

鑫苑（中国）置业有限公司
公司债券年度报告
（2019年）

二〇二〇年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

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 2019 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与 2018 年没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 公司及相关中介机构简介.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 信息披露网址及置备地.....	6
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	7
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
六、 中介机构情况.....	7
第二节 公司债券事项.....	8
一、 债券基本信息.....	8
二、 募集资金使用情况.....	12
三、 报告期内资信评级情况.....	12
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	13
五、 偿债计划.....	13
六、 专项偿债账户设置情况.....	13
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	13
八、 受托管理人履职情况.....	13
第三节 业务经营和公司治理情况.....	14
一、 公司业务和经营情况.....	14
二、 投资状况.....	16
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	16
四、 公司治理情况.....	16
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	17
第四节 财务情况.....	18
一、 财务报告审计情况.....	18
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	18
三、 合并报表范围调整.....	21
四、 主要会计数据和财务指标.....	21
五、 资产情况.....	23
六、 负债情况.....	25
七、 利润及其他损益来源情况.....	28
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	28
九、 对外担保情况.....	29
第五节 重大事项.....	29
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	29
二、 关于破产相关事项.....	29
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.....	29
四、 关于暂停/终止上市的风险提示.....	错误!未定义书签。
五、 其他重大事项的信息披露情况.....	29
第六节 特定品种债券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.....	30
第八节 备查文件目录.....	31
附件财务报表.....	33
担保人财务报表.....	45

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
《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)REALESTATE,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
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	010-85889274
传真	010-85889300
电子信箱	dezhao.pan@xyre.com

三、信息披露网址及置备地

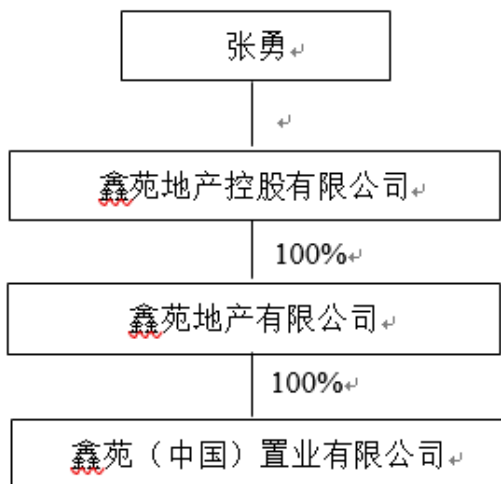
登载年度报告的交易场所网站网址	http://www.sse.com.cn
年度报告备置地	投资者可至本公司查阅本年度公司债券年度报告

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

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	天津市和平区解放北路 188 号信达广场 52 层
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、150727、151060、155291
债券简称	15 鑫苑 01、16 鑫苑 01、16 鑫苑 02、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	010-59026653

（三）资信评级机构

债券代码	136126、136197、136266、150727、151060、155291
债券简称	15鑫苑01、16鑫苑01、16鑫苑02、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号爱俪园公寓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、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	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	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、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 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

	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	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20日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2020年9月20日
8、债券余额	6.0000
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	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	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	不适用
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	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	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	不适用
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	不适用
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、150727、151060、155291

债券简称	15 鑫苑 01、16 鑫苑 01、16 鑫苑 02、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	43.8
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	正常
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
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	联合评级 AA：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，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、150727、151060、155291
债券简称	15 鑫苑 01、16 鑫苑 01、16 鑫苑 02、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（如有）	不适用
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	已在上交所网站披露受托管理事务报告

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 (%)
地产销售	92.45	66.81	27.74	95.39	102.58	70.05	31.71	94.93
物业服务	2.90	1.81	37.46	2.99	4.36	3.29	24.64	4.03
租赁业务	0.71	0.36	49.11	0.73	0.53	0.23	56.56	0.49
其他业务	0.86	0.47	45.66	0.89	0.59	0.28	51.72	0.55
合计	96.92	69.45	28.35	-	108.06	73.85	31.66	-

2.各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：房地产企业，开发周期长，无法按照年度披露单项目产品收入及成本情况。

3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

物业服务：收入较上期同比减少 33.49%，主要是鑫苑科技服务集团有限公司及下属子公司从 2019 年 5 月份不再纳入鑫苑中国合并范围内，导致本期物业收入有所减少；成本较上期同比减少 44.98%，主要是物业服务收入减少，成本也有所减少；毛利率较上期增长 52.03%，主要是物业服务中商业管理服务收入毛利率较高，本期商业管理服务收入占物业收入比较高，导致本期的毛利率较上期有所增长。

租赁业务：收入较上期同比增加 33.96%，主要是本期商业管理业务开拓外部项目，租赁收入中转租部分增大，租赁收入有所增加；成本较上期同比增加 56.52%，租赁业务收入增加，租赁业务成本也有所增加。

其他业务：收入较上期同比增加 45.76%，主要是代建项目管理费收入及代建项目融资服务费收入有所增加；成本较上期同比增加 67.86%，主要是代建收入增加，对应的成本有所增加。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 36,682 万元，占报告期内销售总额 2.5%；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 275,803.37 万元，占报告期内采购总额 44.59%；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

单位：万元币种：人民币

供应商名称	购买的产品/劳务	采购金额
中国建筑一局（集团）有限公司	建设工程	96,295.97
中建二局第三建筑工程有限公司	建设工程	68,072.84
中建一局集团第一建筑有限公司	建设工程	49,671.23
中建二局第二建筑工程有限公司	建设工程	42,410.25
中国建筑第二工程局有限公司	建设工程	19,353.08

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增长。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。

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，与经营无关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：47.02，占合并口径净资产的比例（%）：49.87，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
深圳鑫创投资咨询有限公司	是	8.23	否	业务发展需要	一年内收回
河南凯卓建设工程有限公司	是	7.96	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	是	8.11	否	业务发展需要	一年内收回
深圳科业投资控股有限公	是	7.1	否	业务发展	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
司				需要	
河南凯仁房地产经纪有限公司	是	4.64	否	业务发展需要	一年内收回
郑州嘉晟置业有限公司	是	4.31	否	业务发展需要	一年内收回
河南捷东建筑工程有限公司	是	2.69	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	0.99	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	0.94	否	业务发展需要	一年内收回
其他	是	2.05	否	业务发展需要	一年内收回
合计	—	47.02	—	—	—

（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 年末被占用资金 47.02 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。

（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

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。

（一）会计政策变更

1、因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

（1）变更的内容及原因

财政部于 2019 年颁布了以下企业会计准则修订：

- 《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）
- 《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号）
- 《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换（修订）》（“准则 7 号(2019)”）
- 《企业会计准则第 12 号——债务重组（修订）》（“准则 12 号(2019)”）

本公司于 2019 年度执行上述企业会计准则修订，对会计政策相关内容进行调整。本公司采用上述企业会计准则修订的主要影响如下：

1) 财务报表列报

本公司根据财会[2019]6 号[和财会[2019]16 号]规定的财务报表格式编制 2019 年度财务报表，并采用追溯调整法对比较财务报表的列报进行了调整。

相关列报调整影响如下：

2018 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表项目：（单位：人民币元）

合并资产负债表项目	调整前	调整数(增加+/减少-)	调整后
应收票据及应收账款	124,276,790.98	-124,276,790.98	
应收票据		2,600,000.00	2,600,000.00
应收账款		121,676,790.98	121,676,790.98
应付票据及应付账款	6,426,181,373.51	-6,426,181,373.51	
应付票据		340,532,228.07	340,532,228.07
应付账款		6,085,649,145.44	6,085,649,145.44
合计	6,550,458,164.49		6,550,458,164.49

2018 年 12 月 31 日受影响的母公司资产负债表项目：（单位：人民币元）

母公司资产负债表项目	调整前	调整数(增加+/减少-)	调整后
应收票据及应收账款	40,055,443.00	-40,055,443.00	
应收票据			
应收账款		40,055,443.00	40,055,443.00
应付票据及应付账款	48,148,398.93	-48,148,398.93	

母公司资产负债表项目	调整前	调整数(增加+/减少-)	调整后
应付票据			
应付账款		48,148,398.93	48,148,398.93
合计	88,203,841.93		88,203,841.93

2) 准则 7 号(2019)

准则 7 号(2019)细化了非货币性资产交换准则的适用范围，明确了换入资产的确认时点和换出资产的终止确认时点并规定了两个时点不一致时的会计处理方法，修订了以公允价值为基础计量的非货币性资产交换中同时换入或换出多项资产时的计量原则，此外新增了对非货币资产交换是否具有商业实质及其原因的披露要求。

准则 7 号(2019)自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至准则施行日之间发生的非货币性资产交换根据该准则规定进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不再进行追溯调整。采用该准则未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

3) 准则 12 号(2019)

准则 12 号(2019)修改了债务重组的定义，明确了该准则的适用范围，并规定债务重组中涉及的金融工具的确认、计量和列报适用金融工具相关准则的规定。对于以资产清偿债务方式进行债务重组的，准则 12 号(2019)修改了债权人受让非金融资产初始确认时的计量原则，并对于债务人在债务重组中产生的利得和损失不再区分资产转让损益和债务重组损益两项损益进行列报。对于将债务转为权益工具方式进行债务重组的，准则 12 号(2019)修改了债权人初始确认享有股份的计量原则，并对于债务人初始确认权益工具的计量原则增加了指引。

准则 12 号(2019)自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至准则施行日之间发生的债务重组根据该准则规定进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不再进行追溯调整。采用该准则未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

2、其他会计政策变更

无

（二）会计估计变更

本公司在报告期内无会计估计变更。

（三）前期会计差错更正

本公司在报告期内无前期差错更正。

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	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	5,903,585.56	5,703,466.30	3.51	
2	总负债	4,960,217.33	4,818,056.88	2.95	
3	净资产	943,368.23	885,409.42	6.55	
4	归属母公司股东的净资产	887,387.03	818,664.97	8.39	
5	资产负债率 (%)	84.02	84.48	-0.54	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	84.12	84.55	-0.51	
7	流动比率	1.54	1.59	-3.46	
8	速动比率	0.50	0.58	-12.95	
9	期末现金及现金等价物余额	517,620.18	639,913.37	-19.11	
-					
-					

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	969,177.38	1,080,614.10	-10.31	
2	营业成本	694,451.54	738,525.48	-5.97	
3	利润总额	90,879.42	93,818.79	-3.13	
4	净利润	66,201.86	61,131.73	8.29	
5	扣除非经常性损益后净利润	63,440.15	62,268.08	1.88	
6	归属母公司股东的净利润	74,549.58	42,002.60	77.49	上年度产生利润较高的项目为非全资子公司，其归属于少数股东的损益较大；本期产生利润的项目对母公司的贡献大，归母净利

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
					润较上期有所增加
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	127,889.38	136,479.98	-6.29	
8	经营活动产生的现金流量净额	315,897.59	97,026.18	225.58	主要是由于本期“购买商品、接受劳务支付的现金”中支付的土地款及工程款等相比上期有所减少
9	投资活动产生的现金流量净额	-70,345.95	-195,497.50	64.02	较上期有所增加主要是本期“取得子公司及其他营业单位支付的现金净额”较上期减少较多的影响
10	筹资活动产生的现金流量净额	-367,844.83	-272,910.27	-34.79	主要是因为本期借款等筹资活动现金流入相比去年同期减少的影响
11	应收账款周转率	65.12	109.26	-40.40	主要是本期收入较上期有所减少, 应收款项期末较期初略有增加的影响
12	存货周转率	0.20	0.23	-13.04	
13	EBITDA 全部债务比	7.50	7.24	3.59	
14	利息保障倍数	0.91	0.79	15.19	
15	现金利息保障倍数	3.72	1.91	94.76	主要是因为本期经营性活动现金流量净额较上期增加所致
16	EBITDA 利息倍数	0.97	1.03	-5.83	
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	
-					
-					

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, 影响报表使用者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

1. 归属母公司股东的净利润: 上年度产生利润较高的项目为非全资子公司, 其归属于少数股东的损益较大; 本期产生利润的项目对母公司的贡献大, 归母净利润较上期有所增加。

2. 经营活动产生的现金流净额：较上期有所增加，主要是由于本期“购买商品、接受劳务支付的现金”中支付的土地款及工程款等相比上期有所减少。
3. 投资活动产生的现金流净额：较上期有所增加，主要是本期“取得子公司及其他营业单位支付的现金净额”减少较多的影响。
4. 筹资活动产生的现金流净额：较上期有所减少，主要是因为本期借款等筹资活动现金流入相比去年同期减少的影响。
5. 应收账款周转率：主要是本期收入较上期有所减少，应收款项期末较期初略有增加的影响。
6. 现金利息保障倍数：主要是因为本期经营性活动现金流量净额较上期增加所致。

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	64.12	72.88	-12.02	变动较小
其他应收款	89.49	95.94	-6.72	变动较小
存货	367.37	342.99	7.11	变动较小
投资性房地产	29.46	28.67	2.76	变动较小

2. 主要资产变动的原因

主要资产变动均不大。

（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

受限资产账面价值总额：178.82 亿元

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	1.56	1.56	1.56	银行承兑汇票保证金
银行存款	9.55	9.55	8.62	贷款保证金
河南鑫苑广晟置业有限公司土地	3.58	3.58	2.15	融资
河南鑫苑广晟置业有限公司土地	3.89	3.89	2.33	融资
河南鑫苑广晟置业有限公司土地	2.00	2.00	1.20	融资
河南鑫苑顺晟置业有限公司土地	0.83	0.83	0.50	融资
河南鑫苑全晟置业有限公司物业	5.87	5.87	3.52	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）
河南鑫苑广晟置业有限公司土地及在建工程	4.31	4.31	2.59	融资
郑州名苑园林工程有限公司物业	1.00	1.00	0.60	融资
荥阳鑫苑置业有限公司物业	2.10	2.10	1.26	融资
荥阳鑫苑置业有限公司土地	7.50	7.50	4.50	融资
济南鑫苑万卓置业有限公司土地	3.76	3.76	2.26	融资
青岛科达置业有限公司土地	7.58	7.58	4.55	融资
济南鑫苑全晟置业有限公司土地	4.58	4.58	2.75	融资
苏州鑫苑万卓置业有限公司土地	9.33	9.33	5.60	融资
太仓鹏驰房地产开发有限公司土地	2.02	2.02	1.21	融资
苏州渝熙房地产开发有限公司土地	1.15	1.15	0.69	融资
陕西中茂经济发展有限公司物业	6.92	6.92	4.15	融资
成都鑫苑仁居企业管理有限公司土地	33.30	33.30	34.94	融资
大连鑫颐仁居实业有限公司土地及在建工程	1.67	1.67	1.00	融资
山东鑫苑仁居置业有限公司土地	5.00	5.00	3.00	融资
济南鑫苑万卓置业有限公司土地	23.33	23.33	14.00	融资
济南鑫苑万卓置业有限公司土地	5.00	5.00	3.00	融资
青岛科达置业有限公司土地	9.98	9.98	5.99	融资
徐州鑫苑置业有限公司土地	2.82	2.82	1.69	融资
天津鑫苑置业有限公司土地及物业	7.34	7.34	4.40	融资
上海俊鑫房地产开发有限公司物	2.50	2.50	1.50	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）
业				
陕西中茂经济发展有限公司物业	1.27	1.27	0.76	融资
陕西中茂经济发展有限公司物业	0.47	0.47	0.28	融资
武汉盈合鑫置业有限公司物业	3.27	3.27	1.96	融资
河南鑫苑顺晟置业有限公司在建工程及物业	3.51	3.51	2.10	融资
山东鑫苑仁居置业有限公司物业	0.50	0.50	0.30	融资
郑州嘉晟置业有限公司设备	1.33	1.33	0.80	融资
合计	178.82	178.8	-	-

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
青岛科达置业有限公司	30.01	-	100	100%	融资质押
济南鑫苑全晟置业有限公司	12.5	-	100	100%	融资质押
武汉盈合鑫置业有限公司	8.27	-	100	100%	融资质押
天津鑫苑置业有限公司	21.03	5.31	100	100%	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
苏州渝熙房地产开发有限公司	5.25	-	19.78	19.78%	融资质押
陕西中茂经济发展有限公司	15.7	0.61	65.98	65.98%	融资质押
成都鑫苑人居企业管理有限公司	34.24	1.56	100	100%	融资质押
成都国宏腾实业有限公司	53.15	-	99.79	100%	融资质押
青岛慧据城市产业发展有限公司	20.78	-	49	49%	融资质押
北京睿豪融通房地产开发有限公司	20.29	-	100	100%	融资质押
广东鑫创科创智谷发展有限公司	25.65	-	100	100%	融资质押
河南鑫苑顺晟置业有限公司	15.25	2.96	100	100%	融资质押
合计	262.12	10.44	-	-	-

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	69.57	60.86	14.31	变动较小
预收款项	219.00	175.03	25.12	变动较小
一年内到期的非流动负债	33.78	35.89	-5.88	变动较小
长期借款	107.63	104.65	2.85	变动较小
应付债券	27.63	40.84	-32.35	主要是本期偿还债券的影响

2.主要负债变动的原因

应付债券:主要是本期偿还债券的影响。

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

（二）有息借款情况

报告期末有息借款总额 170.60 亿元，上年末有息借款总额 188.44 亿元，借款总额总比变动 -9.47%。

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还有息借款且借款金额达到 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

无逾期情况

（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：

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

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

2019 年底货币资金 64.12 亿，2020 年 9 月“18 鑫业 01”到期金额 6 亿元，2020 年 12 月“15 鑫苑 01”到期金额 10 亿。

未来根据需求新增银行、信托贷款，并根据市场情况择机发行债券。

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	21.25	15.55
工商银行	46.30	35.54	10.75
中国银行	24.40	18.80	5.60
东亚银行	4.50	3.47	1.03
民生银行	123.91	47.51	76.40
广发银行	16.11	13.58	2.52
中信银行	14.00	10.57	3.43
北京银行	5.30	4.53	0.77
平安银行	17.30	12.75	4.55
浙商银行	4.50	2.01	2.49
恒丰银行	8.00	5.05	2.95
交通银行	8.53	3.22	5.31
华夏银行	2.00	0.60	1.40
渤海银行	50.00	-	50.00
郑州银行	4.50	4.50	-
平安信托有限责任公司	150.40	102.50	47.90
华融国际信托有限公司	14.10	12.74	1.36
国投泰康信托有限公司	16.30	8.00	8.30
中信信托有限公司	6.66	3.33	3.33
万向信托有限公司	4.50	4.50	-
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
长安国际信托有限公司	3.50	3.40	0.10
山东融越融资租赁有限公司	0.30	0.30	-
中原航空租赁有限公司	0.80	0.80	-
合计	577.01	-	245.27

上年末银行授信总额度：88.4 亿元，本报告期末银行授信总额度 245.27 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：156.87 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：

截至 2019 年 12 月 31 日，已获批尚未发行的债券额度为 15 亿，具体为 2019 年 3 月 12 日从上海证券交易所获得总额不超过 15 亿元的非公开发行公司债券的批复。

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：9.09 亿元

报告期非经常性损益总额：0.37 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

报告期初尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：14.1 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-0.05 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：14.05 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、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

适用 不适用

单位：

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年度报告、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12月31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	6,412,320,348.02	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	1,500,000.00	2,600,000.00
应收账款	175,997,237.32	121,676,790.98
预付款项	502,726,042.11	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	8,948,849,221.15	9,594,103,464.03
其中：应收利息	28,663,540.28	25,476,805.00
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	36,737,351,221.15	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	1,962,129,925.40	1,453,283,775.90
流动资产合计	54,740,873,995.15	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	434,031,112.80	271,434,574.30
投资性房地产	2,946,017,700.00	2,866,631,000.00
固定资产	325,871,845.79	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	66,872,907.68	50,997,501.32

开发支出	79,401,515.14	55,250,998.02
商誉		
长期待摊费用	78,205,323.21	84,188,753.71
递延所得税资产	284,591,229.14	151,043,272.52
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,294,981,633.76	3,927,468,809.45
资产总计	59,035,855,628.91	57,034,662,985.28
流动负债：		
短期借款	155,360,000.00	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	753,601,304.96	340,532,228.07
应付账款	6,956,928,732.79	6,085,649,145.44
预收款项	21,900,091,394.25	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	150,648,575.29	271,537,168.54
应交税费	774,519,150.06	819,661,854.33
其他应付款	1,588,324,338.37	4,347,340,939.14
其中：应付利息	244,239,394.29	76,022,543.56
应付股利	6,940,200.00	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	3,378,496,466.31	3,589,152,138.24
其他流动负债		
流动负债合计	35,657,969,962.03	33,256,771,653.73
非流动负债：		
长期借款	10,763,340,000.00	10,465,010,000.00
应付债券	2,763,240,923.91	4,083,972,642.91
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	27,222,697.78	65,298,683.72
长期应付职工薪酬		
预计负债		

递延收益	61,823,817.00	
递延所得税负债	328,575,880.54	309,515,847.62
其他非流动负债		
非流动负债合计	13,944,203,319.23	14,923,797,174.25
负债合计	49,602,173,281.26	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	330,671,693.07	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	5,756,648,339.21	5,011,152,533.85
归属于母公司所有者权益合计	8,873,870,345.60	8,186,649,729.74
少数股东权益	559,812,002.05	667,444,427.56
所有者权益（或股东权益）合计	9,433,682,347.65	8,854,094,157.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计	59,035,855,628.91	57,034,662,985.28

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：陈钰

母公司资产负债表

2019年12月31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	1,012,995,071.62	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		
应收账款	18,461,918.00	40,055,443.00
预付款项	179,538,588.47	7,912,000.00
其他应收款	21,040,237,913.56	20,223,443,537.24
其中：应收利息	28,585,520.13	25,476,805.00
应收股利	2,752,308,710.23	2,752,308,710.23
存货		
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	104,583,993.25	
流动资产合计	22,355,817,484.90	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	3,110,721,490.28	3,108,481,490.28
投资性房地产		
固定资产	478,812.52	788,446.54
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	9,966,368.66	12,729,890.84
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	405,196.29	224,358.16
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,121,571,867.75	3,122,224,185.82
资产总计	25,477,389,352.65	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		
应付账款	47,773,817.06	48,148,398.93
预收款项	330,000.00	330,000.00
应付职工薪酬	337,256.00	212,792.61
应交税费	7,047.35	3,317,561.47
其他应付款	15,039,370,713.09	12,708,678,532.29
其中：应付利息	212,860,463.20	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	1,598,791,081.12	1,545,086,710.18
其他流动负债		
流动负债合计	16,686,609,914.62	14,555,773,995.48
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	2,763,240,923.91	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	2,763,240,923.91	4,083,972,642.91
负债合计	19,449,850,838.53	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	3,168,140,127.87	3,287,712,684.65
所有者权益（或股东权益）合计	6,027,538,514.12	6,147,111,070.90
负债和所有者权益（或股东权益）总计	25,477,389,352.65	24,786,857,709.29

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：陈钰

合并利润表
2019年1—12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	9,691,773,775.06	10,806,140,976.09
其中：营业收入	9,691,773,775.06	10,806,140,976.09
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	8,651,132,995.84	9,611,787,103.82
其中：营业成本	6,944,515,448.84	7,385,254,777.69
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	313,231,602.48	698,444,488.18
销售费用	626,842,702.79	557,660,678.39
管理费用	803,418,388.64	875,117,953.41
研发费用		
财务费用	-36,875,146.91	95,309,206.15
其中：利息费用	293,069,466.04	376,054,679.98
利息收入	340,408,232.96	288,244,723.88
加：其他收益	9,564,587.24	18,482,374.50
投资收益（损失以“－”号填列）	-85,508,787.16	-2,365,178.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-116,278,461.50	-12,855,633.22
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	72,739,781.15	95,610,105.86
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-125,130,747.31	-356,529,731.30
资产处置收益（损失以“－”号填列）	2,321,725.51	
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	914,627,338.65	949,551,442.42
加：营业外收入	16,605,355.67	9,800,414.17
减：营业外支出	22,438,502.77	21,163,946.50
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	908,794,191.55	938,187,910.09
减：所得税费用	246,775,593.94	326,870,595.76
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	662,018,597.61	611,317,314.33
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	644,406,653.38	611,317,314.33
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	17,611,944.23	
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	745,495,805.36	420,026,005.55
2.少数股东损益	-83,477,207.75	191,291,308.78
六、其他综合收益的税后净额	2,625,262.90	49,025,345.30
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	2,625,262.90	49,025,345.30
（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	2,625,262.90	49,025,345.30
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	2,625,262.90	49,025,345.30
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	664,643,860.51	660,342,659.63
归属于母公司所有者的综合收益总额	748,121,068.26	469,051,350.85
归属于少数股东的综合收益总额	-83,477,207.75	191,291,308.78
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

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：陈钰

母公司利润表
2019 年 1—12 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	26,680,425.46	31,091,775.05
减：营业成本		
税金及附加	2,771,070.19	912,927.35
销售费用		
管理费用	43,278,465.96	51,604,773.58
研发费用		
财务费用	25,335,540.68	-2,620,442.14
其中：利息费用	122,718,562.38	132,593,391.82
利息收入	100,810,486.04	139,338,778.75
加：其他收益	1,000,000.00	

投资收益（损失以“-”号填列）	-74,745,102.21	2,601,208,535.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-93,875,000.00	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-723,352.52	-738,599.65
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-119,173,106.10	2,581,664,451.80
加：营业外收入	0.72	22,829.49
减：营业外支出	95,802.60	9,757.35
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-119,268,907.98	2,581,677,523.94
减：所得税费用	303,648.80	-452,693.34
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-119,572,556.78	2,582,130,217.28
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-119,572,556.78	2,582,130,217.28
（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	-119,572,556.78	2,582,130,217.28
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：陈钰

合并现金流量表

2019年1—12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	14,782,207,697.67	15,226,557,943.08
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	48,916,587.58	42,162,435.30
收到其他与经营活动有关的现金	4,379,290,606.41	8,584,737,753.36
经营活动现金流入小计	19,210,414,891.66	23,853,458,131.74
购买商品、接受劳务支付的现金	6,184,965,576.70	9,472,637,087.23
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	873,681,275.75	861,097,247.57
支付的各项税费	1,555,156,712.76	1,671,230,499.24
支付其他与经营活动有关的现金	7,437,635,395.20	10,878,231,537.39
经营活动现金流出小计	16,051,438,960.41	22,883,196,371.43
经营活动产生的现金流量净额	3,158,975,931.25	970,261,760.31
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	14,949,900.00	827,970,067.58
取得投资收益收到的现金	59,580,375.92	9,391,937.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,146.25	118,071.00

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		2,331,229.47
投资活动现金流入小计	74,537,422.17	839,811,305.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	61,667,311.85	35,448,539.40
投资支付的现金	385,115,000.00	553,751,285.01
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	31,236,395.00	1,752,756,409.60
支付其他与投资活动有关的现金	299,978,224.52	452,830,100.00
投资活动现金流出小计	777,996,931.37	2,794,786,334.01
投资活动产生的现金流量净额	-703,459,509.20	-1,954,975,028.89
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	31,310,000.00	329,480,900.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	31,310,000.00	329,480,900.00
取得借款收到的现金	5,549,486,000.00	9,033,440,000.00
发行债券收到的现金	1,572,480,000.00	596,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		31,057,352.76
筹资活动现金流入小计	7,153,276,000.00	9,990,378,252.76
偿还债务支付的现金	8,943,852,501.03	9,664,866,106.35
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,648,094,689.43	1,557,408,017.54
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	18,802,781.14	228,826,700.00
支付其他与筹资活动有关的现金	239,777,127.71	1,497,206,818.40
筹资活动现金流出小计	10,831,724,318.17	12,719,480,942.29
筹资活动产生的现金流量净额	-3,678,448,318.17	-2,729,102,689.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-153,000.00
五、现金及现金等价物净增加额	-1,222,931,896.12	-3,713,968,958.11
加：期初现金及现金等价物余额	6,399,133,727.06	10,113,102,685.17
六、期末现金及现金等价物余额	5,176,201,830.94	6,399,133,727.06

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：陈钰

母公司现金流量表

2019年1—12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	3,367,134.00	2,065,021.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	30,974,056,857.51	48,759,815,432.82
经营活动现金流入小计	30,977,423,991.51	48,761,880,453.82
购买商品、接受劳务支付的现金	320,073.87	5,706,773.26
支付给职工以及为职工支付的现金	2,460,550.16	5,584,342.83
支付的各项税费	16,438,876.30	14,188,766.87
支付其他与经营活动有关的现金	29,098,134,872.08	50,913,340,766.99
经营活动现金流出小计	29,117,354,372.41	50,938,820,649.95
经营活动产生的现金流量净额	1,860,069,619.10	-2,176,940,196.13
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	78,702,156.46	35,663,084.93
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	78,702,156.46	409,182,271.56
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	200,115,000.00	200,000,000.00
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	123,006,166.10	
投资活动现金流出小计	323,121,166.10	200,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-244,419,009.64	209,182,271.56
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		197,700,000.00
发行债券收到的现金	1,572,480,000.00	596,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		69,531,094.27
筹资活动现金流入小计	1,572,480,000.00	863,631,094.27
偿还债务支付的现金	3,294,014,550.00	585,458,387.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	397,337,697.17	323,676,427.13
支付其他与筹资活动有关的现金	12,000.00	92,063,850.00
筹资活动现金流出小计	3,691,364,247.17	1,001,198,664.13
筹资活动产生的现金流量净额	-2,118,884,247.17	-137,567,569.86

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	-503,233,637.71	-2,105,325,494.43
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	58,345,071.59	561,578,709.30

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：陈钰

担保人财务报表

适用 不适用