共计27.59亿,净额不存在被占用资金情况,不存在收不回的风险。

公司规定就关联交易公司的定价参照下列公允性原则执行:

- (一) 交易事项实行政府定价的,可以直接适用该价格;
- (二) 交易事项实行政府指导价的,可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格;
- (三) 除实行政府定价或政府指导价外,交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的,可以优先参考该价格或标准确定交易价格;
- (四) 关联事项无可比的独立第三方市场价格的,交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定;
- (五) 既无独立第三方的市场价格,也无独立的非关联交易价格可供参考的,可以合理的构成价格作为定价的依据,构成价格为合理成本费用加合理利润。

根据上交所要求,对资金占用情况进行持续信息披露。

(二) 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

报告期内不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

第四节 财务情况

一、审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

□适用 √不适用

三、主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据和财务指标(包括但不限于)

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例(%)	变动比例超过30%的,说明原因
1	总资产	508.09	314.27	61.67	2017年银行存款较2016年增长58亿元,同时,随着投资并购的增加,存货同比增长124亿元。
2	总负债	427.22	242.53	76.15	主要由于2017年底融资提款增多,2017年发行公司债11.3亿,以及预售房屋预售账款增加所致。
3	净资产	80.87	71.74	12.73	
4	归属母公司股东的净资产	77.36	70.03	10.47	
5	资产负债率(%)	84.08	77.17	8.95	
6	流动比率	1.67	1.85	-9.81	
7	速动比率	0.62	0.75	-16.80	
8	期末现金及现金等价物余额	101.13	52.14	93.96	2017年底,融资提款增多及随着销售提升,预收账款增多,导致银行存款增加
		本年度	上年度	变动比例(%)	变动比例超过30%的,说明原因
1	营业总收入	93.58	117.42	-20.30	
2	营业总成本	71.60	89.40	-19.91	

序号	项目	本期末	上年末	变动比例(%)	变动比例超过30%的,说明原因
3	利润总额	8.42	10.62	-20.72	
4	净利润	5.93	5.85	1.37	
5	扣除非经常性损益后净利润	5.83	5.67	2.90	
6	归属母公司股东的净利润	6.77	5.64	20.04	
7	息税折旧摊销前利润(EBITDA)	14.24	14.12	0.85	
8	EBITDA 利息倍数	1.07	1.44	-25.68	
9	经营活动产生的现金流净额	37.48	-12.21	406.96	2017年度经营活动现金流入与流出较2016年度均有增加,主要是由于流入金额大于流出金额,导致净现金流量增加。2017年预售项目回款良好,导致经营活动现金流入大幅增加。
10	投资活动产生的现金流净额	-19.00	-0.24	7,816.67	主要是由于2017年度投资并购增加,投资活动现金流出增加。
11	筹资活动产生的现金流净额	30.51	18.61	63.94	2017年新增非公开发行债券11.3亿元
12	应收账款周转率	80.32	119.56	-32.82	下降主要是由于2017年交付货值少于2016年,收入较2016年下降,导致周转率变动。
13	存货周转率	0.30	0.49	-38.80	主要由于2017年底存货金额较2016年底有较大增长,导致存货周转率下降
14	贷款偿还率(%)	100.00	100.00	0.00	
15	利息偿付率(%)	100.00	100.00	0.00	

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

1. 总资产: 2017年银行存款较2016年增长58亿元,同时,随着投资并购的增加,存货同比增长124亿元。
2. 总负债: 主要由于2017年底融资提款增多,2017年发行公司债11.3亿,以及预售房屋

预售账款增加所致。

3. 期末现金及现金等价物余额：2017年底，融资提款增多及随着销售提升，预收账款增多，导致银行存款增加

4. 经营活动产生的现金流净额：2017年度经营活动现金流入与流出较2016年度均有增加，主要是由于流入金额大于流出金额，导致净现金流量增加。2017年预售项目回款良好，导致经营活动现金流入大幅增加。

5. 投资活动产生的现金流净额：主要是由于2017年度投资并购增加，投资活动现金流出增加。

6. 筹资活动产生的现金流净额：2017年新增非公开发行债券11.3亿元

7. 应收账款周转率：主要是由于2017年交付货值少于2016年，收入较2016年下降，导致周转率变动。

8. 存货周转率：主要由于2017年底存货金额较2016年底有较大增长，导致存货周转率下降

四、资产情况

(一) 主要资产变动情况及其原因

1. 变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的，说明原因
货币资金	110.16	52.14	111.28	2017年底，融资提款增多及随着销售提升，预收账款增多，导致银行存款增加
其他应收款	50.66	54.60	-7.22	
存货	299.89	175.56	70.82	2017年拓展，并购拿地增多，并加大项目建设投入，导致存货有大额增加
投资性房地产	22.13	14.58	51.78	鑫苑部分项目交付，商业转自持，以及评估增值导致投资性房地产增加。

2. 主要资产变动的原因

1. 货币资金：2017年底，融资提款增多及随着销售提升，预收账款增多，导致银行存款增加

2. 存货：2017年拓展，并购拿地增多，并加大项目建设投入，导致存货有大额增加

3. 投资性房地产：鑫苑部分项目交付，商业转自持，以及评估增值导致投资性房地产增加。

(二) 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	账面价值	评估价值(如有)	资产受限原因
银行承兑汇票保证金	0.01		提供担保
贷款保证金	9.01		提供担保
昆山鑫都汇土地抵押	2.64		昆山鑫苑置业有限公司 1.85亿抵押借款
国际新城二期土地抵押	5.10		河南鑫苑广晟置业有限公司 3.57亿抵押借款
国际新城三期土地抵押	6.36		河南鑫苑广晟置业有限公司 4.45亿抵押借款
国际新城K2土地抵押	1.37		河南鑫苑广晟置业有限公司 0.96亿抵押借款
世家公馆B-4地块土地抵押	4.61		济南鑫苑万卓置业有限公司 3.23亿抵押借款
世家公馆B-5地块土地抵押	3.64		济南鑫苑万卓置业有限公司 2.55亿抵押借款
名城二期商业地块土地抵押	2.14		河南鑫苑顺晟置业有限公司 1.5亿抵押借款
荥阳售楼部及二期商业地块土地抵押	0.80		荥阳鑫苑置业有限公司 0.56亿抵押借款
木莲世家项目土地抵押	2.14		湖南而立房地产开发有限公司 1.5亿抵押借款
河南公司现代城项目自持物业现房抵押	3.76		河南鑫苑置业有限公司 2.63亿抵押借款
4地块电梯、扶梯、锅炉、冷水机组、热水机组、风机盘管、组合式空气处理机组、新风处理机组、所有泵、控制柜、阀门、气压罐、水表等。	0.14		陕西中茂经济发展有限公司 0.1亿抵押借款
西安·鑫苑大都汇”项目商业房产	1.43		陕西中茂经济发展有限公司 1亿抵押借款
上海世家未售商业抵押	3.29		上海俊鑫房地产开发有限公司 2.3亿抵押借款
北京鑫都汇项目未售商业及车位抵押	0.86		北京鑫苑万众置业有限公司 0.6亿抵押借款
芙蓉世家项目土地抵押	1.91		湖南而立房地产开发有限公司 1.34亿抵押借款
成都项目未售商业	4.29		成都鑫苑万卓置业有限公司 3亿抵押借款
青岛惠普4住宅用地抵押	12.70		山东鑫苑仁居置业有限公司 8.89亿抵押借款
西安大商业在建工程抵押	8.20		陕西中茂经济发展有限公司 5.74亿抵押借款
仁信公司土地提供抵押担保	20.00		郑州晟道置业有限公司 14亿抵押借款

受限资产类别	账面价值	评估价值(如有)	资产受限原因
通州项目土地抵押,追加在建工程抵押	24.29		北京鑫苑万众置业有限公司17亿抵押借款
天津项目土地(110地块)	3.57		天津鑫苑置业有限公司2.5亿抵押借款
合计	122.26		-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期(末)母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额50%

适用 不适用

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况:

单位:亿元 币种:人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例(%)	母公司持有的股权中权利限制情况及原因
昆山鑫苑置业有限公司	19.90	0.00	98.67	98.67%, 股权质押融资
河南鑫苑广晟置业有限公司	85.36	0.00	100.00	100%, 股权质押融资
郑州康盛博达房地产开发有限公司	1.38	0.00	100.00	100%, 股权质押融资
郑州晟道置业有限公司	44.21	16.44	100.00	100%, 股权质押融资
陕西中茂经济发展有限公司	22.34	10.39	65.98	65.98%, 股权质押融资
长沙鑫苑万卓置业有限公司	7.16	7.95	100.00	100%, 股权质押融资
湖南欣恬置业有限公司	2.81	0.00	100.00	100%, 股权质押融资
青岛慧据智慧城市产业发展有限公司	14.96	0.00	49.00	49%, 股权质押融资
河南仁信置业有限公司	22.57	0.00	51.00	51%, 股权质押融资
北京睿豪荣通房地产开发有限公司	10.89	0.00	65.00	65%, 股权质押融资
合计	231.58	34.78	-	-

五、负债情况

(一) 主要负债变动情况及其原因

1. 变动情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的,说明原因
短期借款	15.08	14.50	4.00	-
应付账款	60.69	37.27	62.84	主要由于国际新城安置区二期项目土地款尚未完全支付,应付款项增加
预收款项	131.38	92.32	42.31	2017年底新项目陆续进入预售阶段,房屋预收款增加
其他应付款	65.57	13.05	402.45	主要为代收费、暂收款、水电暖、招标押金、履约保证金较去年有所增加,其次,海外母公司通过资金池划转资金导致其他应付款增加
长期借款	76.29	42.72	78.58	2017年底融资提款增多,导致长期借款增加
应付债券	50.09	38.04	31.68	2017年新增非公开发行债券11.3亿元

2. 主要负债变动的的原因

1. 应付账款：主要由于国际新城安置区二期项目土地款尚未完全支付，应付款项增加
2. 预收款项：2017年底新项目陆续进入预售阶段，房屋预收款增加
3. 其他应付款：主要为代收费、暂收款、水电暖、招标押金、履约保证金较去年有所增加，其次，海外母公司通过资金池划转资金导致其他应付款增加
4. 长期借款：2017年底融资提款增多，导致长期借款增加
5. 应付债券：2017年新增非公开发行债券11.3亿元

(二) 主要有息负债情况

报告期末借款总额158.24亿元；上年末借款总额95.25亿元
借款总额同比变动超过30%。

适用 不适用

1. 借款情况披露

单位：亿元 币种：人民币

借款类别	上年末金额	本期新增金额	本期减少金额	报告期末金额
银行贷款	28.99	15.87	7.57	37.29
非银行金融机构贷款	28.23	58.73	28.59	58.37
公司债券、其他债券及债务融资工具	38.04	14.87	2.82	50.09
其他	0	12.50	0	12.50

2. 剩余借款金额达到报告期末净资产 5%以上的单笔借款情况

√存在 □不存在

单位：亿元 币种：人民币

借款类别	债权人	金额	到期时间	利率(%)	担保情况
保证借款	工商银行郑州商都路支行	14.50	2021/12/22	6.18	无
抵押借款	工商银行郑州商都路支行	4.45	2021/12/30	6.60	国际新城三期土地抵押
抵押借款	平安信托有限责任公司	8.89	2020/5/22	9.50	青岛惠据 49%股权质押；青岛惠普土地抵押
抵押借款	百瑞信托有限责任公司	5.74	2019/11/29	9.50	西安大商业在建工程抵押
抵押借款	平安信托有限责任公司	14.00	2019/11/30	9.50	仁信公司 51%股权作质押；黑朱庄项目土地抵押
抵押借款	平安信托有限责任公司	17.00	2019/5/23	8.50	睿豪融通 65%股权质押；北京通州项目土地抵押，追加在建工程抵押
合计	-	64.58	-	-	-

(三) 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

□适用 √不适用

(四) 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

截至 2017 年底，公司资产用于抵押、质押、担保或其他限制用途情况详见四（二）资产受限情况。

(五) 后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况及相应的融资计划:

根据2018年现金流预算安排,2018年销售回款预计实现189.13亿,工程支出60.75亿,预计拿地支出100.39亿,具体会根据现金流情况酌情增减。

2018年计划新增银行、信托借款75.88亿,新增债券融资20.00亿;预计偿还银行、信托借款34.98亿,赎回发行在外债券30.30亿,但是截止证券年报对外报出日,2018年4月7日“17鑫业01”债券投资者均未回售,按照保守估算,2018年还需要赎回债券19亿。

2. 所获银行授信情况

单位:亿元 币种:人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
建设银行	36.8	6.95	29.85
工商银行	38.4	26.99	11.41
中国银行	15	9.5	5.50
东亚银行	4.5	3.47	1.03
民生银行	8.03	7.63	0.40
广发银行	13.31	12.33	0.98
上海银行	6	5.3	0.70
中信银行	14	10.57	3.43
北京银行	5.3	4.53	0.77
平安银行地产事业部	18.8	18.65	0.15
交银国际信托有限公司	2.1	2.1	0.00
平安信托有限责任公司	101	57.82	43.18
华融国际信托有限公司	12	10.64	1.36
国投泰康信托有限公司	16.3	8	8.30
昆仑信托有限公司	7.3	4.8	2.50
百瑞信托有限公司	7	6	1.00
合计	305.84	195.28	110.56

本报告期银行授信额度变化情况:64.47亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度:

截止2017年12月31日,已获批尚未发行的债券额度为20亿,具体为2017年12月22日从上海证券交易所获得总额不超过20亿元的非公开发行公司债券的无异议函。

六、利润及其他损益来源情况

单位:亿元 币种:人民币

报告期利润总额:8.42

报告期非经常性损益总额:10

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务: 适用 不适用

七、对外担保情况

(一) 对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

公司报告期对外担保的增减变动情况：本期新增 6.90 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：6.90

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

(二) 对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

(一) 发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

(二) 控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、关于暂停/终止上市的风险提示

适用 不适用

五、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

第六节 特殊债项应当披露的其他事项

不适用。

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人(会计主管人员)签名并盖章的财务报表;

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件;

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿;

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

(以下无正文)

(本页无正文，为《鑫苑（中国）置业有限公司 2017 年公司债券年度报告》签字盖章页)



附件 财务报表

合并资产负债表

2017年12月31日

编制单位：鑫苑(中国)置业有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	1,101,563.57	521,401.46
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	19,475.26	21,989.98
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	7,353.09	15,950.02
预付款项	38,612.80	80,462.89
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	2,339.21	615.59
应收股利		
其他应收款	506,605.68	545,980.08
买入返售金融资产		
存货	2,998,870.67	1,755,622.18
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	100,524.76	154.80
流动资产合计	4,775,345.04	2,942,177.01
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	7,400.00	
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	20,330.22	
投资性房地产	221,317.97	145,815.40
固定资产	32,525.94	33,712.69
在建工程		834.48
工程物资		
固定资产清理	1.90	
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	3,863.18	2,781.01
开发支出	1,929.49	1,251.27
商誉	6,602.80	6,602.80
长期待摊费用	7,821.95	6,907.71
递延所得税资产	3,778.34	2,589.82
其他非流动资产		
非流动资产合计	305,571.79	200,495.20

资产总计	5,080,916.83	3,142,672.20
流动负债:		
短期借款	150,810.00	145,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	15,491.32	26,813.44
应付账款	606,873.84	372,713.85
预收款项	1,313,775.04	923,206.91
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	17,680.99	15,808.67
应交税费	36,742.13	-29,309.33
应付利息	5,115.16	5,026.57
应付股利	494.02	494.02
其他应付款	655,650.37	130,480.03
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	59,080.00	
其他流动负债		
流动负债合计	2,861,712.87	1,590,234.16
非流动负债:		
长期借款	762,888.00	427,150.00
应付债券	500,860.62	380,354.76
其中: 优先股		
永续债		
长期应付款	10,833.88	13,246.35
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	26.86	
递延收益		
递延所得税负债	26,972.18	14,301.05
其他非流动负债	108,875.00	
非流动负债合计	1,410,456.54	835,052.16
负债合计	4,272,169.41	2,425,286.33
所有者权益:		
股本	225,648.39	225,648.39
其他权益工具		

其中：优先股		
永续债		
资本公积	19,644.56	41,934.05
减：库存股		
其他综合收益	27,902.11	
专项储备		
盈余公积	15,501.77	15,501.77
一般风险准备		
未分配利润	484,933.95	417,218.17
归属于母公司所有者权益合计	773,630.78	700,302.38
少数股东权益	35,116.64	17,083.50
所有者权益合计	808,747.42	717,385.88
负债和所有者权益总计	5,080,916.83	3,142,672.21

法定代表人：张勇 主管会计工作负责人：李雪峰 会计机构负责人：张爱

母公司资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位：鑫苑(中国)置业有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	356,807.91	132,284.39
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	7,231.10	4,598.89
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	906.00	696.00
预付款项	1,557.88	1,936.31
应收利息	2,984.01	20,194.54
应收股利	15,230.87	
其他应收款	1,716,260.95	773,401.90
存货	346.46	132.15
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	34,834.77	
流动资产合计	2,136,159.95	933,244.18
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	289,241.15	331,037.65
投资性房地产		
固定资产	131.39	321.68

在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,620.28	1,858.57
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	3.97	25.35
其他非流动资产		
非流动资产合计	290,996.79	333,243.25
资产总计	2,427,156.74	1,266,487.43
流动负债：		
短期借款	25,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	2,196.23	2,755.30
预收款项	35.77	53.39
应付职工薪酬	77.88	169.53
应交税费	3,171.84	-2,245.65
应付利息	1,357.84	
应付股利	494.02	494.02
其他应付款	1,537,437.65	540,973.73
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	1,569,771.23	542,200.31
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	500,860.62	380,354.76
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	26.80	
其他非流动负债		
非流动负债合计	500,887.43	380,354.76
负债合计	2,070,658.66	922,555.08

所有者权益：		
股本	225,648.39	225,648.39
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	18,968.38	18,968.38
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	15,501.77	15,501.77
未分配利润	96,379.55	83,813.82
所有者权益合计	356,498.09	343,932.36
负债和所有者权益总计	2,427,156.74	1,266,487.43

法定代表人：张勇 主管会计工作负责人：李雪峰 会计机构负责人：张爱

合并利润表

2017 年 1—12 月

编制单位：鑫苑(中国)置业有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	935,827.16	1,174,158.30
其中：营业收入	935,827.16	1,174,158.30
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	883,118.31	1,086,850.67
其中：营业成本	715,954.51	894,040.45
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	47,917.07	72,740.19
销售费用	43,843.15	30,867.41
管理费用	71,081.44	65,295.18
财务费用	6,148.92	-814.30
资产减值损失	-1,826.78	24,721.74
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	26,285.66	15,623.36

投资收益（损失以“－”号填列）	3,733.65	1,442.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	13.81	0.01
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
其他收益	483.57	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	83,225.54	104,373.21
加：营业外收入	3,727.59	3,414.14
减：营业外支出	2,778.08	1,608.47
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	84,175.05	106,178.88
减：所得税费用	24,870.79	47,717.18
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	59,304.26	58,461.70
（一）按经营持续性分类	59,304.26	58,461.70
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	59,304.26	58,461.70
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类	59,304.26	58,461.70
1.少数股东损益	-8,411.52	2,066.66
2.归属于母公司股东的净利润	67,715.78	56,395.04
六、其他综合收益的税后净额	27,902.11	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	27,902.11	
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	27,902.11	
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他	27,902.11	

归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	87,206.37	58,461.71
归属于母公司所有者的综合收益总额	95,617.89	56,395.04
归属于少数股东的综合收益总额	-8,411.52	2,066.67
八、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：张勇 主管会计工作负责人：李雪峰 会计机构负责人：张爱

母公司利润表

2017 年 1—12 月

编制单位：鑫苑(中国)置业有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	283.44	479.49
减：营业成本	62.65	264.57
税金及附加	2,850.36	67.01
销售费用		
管理费用	6,149.00	4,264.50
财务费用	-3,769.18	-7,491.10
资产减值损失	-124.22	41.48
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	102.00	5.22
投资收益（损失以“-”号填列）	17,322.17	-150.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
其他收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	12,539.00	3,187.61
加：营业外收入	108.43	385.89
减：营业外支出	33.52	25.33
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	12,613.91	3,548.17
减：所得税费用	48.18	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	12,565.73	3,548.17
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	12,565.73	3,548.17
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净		

资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额		
七、每股收益：		
(一)基本每股收益(元/股)		
(二)稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：张勇 主管会计工作负责人：李雪峰 会计机构负责人：张爱

合并现金流量表

2017年1—12月

编制单位：鑫苑(中国)置业有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,339,044.99	1,093,455.85
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	84.63	6,580.38
收到其他与经营活动有关的现金	1,402,127.50	845,123.44
经营活动现金流入小计	2,741,257.12	1,945,159.66
购买商品、接受劳务支付的现金	1,100,713.00	861,837.43

客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	70,208.31	54,188.20
支付的各项税费	125,560.05	132,809.98
支付其他与经营活动有关的现金	1,069,953.60	1,018,381.14
经营活动现金流出小计	2,366,434.95	2,067,216.74
经营活动产生的现金流量净额	374,822.17	-122,057.08
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	102,481.78	1,998.92
取得投资收益收到的现金	2,209.03	1,610.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12.98	15.86
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		224.47
收到其他与投资活动有关的现金	1,500.00	18,579.73
投资活动现金流入小计	106,203.79	22,429.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,303.02	7,096.13
投资支付的现金	113,168.96	12,687.16
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	119,784.63	5,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	58,985.45	0.45
投资活动现金流出小计	296,242.05	24,783.74
投资活动产生的现金流量净额	-190,038.26	-2,354.40
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		9,190.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	880,713.93	657,082.00
发行债券收到的现金	112,322.00	268,620.00
收到其他与筹资活动有关的现金	16,849.00	11,442.20
筹资活动现金流入小计	1,009,884.93	946,334.20
偿还债务支付的现金	524,141.12	686,693.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	78,765.57	63,895.16
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	101,853.35	9,603.29
筹资活动现金流出小计	704,760.03	760,191.45
筹资活动产生的现金流量净额	305,124.89	186,142.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的		

影响		
五、现金及现金等价物净增加额	489,908.81	61,731.26
加：期初现金及现金等价物余额	521,401.46	459,670.20
六、期末现金及现金等价物余额	1,011,310.27	521,401.46

法定代表人：张勇 主管会计工作负责人：李雪峰 会计机构负责人：张爱

母公司现金流量表

2017 年 1—12 月

编制单位：鑫苑(中国)置业有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		2,334.30
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,579,805.13	1,563,175.39
经营活动现金流入小计	3,579,805.13	1,565,509.70
购买商品、接受劳务支付的现金	516.41	998.39
支付给职工以及为职工支付的现金	1,101.34	1,143.54
支付的各项税费	3,918.55	2,082.06
支付其他与经营活动有关的现金	3,397,611.59	1,936,530.48
经营活动现金流出小计	3,403,147.90	1,940,754.47
经营活动产生的现金流量净额	176,657.23	-375,244.78
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,040.58	1,036.64
取得投资收益收到的现金	153.46	201.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16,849.00	224.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	18,043.04	1,462.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14.90	1,661.93
投资支付的现金	31,469.71	4,667.14
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	46,550.00	3,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	78,034.61	9,329.07
投资活动产生的现金流量净额	-59,991.57	-7,866.59
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	25,000.00	
发行债券收到的现金	112,322.00	268,620.00

收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	137,322.00	268,620.00
偿还债务支付的现金	3,545.18	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	24,170.96	15,445.58
支付其他与筹资活动有关的现金	91,865.49	
筹资活动现金流出小计	119,581.63	15,445.58
筹资活动产生的现金流量净额	17,740.37	253,174.42
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	134,406.04	-129,936.93
加：期初现金及现金等价物余额	132,284.39	262,221.32
六、期末现金及现金等价物余额	266,690.42	132,284.39

法定代表人：张勇 主管会计工作负责人：李雪峰 会计机构负责人：张爱

合并所有者权益变动表

2017 年 1—12 月

编制单位：鑫苑(中国)置业有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	225,648.39				41,934.05				15,501.77		417,218.17	17,083.50	717,385.88
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	225,648.39				41,934.05				15,501.77		417,218.17	17,083.50	717,385.88
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-22,289.49		27,902.11				67,715.78	18,033.14	91,361.54
（一）综合收益总额							4,936.44				67,715.78	-8,411.52	64,240.70
（二）所有者投入和减少资本					676.18							26,444.66	27,120.83
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					676.18							26,444.66	27,120.83

(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转					- 22,965.6 7		22,965. 67						
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他					- 22,965.6 7		22,965. 67						
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	225,648 .39				19,644.5 6		27,902. 11		15,501.77		484,933.95	35,116.64	808,747.4 2

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										

一、上年年末余额	225,648.39				41,934.05				15,501.77		360,817.65	4,246.34	648,148.19
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	225,648.39				41,934.05				15,501.77		360,817.65	4,246.34	648,148.19
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											56,400.52	12,837.16	69,237.68
（一）综合收益总额											56,395.04	12,837.16	69,232.20
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转											5.48		5.49
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													

3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他											5.48		5.49
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	225,648.39				41,934.05				15,501.77		417,218.17	17,083.50	717,385.88

法定代表人：张勇 主管会计工作负责人：李雪峰 会计机构负责人：张爱

母公司所有者权益变动表

2017 年 1—12 月

编制单位：鑫苑(中国)置业有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	225,648.39				18,968.38				15,501.77	83,813.82	343,932.36
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	225,648.39				18,968.38				15,501.77	83,813.82	343,932.36
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										12,565.73	12,565.73
(一) 综合收益总额										12,565.73	12,565.73

											3
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	225,648.39				18,968.38				15,501.77	96,379.55	356,498.09

项目	上期									
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存	其他综合	专项储备	盈余公积	未分配利	所有者权	

		优先股	永续债	其他		股	收益			润	益合计
一、上年期末余额	225,648.39				18,968.38				15,501.77	82,811.69	342,930.22
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他										-2,546.03	
二、本年期初余额	225,648.39				18,968.38				15,501.77	80,265.65	340,384.19
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										3,548.17	3,548.17
（一）综合收益总额										3,548.17	3,548.17
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											

4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	225,648.3 9				18,968.38				15,501.7 7	83,813.8 2	343,932.3 6

法定代表人：张勇 主管会计工作负责人：李雪峰 会计机构负责人：张爱

担保人财务报表

适用 不适用