

鑫苑（中国）置业有限公司

公司债券半年度报告

（2019 年）

二〇一九年八月

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。

报告期内公司原总裁张立洲离职，任命公司董事张勇先生为公司 CEO。

截至 2019 年 6 月 30 日，公司面临的其他风险因素与 2018 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
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	14
三、 报告期内资信评级情况	14
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	15
五、 偿债计划	15
六、 专项偿债账户设置情况	15
七、 报告期内持有人会议召开情况	15
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况	15
第三节 业务经营和公司治理情况	16
一、 公司业务和经营情况	16
二、 投资状况	18
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	18
四、 公司治理情况	18
五、 非经营性往来占款或资金拆借	19
第四节 财务情况	21
一、 财务报告审计情况	21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	21
三、 合并报表范围调整	22
四、 主要会计数据和财务指标	22
五、 资产情况	24
六、 负债情况	28
七、 利润及其他损益来源情况	30
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性	30
九、 对外担保情况	30
第五节 重大事项	30
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	30
二、 关于破产相关事项	30
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	30
四、 其他重大事项的信息披露情况	31
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	31
一、 发行人为可交换债券发行人	31
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	31
三、 发行人为绿色公司债券发行人	31
四、 发行人为可续期公司债券发行人	31

五、其他特定品种债券事项	31
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	31
第八节 备查文件目录	32
财务报表	34
附件一： 发行人财务报表	34
担保人财务报表	46

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	2019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	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
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	融资总监
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

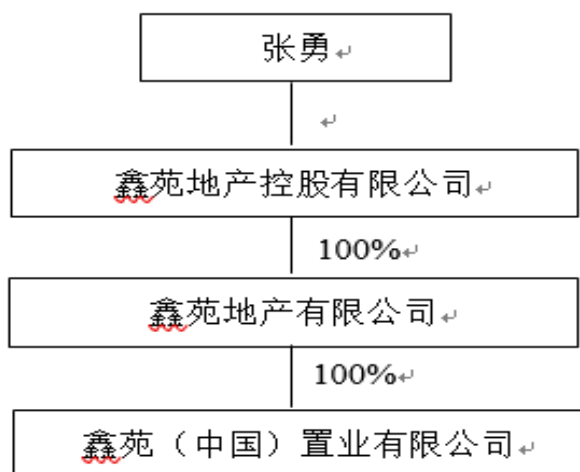
登载半年度报告的交易场所网站网址	http://www.sse.com.cn
半年度报告备置地	投资者可至本公司查阅本年度公司债券半年度报告

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

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



（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

张立洲先生因个人原因离职，任命公司董事张勇先生为公司 CEO。

集团董事会任命陈钰先生为公司 CFO，原代理 CFO 李雪峰先生继续任职财务管理部总经理职务。

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

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	陈俊岭、毕会静

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136126、136197、136266、135460、145459、
------	-------------------------------------

	150727、151060、155291
债券简称	15 鑫苑 01、16 鑫苑 01、16 鑫苑 02、16 鑫业 01、17 鑫业 01、18 鑫业 01、18 鑫业 02、19 鑫苑 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、150727、151060、155291
债券简称	15 鑫苑 01、16 鑫苑 01、16 鑫苑 02、16 鑫业 01、17 鑫业 01、18 鑫业 01、18 鑫业 02、19 鑫苑 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）置业有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）
4、发行日	2015 年 12 月 28 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2018 年 12 月 28 日
7、到期日	2020 年 12 月 28 日
8、债券余额	9.99986
9、截至报告期末的利率(%)	8.20%
10、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	正常付息

14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	回售 1.4 万元
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	136197
2、债券简称	16 鑫苑 01
3、债券名称	鑫苑（中国）置业有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）
4、发行日	2016 年 1 月 27 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019 年 1 月 27 日
7、到期日	2021 年 1 月 27 日
8、债券余额	6.89701
9、截至报告期末的利率(%)	8.20%
10、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	正常付息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	2019 年 1 月 27 日触发，调整到 8.2%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	2019 年 1 月 27 日已经回售 1029.9 万元
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	136266
2、债券简称	16 鑫苑 02
3、债券名称	鑫苑（中国）置业有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）

4、发行日	2016年3月14日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019年3月14日
7、到期日	2021年3月14日
8、债券余额	4.98958
9、截至报告期末的利率(%)	8.2%
10、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	正常付息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	2019年3月14日触发，调整到8.2%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	2019年3月14日已经回售104.2万元
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

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、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2018年8月15日
7、到期日	2019年8月15日
8、债券余额	15.00000
9、截至报告期末的利率(%)	8.20%
10、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	正常付息
14、报告期内调整票面利率	不适用

选择权的触发及执行情况	
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	150727
2、债券简称	18鑫业01
3、债券名称	鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行2018年公司债券（第一期）
4、发行日	2018年9月21日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	2020年9月21日
7、到期日	2020年9月21日
8、债券余额	6.00000
9、截至报告期末的利率(%)	8.50%
10、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	未到付息日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	151060
2、债券简称	18鑫业02
3、债券名称	鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行2018年公司债券（第二期）
4、发行日	2019年1月4日

5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	2022年1月4日
7、到期日	2022年1月4日
8、债券余额	6.00000
9、截至报告期末的利率(%)	8.50%
10、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	未到付息日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	155291
2、债券简称	19鑫苑01
3、债券名称	鑫苑（中国）置业有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）
4、发行日	2019年4月1日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	2024年4月1日
7、到期日	2024年4月1日
8、债券余额	9.80000
9、截至报告期末的利率(%)	8.40%
10、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	未到付息日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选	不适用

择权的触发及执行情况	
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

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、150727、151060、155291

债券简称	15 鑫苑 01、16 鑫苑 01、16 鑫苑 02、16 鑫业 01、17 鑫业 01、18 鑫业 01、18 鑫业 02、19 鑫苑 01
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	70.1
募集资金期末余额	0.00
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）	不存在
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

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、155291
债券简称	15 鑫苑 01、16 鑫苑 01、16 鑫苑 02、19 鑫苑 01
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2019年6月18日
评级结果披露地点	上海证券交易所
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”、“19 鑫苑 01”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）报告期内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（包含债权代理人）履职情况

债券代码	136126、136197、136266、135460、145459、150727、151060、155291
债券简称	15 鑫苑 01、16 鑫苑 01、16 鑫苑 02、16 鑫业 01、17 鑫业 01、18 鑫业 01、18 鑫业 02、19 鑫苑 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
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（	不适用

如有)	
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是

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

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。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，不断扩大在当地的市场份额、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）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	35.44	24.30	31.44	93.37	24.54	15.04	38.73	89.84
物业服务	1.89	1.40	25.84	4.97	1.58	1.19	24.82	5.78
租赁业务	0.34	0.13	60.56	0.88	0.42	0.21	49.78	1.53
其他业务	0.37	0.26	31.55	0.98	0.78	0.15	80.57	2.85
合计	38.04	26.09	31.42	-	27.32	16.58	39.29	-

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（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
房地产销售	35.44	24.30	31.44	44.39	61.84	-18.82
物业收入	1.89	1.40	25.84	19.76	18.13	4.12
租赁收入	0.34	0.13	60.56	-19.61	-36.87	21.66
其他收入	0.37	0.26	31.55	-52.12	68.64	-60.84
合计	38.04	26.09	31.42	39.24	57.30	-20.04

不适用的理由：无

3.经营情况分析

房地产销售：营业收入较上年同期增加 44.39%，主要是因为本期交付项目相对去年同期多；营业成本较上年同期增加 61.84%，是因为随着收入同期的增长，成本对应的增长；而营业成本比收入增长多的原因，是因为原预售时两期售价变化不大，而工程成本有所增加的额影响。

租赁业务：营业成本较上年同期减少 36.87%，是因为本期租金收入有所减少，对应成本有所减少。

其他业务：营业收入较全年同期下降 52.12%，成本较去年同期增加 68.64%，毛利率较去年同期变动 -60.84%，主要是除上述业务的其他业务的收入、成本均有所变动，但绝对值变动均不大。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 4,118 万元，占报告期内销售总额 0.8%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称
适用 不适用

向前五名供应商采购额 34,562 万元，占报告期内采购总额 28%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

适用 不适用

其他说明

无

（四） 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） 公司未来展望

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。

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：

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》、公司章程规定的情况

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

（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

与经营有关的往来款为经营性往来款，与非经营性的为非经营性往来款。

（二） 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

(三) 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：!The Formula Not In Table 亿元，占合并口径净资产的比例（%）：83.35，是否超过合并口径净资产的10%：√是□否

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
河南凯景园林景观工程有限公司	是	25.77	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	21.61	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	12.54	否	业务发展需要	一年内收回
凯维发展有限公司	是	5.9	否	业务发展需要	一年内收回
深圳科业投资控股有限公司	是	5.79	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	1.07	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	是	0.92	否	业务发展需要	一年内收回
湖州鑫鸿小镇建设发展有限公司	是	0.8	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	是	0.6	否	业务发展需要	一年内收回
湖州鑫鸿景城建设发展有限公司	是	0.3	否	业务发展需要	一年内收回
鑫苑科技服务集团有限公司	是	0.07	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	0.06	否	业务发展需要	一年内收回
xin eco marine group properties sdn. bhd	是	0.04	否	业务发展需要	一年内收回
鑫苑地产有限公司	是	0.04	否	业务发展需要	一年内收回
西安白鹿原	是	0.03	否	业务发展需	一年内收回

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
影视艺术小镇旅游发展有限公司				要	
合计	—	75.54	—	—	—

（四）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2019年上半年年末被占用资金75.54亿，占用股东及其他关联方资金共计20.86亿，短期内因业务需要资金拆借，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。

（五）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

第四节 财务情况

一、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

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

无实质变化

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

子公司名称	子公司主要经营业务	子公司主要财务数据（营业收入、总资产、净利润）	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
鑫苑科技服务集团有限公司	物业管理等	营业收入 1.32 亿 总资产 5.3 亿 净利润 0.18 亿	减少	为集团战略业务发展需要，从鑫苑中国体系中脱离

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	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	总资产	6,020,425.24	5,703,466.30	5.56	
2	总负债	5,115,371.08	4,818,056.88	6.17	
3	净资产	905,054.16	885,409.42	2.22	
4	归属母公司股东的净资产	839,885.45	818,664.97	2.59	
5	资产负债率 (%)	84.97	84.48	0.58	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	85.04	84.55	0.58	
7	流动比率	1.62	1.59	1.65	
8	速动比率	0.54	0.58	-6.44	
9	期末现金及现金等价物余额	416,170.01	639,934.08	-34.97	主要是本期经营活动产生的现金流量净额为-19.95 亿元的影响
-					
-					

序号	项目	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	380,365.61	273,169.55	39.24	主要是本期交付项目相对去年同期多, 结转收入有所增加
2	营业成本	260,866.41	165,842.60	57.30	主要是随着交付收入的增长, 成本对应有所增长
3	利润总额	37,659.15	23,419.57	60.80	主要是收入增长的影响
4	净利润	26,797.53	12,328.19	117.37	主要是收入增长的影响
5	扣除非经常性损益后净利润	26,628.88	12,328.09	116.00	主要是收入增长的影响
6	归属母公司股东的净利润	27,310.52	15,599.52	75.07	主要是收入增长的影响
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	50,932.08	55,037.43	-7.46	
8	经营活动产生的现金流净额	-199,520.80	-156,390.39	27.58	
9	投资活动产生的现金流净额	-20,413.09	-136,317.62	-85.03	主要是 2018 年上半年投资并购较多, 本期未发生并购类投资
10	筹资活动产生的现金流净额	-3,830.18	96,394.94	-103.97	主要是本期筹资活动现金流入较上年同期减少约 7.4 亿的影响
11	应收账款周转率	40.32	24.21	66.53	主要是收入增长的影响
12	存货周转率	0.07	0.05	40	主要是成本增长的影响
13	EBITDA 全部债务比	2.60	0.03	8,566.66	主要是利润增长导致 EBITDA 增加的影响
14	利息保障倍数	0.64	0.70	-9.09	
15	现金利息保障倍数	-1.24	-0.65	91.16	主要是经营活动产生的现金流量净额与上期相比有所减少的影响
16	EBITDA 利息倍数	0.70	0.76	-7.88	
17	贷款偿还率 (%)	100	100		
18	利息偿付率 (%)	100	100		
-					
-					

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	51.23	72.88	-28.89	不超30%
其他应收款	114.15	95.94	18.98	不超30%
存货	373.25	342.99	8.82	不超30%
其他流动资产	18.86	14.53	29.81	不超30%
投资性房地产	28.70	28.67	0.11	不超30%
长期股权投资	2.68	2.71	-1.16	不超30%
预付款项	3.16	3.48	9.18	不超30%

2. 主要资产变动的原因

详见五（一）

（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）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
银行存款	0.44	0.44	0.44	银行承兑汇票保证金
银行存款	9.78	9.78	9.29	贷款保证金
河南仁信置业有限公司土地抵押	13.47	13.47	8.98	融资
河南鑫苑广晟置业有限公司土地或在建	4.37	4.37	2.91	融资
河南鑫苑广晟置业有限公司土地或在建	4.75	4.75	3.17	融资
河南鑫苑广晟置业有限公司土地或在建	1.80	1.80	1.20	融资

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
河南鑫苑顺晟置业有限公司土地或在建	2.10	2.10	1.40	融资
河南鑫苑全晟置业有限公司土地或在建	5.94	5.94	3.96	融资
河南鑫苑广晟置业有限公司土地或在建	3.35	3.35	2.23	融资
郑州名苑园林工程有限公司土地或在建	0.90	0.90	0.60	融资
山东鑫苑仁居置业有限公司土地或在建	15.00	15.00	10.00	融资
济南鑫苑万卓置业有限公司土地或在建	3.39	3.39	2.26	融资
青岛科达置业有限公司土地或在建	7.58	7.58	5.05	融资
济南鑫苑全晟置业有限公司土地或在建	4.13	4.13	2.75	融资
济南鑫苑万卓置业有限公司土地或在建	21.00	21.00	14.00	融资
济南鑫苑万卓置业有限公司土地或在建	4.50	4.50	3.00	融资
青岛科达置业有限公司土地或在建	8.77	8.77	5.84	融资
徐州鑫苑置业有限公司土地或在建	2.54	2.54	1.69	融资
天津鑫苑置业有限公司土地或在建	6.75	6.75	4.50	融资
上海俊鑫房地产开发有限公司土地或在建	2.25	2.25	1.50	融资
苏州鑫苑万卓置业有限公司土地或在建	11.97	11.97	7.98	融资
太仓鹏驰房地产	1.82	1.82	1.21	融资

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
开发有限公司土地或在建				
苏州渝熙房地产开发有限公司土地或在建	1.86	1.86	1.24	融资
苏州立泰置业有限公司土地或在建	1.95	1.95	1.30	融资
陕西中茂经济发展有限公司自持商业	6.36	6.36	4.24	融资
陕西中茂经济发展有限公司土地或在建	0.55	0.55	0.37	融资
陕西中茂经济发展有限公司土地或在建	1.20	1.20	0.80	融资
成都鑫苑万卓置业有限公司土地或在建	3.00	3.00	2.00	融资
成都鑫苑仁居企业管理有限公司土地或在建	29.99	29.99	19.99	融资
成都国宏腾实业有限公司土地或在建	4.50	4.50	3.00	融资
零散商业	4.20	4.20	2.80	融资
合计	190.21	190.21	-	-

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合计(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
郑州晟道置业有限公司	20.05	0.46	100.00	100.00	融资质押

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合计(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
山东鑫苑仁居置业有限公司	13.11	0.11	100.00	100.00	融资质押
青岛科达置业有限公司	23.10	0.00	100.00	100.00	融资质押
济南鑫苑全晟置业有限公司	10.49	0.00	100.00	100.00	融资质押
济南鑫苑万卓置业有限公司	55.81	0.18	100.00	100.00	融资质押
武汉盈合鑫置业有限公司	7.77	0.00	100.00	100.00	融资质押
徐州鑫苑置业有限公司	8.28	4.07	100.00	100.00	融资质押
天津鑫苑置业有限公司	24.23	0.10	100.00	100.00	融资质押
苏州渝熙房地产开发有限公司	4.45	0.00	19.78	19.78	融资质押
陕西中茂经济发展有限公司	16.84	0.06	65.98	65.98	融资质押
成都鑫苑仁居企业管理有限	33.53	0.00	100.00	100.00	融资质押

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合计(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
公司					
合计	217.67	4.98	-	-	-

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
应付账款	63.71	60.86	4.70	不适用
预收款项	201.04	175.03	14.86	不适用
其他应付款	35.00	43.47	-19.49	不适用
一年内到期的非流动负债	34.76	35.89	3.15	不适用
长期借款	115.09	104.65	9.98	不适用
应付债券	45.22	40.84	10.73	不适用

2.主要负债变动的的原因

变动原因详见六（一）

3.发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

境外负债的具体内容：

本发债主体下无境外融资。

（二）有息借款情况

报告期末借款总额 196.03 亿元，上年末借款总额 188.44 亿元，借款总额总比变动 3.87%。报告期末借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还借款且且借款金额达到 1000 万元的

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）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无

（五） 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：

详见五（二）资产受限情况

（六） 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：

2019年上半年融资计划圆满完成，2019年下半年，债券：“16鑫业01”到期，截止本报告报出日已经完成还本到期；后续银行信托到期部分已经纳入全年现金流预算，会按照还款时点按期还款。

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
银行 A	36.80	21.25	15.55
银行 B	42.90	34.54	8.35
银行 C	24.40	18.80	5.60
银行 D	4.50	3.47	1.03
银行 E	105.91	35.51	70.40
银行 F	13.31	12.33	0.98
银行 G	14.00	10.57	3.43
银行 H	5.30	4.53	0.77
银行 I	17.30	12.75	4.55
银行 J	4.50	2.01	2.49
银行 K	8.00	5.05	2.95
银行 L	8.53	3.22	5.31
银行 M	2.00	0.60	1.40
银行 N	50.00	-	50.00
信托 A	150.40	102.35	48.05
信托 B	12.00	10.64	1.36
信托 C	16.30	8.00	8.30
信托 D	6.66	3.33	3.33
信托 E	4.50	4.50	-
信托 F	7.30	6.78	0.52
信托 G	7.00	6.00	1.00
合计	541.61	-	235.37

上年末银行授信总额度：88.44 亿元，本报告期末银行授信总额度 235.37 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：146.93 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：

15 亿元

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：3.77 亿元

报告期非经常性损益总额：0.28 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

收到“其他与经营活动有关的现金”的构成、性质、来源及其可持续性：

“收到其他与经营活动有关的现金”主要为资金往来款，不具有可持续性

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：14.1 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：0 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：14.1 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、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、发行人为永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 2019 年公司债券半年报盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2019年06月30日

编制单位：鑫苑（中国）置业有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	5,182,767,800.63	7,288,407,560.99
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		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	67,012,562.84	124,276,790.98
其中：应收票据		2,600,000.00
应收账款	67,012,562.84	121,676,790.98
预付款项	316,160,616.74	348,111,664.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	11,414,693,321.96	9,594,103,464.03
其中：应收利息	27,751,419.75	25,476,805.00
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	37,324,606,356.15	34,299,010,919.93
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,886,451,985.86	1,453,283,775.90
流动资产合计	56,191,692,644.18	53,107,194,175.83
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	79,990,000.00	79,990,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	268,287,531.68	271,434,574.30
投资性房地产	2,869,777,568.31	2,866,631,000.00
固定资产	343,175,972.47	366,873,309.58
在建工程		1,059,400.00
生产性生物资产		
油气资产		

无形资产	54,978,087.31	50,997,501.32
开发支出	74,104,677.50	55,250,998.02
商誉		
长期待摊费用	80,180,711.05	84,188,753.71
递延所得税资产	242,065,225.63	151,043,272.52
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,012,559,773.95	3,927,468,809.45
资产总计	60,204,252,418.13	57,034,662,985.28
流动负债：		
短期借款	50,000,000.00	300,000,000.00
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		
应付票据及应付账款	6,731,676,517.20	6,426,181,373.51
预收款项	20,103,563,562.19	17,502,898,179.97
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	88,332,381.36	271,537,168.54
应交税费	817,639,510.95	819,661,854.33
其他应付款	3,500,080,893.75	4,347,340,939.14
其中：应付利息	64,361,559.64	76,022,543.56
应付股利	4,940,200.00	6,940,200.00
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	3,475,925,340.24	3,589,152,138.24
其他流动负债		
流动负债合计	34,767,218,205.69	33,256,771,653.73
非流动负债：		
长期借款	11,508,950,000.00	10,465,010,000.00
应付债券	4,522,160,591.72	4,083,972,642.91
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	45,866,132.69	65,298,683.72
长期应付职工薪酬		
预计负债		

递延收益		
递延所得税负债	309,515,847.62	309,515,847.62
其他非流动负债		
非流动负债合计	16,386,492,572.03	14,923,797,174.25
负债合计	51,153,710,777.72	48,180,568,827.98
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,256,483,900.00	2,256,483,900.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	116,835,726.54	177,736,178.94
减：库存股		
其他综合收益	328,046,430.17	328,046,430.17
专项储备		
盈余公积	413,230,686.78	413,230,686.78
一般风险准备		
未分配利润	5,284,257,710.43	5,011,152,533.85
归属于母公司所有者权益合计	8,398,854,453.92	8,186,649,729.74
少数股东权益	651,687,186.49	667,444,427.56
所有者权益（或股东权益）合计	9,050,541,640.41	8,854,094,157.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计	60,204,252,418.13	57,034,662,985.28

法定代表人：张勇 主管会计工作负责人：鲍影 会计机构负责人：陈钰

母公司资产负债表

2019年06月30日

编制单位：鑫苑（中国）置业有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,096,933,526.01	1,393,222,543.23
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	7,193,167.00	40,055,443.00
其中：应收票据		
应收账款	7,193,167.00	40,055,443.00
预付款项	537,917.00	7,912,000.00
其他应收款	24,656,641,910.63	20,223,443,537.24
其中：应收利息	27,751,419.75	25,476,805.00
应收股利	2,752,308,710.23	2,752,308,710.23
存货	98,374.00	

持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	25,761,404,894.64	21,664,633,523.47
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	3,108,481,490.28	3,108,481,490.28
投资性房地产		
固定资产	637,578.41	788,446.54
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	11,161,884.70	12,729,890.84
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	194,838.15	224,358.16
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,120,475,791.54	3,122,224,185.82
资产总计	28,881,880,686.18	24,786,857,709.29
流动负债：		
短期借款		250,000,000.00
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		
应付票据及应付账款	47,992,363.62	48,148,398.93
预收款项	330,000.00	330,000.00
应付职工薪酬	212,792.61	212,792.61
应交税费	2,752,515.14	3,317,561.47
其他应付款	16,541,015,553.63	12,708,678,532.29
其中：应付利息		704,577.01
应付股利	4,940,200.00	4,940,200.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,607,315,818.83	1,545,086,710.18
其他流动负债		
流动负债合计	18,199,619,043.83	14,555,773,995.48
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	4,522,160,591.72	4,083,972,642.91
其中：优先股		

永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,522,160,591.72	4,083,972,642.91
负债合计	22,721,779,635.55	18,639,746,638.39
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,256,483,900.00	2,256,483,900.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	189,683,799.47	189,683,799.47
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	413,230,686.78	413,230,686.78
未分配利润	3,300,702,664.38	3,287,712,684.65
所有者权益（或股东权益）合计	6,160,101,050.63	6,147,111,070.90
负债和所有者权益（或股东权益）总计	28,881,880,686.18	24,786,857,709.29

法定代表人：张勇 主管会计工作负责人：鲍影 会计机构负责人：陈钰

合并利润表
2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	3,803,656,083.30	2,731,695,488.01
其中：营业收入	3,803,656,083.30	2,731,695,488.01
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,450,696,772.57	2,494,920,019.82
其中：营业成本	2,608,664,083.62	1,658,426,044.39
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	210,533,166.14	188,812,879.35
销售费用	257,837,321.42	160,753,691.18
管理费用	325,429,805.70	320,868,690.67
研发费用	396,761.36	
财务费用	42,958,722.61	171,217,541.74
其中：利息费用	86,361,603.26	278,385,761.62
利息收入	46,348,664.08	113,239,906.73
资产减值损失	4,876,911.72	-5,158,827.51
加：其他收益	888,656.13	160,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	27,335,613.49	3,351,310.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-3,147,042.62	-1,212,408.12
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,076,924.58	-1,228,977.20
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	382,260,504.93	239,057,801.83
加：营业外收入	3,143,683.91	2,698,507.59
减：营业外支出	8,812,714.55	7,560,606.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	376,591,474.29	234,195,702.81
减：所得税费用	108,616,139.33	110,913,778.41
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	267,975,334.96	123,281,924.40
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	267,975,334.96	123,281,924.40
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.少数股东损益	-5,129,841.62	-32,713,274.74
2.归属于母公司股东的净利润	273,105,176.58	155,995,199.14
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）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变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
(二)将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
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	267,975,334.96	123,281,924.40
归属于母公司所有者的综合收益总额	273,105,176.58	155,995,199.14
归属于少数股东的综合收益总额	-5,129,841.62	-32,713,274.74
八、每股收益：		
(一)基本每股收益(元/股)		
(二)稀释每股收益(元/股)		

母公司利润表

2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	12,873,270.76	
减：营业成本		
税金及附加	808,186.70	319,648.28
销售费用		
管理费用	11,021,465.44	18,457,165.26
研发费用		
财务费用	7,260,704.70	-37,664,682.48
其中：利息费用	58,644,349.94	60,782,577.66
利息收入	52,161,626.99	102,002,799.90
资产减值损失	-118,080.07	-52,127.42
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填	19,127,349.00	-2,333,170.71

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）		6,912.23
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	13,028,342.99	16,613,737.88
加：营业外收入		
减：营业外支出	8,843.25	
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	13,019,499.74	16,613,737.88
减：所得税费用	29,520.01	-255,011.57
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	12,989,979.73	16,868,749.45
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	12,989,979.73	16,868,749.45
（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）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变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
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	12,989,979.73	16,868,749.45
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：鲍影 会计机构负责人：陈钰

合并现金流量表

2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	6,849,794,377.23	7,267,295,496.21
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	44,589,785.04	21,165,319.73
收到其他与经营活动有关的现金	711,811,619.45	853,745,414.65
经营活动现金流入小计	7,606,195,781.72	8,142,206,230.59
购买商品、接受劳务支付的现金	4,433,693,822.62	5,181,390,978.09
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	576,570,722.16	384,611,617.71
支付的各项税费	990,763,656.25	1,010,774,500.99
支付其他与经营活动有关的现金	3,600,375,562.56	3,129,333,072.40
经营活动现金流出小计	9,601,403,763.59	9,706,110,169.19
经营活动产生的现金流量净额	-1,995,207,981.87	-1,563,903,938.60
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	6,999,900.00	203,302,904.57
取得投资收益收到的现金	5,561.20	3,298,364.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,360.00	214,440.85
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	18,927,561.31	

投资活动现金流入小计	25,934,382.51	206,815,710.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	48,542,908.98	18,824,786.68
投资支付的现金	4,827,544.00	65,507,180.00
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		1,485,659,924.95
支付其他与投资活动有关的现金	176,694,814.55	
投资活动现金流出小计	230,065,267.53	1,569,991,891.63
投资活动产生的现金流量净额	-204,130,885.02	-1,363,176,181.56
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	979,365,000.00	
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	3,566,382,000.00	5,882,483,000.00
发行债券收到的现金	596,400,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	14,090,000.00	12,259,832.49
筹资活动现金流入小计	5,156,237,000.00	5,894,742,832.49
偿还债务支付的现金	4,089,885,399.56	3,426,730,739.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	742,398,140.69	880,778,574.35
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	11,842,987.16	224,826,700.00
支付其他与筹资活动有关的现金	362,255,272.83	795,273,113.90
筹资活动现金流出小计	5,194,538,813.08	5,102,782,427.43
筹资活动产生的现金流量净额	-38,301,813.08	791,960,405.06
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	-2,237,640,679.97	-2,135,119,715.10
加：期初现金及现金等价物余额	6,399,340,798.04	10,113,102,685.17
六、期末现金及现金等价物余额	4,161,700,118.07	7,977,982,970.07

法定代表人：张勇 主管会计工作负责人：鲍影 会计机构负责人：陈钰

母公司现金流量表

2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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		2,072,240.00
收到的税费返还		

收到其他与经营活动有关的现金	18,077,414,017.38	23,767,409,484.15
经营活动现金流入小计	18,077,414,017.38	23,769,481,724.15
购买商品、接受劳务支付的现金	298,275.31	5,553,435.08
支付给职工以及为职工支付的现金	846,070.18	2,241,916.15
支付的各项税费	2,775,172.66	9,128,518.22
支付其他与经营活动有关的现金	18,402,091,292.12	26,236,986,870.29
经营活动现金流出小计	18,406,010,810.27	26,253,910,739.74
经营活动产生的现金流量净额	-328,596,792.89	-2,484,429,015.59
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		373,519,186.63
取得投资收益收到的现金		35,663,077.69
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		409,182,264.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
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		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额		409,182,264.32
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	976,080,000.00	
取得借款收到的现金		197,700,000.00
发行债券收到的现金	596,400,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,572,480,000.00	197,700,000.00
偿还债务支付的现金	1,391,341,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	186,874,428.38	195,301,370.83
支付其他与筹资活动有关的现金	145,895,848.63	43,480,000.00
筹资活动现金流出小计	1,724,111,277.01	238,781,370.83
筹资活动产生的现金流量净额	-151,631,277.01	-41,081,370.83
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	-480,228,069.90	-2,116,328,122.10

加：期初现金及现金等价物余额	561,578,709.30	2,666,904,203.73
六、期末现金及现金等价物余额	81,350,639.40	550,576,081.63

法定代表人：张勇 主管会计工作负责人：鲍影 会计机构负责人：陈钰

担保人财务报表

适用 不适用