
鑫苑(中国)置业有限公司

公司债券年度报告

(2021 年)

二〇二二年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

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

中兴财光华会计师事务所（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 2021 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与 2020 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 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
第二节 债券事项.....	12
一、 公司信用类债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	15
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	15
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	15
七、 中介机构情况.....	15
第三节 报告期内重要事项.....	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.....	19
四、 资产情况.....	19
五、 负债情况.....	21
六、 利润及其他损益来源情况.....	22
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	23
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	23
九、 对外担保情况.....	24
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	24
十一、 向普通投资者披露的信息.....	24
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	25
一、 发行人为可交换债券发行人.....	25
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.....	25
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	25
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	25
五、 其他特定品种债券事项.....	25
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	25
第六节 备查文件目录.....	26
财务报表.....	28
附件一： 发行人财务报表.....	28

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	联合资信评估股份有限公司
鑫苑地产、控股股东	指	鑫苑地产有限公司
报告期	指	2021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 发行人情况

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
注册资本（万元）	30,700.00 美元
实缴资本（万元）	30,700.00 美元
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（如有）	http://www.xyre.com
电子信箱	dezhaopan@xyre.com

二、信息披露事务负责人

姓名	李华
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务管理总经理
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	ziteng.wang@xyre.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

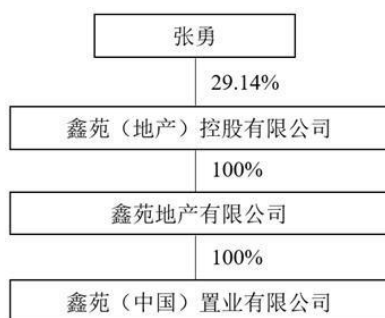
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：鑫苑地产有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0.00

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）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
高级管理人员	陈钰（变更前）	财务负责人	2021年11月	不适用
高级管理人员	李华（变更后）	财务负责人	2021年11月	不适用

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 33.33%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：张勇
 发行人的其他董事：无
 发行人的监事：巨小兵
 发行人的总经理：张勇
 发行人的财务负责人：李华
 发行人的其他高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

业务范围：房地产开发与经营；房地产信息咨询；企业管理咨询；企业营销策划。

主要业务及经营模式：公司主要从事房地产开发与经营业务，以精品住宅开发和商业综合体建设运营为主营业务，在国内坚持“做大做强”的发展理念，立足于一线城市和主要二线城市，以深耕区域中心城市为市场拓展策略，通过区域聚焦稳步提升市场份额和土地储备。通过对商业综合体和社区商业等多条商业产品线的组合落地，公司为客户提供全方位的生活服务产品，通过对自持集中商业和散售商业的科学配比，形成优良的资产结构和收益模式。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

行业情况：

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，其发展态势关系整个国民经济的稳定发展和金融安全。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段，国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

行业地位及竞争状况：

发行人采用“不囤地、不捂盘、零库存”经营模式，通过“快速拿地、快速建设、快速销售”的经营策略实现公司高速增长，多次获得房地产“盈利性 TOP10”、“成长性 TOP10”等诸多荣誉。

在业务布局方面，公司一方面着力推进郑州、济南、苏州等“老牌”城市的深耕计划，另一方面进入上海、天津、西安、长沙和三亚等一二线城市，公司准入市场锁定国内一线城市，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。国内城市布局形成了以北京为中心，辐射华北、华东、华中、华南以及西北、西南的全国性业务版图。

在项目运作模式方面，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。

在土地储备方面，公司坚持深耕细作持续发展，除传统的招拍挂方式外，公司将继续采用灵活多样的获取合作方式进行土地储备，尽可能降低土地储备的价格水平和资金成本，平抑市场波动带来的利润风险，包括采用土地一二级联动方式来降低土地获取价格水平，利用公司兼并收购机会来延长土地资金投入周期，利用公司品牌、团队、物业等优势对外合作开发来降低项目实际资金投入规模等

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化,以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

2020年下半年以来,房地产行业融资政策进一步收紧,尤其在8月“三道红线”出台后,国内贷款增速明显回落。2020年12月末,央行联合银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》(以下简称“《通知》”),划定银行房地产贷款集中度“红线”。《通知》旨在防止房地产贷款在银行体系全部贷款中的比重偏离合理水平,防范金融体系对房地产贷款过度集中带来的潜在系统性金融风险。2021年以来,在银行房地产贷款集中度管理制度的影响下,按揭贷款发放进度明显放缓,房地产企业销售回款受到了不同程度的负面影响。

在监管政策的持续影响下,2021年下半年以来房地产市场出现一定调整,商品房销售面临一定下行压力。虽然为维护房地产市场平稳健康发展,政策已经有所调整,但当前仍处于政策传导期,市场环境变化对公司经营提出更高挑战。

在这样的政策环境下,公司的房地产业务也受到一定影响,2021年度营业收入较上一年度下降34.83%。作为应对措施,公司针对房地产行业的周期转换及时采取灵活的经营策略,并针对宏观经济与行业发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为。此外,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。上述行业变化对公司生产经营及偿债能力无重大不利影响,截至目前公司无任何公开市场信用违约记录。

(二) 新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

(三) 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

单位:亿元 币种:人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率(%)	收入占比(%)	营业收入	营业成本	毛利率(%)	收入占比(%)
销售业务	53.88	46.73	13.27	95.50	83.97	65.33	22.20	97.00
物业服务	1.24	0.83	33.10	2.19	1.15	0.71	38.20	1.33
租赁业务	0.72	0.42	41.81	1.27	0.55	0.32	42.34	0.63
其他业务	0.59	0.29	50.31	1.04	0.91	0.31	66.24	1.05
合计	56.42	48.27	14.46	100.00	86.57	66.66	23.00	100.00

(2) 各业务板块分产品(或服务)情况

适用 不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润10%以上的产品(或服务),或者虽然未达到占公司合并口径营业收入或毛利润10%以上这一条件,但在所属业务板块中收入占比最高的产品(或服务)

单位:亿元 币种:人民币

产品/服务	所属业务板块	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	销售业务	53.88	46.73	13.27	-35.84	-28.47	-40.21
合计	—	53.88	46.73	—	-35.84	-28.47	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

房地产销售业务：收入较上期同比下降 35.84%，主要是由于 2021 年房地产政策收紧，公司房地产销售业务库存去化放缓所致；毛利下降 40.21%，是由于虽然销售放缓，但项目建设需要持续的成本投入，使成本维持下降幅度小于销售服务降幅所致。

租赁业务：收入较上期同比增长 31.31%，是由于 2021 年内发行人所在地区疫情形势有所好转，租金收入正常增长；成本较上期同比增长 32.51%，与业务量增长相匹配。

其他业务：收入较上期同比减少 35.23%，主要因受 2021 年郑州疫情和“7.20 特大暴雨”影响，园林收入下降所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

公司以精品住宅开发和商业综合体建设运营为主营业务，在国内坚持“做大做强”的发展理念，立足于一线城市和主要二线城市，以深耕区域中心城市为市场拓展策略，通过区域聚焦稳步提升市场份额和土地储备。通过对商业综合体和社区商业等多条商业产品线的组合落地，公司为客户提供全方位的生活服务产品，通过对自持集中商业和散售商业的科学配比，形成优良的资产结构和收益模式。

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。以地产业务为平台和切入点，公司现已逐步涉足养老养生、文化旅游、电子商业、文化影视等领域，并取得良好的开端和发展势头，为公司未来新型产品线的形成和落地打下了良好的基础。公司以“创建美好家园是我们的共同心愿”为使命，秉承以人为本的服务理念，打造行业领先的金牌物业管理服务。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。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

政策风险：房地产行业的周期长期内受经济增长、收入水平、城市化进程、人口数量和结构等长期变量的影响，而短期内主要受利率、抵押贷首付比、税收、土地政策、信贷政策等相关因素的影响。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，房地产业投资前景和市场需求都看好，通货膨胀率会随着经济的增长而上升，房地产价格相应上涨；反之，则会出现市场需求萎缩，房地产价格相应下跌，经营风险增大，投资收益下降。公司主要收入来源于房地产项目销售，受宏观经济发展周期以及上述影响地产行业的长短期因素的影响较大。如果公司无法在宏观调控的大背景下准确把握经济形势、政策导向，可能对公司未来发展造成不利影响。

房地产项目区域集中度高的风险：发行人货值储备主要集中在河南、山东、四川、北京等区域，或面临一定区域集中风险。如业务集中的城市出台加强诸如限购等针对房地产

市场的调控政策，可能会对发行人的经营业绩以及战略布局造成不利影响。

作为应对措施，公司针对房地产行业的周期转换及时采取灵活的经营策略，并针对宏观经济与行业发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为。此外，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。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司规定关联交易决策权限和程序：

发行人与关联方发生的交易金额在 2,000.00 万元以内，由执行董事批准。发行人与关联方发生的交易金额在 2,000.00 万元以上，且占发行人最近一期经审计净资产绝对值 1%以上的关联交易，应聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行审计或者评估，并将该交易提交股东审议。其中与日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的，可以不进行审计或者评估。

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。

发行人严格按照自身信息披露管理制度的规定，对需要披露的关联交易相关事项进行定期或不定期披露。

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品、接受劳务的关联交易	3.70

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 32.21 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

适用 不适用

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

□是 √否

（五） 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

（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

第二节 债券事项**一、公司信用类债券情况****（一） 结构情况**

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 23.75 亿元，其中公司信用类债券余额 23.75 亿元，占有息债务余额的 100%；银行贷款余额 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；非银行金融机构贷款 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；其他有息债务余额 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券	0.00	0.00	0.00	8.98	14.77	23.75
银行贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 23.75 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	鑫苑(中国)置业有限公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	20 鑫苑 01

3、债券代码	175387
4、发行日	2020年11月11日
5、起息日	2020年11月13日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2023年11月13日
7、到期日	2025年11月13日
8、债券余额	9
9、截止报告期末的利率(%)	8.35
10、还本付息方式	采用单利按年计息,不计复利。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,本金自本金支付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国都证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人(如有)	国都证券股份有限公司
14、投资者适当性安排(如适用)	本期债券的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司开立合格证券账户的(法律、法规禁止购买者除外),并且符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法(2017年修订)》及相关法律法规规定的合格机构投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	不适用

1、债券名称	鑫苑(中国)置业有限公司2021年公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	21鑫苑01
3、债券代码	175616
4、发行日	2021年1月4日
5、起息日	2021年1月7日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2024年1月7日
7、到期日	2026年1月7日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	8.35
10、还本付息方式	单利按年计息,不计复利。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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国都证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人(如有)	国都证券股份有限公司
14、投资者适当性安排(如适用)	本期债券面向专业投资者公开发行
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	不适用

1、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)
2、债券简称	19 鑫苑 01
3、债券代码	155291
4、发行日	2019年3月27日
5、起息日	2019年4月1日
6、2022年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024年4月1日
8、债券余额	9.80
9、截止报告期末的利率(%)	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。还本付息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相关规定办理。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中德证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	中德证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	本次债券发行对象为符合法律、法规规定的合格投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的债券有选择权条款

债券代码：175387

债券简称：20 鑫苑 01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

未触发或执行

债券代码：175616

债券简称：21 鑫苑 01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

未触发或执行

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：155291

债券简称：19 鑫苑 01

债券约定的投资者保护条款：

交叉违约保护条款

投资者保护条款的触发和执行情况：

未触发或执行

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

- 本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金
 本公司的债券在报告期内使用了募集资金

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

- 适用 不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

- 适用 不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

- 适用 不适用

债券代码：155291

债券简称	19 鑫苑 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>偿债计划： 本次债券的起息日为 2019 年 4 月 1 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2020 年至 2024 年每年的 4 月 1 日为本次债券上一计息年度的付息日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。 本次债券到期日为 2024 年 4 月 1 日，到期支付本金及最后一期利息，前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。</p> <p>偿债保障措施： 1、成立专项工作小组负责每年的偿付工作 2、制定债券持有人会议规则 3、充分发挥债券受托管理人的作用 4、严格的信息披露 5、发行人承诺 6、交叉违约保护条款</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债计划及其他偿债保障措施已正常执行

债券代码：175387

债券简称	20 鑫苑 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>偿债计划： 本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为 2021 年至 2025 年每年的 11 月 13 日，若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 11 月 13 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺</p>

	<p>延期间付息款项不另计利息；每次付息款项不另计利息。 本期债券到期一次还本，兑付日期为2025年11月13日，若投资者第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2023年11月13日。如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。 偿债保障措施： 1、成立专项工作小组负责每年的偿付工作 2、制定债券持有人会议规则 3、充分发挥债券受托管理人的作用 4、严格的信息披露 5、发行人承诺</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债计划及其他偿债保障措施已正常执行

债券代码：175616

债券简称	21鑫苑01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>偿债计划： 本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为2022年至2026年每年的1月7日，若投资者第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2024年每年的1月7日。如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息；每次付息款项不另计利息。 本期债券到期一次还本，兑付日期为2026年1月7日，若投资者第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2024年1月7日。如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。 偿债保障措施： 1、成立专项工作小组负责每年的偿付工作 2、制定债券持有人会议规则 3、充分发挥债券受托管理人的作用 4、严格的信息披露 5、发行人承诺</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债计划及其他偿债保障措施已正常执行

七、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	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)
办公地址	北京市西城区阜成门外大街2号22层A24
签字会计师姓名	张磊、郭力群

(二) 受托管理人/债权代理人

债券代码	155291
债券简称	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

债券代码	175387、175616
债券简称	20鑫苑01、21鑫苑01
名称	国都证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦9层10层
联系人	赵红云
联系电话	010-84183333

(三) 资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	155291、175387、175616
债券简称	19鑫苑01、20鑫苑01、21鑫苑01
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层

(四) 报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
151060、155291、175387、175616	会计师事务所	中审华会计师事务所(特殊普通合伙)	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	2021年3月24日	合作期限到期	该变更已经过公司内部有权决策机构的审议,变更符合相关法律法规	不存在损害公司和持有人利益的情形

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
155291 、 175387 、 175616	会计师事务所	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	2022年 2月21日	合作期限到期	该变更已经过公司内部有权机构的审议，变更事项符合法律法规和公司章程规定	不存在损害公司和债券持有人利益情形

第三节 报告期内重要事项

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，并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，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

报告期内发行人存在会计政策变更。

财政部 2018 年 12 月 7 日发布了修订后的《企业会计准则第 21 号—租赁》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”），发行人 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。根据新租赁准则的相关规定，发行人对于首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。发行人作为承租人对于首次执行日前已存在的合同，发行人在首次执行日选择不重新评估是否为租赁或者包含租赁。对于首次执行日之后签订或变更的合同，发行人按照新租赁准则中租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。

(1) 对于首次执行日前的经营租赁，发行人在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日 发行人增量借款利率折现的现值计量租赁负债，按照与租赁负债相等的金额计量使用权资产， 并根据预付租金进行必要调整。

(2) 发行人首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债，除此之外，发行人在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采

用下列一项或多项简化处理:

- 1)对将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理;
- 2)计量租赁负债时,对具有相似特征的租赁采用同一折现率;
- 3)使用权资产的计量不包含初始直接费用;
- 4)存在续租选择权或终止租赁选择权的,根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期;
- 5)作为使用权资产减值测试的替代,根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同,并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产;
- 6)对首次执行新租赁准则当年年初之前发生的租赁变更,不进行追溯调整,根据租赁变更的最终安排,按照新租赁准则进行会计处理。

对于首次执行日前已存在的融资租赁,发行人在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值,分别计量使用权资产和租赁负债。

在新租赁准则下,发行人作为转租出租人应基于原租赁产生的使用权资产,而不是原租赁的标的资产,对转租进行分类。对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁,发行人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估,并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的,发行人将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。除转租赁外,发行人无需对其作为出租人的租赁调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。发行人自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

执行新租赁准则对 2021 年年初报表项目影响如下:

单位:元

报表项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日
固定资产	136,182,336.87	
使用权资产		136,182,336.87
租赁负债		52,344,847.31
长期应付款	52,344,847.31	

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司,且新增的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

报告期内减少合并财务报表范围内子公司,且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

(一) 资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

适用 不适用

单位:亿元 币种:人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
货币资金	36.98	5.68	69.47	-46.78
应收票据	0.29	0.04	0.18	58.98

应收利息	0.19	0.03	0.42	-54.00
长期股权投资	7.20	1.11	19.55	-63.20
其他权益工具投资	0.36	0.06	0.16	130.99
其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.20	-100.00
固定资产	1.00	0.15	2.96	-66.27
使用权资产	1.32	0.20	0.00	100.00%
无形资产	0.11	0.02	0.60	-81.67
开发支出	0.00	0.00	0.90	-100.00

发生变动的原因：

货币资金：较上年末减少 46.78%，主要是由于报告期内发行人偿还到期借款、债券较多，银行存款减少所致。

应收票据：较上年末增加 58.98%，主要是由于报告期内发行人应收商业承兑汇票增加所致。

应收利息：较上年末减少 54.00%，主要是由于报告期内发行人银行存款减少所致。

长期股权投资：较上年末减少 63.20%，主要是报告期内发行人减少了对佳兆业健康产业投资（三亚）有限公司的投资所致。

其他权益工具投资：较上年末增加 130.99%，主要是由于发行人子公司昆山鑫苑置业有限公司持有苏州立泰置业有限公司 19.99%的股权，对其不具有重大影响，因无法取得公允价值，按成本价计量，发行人将其由其他非流动金融资产转入其他权益工具投资核算所致。

其他非流动金融资产：较上年末减少 100%，变动原因参见其他权益工具投资变动情况。

固定资产：较上年末减少 66.27%，主要是报告期内发行人执行新租赁准则，将融资租入固定资产确认为使用权资产所致。

使用权资产：较上年末增加 100%，变动原因参见固定资产变动情况。

无形资产：较上年末减少 81.67%，主要是由于报告期内发行人专利权和土地使用权减少所致。

开发支出：较上年末减少 100%，主要是由于上年末开发支出所属的北京巨洲云科技有限公司报告期内不再纳入发行人合并报表范围所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
其他货币资金	9.64	9.55	-	99.07
开发成本	363.61	202.94	-	55.81
合计	373.25	212.49	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
郟国用(2012)第4763号等	46.03	46.03	46.03	抵押担保融资	无重大不利影响
郑州鑫盈置业有限公司在建工程	18.33	18.33	18.33	抵押担保融资	无重大不利影响
粤(2019)佛商不动产权第0038441号	11.34	11.34	11.34	抵押担保融资	无重大不利影响
郑国用(2009)第0546号	10.00	10.00	10.00	抵押担保融资	无重大不利影响
京(2020)通不动产权第0030902号	9.88	9.88	9.88	抵押担保融资	无重大不利影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况:

适用 不适用

五、负债情况

(一) 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过30%的负债项目

适用 不适用

单位:亿元 币种:人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例(%)	上年末余额	变动比例(%)
短期借款	4.30	0.76	0.60	615.59
应付票据	8.27	1.46	3.79	118.34
应付职工薪酬	1.00	0.18	1.58	-36.85
应交税费	13.48	2.38	10.08	33.76
应付利息	1.36	0.24	2.20	-38.30
应付股利	0.07	0.01	0.05	33.24
长期借款	43.74	7.73	77.05	-43.23
长期应付款	0.00	0.00	0.52	-100.00
租赁负债	0.14	0.02	0.00	100.00

发生变动的的原因:

短期借款:较上年末增加615.59%,主要是由于报告期内发行人新增郑州银行、渤海银行等金融机构借款所致。

应付票据:较上年末增加118.34%,主要是由于报告期内发行人应付商业承兑汇票增加所致。

应付职工薪酬：较上年末减少 36.85%，主要是由于报告期内发行人营收下降，应付工资、奖金、津贴和补贴等短期薪酬减少所致。

应交税费：较上年末增加 33.76%，主要是由于报告期内发行人企业所得税、土地增值税增加所致。

应付利息：较上年末减少 38.30%，主要是由于报告期内发行人偿还了部分债券，报告期末应付债券利息减少所致。

应付股利：较上年末增加 33.24%，主要是由于报告期内发行人应付鑫苑地产有限公司普通股股利增加所致。

长期借款：较上年末减少 43.23%，主要是由于报告期内到期的长期借款较多所致。

长期应付款：较上年末减少 100%，是由于报告期内发行人会计政策变更，将应付融资租赁款确认为租赁负债所致。

租赁负债：较上年末增加 100%，原因参见长期应付款变动情况。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

适用 不适用

（三）合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

（四）有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：148.43 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 110.83 亿元，有息债务同比变动-25.54%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：43.20 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 23.75 亿元，占有息债务余额的 21.43%；银行贷款余额 66.71 亿元，占有息债务余额的 60.20%；非银行金融机构贷款 20.36 亿元，占有息债务余额的 18.37%；其他有息债务余额 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
银行借款	0.00	6.29	16.68	33.40	10.34	66.71
非银金融机构借款	0.00	2.70	17.52	0.14	0.00	20.36
公司信用类债券	0.00	0.00	0.00	8.98	14.77	23.75

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（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：

适用 不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：-7.16 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.22 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二）投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到10%以上

适用 不适用

（三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

2021年度，发行人实现的净利润为-7.09亿元，经营活动产生的现金净流量为46.04亿元。该差异的存在主要是由于2021年内发行人其他应收款回款情况较好，此外合同负债增长较多，从而使报告期内经营活动现金流量净额维持在较高水平。但由于受到年内房地产政策大幅收紧的影响，发行人2021年实现的营业收入下降较多，因此报告期内实现的净利润为负值。

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：66.50亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：38.30亿元，收回：59.14亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：45.66亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：45.66亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：53.86%，是否超过合并口径净资产的10%：

是 否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

主要为因业务开展需要而发生的往来款和拆借款。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	0.00	0.00
尚未到期，且到期日在6个月内（含）的	0.00	0.00
尚未到期，且到期日在6个月-1年内（含）的	0.00	0.00

尚未到期，且到期日在 1 年后的	45.66	100%
合计	45.66	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末累计占款和拆借金额	拆借/占款方的资信状况	主要形成原因	回款安排	回款期限结构
郑州亚晟建材有限公司	8.86	10.11	良好	业务发展需要	按约定回款	两年以内： 10.12
深圳鑫创投资咨询有限公司	0.58	9.11	良好	业务发展需要	按约定回款	两年以内： 9.11
郑州嘉晟置业有限公司	3.23	8.88	良好	业务发展需要	按约定回款	一年以内： 8.88
河南凯卓建设工程有限公司	-2.62	6.61	良好	业务发展需要	按约定回款	一年以内： 6.61
深圳科业投资控股有限公司	-4.57	3.31	良好	业务发展需要	按约定回款	一年以内： 3.31

(三) 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

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：29.38 亿元

报告期末对外担保的余额：32.21 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：2.83 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：32.21 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：□是 √否

十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

□发生变更 √未发生变更

十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

□是 √否

第四节 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、发行人为其他特殊品种债券发行人

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

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 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。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，或可至发行人处查阅上述文件。

（以下无正文）

(以下无正文，为鑫苑(中国)置业有限公司 2021 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

2021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	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	3,697,508,253.13	6,947,027,965.99
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
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	28,893,440.24	18,173,997.00
应收账款	168,683,944.20	180,076,975.23
应收款项融资		
预付款项	822,294,873.62	743,077,566.23
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	12,800,131,125.29	11,276,626,741.55
其中：应收利息	19,286,903.69	41,924,608.96
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	39,628,491,913.72	37,886,124,971.28
合同资产	60,806.00	72,936.33
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,005,367,854.76	2,454,685,913.05
流动资产合计	60,151,432,210.96	59,505,867,066.66
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	719,624,674.33	1,955,273,761.13
其他权益工具投资	35,903,793.41	15,543,160.41

其他非流动金融资产		19,990,000.00
投资性房地产	3,211,191,300.00	3,147,003,520.08
固定资产	99,790,498.26	295,894,505.88
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	132,393,359.39	
无形资产	10,665,805.73	60,140,545.85
开发支出		89,952,409.68
商誉		
长期待摊费用	50,729,576.03	62,328,797.12
递延所得税资产	629,002,281.96	569,184,720.42
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,889,301,289.11	6,215,311,420.57
资产总计	65,040,733,500.07	65,721,178,487.23
流动负债：		
短期借款	430,000,000.00	60,090,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
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	827,071,603.30	378,804,671.37
应付账款	9,425,469,287.92	9,507,696,381.34
预收款项	57,091,733.87	50,535,956.11
合同负债	27,535,143,935.03	22,391,428,993.42
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	99,919,804.77	158,224,878.54
应交税费	1,347,941,527.49	1,007,744,512.47
其他应付款	3,372,700,637.70	3,784,313,525.01
其中：应付利息	135,949,489.68	220,341,072.72
应付股利	6,582,338.93	4,940,200.00
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,889,590,850.22	4,604,151,302.02
其他流动负债	2,330,286,473.17	1,921,390,024.11
流动负债合计	49,315,215,853.47	43,864,380,244.39

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	4,373,613,765.35	7,704,721,500.00
应付债券	2,375,255,240.40	2,474,119,045.83
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	14,113,250.96	
长期应付款		52,344,847.31
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	61,823,817.00	61,823,817.00
递延所得税负债	423,842,409.97	448,308,448.32
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,248,648,483.68	10,741,317,658.46
负债合计	56,563,864,337.15	54,605,697,902.85
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	194,076,878.56	194,076,878.56
减：库存股		
其他综合收益	82,726,665.77	119,719,524.12
专项储备		
盈余公积	431,096,326.07	426,520,448.11
一般风险准备		
未分配利润	5,059,710,117.20	6,011,669,956.37
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	8,024,093,887.60	9,008,470,707.16
少数股东权益	452,775,275.32	2,107,009,877.22
所有者权益（或股东权益）合计	8,476,869,162.92	11,115,480,584.38
负债和所有者权益（或股东权益）总计	65,040,733,500.07	65,721,178,487.23

公司负责人：张勇 主管会计工作负责人：李华 会计机构负责人：谷亮

母公司资产负债表

2021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	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		

货币资金	3,219,320.91	981,238,990.92
交易性金融资产		
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	127,096,992.23	75,488,863.61
应收款项融资		
预付款项	187,329,182.27	184,894,986.91
其他应收款	40,192,142,380.91	26,144,800,485.31
其中：应收利息	19,286,903.69	41,845,682.15
应收股利	2,862,308,710.23	2,862,308,710.23
存货	889,010.44	373,230.24
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	20,768.46	1,729,752.53
流动资产合计	40,510,697,655.22	27,388,526,309.52
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,002,321,490.28	3,010,721,490.28
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	411,631.94	462,948.45
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	6,801,171.00	8,289,060.71
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	2,176,188.50	1,844,668.03
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,011,710,481.72	3,021,318,167.47
资产总计	43,522,408,136.94	30,409,844,476.99
流动负债：		

短期借款		
交易性金融负债		
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	21,658,657.84	21,388,701.30
预收款项	61,105.00	61,105.00
合同负债		330,000.00
应付职工薪酬	3,778,859.01	3,778,859.01
应交税费	8,262,727.94	228,475.92
其他应付款	35,329,088,861.94	20,560,843,162.52
其中：应付利息	73,415,579.70	157,964,173.42
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		1,188,659,000.00
其他流动负债	330,000.00	
流动负债合计	35,363,180,211.73	21,775,289,303.75
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	2,375,255,240.40	2,474,119,045.83
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
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	2,375,255,240.40	2,474,119,045.83
负债合计	37,738,435,452.13	24,249,408,349.58
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	431,096,326.07	426,520,448.11

未分配利润	2,906,708,659.27	3,287,747,979.83
所有者权益（或股东权益）合计	5,783,972,684.81	6,160,436,127.41
负债和所有者权益（或股东权益）总计	43,522,408,136.94	30,409,844,476.99

公司负责人：张勇 主管会计工作负责人：李华 会计机构负责人：谷亮

合并利润表
2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	5,642,206,441.51	8,657,372,917.05
其中：营业收入	5,642,206,441.51	8,657,372,917.05
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	6,343,184,489.26	8,549,820,423.85
其中：营业成本	4,826,544,056.67	6,666,065,763.82
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	482,693,046.56	557,515,445.36
销售费用	352,006,871.26	457,659,304.90
管理费用	633,437,406.23	835,856,653.99
研发费用	4,428,383.61	6,707,970.62
财务费用	44,074,724.93	26,015,285.16
其中：利息费用	598,658,686.06	486,203,989.20
利息收入	569,338,937.33	477,044,287.88
加：其他收益	5,555,957.82	11,208,926.53
投资收益（损失以“-”号填列）	21,373,922.50	54,598,599.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	31,842,742.26	54,598,599.13
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	29,658,226.00	68,118,609.00
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-41,303,328.78	-29,777,354.76
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-30,000,000.00	-64,081,413.50
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	22,389,649.28	666,949.60
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	-693,303,620.93	148,286,809.20
加: 营业外收入	17,579,668.66	24,431,858.69
减: 营业外支出	39,923,910.86	43,872,514.76
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	-715,647,863.13	128,846,153.13
减: 所得税费用	-6,251,522.25	5,595,783.48
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	-709,396,340.88	123,250,369.65
(一) 按经营持续性分类	-709,396,340.88	123,250,369.65
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
2.终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类	-709,396,340.88	123,250,369.65
1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	-525,161,738.98	18,621,572.03
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-184,234,601.90	104,628,797.62
六、其他综合收益的税后净额		
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1. 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		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 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) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 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	-709,396,340.88	123,250,369.65
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-525,161,738.98	18,621,572.03
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-184,234,601.90	104,628,797.62
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。

公司负责人：张勇 主管会计工作负责人：李华 会计机构负责人：谷亮

母公司利润表
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	48,016,184.21	50,442,062.01
减：营业成本		
税金及附加	1,266,407.57	2,475,452.23
销售费用		
管理费用	13,354,103.06	41,249,298.44
研发费用		
财务费用	-15,695,019.75	58,671,650.83
其中：利息费用	265,690,819.41	359,128,562.18
利息收入	329,346,231.16	301,802,420.53
加：其他收益	23,761.24	1,005,369.00
投资收益（损失以“—”号填列）	6,858.47	170,566,796.37

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,858.47	170,566,796.37
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,326,081.88	-5,757,886.95
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-34,100.55	4,002.37
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	47,761,130.61	113,863,941.30
加：营业外收入		
减：营业外支出	2,333,871.45	5,242,097.53
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	45,427,259.16	108,621,843.77
减：所得税费用	-331,520.47	-24,275,769.52
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	45,758,779.63	132,897,613.29
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	45,758,779.63	132,897,613.29
（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		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（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.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出		

售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	45,758,779.63	132,897,613.29
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：张勇 主管会计工作负责人：李华 会计机构负责人：谷亮

合并现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	9,333,339,744.37	11,770,265,106.73
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		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	177,929,235.64	204,095,189.24
收到其他与经营活动有关的现金	13,288,008,106.08	15,172,704,777.96
经营活动现金流入小计	22,799,277,086.09	27,147,065,073.93
购买商品、接受劳务支付的现金	4,404,614,147.97	5,581,809,330.04
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		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	551,402,870.86	788,141,128.96

支付的各项税费	1,049,517,742.56	1,169,090,475.02
支付其他与经营活动有关的现金	12,189,709,781.61	16,432,232,003.93
经营活动现金流出小计	18,195,244,543.00	23,971,272,937.95
经营活动产生的现金流量净额	4,604,032,543.09	3,175,792,135.98
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		840,021,543.70
取得投资收益收到的现金		7,686,190.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,774,102.10	905,758.72
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	1,000,000.00	2,748,157.59
投资活动现金流入小计	2,774,102.10	851,361,650.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,106,043.55	12,827,200.23
投资支付的现金	203,813,315.29	1,598,304,884.92
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		1,171,509.80
支付其他与投资活动有关的现金		3,330,389.04
投资活动现金流出小计	219,919,358.84	1,615,633,983.99
投资活动产生的现金流量净额	-217,145,256.74	-764,272,333.56
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		1,471,093,490.37
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	4,785,434,750.00	7,359,440,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		310,922,300.47
筹资活动现金流入小计	4,785,434,750.00	9,141,455,790.84
偿还债务支付的现金	9,991,415,976.73	9,597,928,304.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,667,969,844.83	1,481,953,539.55
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	51,933,406.85	368,162,148.67
筹资活动现金流出小计	11,711,319,228.41	11,448,043,993.02
筹资活动产生的现金流量净额	-6,925,884,478.41	-2,306,588,202.18
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-28,070.53	
五、现金及现金等价物净增加额	-2,539,025,262.59	104,931,600.24

加：期初现金及现金等价物余额	5,281,133,431.18	5,176,201,830.94
六、期末现金及现金等价物余额	2,742,108,168.59	5,281,133,431.18

公司负责人：张勇 主管会计工作负责人：李华 会计机构负责人：谷亮

母公司现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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		6,054.00
收到的税费返还		22,836,297.78
收到其他与经营活动有关的现金	12,344,791,245.14	26,999,357,178.51
经营活动现金流入小计	12,344,791,245.14	27,022,199,530.29
购买商品、接受劳务支付的现金	2,523,071.99	11,006,848.64
支付给职工及为职工支付的现金	296,032.44	3,839,301.77
支付的各项税费	11,717,819.61	21,592,347.03
支付其他与经营活动有关的现金	10,628,324,934.45	26,311,593,511.48
经营活动现金流出小计	10,642,861,858.49	26,348,032,008.92
经营活动产生的现金流量净额	1,701,929,386.65	674,167,521.37
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		404,041,543.70
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,400.00
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		
投资活动现金流入小计		404,044,943.70
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		404,044,943.70
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	498,500,000.00	897,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		230,866,624.43
筹资活动现金流入小计	498,500,000.00	1,128,166,624.43

偿还债务支付的现金	1,788,659,000.00	1,599,986,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	422,222,222.23	410,744,946.61
支付其他与筹资活动有关的现金		240,880,537.91
筹资活动现金流出小计	2,210,881,222.23	2,251,611,484.52
筹资活动产生的现金流量净额	-1,712,381,222.23	-1,123,444,860.09
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	-10,451,835.58	-45,232,395.02
加：期初现金及现金等价物余额	13,112,676.57	58,345,071.59
六、期末现金及现金等价物余额	2,660,840.99	13,112,676.57

公司负责人：张勇 主管会计工作负责人：李华 会计机构负责人：谷亮

