



鑫苑（中国）置业有限公司

XINYUAN (CHINA) REAL ESTATE, LTD.

(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)

公司债券受托管理事务报告 (2017年度)

债券受托管理人



(北京市朝阳区建国路81号华贸中心1号写字楼22层)

2018年6月

重要声明

中德证券有限责任公司（简称“中德证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人2018年4月对外公布的《鑫苑（中国）置业有限公司公司债券年度报告(2017年)》等相关公开信息披露文件及第三方中介机构出具的专业意见。

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。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，中德证券不承担任何责任。

目录

第一章 鑫苑（中国）置业有限公司公司债券概要.....	3
第二章 发行人 2017 年度经营和财务状况	6
第三章 发行人募集资金使用情况	9
第四章 公司债券担保人情况	12
第五章 债券持有人会议召开的情况.....	13
第六章 公司债券本息偿付情况	14
第七章 公司债券跟踪评级情况	15
第八章 公司债券相关事务专人的变动情况	16

第一章 鑫苑（中国）置业有限公司公司债券概要

一、鑫苑（中国）置业有限公司2015年公司债券（第一期）

1、债券简称：15鑫苑01

2、债券代码：136126

3、发行规模：10亿元

4、债券期限：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。

5、票面利率：7.50%

6、兑付日：本期债券的兑付日为2020年12月28日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2018年12月28日。

7、信用评级：联合信用评级有限公司于2015年10月30日出具了《鑫苑（中国）置业有限公司2015年公司债券信用评级分析报告》，公司主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA，评级展望为稳定。根据2018年5月15日出具的《鑫苑（中国）置业有限公司公开发行公司债券2018年跟踪评级报告》，公司主体长期信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA，评级展望为稳定。

二、鑫苑（中国）置业有限公司2016年公司债券（第一期）

1、债券简称：16鑫苑01

2、债券代码：136197

3、发行规模：7亿元

4、债券期限：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。

5、票面利率：7.47%

6、兑付日：本期债券的兑付日为2021年1月27日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2019年1月27日。

7、信用评级：联合信用评级有限公司于2016年1月14日出具了《鑫苑（中国）置业有限公司2016年公司债券（第一期）信用评级分析报告》，公司主体信用

等级为AA，本期债券的信用等级为AA，评级展望为稳定。根据2018年5月15日出具的《鑫苑（中国）置业有限公司公开发行公司债券2018年跟踪评级报告》，公司主体长期信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA，评级展望为稳定。

三、鑫苑（中国）置业有限公司2016年公司债券（第二期）

1、债券简称：16鑫苑02

2、债券代码：136266

3、发行规模：5亿元

4、债券期限：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。

5、票面利率：7.09%

6、兑付日：本期债券的兑付日为2021年3月14日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2019年3月14日。

7、信用评级：联合信用评级有限公司于2016年2月22日出具了《鑫苑（中国）置业有限公司2016年公司债券（第二期）信用评级分析报告》，公司主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA，评级展望为稳定。根据2018年5月15日出具的《鑫苑（中国）置业有限公司公开发行公司债券2018年跟踪评级报告》，公司主体长期信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA，评级展望为稳定。

四、鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）

1、债券简称：16鑫业01

2、债券代码：135460

3、发行规模：15亿元

4、债券期限：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、投资者回售选择权。

5、票面利率：2016年8月15日至2017年8月14日，票面利率为7.50%；2017年8月15日至2018年8月14日，票面利率为8.20%。

6、兑付日：本期债券的兑付日为2019年8月15日；若投资者行使回售选择权，回售部分债券的兑付日为2018年8月15日。

7、信用评级：联合信用评级有限公司于2018年5月15日出具了《鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行公司债券2018年跟踪评级报告》，公司主体长期信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA，评级展望为稳定。

五、鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行2017年公司债券（第一期）

1、债券简称：17鑫业01

2、债券代码：145459

3、发行规模：11.30亿元

4、债券期限：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、投资者回售选择权。

5、票面利率：2017年4月7日至2018年4月6日，票面利率为8.20%；2018年4月7日至2019年4月6日，票面利率为8.20%。

6、兑付日：本期债券的兑付日为2020年4月7日；若投资者行使回售选择权，回售部分债券的兑付日为2019年4月7日。

7、信用评级：联合信用评级有限公司于2018年5月15日出具了《鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行公司债券2018年跟踪评级报告》，公司主体长期信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA，评级展望为稳定。

第二章 发行人2017年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

(一) 发行人基本情况

- 1、中文名称：鑫苑（中国）置业有限公司
英文名称：XINYUAN (CHINA) REAL ESTATE CO., LTD.
- 2、法定代表人：张勇
- 3、成立日期：2006年4月10日
- 4、企业法人营业执照注册号：91410100786228620F
- 5、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
- 6、注册资本：叁亿零柒佰万美元整
- 7、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
- 8、邮编：100025
- 9、信息披露事务负责人：潘德照
- 10、联系电话：010-85889274
- 11、所属行业：房地产业

(二) 发行人经营范围

经营范围：房地产开发与经营；房地产信息咨询；企业管理咨询；企业营销策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人2017年度经营情况

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。通过对商业综合体和社区商业等多条商业产品线的组合落地，公司为客户提供全方位的生活服务产品，通过对自持集中商业和散售商业的科学配比，形成优良的资产结构和收益模式。从公司成立至今，公司已开发项目涵盖国内外多个城市，

积累了丰富的房地产开发经验。2017年，发行人主营业务按行业以及产品情况如下表所示：

单位：万元

主营业务按业务分类情况			
分业务	营业收入	营业成本	毛利率
房地产销售	891,792.88	685,053.43	23.18%
物业收入	36,614.83	27,004.40	26.25%
租赁收入	6,114.95	3,211.05	47.49%
佣金收入	1,304.50	685.63	47.44%
合计	935,827.16	715,954.51	23.50%

三、发行人2017年度财务情况

（一）合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2017年度	2016年度	增减率
流动资产合计	47,753,450,380.20	29,421,770,098.60	62.31%
非流动资产合计	3,055,717,891.54	2,004,951,952.71	52.41%
资产总计	50,809,168,271.74	31,426,722,051.31	61.68%
流动负债合计	28,617,128,740.69	15,902,341,637.92	79.96%
非流动负债合计	14,104,565,371.97	8,350,521,631.64	68.91%
负债合计	42,721,694,112.66	24,252,863,269.56	76.15%
归属于母公司所有者权益合计	7,736,307,783.11	7,003,023,810.28	10.47%
少数股东权益	351,166,375.97	170,834,971.47	105.56%
所有者权益合计	8,087,474,159.08	7,173,858,781.75	12.74%

（二）合并利润表主要数据

单位：元

项目	2017年度	2016年度	增减率
营业收入	9,358,271,588.86	11,741,582,955.72	-20.30%
营业利润	832,255,351.55	1,043,732,103.44	-20.26%
利润总额	841,750,495.78	1,061,788,774.02	-20.72%
净利润	593,042,627.02	584,617,021.82	1.44%
归属于母公司所有者的净利润	677,157,783.38	563,950,356.19	20.07%

（三）合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2017年度	2016年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	3,748,221,721.76	-1,220,570,792.45	407.09%
投资活动产生的现金流量净额	-1,900,382,585.31	-23,544,016.24	-7971.62%
筹资活动产生的现金流量净额	3,051,248,929.46	1,861,427,474.62	63.92%

第三章 发行人募集资金使用情况

一、鑫苑（中国）置业有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）

1、本期债券募集资金情况

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]2947号”文件核准，发行人于2015年12月28日至2015年12月29日公开发行了10亿元公司债券。

本期债券扣除发行费用之后的净募集资金已于2015年12月30日汇入发行人指定的银行账户。

2、本期债券募集资金实际使用情况

2015年12月28日，发行人发行了鑫苑（中国）置业有限公司2015年公司债券（第一期），发行规模10亿元，发行期限5年，扣除发行费用后的募集资金用于补充流动资金和调整债务结构。报告期内，发行人按照募集说明书的规定，使用募集资金4亿元用于补充流动资金，使用5.96亿元用于调整债务结构。

截至2017年12月31日，鑫苑（中国）置业有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）募集资金专项账户余额为2.27万元，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

二、鑫苑（中国）置业有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）

1、本期债券募集资金情况

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]2947号”文件核准，发行人于2016年1月27日至2016年1月28日公开发行了7亿元公司债券。

本期债券扣除发行费用之后的净募集资金已于2016年1月29日汇入发行人指定的银行账户。

2、本期债券募集资金实际使用情况

2016年1月26日，发行人发行了鑫苑（中国）置业有限公司2016年公司债券（第一期），发行规模7亿元，发行期限5年，扣除发行费用后的募集资金用于补充流动资金和调整债务结构。报告期内，发行人按照募集说明书的规定，使用募集资金其中3.5亿元用于偿还金融机构借款，3.47亿元用于补充流动资金。

三、鑫苑（中国）置业有限公司公开发行2016年公司债券（第二期）

1、本期债券募集资金情况

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]2947号”文件核准，发行人于2016年3月14日至2016年3月15日公开发行了7亿元公司债券。

本期债券扣除发行费用之后的净募集资金已于2016年3月16日汇入发行人指定的银行账户。

2、本期债券募集资金实际使用情况

2016年3月14日，发行人发行了鑫苑（中国）置业有限公司2016年公司债券（第二期），发行规模5亿元，发行期限5年，扣除发行费用后的募集资金用于补充流动资金和调整债务结构。报告期内，公司按照募集说明书的规定，使用募集资金2.5亿元偿用于补充流动资金，2.48亿元用于偿还金融机构借款。

截至2017年12月31日，鑫苑（中国）置业有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）与鑫苑（中国）置业有限公司公开发行2016年公司债券（第二期）募集资金专项账户余额为7.25万元，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

四、鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）

1、本期债券募集资金情况

经上海证券交易所“上证函[2016]616号”文件核准，发行人于2016年8月15日非公开发行了15亿元公司债券。

2016年8月15日，公司发行了鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期），发行规模15亿元，发行期限3年，扣除发行费用后的募集资金用于补充流动资金和调整债务结构。报告期内，公司按照募集说明书的规定，使用募集资金7.5亿元偿用于补充流动资金，使用7.42亿元用于调整公司债务结构。

2、本期债券募集资金实际使用情况

截至2017年12月31日，鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）募集资金专项账户余额为71.27万元，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

五、鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行2017年公司债券（第一期）

1、本期债券募集资金情况

经上海证券交易所“上证函[2016]616号”文件核准，发行人于2017年4月7日非公开发行了11.30亿元公司债券。

2017年4月7日，公司发行了鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行2017年公司债券（第一期），发行规模11.30亿元，发行期限3年，扣除发行费用后的募集资金用于补充流动资金和调整债务结构。报告期内，公司按照募集说明书的规定，使用募集资金5.62亿元偿用于补充流动资金，使用5.62亿元用于调整公司债务结构。

2、本期债券募集资金实际使用情况

截至2017年12月31日，鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行2017年公司债券（第一期）募集资金专项账户余额为43.38万元，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

第四章 公司债券担保人情况

鑫苑（中国）置业有限公司公司债券为无担保债券。

第五章 债券持有人会议召开的情况

2017年度，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第六章 公司债券本息偿付情况

一、鑫苑（中国）置业有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）

本期债券于2015年12月28日正式起息，2016年12月28日和2017年12月28日发行人已顺利完成本期债券利息兑付工作。相关兑付兑息具体事宜按照本期债券上市交易所要求在兑付兑息前予以公告。

二、鑫苑（中国）置业有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）

本期债券于2016年1月27日正式起息，2017年1月27日和2018年1月27日发行人已顺利完成本期债券利息兑付工作。相关兑付兑息具体事宜按照本期债券上市交易所要求在兑付兑息前予以公告。

三、鑫苑（中国）置业有限公司公开发行2016年公司债券（第二期）

本期债券于2016年3月14日正式起息，2017年3月14日和2018年3月14日发行人已顺利完成本期债券利息兑付工作。相关兑付兑息具体事宜按照本期债券上市交易所要求在兑付兑息前予以公告。

四、鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）

本期债券于2016年8月15日正式起息，2017年8月15日已顺利完成本期债券利息兑付工作。2017年8月15日实现零回售。相关兑付兑息具体事宜按照本期债券上市交易所要求在兑付兑息前予以公告。

五、鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行2017年公司债券（第一期）

本期债券于2017年4月7日正式起息，2018年4月7日已顺利完成本期债券利息兑付工作。2018年4月7日实现零回售。相关兑付兑息具体事宜按照本期债券上市交易所要求在兑付兑息前予以公告。

第七章 公司债券跟踪评级情况

2018年5月15日联合信用评级有限公司出具了《鑫苑（中国）置业有限公司公开发行人公司债券2018年跟踪评级报告》（联合[2018]480号），公司主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。公司发行的“15鑫苑01”、“16鑫苑01”、“16鑫苑02”的债券信用等级为AA。

2018年5月15日联合信用评级有限公司出具了《鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行人公司债券2018年跟踪评级报告》（联合[2018]481号），公司主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。公司发行的“16鑫业01”、“17鑫业01”的债券信用等级为AA。

第八章 公司债券相关事务专人的变动情况

2017年度公司债券相关事务专人未发生变动，目前负责处理与公司债券相关事务的专人仍为潘德照先生。

（本页无正文，为《鑫苑（中国）置业有限公司公司债券受托管理事务报告（2017年度）》之盖章页）

债券受托管理人：中德证券有限责任公司



2018 年 6 月 11 日