

**鑫苑（中国）置业有限公司**

**公司债券半年度报告**

**（2018 年上半年）**

二〇一八年八月

## 重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证半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。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

## 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 2018 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与 2017 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
（四）报告期内中介机构变更情况.....	8
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、 报告期内资信评级情况.....	11
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	11
五、 偿债计划.....	12
六、 专项偿债账户设置情况.....	12
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	12
八、 受托管理人履职情况.....	12
第三节 业务经营和公司治理情况.....	12
一、 公司业务和经营情况.....	12
二、 投资状况.....	14
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	14
四、 公司治理情况.....	14
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	16
第四节 财务情况.....	17
一、 财务报告审计情况.....	17
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	17
三、 合并报表范围调整.....	17
四、 主要会计数据和财务指标.....	17
五、 资产情况.....	20
六、 负债情况.....	23
七、 利润及其他损益来源情况.....	25
八、 报告期内经营活动现金流的来源及可持续性.....	25
九、 对外担保情况.....	25
第五节 重大事项.....	25
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	25
二、 关于破产相关事项.....	25
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.....	25
四、 关于暂停/终止上市的风险提示.....	26
五、 其他重大事项的信息披露情况.....	26
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	26
一、 发行人为可交换债券发行人.....	26
二、 发行人为创新创业公司债券发行人.....	26

三、发行人为绿色公司债券发行人 .....	26
四、发行人为可续期公司债券发行人 .....	26
五、其他特定品种债券事项 .....	26
第七节 发行人认为应当披露的其他事项 .....	26
第八节 备查文件目录 .....	27
附件 财务报表 .....	29
<b>合并资产负债表</b> .....	29
母公司资产负债表 .....	32
合并利润表 .....	34
母公司利润表 .....	37
合并现金流量表 .....	39
母公司现金流量表 .....	40
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	2018年1-6月
《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	河南省郑州市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	<a href="http://www.xyre.com">http://www.xyre.com</a>
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

登载半年度报告的交易场所网站网址	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
半年度报告备置地	投资者可至本公司查阅公司债券半年度报告

**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**

发生变更 未发生变更

2018年6月29日，张爱女士因个人原因不再担任本公司首席财务官，并宣布任命李雪峰先生为公司的临时首席财务官。

**六、中介机构情况****（一）公司聘请的会计师事务所**

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（如有）	半年度报告中的财务报告未经审计，无签字

**（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

**（四）报告期内中介机构变更情况**

适用 不适用



## 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、最近回售日	2018 年 12 月 28 日
6、到期日	2020 年 12 月 28 日
7、债券余额	10.00
8、利率（%）	7.50
9、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一起支付。
10、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
11、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
12、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
13、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、最近回售日	2019 年 1 月 27 日
6、到期日	2021 年 1 月 27 日
7、债券余额	7.00
8、利率（%）	7.47
9、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一起支付。
10、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
11、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	2018 年 1 月 27 日，第二期利息到期正常支付
13、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、最近回售日	2019 年 3 月 14 日
6、到期日	2021 年 3 月 14 日

7、债券余额	5.00
8、利率（%）	7.09
9、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一起支付。
10、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
11、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	2018年3月14日，第二期利息到期正常支付
13、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、最近回售日	2018年8月15日
6、到期日	2019年8月15日
7、债券余额	15.00
8、利率（%）	8.20
9、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一起支付。
10、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
11、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	2018年8月15日，第二期利息到期正常支付
13、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）置业有限公司非公开发行2017年公司债券（第一期）
4、发行日	2017年4月7日
5、最近回售日	2019年4月7日
6、到期日	2020年4月7日
7、债券余额	11.30
8、利率（%）	8.20
9、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一起支付。
10、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
11、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	2018年4月7日，第一期利息到期正常支付
13、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、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
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	48.30
募集资金期末余额	-
募集资金使用金额、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具体情况（如有）	合规
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

## 三、报告期内资信评级情况

### （一）报告期内最新评级情况

√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	2018年5月15日
评级结论（主体）	长期信用等级为 AA
评级结论（债项）	债券信用等级为 AA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
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
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无影响

### （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

## 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、报告期内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
采取的风险防范措施、解决机制（如有）	不适用

### 第三节 业务经营和公司治理情况

#### 一、公司业务和经营情况

##### (一) 公司业务情况及未来展望

公司以精品刚需和改善住宅开发为主营业务，在国内坚持“做大做强”的发展理念，立足于主要二线城市，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。在主营业务不断壮大的基础上，公司积极探索地产相关多元化业务，以期与主营业务互为补充，通过创新产品模式的孵化和研发，形成新的业务增长点。

物业管理服务方面，公司运用互联网思维对社区服务体系进行全面的升级和改造，通过线下体验中心和线上 APP 的互动结合，为客户带来全新的智慧社区生活体验。未来，公司的物业管理服务将在全国范围内逐步扩大市场份额和品牌影响力，为公司轻资产运营和管理输出业务的发展成熟打下基础。

总体看，公司未来仍以房地产开发为主业，加强物业管理服务，同时逐渐涉足其他领域，进行多元化发展，未来发展前景良好。

## （二）经营情况分析

### 1. 各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产销售	24.54	15.04	38.73	89.84	25.85	22.62	12.51	94.46
物业服务	1.58	1.19	24.82	5.78	1.10	0.90	17.60	4.00
租赁业务	0.42	0.21	49.78	1.53	0.16	0.20	-25.00	0.60
佣金业务	0.78	0.15	80.57	2.85	0.26	0.19	25.10	0.94
合计	27.32	16.58	39.29	100.00	27.37	23.91	12.64	100.00

### 2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	24.54	15.04	38.73	-5.06	-33.52	209.71
物业服务	1.58	1.19	24.82	44.18	31.55	40.98
租赁业务	0.42	0.21	49.78	152.97	6.52	299.12
佣金业务	0.78	0.15	80.57	202.89	-21.41	221.02
合计	27.32	16.58	39.29	-0.18	-30.64	210.90

### 3. 经营情况分析

房地产销售：营业成本较上年同期减少 33.52%是因为 2017 年上半年交付项目主要为低毛利项目，成本相对较高，2018 年属于正常水平；毛利率增加 209.71%是因为 2017 年上半年交付项目主要为低毛利项目，成本相对较高，2018 年属于正常水平。

物业服务：营业收入较上年同期增加 44.18%是因为随着累计交付项目增多，物业收入较去年同期增长；营业成本增加 31.55%是因为随着累计交付项目增多，物业成本较去年同期增多；毛利率增加 40.98%是因为随着收入成本增加而变动。

租赁业务：营业收入较上年同期增加 152.97%是因为随着商业管理板块规模扩大，大商业租金增加较多；毛利率增加 299.12%是因为随着商业管理板块规模扩大，大商业租金增加较多。

佣金业务：营业收入较上年同期增加 202.89%是因为上半年代售情况好于去年同期，佣金收入增加；毛利率增加 221.02%是因为上半年代售情况好于去年同期，佣金收入增加。

### （三） 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

## 二、投资状况

### （一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

### （二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

## 三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

## 四、公司治理情况

### （一） 公司是否存在与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：

公司具有完整的业务体系和面向市场自主经营的能力，已建立健全了完善的公司法人治理结构，报告期内均严格按照《公司法》及《公司章程》等相关规定规范运作，在资产、人员、机构、财务、业务等方面做到了与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业分开，保持独立性。

#### 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取市场化方式经营，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。

**（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

**（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反公司法、公司章程规定**

是 否

**（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况**

是 否

## 五、非经营性往来占款或资金拆借

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. 报告期内是否发生过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：28.05，占合并口径净资产的比例（%）：34.31，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	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	同受最终控制人控制	0.00	否	业务发展需要	一年内收回
深圳鑫创投资咨询有限公司	同受最终控制人控制	5.88	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	实际控制人控制的其他企业	0.84	否	业务发展需要	一年内收回
北京瑞卓喜创科技发展有限公司	实际控制人控制的其他企业	0.34	否	业务发展需要	一年内收回
北京瑞卓喜投科技发展有限公司	实际控制人控制的其他企业	0.76	否	业务发展需要	一年内收回
鑫苑国际地产投资有限公司	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	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	同受最终控制人控制	0.04	否	业务发展需要	一年内收回
河南凯景园林景观工程有限公司	同受最终控制人控制	2.10	否	业务发展需要	一年内收回
河南凯卓建设工程有限公司	同受最终控制人控制	1.00	否	业务发展需要	一年内收回
合计	—	28.05	—	—	—

## 4. 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。

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。

## 第四节 财务情况

### 一、财务报告审计情况

#### （一）上年度财务报告被注册会计师出具非标准审计报告

适用 不适用

#### （二）公司半年度财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

### 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、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表10%以上

适用 不适用

### 四、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：万元 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	5,351,842.89	5,080,916.83	5.33	
2	总负债	4,534,154.10	4,272,169.41	6.13	

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	净资产	817,688.79	808,747.42	1.11	
4	归属母公司股东的净资产	790,040.61	773,630.78	2.12	
5	资产负债率 (%)	84.72%	84.08%	0.76	
6	有形资产负债率 (%)	84.80%	84.15%	0.77	
7	流动比率	1.71	1.67	2.19	
8	速动比率	0.62	0.62	0	
9	期末现金及现金等价物余额	896,027.69	1,101,563.57	-18.66	
-					
-					
		本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
1	营业收入	273,169.55	273,674.38	-0.18	
2	营业成本	165,842.60	239,089.30	-30.64	2018年上半年达到可交付结转条件的项目较2017年同期减少, 导致对应结转成本下降。
3	利润总额	23,419.57	-14,434.63	262.25	本期主营成本相对上年减少, 导致本期利润增多
4	净利润	12,328.19	-15,370.58	180.21	本期主营成本相对上年减少, 导致本期利润增多
5	扣除非经常性损益后净利润	12,328.09	-15,370.81	180.20	本期主营成本相对上年减少, 导致本期利润增多
6	归属母公司股东的净利润	15,599.52	-6,288.88	348.05	本期主营成本相对上年减少, 导致本期利润增多
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	55,037.43	11,547.57	376.61	本期成本减少, 利润总额有较大提升导致
8	经营活动产生的现金流净额	-156,390.39	-6,343.66	-2,365.30	本期现金流入净额相对上期变化不大, 主要为本期现金流出相对上期大幅增加。
9	投资活动产生的现金流净额	-136,317.62	-19,016.62	-616.83	由于2018年上半年投资并购增加, 投资活动现金流出增加, 主要为股权收购支

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
					付的现金。
10	筹资活动产生的现金流净额	96,394.94	159,107.57	-39.42	2018 上半年筹资活动现金流入与 2017 年上半年增加 16 亿, 但同时, 2018 年上半年筹资活动现金流出较 2017 年上半年增加 22 亿元。
11	应收账款周转率	24.21	20.39	18.73	
12	存货周转率	0.05	0.13	-58.43	主要本期营业成本相对去年同期大幅减少, 同时, 同时土地储备增多的综合结果。
13	EBITDA 全部债务比	0.03	0.01	200	本期利润总额相对去年同期大幅增加, 导致 EBITDA 升高
14	利息保障倍数	0.70	0.13	439.28	由于本期利润总额相对去年同期大幅增加导致
15	现金利息保障倍数	-0.65	0.21	-410.85	由于本期经营活动现金流量净额大幅减少导致
16	EBITDA 利息倍数	0.76	0.26	190.26	本期利润总额相对去年同期大幅增加, 导致 EBITDA 升高导致
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	
-					
-					

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益 (2008)》执行。

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT) + 折旧费用+摊销费用

## (二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

详见四 (一)

## 五、资产情况

### （一）主要资产情况及其变动原因

#### 1. 主要资产情况

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	89.60	110.16	-18.66	
其他应收款	57.53	50.66	13.56	
存货	319.06	299.89	6.39	
可供出售金融资产	1.24	0.74	67.54	对苏州恒万和苏州立泰长投无重大影响调整到可供出售金融资产
长期股权投资	2.02	2.03	-0.60	
投资性房地产	23.45	22.13	5.96	
开发支出	0.25	0.19	31.30	新增研发支出

#### 2. 主要资产变动的原因

详见五（一）1

### （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	账面价值	评估价值 (如有)	所担保债务的主体、类别及金额 (如有)	由于其他原因受限的情况 (如有)
郑州国际新城二期项目土地	5.10		河南鑫苑广晟置业有限公司 2.86 亿抵押借款	
郑州国际新城三期项目土地	6.36		河南鑫苑广晟置业有限公司 4.06 亿抵押	
郑州国际新城 K2 项目土地	1.37		河南鑫苑广晟置业有限公司 0.86 亿抵押借款	
济南世家公馆项目 B-4 地块土地	4.61		济南鑫苑万卓置业有限公司 3.23 亿抵押借款	
济南世家公馆项目 B-5 地块土地	3.64		济南鑫苑万卓置业有限公司 2.05 亿抵押借款	
郑州现代城项目	3.76		河南鑫苑置业有限	

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的主体、类别及金额（如有）	由于其他原因受限的情况（如有）
自持物业			公司 2.45 亿抵押借款	
西安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	
上海世家项目未售商业	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	0.86		北京鑫苑万众置业有限公司 0.6 亿抵押借款	
成都鑫都汇项目未售商业	4.29		成都鑫苑万卓置业有限公司 3 亿抵押借款	
青岛惠普项目土地	12.70		山东鑫苑仁居置业有限公司 15 亿抵押借款	
西安大商业项目抵押	8.20		陕西中茂经济发展有限公司 4.38 亿抵押借款	
郑州金水观城项目土地	20.00		郑州晟道置业有限公司 15.99 亿抵押借款	
北京通州项目土地	24.29		北京鑫苑万众置业有限公司 12 亿抵押借款	
天津项目 110 地块土地	3.57		天津鑫苑置业有限公司 4.48 亿抵押借款	
成都鑫苑城项目土地	34.37		成都鑫苑仁居企业管理有限公司 17 亿抵押借款	
苏州鑫宇嘉苑项目土地	8.94		苏州鑫苑万卓置业有限公司 6 亿抵押借款	
郑州名城三期项目土地	4.40		河南鑫苑顺晟置业有限公司 3 亿抵押借款	
长沙鑫家项目在建工程	2.49		湖南欣恬置业有限公司 2.35 亿抵押借款	
合计	153.67		-	-

## 2. 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受限的比例	权利受限原因
河南鑫苑广晟置业有限公司	129.66	-	100.00	100.00	股权质押融资
郑州康盛博达房地产开发有限公司	8.71	-	100.00	100.00	股权质押融资
郑州晟道置业有限公司	60.17	1.16	100.00	100.00	股权质押融资
陕西中茂经济发展有限公司	28.69	0.42	65.98	65.98	股权质押融资
青岛慧据智慧城市产业发展有限公司	15.40	-	49.00	49.00	股权质押融资
河南仁信置业有限公司	24.84	-	51.00	51.00	股权质押融资
北京睿豪荣通房地产开发有限公司	11.45	-	65.00	65.00	股权质押融资
成都鑫苑仁居企业管理有限公司	53.77	-	100.00	100.00	股权质押融资

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受限的比例	权利受限原因
		-			
成都国宏腾实业有限公司	16.95	-	100.00	100.00	股权质押融资
合计	349.64	1.58	-	-	-

## 六、负债情况

### （一）主要负债情况及其变动原因

#### 1. 主要负债情况

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	13.58	15.08	-9.97	
应付账款	35.29	60.69	-41.86	本期支付工程款及土地款
预收款项	178.19	131.38	35.63	本期新项目陆续进入预售阶段
其他应付款	52.71	65.57	-19.61	
长期借款	100.87	76.29	32.22	本期融资提款增多
应付债券	50.21	50.09	0.25	

#### 2. 主要负债变动的的原因

详见六（一）1

#### 3. 发行人在报告期内是否尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

### （二）主要有息负债情况

报告期末借款总额 176.28 亿元；上年末借款总额 158.24 亿元  
借款总额同比变动超过 30%，或存在逾期未偿还借款且未达成展期协议

适用 不适用

### （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2018年6月底，公司资产用于抵押、质押、担保或其他限制用途情况详见五（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**

上半年融资计划及安排执行情况、下半年大额有息负债到期或回售情况及相应融资安排：

（1）上半年融资计划及安排执行情况：报告期末借款总额176.28亿元，比上年末借款总额158.24亿，新增18.04亿元。

（2）下半年大额有息负债到期或回售情况：2018年8月15日，“16鑫业01”15亿元投资者均未回售；2018年12月28日，“15鑫苑01”10亿元将到回售期。

（3）相应融资安排：本公司依靠自有资金及销售回款偿还到期债务。

**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	36.80	18.90	17.90
工商银行	38.40	31.49	6.90
中国银行	18.00	12.50	5.50
东亚银行	4.50	3.47	1.03
民生银行	32.41	29.01	3.40
广发银行	13.31	12.33	0.98
上海银行	6.00	5.30	0.70
中信银行	14.00	10.57	3.43
北京银行	5.30	4.53	0.77
平安银行地产事业部	18.80	18.65	0.15
交银国际信托有限公司	2.10	2.10	0.00
平安信托有限责任公司	101.00	69.89	31.11
华融国际信托有限公司	12.00	10.64	1.36
国投泰康信托有限公司	16.30	8.00	8.30
昆仑信托有限公司	7.30	6.78	0.52
百瑞信托有限公司	7.00	6.00	1.00
合计	333.21	250.15	83.06

上年末银行授信总额度：305.84亿元，本报告期末银行授信总额度333.21亿元，本报告期银行授信额度变化情况：27.37亿元

**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2018年6月30日，已获批尚未发行的债券额度为20亿元，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。



## 七、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：2.34 亿元

报告期非经常性损益总额：0.10 亿元

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

## 八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

## 九、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

上年末对外担保的余额：6.90 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：4.6 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：11.50 亿元

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 特定品种债券应当披露的其他事项**

**一、发行人为可交换债券发行人**

适用 不适用

**二、发行人为创新创业公司债券发行人**

适用 不适用

**三、发行人为绿色公司债券发行人**

适用 不适用

**四、发行人为可续期公司债券发行人**

适用 不适用

**五、其他特定品种债券事项**

无

**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（如有）；

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半年度报告、半年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为鑫苑（中国）置业有限公司 2018 年半年报盖章页)



## 附件 财务报表

## 合并资产负债表

2018年6月30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：未经审计

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	896,027.69	1,101,563.57
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
衍生金融资产	-	
应收票据	14.30	
应收账款	15,209.92	7,353.09
预付款项	194,987.58	38,612.80
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	4,117.83	2,339.21
应收股利	-	
其他应收款	575,298.32	506,605.68
买入返售金融资产		
存货	3,190,594.62	2,998,870.67
持有待售资产	-	
一年内到期的非流动资产	-	
其他流动资产	151,427.35	100,524.76
流动资产合计	5,027,677.61	4,775,345.04
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	12,397.80	7,400.00
持有至到期投资	-	
长期应收款	-	
长期股权投资	20,208.98	20,330.22
投资性房地产	234,517.17	221,317.97
固定资产	30,979.22	32,525.94

在建工程	-	
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	4,735.48	3,863.18
开发支出	2,533.38	1,929.49
商誉	7,655.73	6,602.80
长期待摊费用	7,354.58	7,821.95
递延所得税资产	3,782.94	3,778.34
其他非流动资产	-	
非流动资产合计	324,165.28	305,571.79
资产总计	5,351,842.89	5,080,916.83
<b>流动负债：</b>		
短期借款	135,770.00	150,810.00
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	31,694.19	15,491.32
应付账款	352,853.57	606,873.84
预收款项	1,781,923.97	1,313,775.04
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	6,130.14	17,680.99
应交税费	25,291.77	36,742.13
应付利息	9,665.12	5,115.16
应付股利	494.02	494.02
其他应付款	527,094.67	655,650.37
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		
持有待售负债	-	

一年内到期的非流动负债	77,420.00	59,080.00
其他流动负债	-	
流动负债合计	2,948,337.45	2,861,712.87
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,008,705.00	762,888.00
应付债券	502,108.17	500,860.62
其中：优先股	-	
永续债	-	
长期应付款	9,326.33	10,833.88
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	26,927.15	26,972.18
其他非流动负债	38,750.00	108,875.00
非流动负债合计	1,585,816.65	1,410,456.54
负债合计	4,534,154.10	4,272,169.41
<b>所有者权益</b>		
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	20,454.87	19,644.56
减：库存股	-	
其他综合收益	27,902.11	27,902.11
专项储备	-	
盈余公积	16,862.55	15,501.77
一般风险准备		
未分配利润	499,172.69	484,933.95
归属于母公司所有者权益合计	790,040.61	773,630.78
少数股东权益	27,648.18	35,116.64
所有者权益合计	817,688.79	808,747.42

负债和所有者权益总计	5,351,842.89	5,080,916.83
------------	--------------	--------------

法定代表人：张勇 主管会计工作负责人：王秀梅 会计机构负责人：李雪峰

### 母公司资产负债表

2018 年 6 月 30 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：未经审计

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	136,088.10	356,807.91
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
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	688.88	906.00
预付款项	1,682.46	1,557.88
应收利息	5,386.90	2,984.01
应收股利	15,230.87	15,230.87
其他应收款	4,622,518.22	1,716,260.95
存货	5.87	346.46
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	204.50	34,834.77
流动资产合计	4,781,805.80	2,136,159.95
<b>非流动资产：</b>		
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	308,886.98	289,241.15
投资性房地产	-	-
固定资产	103.11	131.39
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	1,445.69	1,620.28
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	2.67	3.97
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	310,438.45	290,996.79
资产总计	5,092,244.25	2,427,156.74
<b>流动负债：</b>		
短期借款	44,770.00	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	1,518.57	2,196.23
预收款项	35.77	35.77
应付职工薪酬	-	77.88
应交税费	155.75	3,171.84
应付利息	-	1,357.84
应付股利	494.02	494.02
其他应付款	4,184,977.01	1,537,437.65
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	4,231,951.12	1,569,771.23
<b>非流动负债：</b>		-
长期借款	-	-

应付债券	502,108.17	500,860.62
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	502,108.17	500,887.42
负债合计	4,734,059.29	2,070,658.65
<b>所有者权益：</b>		-
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	16,862.55	15,501.77
未分配利润	96,705.64	96,379.55
所有者权益合计	358,184.96	356,498.09
负债和所有者权益总计	5,092,244.25	2,427,156.74

法定代表人：张勇 主管会计工作负责人：王秀梅 会计机构负责人：李雪峰

**合并利润表**  
2018 年 1—6 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：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	273,169.55	273,674.38
其中：营业收入	273,169.55	273,674.38
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	249,492.00	289,922.47
其中：营业成本	165,842.60	239,089.30
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	18,881.29	11,635.89
销售费用	16,075.37	14,942.73
管理费用	32,086.87	23,144.41
财务费用	17,121.75	1,141.55
资产减值损失	-515.88	-31.41
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	1,524.12
投资收益（损失以“－”号填列）	335.13	25.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-121.24	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-122.90	0.77
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
其他收益	16.00	201.85
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	23,905.78	-14,495.73
加：营业外收入	269.85	314.21
减：营业外支出	756.06	253.11
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	23,419.57	-14,434.63
减：所得税费用	11,091.38	935.95
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	12,328.19	-15,370.58
（一）按经营持续性分类	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	12,328.19	-15,370.58
2.终止经营净利润（净亏损以		

“一”号填列)	-	-
(二) 按所有权归属分类	-	-
1. 归属于母公司所有者的净利润	15,599.52	-6,288.88
2. 少数股东损益	-3,271.33	-9,081.70
六、其他综合收益的税后净额	-	-
归属母公司所有者的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	-	-
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	12,328.19	-15,370.58
归属于母公司所有者的综合收益总额	15,599.52	-6,288.88
归属于少数股东的综合收益总额	-3,271.33	-9,081.70
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：王秀梅 会计机构负责人：李雪峰

### 母公司利润表

2018 年 1—6 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：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	-	50.13
减：营业成本	-	35.81
税金及附加	31.96	221.03
销售费用	-	-
管理费用	1,845.72	2,086.14
财务费用	-3,766.47	-1,410.72
资产减值损失	-5.21	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	973.75
投资收益（损失以“-”号填列）	-233.32	-250.72
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）	0.69	-
其他收益	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,661.37	-159.10
加：营业外收入	-	0.06
减：营业外支出	-	25.68
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,661.37	-184.72
减：所得税费用	-25.50	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,686.87	-184.72
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,686.87	-184.72
2.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	1,686.87	-184.72
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：王秀梅 会计机构负责人：李雪峰

## 合并现金流量表

2018 年 1—6 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：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	726,729.55	430,939.03
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	2,116.53	448.76
收到其他与经营活动有关的现金	85,374.54	382,101.72
经营活动现金流入小计	814,220.62	813,489.51
购买商品、接受劳务支付的现金	518,139.10	188,916.82
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	38,461.16	32,280.93
支付的各项税费	101,077.45	60,550.71
支付其他与经营活动有关的现金	312,933.30	538,084.71
经营活动现金流出小计	970,611.01	819,833.17
经营活动产生的现金流量净额	-156,390.39	-6,343.66
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	20,330.29	600.00
取得投资收益收到的现金	329.84	780.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	21.44	8.27
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	20,681.57	1,388.83
购建固定资产、无形资产和其他长	1,882.48	1,839.43

期资产支付的现金		
投资支付的现金	6,550.72	188.72
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	148,565.99	12,877.30
支付其他与投资活动有关的现金	-	5,500.00
投资活动现金流出小计	156,999.19	20,405.45
投资活动产生的现金流量净额	-136,317.62	-19,016.62
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	17,198.90	8,082.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	17,923.90	-
取得借款收到的现金	588,248.30	320,656.05
发行债券收到的现金	-	112,322.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,225.98	-
筹资活动现金流入小计	606,673.18	441,060.05
偿还债务支付的现金	342,673.07	248,576.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	88,077.86	29,702.03
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	22,482.67	-
支付其他与筹资活动有关的现金	79,527.31	3,674.45
筹资活动现金流出小计	510,278.24	281,952.48
筹资活动产生的现金流量净额	96,394.94	159,107.57
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-196,313.07	133,747.29
加：期初现金及现金等价物余额	1,011,310.27	521,401.46
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	814,997.20	655,148.75

法定代表人：张勇 主管会计工作负责人：王秀梅 会计机构负责人：李雪峰

#### 母公司现金流量表

2018 年 1—6 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：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	207.22	-
收到的税费返还		



	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,376,740.95	1,475,091.94
经营活动现金流入小计	2,376,948.17	1,475,091.94
购买商品、接受劳务支付的现金	555.34	154.28
支付给职工以及为职工支付的现金	224.19	403.49
支付的各项税费	912.85	1,229.10
支付其他与经营活动有关的现金	2,623,698.69	1,453,103.24
经营活动现金流出小计	2,625,391.07	1,454,890.11
经营活动产生的现金流量净额	-248,442.90	20,201.83
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
	-	-
收回投资收到的现金	37,351.92	-
取得投资收益收到的现金	3,566.31	-
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	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	40,918.23	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	14.90
投资支付的现金	-	30,188.72
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	44,550.00
投资活动现金流出小计	-	74,753.62
投资活动产生的现金流量净额	40,918.23	-74,753.62
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
	-	-
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	19,770.00	-
发行债券收到的现金	-	112,322.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-

筹资活动现金流入小计	19,770.00	112,322.00
偿还债务支付的现金	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,530.14	8,774.18
支付其他与筹资活动有关的现金	4,348.00	-
筹资活动现金流出小计	23,878.14	8,774.18
筹资活动产生的现金流量净额	-4,108.14	103,547.82
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	-211,632.81	48,996.03
加：期初现金及现金等价物余额	266,690.42	132,284.39
六、期末现金及现金等价物余额	55,057.61	181,280.42

法定代表人：张勇 主管会计工作负责人：王秀梅 会计机构负责人：李雪峰

## 合并所有者权益变动表

2018年1—6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：未经审计

项目	本期												
	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、上年期末余额	225,648.39	-	-	-	19,644.56	-	27,902.11	-	15,501.77	-	484,933.95	35,116.64	808,747.42
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、本年期初余额	225,648.39	-	-	-	19,644.56	-	27,902.11	-	15,501.77	-	484,933.95	35,116.64	808,747.42
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	810.31	-	-	-	1,360.78	-	14,238.74	-7,468.46	8,941.37
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,599.52	-3,271.33	12,328.19
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	810.31	-	-	-	-	-	-	18,285.5	19,095.85

												4	
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,988.09	17,988.09
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	-	-	-	-	810.31	-	-	-	-	-	-	297.45	1,107.76
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	1,360.78	-	-1,360.78	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	1,360.78	-	-1,360.78	22,482.67	22,482.67
2. 提取一般风险准备													-
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,482.67	22,482.67
4. 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	-	-	-	20,454.87	-	27,902.11	-	16,862.55	-	499,172.69	27,648.18	817,688.79

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、上年期末余额	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、本年期初余额	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)	-	-	-	-	-7,158.87	-	-	-	-	-	-6,288.87	-	-
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-6,288.87	9,081.70	15,370.57
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-7,158.87	-	-	-	-	-	-	7,289.94	131.07
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	-	-	-	-	-7,158.87	-	-	-	-	-	-	7,289.94	131.07
(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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	34,775.18	-	-	-	15,501.77	-	410,929.30	15,291.74	702,146.38

法定代表人：张勇 主管会计工作负责人：王秀梅 会计机构负责人：李雪峰

#### 母公司所有者权益变动表

2018年1—6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：未经审计

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	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	225,648.39	-	-	-	18,968.38	-	-	-	15,501.77		96,379.55	356,498.09
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
三、本年期初余额	225,648.39	-	-	-	18,968.38	-	-	-	15,501.77		96,379.55	356,498.09
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	1,360.78		326.09	1,686.87
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-		1,686.87	1,686.87
(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	-	-	-	-	-	-	-	-	1,360.78		-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	1,360.78		-	-
											1,360.78	-

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	-	-	-	16,862.55	-	96,705.64	358,184.96

项目	上期											
	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	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	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、本年期初余额	225,648.39	-	-	-	18,968.38	-	-	-	15,501.77	-	83,813.82	343,932.36



	9				8				7		2	6
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-184.72	-184.72
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-184.72	-184.72
(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	-	-	-	18,968.3	-	-	-	15,501.7		83,629.1	343,747.6
	9				8				7		0	4

法定代表人：张勇 主管会计工作负责人：王秀梅 会计机构负责人：李雪峰

### 担保人财务报表

适用 不适用