



## 鑫苑（中国）置业有限公司

（住所：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）

### 2020年公开发行公司债券（第一期）

#### 募集说明书摘要 （面向专业投资者）



牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人



国都证券股份有限公司

（住所：北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦9层10层）

联席主承销商



中国国际金融股份有限公司

（住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层）

签署日期：2020年11月10日

## 声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本期发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

## 重大事项提示

一、公司最近一期末的净资产为95.37亿元（截至2020年6月30日合并报表中所有者权益合计）；公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为6.14亿元（2017年、2018年和2019年合并报表中归属于母公司股东的净利润的平均值），预计不少于本期债券一年利息。

二、受国际宏观经济环境、国内经济总体运行状况、国家财政政策及货币政策调整的影响，市场利率存在波动的可能性。公司债券属于利率敏感型投资品种，其投资价值将随利率变化而变动。在本期债券的存续期限内，不排除市场利率上升的可能，市场利率的波动可能影响本期债券的投资价值，导致本期债券的实际投资收益存在一定的不确定性。

三、本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在上海证券交易所上市交易。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市交易无法立即出售本期债券的风险、或者债券上市交易后交易不活跃甚至无法持续成交的风险，并面临不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券的流动性风险。

四、根据联合信用评级有限公司于2020年9月30日出具的《鑫苑（中国）置业有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（联合【2020】3184号），评定发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定，本期债券评级为AA。该级别的含义为发行人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。在本期债券的存续期内，联合信用评级有限公司在每年发行人年报公告后的两个月内，且不晚于每一个会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。虽然发行

人在国家宏观经济持续发展的背景下具有较好的发展前景、较好的产品竞争优势、良好的资本市场形象和畅通的融资渠道，但是由于本期债券期限较长，若国家宏观经济形势、行业产业政策及供求状况等发生重大变化，对发行人生产经营造成重大不利影响，则联合信用评级有限公司可能调低发行人的信用等级。

五、最近三年及一期末，公司资产负债率分别为84.08%、84.48%、84.02%和84.10%，扣除预收款项的资产负债率<sup>1</sup>分别为58.23%、53.79%、46.92%和44.67%。截至2020年6月30日，发行人净负债率为108.20%，有息债务余额为1,609,998.65万元，占净资产的比例为168.82%，其中2021年面临一定集中偿付压力。总体来看，近年来为满足项目建设开发投入的需要，发行人债务规模较大，资产负债水平较高。随着公司未来业务的发展，公司的负债规模可能继续扩大，如果发行人持续融资能力受到限制或者未来房地产市场出现重大波动，可能面临偿债的压力和再融资成本的增加，从而使其业务经营活动受到不利影响。

六、最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为37.48亿元、9.70亿元、31.59亿元和17.29亿元。2018年度公司经营活动产生的现金流量净额较小，主要系由于当年收到其他与经营活动有关的现金较2017年有所减少所致。同时，由于发行人正在进行互联网+物管改造升级、影院投资和管理等多元发展，仍需要持续的现金流投入。如果公司经营活动产生的现金流波动较大或转为负数，以及随着多元化发展而引起的现金流不断投入，可能将会对公司未来的偿债能力产生不利影响。

七、最近三年及一期末，公司的存货账面价值分别为2,998,870.67万元、3,429,901.09万元、3,673,735.12万元和3,801,478.79万元，在总资产中所占比例分别为59.02%、60.14%、62.23%和63.39%，公司存货逐年增长，且金额较大。截至2017年末、2018年末和2019年末，公司计提存货跌价准备分别为23.60万元、24,908.15万元和35,215.45万元。考虑到国内房地产政策监管趋严，行业整体面临进一步调控风险、土地和项目建设成本上升以及房价的变动，发行人存货存在进一步减值的风险，可能对公司偿债能力造成一定不利影响。

<sup>1</sup>根据《企业会计准则第14号——收入》（财会[2017]22号），企业应当根据本企业履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债，其中合同负债是指企业已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务，如企业在转让承诺的商品之前已收取的款项。发行人自2020年起将符合要求的预收款项调整至合同负债列示，因此2020年6月末的计算口径为扣除预收款项和合同负债的资产负债率。

八、房地产开发是发行人的核心业务，也是发行人的主要利润来源。房地产开发项目一般投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型产业。截至2020年6月末，发行人存货-开发成本为346.94亿元，在建项目规模较大。随着未来发行人业务的发展以及房地产项目的开发，发行人需要持续投入资金，将面临一定程度的资本支出压力。且各个地区房地产市场产生了一定分化，未来房地产价格仍可能产生较大波动，进而从销售、回款等方面影响房地产开发业务的收益，对发行人业绩造成不利影响。因此，一旦发行人面临经营资金需求增加和销售回款困难的双重压力，发行人的偿债能力将受到一定程度的影响。

九、报告期各期末，发行人其他应收款（不含应收利息）分别为506,605.68万元、956,862.67万元、892,018.57万元和829,502.51万元，占发行人总资产比例分别为9.97%、16.78%、15.11%和13.83%。报告期内发行人其他应收款规模较大，主要为项目押金、预售及建造保证金和非经营性往来款。其中，截至2020年6月末，发行人非经营性其他应收款账面价值为389,248.03万元，占发行人总资产的比例为6.49%，对发行人的资金形成一定的占用。如债务方经营出现不利变化，导致无法如期偿还借款，将会对发行人偿债能力造成一定不利影响。

十、我国房地产行业经历了快速发展后，一方面市场供给和需求错配等长期积累的问题日益显现，城市分化严重；另一方面宏观调控政策逐步加强，房地产行业竞争加剧。2016年以来，由于房价一直处于高位，政府陆续出台政策调控房价，“房住不炒”是我国未来一段时间内的房地产市场调控目标。截至2019年末，发行人在建项目主要分布在河南、山东、四川、北京等地，部分项目受前期分期开发和开盘时间较晚的影响，去化较慢。报告期内，发行人存货周转率分别为0.30、0.23、0.19和0.04，呈下降趋势。如上述地区房地产行业出现不利变化，导致发行人在建项目去化周期变长，进而使发行人资金回笼速度变慢，将影响发行人的财务状况。

十一、对于房地产企业而言，土地是最重要的生产资源，发行人的持续发展有赖于不断地获得新的土地资源。随着房地产行业竞争日趋激烈，发行人未来在取得土地储备的过程中可能面临土地政策不利变化和市场竞争增强的风险。2019年发行人拿地规模较上年明显下降，土地购置面积为13.71万平方米，较上年减少75.88%，对应规划建筑面积为50.34万平方米，较上年减少70.06%，购地支出

11.85亿元，较上年减少77.73%。若发行人土地储备不足，可能会影响发行人的可持续开发，造成发行人经营业绩波动。

十二、截至2020年6月末，发行人货值储备主要集中在河南、山东、四川、北京等区域，四个区域的货值储备为366.03亿元，合计占比67.89%，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。

十三、2020年以来，新冠疫情对发行人造成一定负面影响，首先发行人各项工程的开工进度、节后复工时间等均受到一定程度影响，工程项目进度有所延迟；其次材料运输、封闭管理、防疫物资、人员管理等造成公司成本上升；最后疫情的出现使得销售渠道受阻，造成资金回笼的能力有所减弱。2020年1-6月，发行人营业收入为21.63亿元，同比下降43.17%，净利润为0.27亿元，同比下降88.42%，不利影响较为显著。由于新冠疫情持续时间具有不确定性，若新冠疫情持续时间较长或出现反复，将会对发行人生产经营产生不利影响。

十四、房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得公司对项目开发控制的难度增大。尽管公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

十五、凡购买、认购或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视作自愿接受募集说明书规定的《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的约定。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》所审议通过的决议，对所有本次未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受其约束。

十六、本期债券在上海证券交易所面向符合《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《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）》以及国务院证券监督管理机构规定的专业投资者公开发行（国家法律、法规禁止购买者除外），不向公司股东优先配售。

## 目录

声明.....	1
重大事项提示 .....	2
目录.....	7
释义.....	9
<b>第一节 发行概况 .....</b>	<b>11</b>
一、发行人基本情况.....	11
二、本期发行的基本情况及发行条款.....	11
三、本期发行的有关机构.....	15
四、认购人承诺.....	17
五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系 .....	18
<b>第二节 发行人及本期债券的资信状况 .....</b>	<b>19</b>
一、本期债券的信用评级情况.....	19
二、信用评级报告的主要事项.....	19
三、发行人的资信情况.....	21
<b>第三节 发行人基本情况 .....</b>	<b>25</b>
一、发行人概况.....	25
二、发行人历史沿革.....	25
三、发行人股本结构及前十名股东持股情况.....	28
四、发行人对其他企业的重要权益投资情况.....	29
五、发行人控股股东和实际控制人的基本情况.....	39
六、发行人主要业务.....	45
七、发行人所在行业状况.....	69
八、发行人面临的主要竞争状况.....	79
九、发行人经营方针及战略.....	81
十、发行人组织结构及内部治理机制.....	84
十一、发行人报告期内主要违法违规情况.....	89
十二、发行人独立运营情况.....	92
十三、关联交易.....	93



十四、报告期控股股东、实际控制人及其控制的其他企业资金占用和发行人为该企业提供担保情况.....	100
十五、发行人信息披露事务及投资者关系管理制度.....	100
<b>第四节 财务会计信息 .....</b>	<b>102</b>
一、公司最近三年及一期的合并财务报表及母公司财务报表.....	102
二、合并报表范围的变化、会计政策及会计估计的变更.....	111
三、最近三年及一期主要财务数据和财务指标.....	124
四、管理层讨论与分析.....	125
五、最近一期末发行人有息债务结构.....	156
六、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项.....	158
七、发行人资产抵押、质押、担保和其他限制用途安排.....	159
<b>第五节 募集资金运用 .....</b>	<b>161</b>
一、募集资金运用计划.....	161
二、本期公司债券募集资金运用对公司财务状况的影响.....	162
<b>第六节 备查文件 .....</b>	<b>164</b>
一、备查文件内容.....	164
二、备查文件查阅地点.....	164
三、备查文件查阅时间.....	165

## 释义

在本募集说明书摘要中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、本公司、公司、鑫苑中国	指	鑫苑（中国）置业有限公司
执行董事	指	鑫苑（中国）置业有限公司执行董事
股东	指	鑫苑（中国）置业有限公司股东
监事	指	鑫苑（中国）置业有限公司监事
本次债券、本次公司债券	指	发行人公开发行的总额不超过28.80亿元（含28.80亿元）的“鑫苑（中国）置业有限公司2020年公开发行公司债券”
本期债券	指	发行人公开发行的总额不超过10.00亿元（含10.00亿元）的“鑫苑（中国）置业有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）”
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	《鑫苑（中国）置业有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）募集说明书（面向专业投资者）》
募集说明书摘要	指	《鑫苑（中国）置业有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要（面向专业投资者）》
债券持有人、投资者	指	通过认购、购买或其他合法方式取得本期债券的专业投资者
鑫苑地产	指	鑫苑地产有限公司
牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、国都证券	指	国都证券股份有限公司
联席主承销商、中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
发行人律师	指	天津高地律师事务所
审计机构	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构、联合评级	指	联合信用评级有限公司
中国/我国/国内	指	中华人民共和国
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部，其前身为“中华人民共和国建设部”
上交所	指	上海证券交易所
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
财政部	指	中华人民共和国财政部
人民银行、央行	指	中国人民银行
《债券受托管理协议》	指	《鑫苑（中国）置业有限公司2020年公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《鑫苑（中国）置业有限公司2020年公开发行公司债券之债券持有人会议规则》

《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019年修订）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司债券管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《鑫苑（中国）置业有限公司章程》
《新国八条》	指	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》
《新国十条》	指	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》
国务院《3号文》	指	《国务院关于促进节约集约用地的通知》
央行《121号文》	指	《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》
“二套房房贷政策”	指	《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》
“招、拍、挂”	指	招标、拍卖、上市
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
近三年及一期、最近三年及一期、报告期	指	2017年、2018年、2019年和2020年1-6月
最近三年及一期末、报告期各期末	指	2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年6月30日
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	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	人民币元、万元、亿元

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 发行概况

### 一、发行人基本情况

中文名称：鑫苑（中国）置业有限公司

英文名称：XINYUAN (CHINA) REAL ESTATE, LTD.

法定代表人：张勇

成立日期：2006年4月10日

统一社会信用代码：91410100786228620F

注册资本：叁亿零柒佰万美元整

注册地址：郑州经济技术开发区第二大街西、经南一路南兴华科技产业园2号楼9层909号

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

邮编：100025

信息披露事务负责人：陈钰

联系电话：010-85889274

所属行业：房地产业

经营范围：房地产开发与经营；房地产信息咨询；企业管理咨询；企业营销策划。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

### 二、本期发行的基本情况及发行条款

#### （一）本次债券的审核及注册情况

1、2020年7月20日，发行人执行董事张勇审议通过了发行人公开发行总规模不超过人民币30亿元（含30亿元）公司债券的相关议案，并提交发行人股东审议批准。

2、2020年7月24日，发行人股东鑫苑地产有限公司审议通过了发行人公开发

行总规模不超过人民币30亿元（含30亿元）公司债券的相关议案，并形成了股东决定。

3、2020年10月9日，经上海证券交易所审核同意并经中国证监会（证监许可（2020）2490号）注册，发行人获准向专业投资者公开发行不超过人民币28.80亿元（含28.80亿元）的公司债券。

## （二）本期债券的主要条款

1、发行主体：鑫苑（中国）置业有限公司。

2、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）。

3、发行规模：本期债券的发行总规模不超过人民币 10.00 亿元（含 10.00 亿元）。

4、债券期限：本期债券分为两个品种。品种一为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为5年期，附第2年末和第4年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

5、品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

6、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一的第 3 年末调整本期债券品种一后 2 年的票面利率；发行人有权决定在本期债券品种二的第 2 年末调整本期债券品种二后 2 年的票面利率和在第 4 年末调整本期债券品种二后 1 年的票面利率。

发行人将于本期债券品种一的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整本期债券品种一的票面利率以及调整幅度的公告；发行人将于本期债券品种二的第 2 个和第 4 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否

否调整本期债券品种二的票面利率以及调整幅度的公告；若发行人未行使利率调整权，则本期债券对应品种后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

7、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一/二的票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券品种一/二按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券品种一/二并接受上述调整。

8、回售登记期：债券持有人选择将持有的本期债券品种一/二按面值全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告的回售登记期内进行登记；回售登记日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券品种一/二并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

9、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，本期债券的最终票面利率由发行人与主承销商根据网下利率询价情况在询价区间范围内协商确定，债券利率不超过国务院限定的利率水平。

10、票面金额：本期债券票面金额为100元。

11、发行价格：本期债券按面值平价发行。

12、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。

13、发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向专业投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

14、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，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。

15、发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第1日，即2020年11月12日。

16、起息日：自2020年11月13日开始计息，本期债券存续期限内每年的11月13日为该计息年度的起息日。

17、利息登记日：按照上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司上

海分公司的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

18、付息日：本期债券品种一的付息日为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；本期债券品种二的付息日为2021年至2025年每年的11月13日，若投资者第2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2022年每年的11月13日；若投资者第4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2024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；顺延期间付息款项不另计利息；每次付息款项不另计利息。

19、兑付日：本期债券品种一的兑付日期为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。本期债券品种二的兑付日期为2025年11月13日，若投资者第2年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2022年11月13日；若投资者第4年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2024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

20、本息支付方式：本期债券的本息支付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司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中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

21、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

22、担保情况：本期债券为无担保债券。

23、信用级别及资信评级机构：经联合信用评级有限公司综合评定，发行人主体信用级别为AA，本期债券信用级别为AA。

24、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国都证券股份有限公司。

25、联席主承销商：中国国际金融股份有限公司。

26、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

27、募集资金用途：本期债券的募集资金在扣除发行费用后，拟用于偿还到期债务。

28、募集资金专项账户：发行人开设募集资金专项账户和偿债保障金专户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

29、上市安排：本期发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

30、拟上市交易场所：上海证券交易所。

31、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

### 三、本期发行的有关机构

#### （一）发行人：鑫苑（中国）置业有限公司

住所：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

法定代表人：张勇

联系人：赵刚

电话：010-85889274

传真：010-85889300

#### （二）主承销商：

##### 1、牵头主承销商：国都证券股份有限公司

住所：北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦9层10层

法定代表人：翁振杰

联系人：吕臻颀、耿旭、陈晓强、王瑞、王储、贾婷雅

电话：010-84183333

传真：010-84183311



**2、联席主承销商：中国国际金融股份有限公司**

住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

法定代表人：沈如军

联系人：刘昀、黄捷宁、张玺、王露、刘浏、曾庆霖

电话：010-65051166

传真：010-65051156

**（三）发行人律师：天津高地律师事务所**

住所：天津市塘沽区天津开发区广场东路20号滨海金融街E4C6层

负责人：李昕

经办律师：高原、袁芳、吴琪

电话：022-59810067

传真：022-59810068

**（四）会计师事务所：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室

负责人：方文森

注册会计师：陈俊岭、毕会静

电话：022-23193866

传真：022-23559045

**（五）评级机构：联合信用评级有限公司**

注册地址：天津市南开区水上公园北道38号爱俪园公寓508

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦10层

法定代表人：万华伟

联系人：宋莹莹、卢瑞

电话：010-85172818

传真：010-85171273

**（六）债券受托管理人：国都证券股份有限公司**

住所：北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦9层10层

法定代表人：翁振杰

联系人：赵红云

电话：010-84183333

传真：010-84183311

**（七）募集资金专项账户开户银行：中国民生银行股份有限公司北京丽泽商务区支行**

住所：北京市西城区复兴门内大街2号6层

负责人：杨毓

联系人：申斐

电话：010-63362123

传真：010-63362123

**（八）申请上市的证券交易所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东南路528号上海证券大厦

总经理：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68804868

**（九）证券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：上海市浦东新区杨高南路188号

负责人：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-58754185

#### 四、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人以及其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）本期债券发行对象为国务院证券监督管理机构规定的专业投资者。投资者应确认其具备相关申购资格，并对认购本期债券的合法、合规性自行承担责任；

（二）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（三）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（四）本期债券发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市的申请，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

（五）同意国都证券作为本期债券的债券受托管理人，同意《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（六）同意发行人与债券受托管理人为本次债券共同制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

## 五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至募集说明书摘要签署日，发行人与所聘请的与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

## 第二节 发行人及本期债券的资信状况

### 一、本期债券的信用评级情况

根据联合信用评级有限公司出具的《鑫苑（中国）置业有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（联合【2020】3184号），发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AA。发行人最近三年及一期在境内因发行其他债券、债券融资工具进行资信评级以及后续跟踪评级的主体评级结果均为AA，与本次评级结果无差异。

### 二、信用评级报告的主要事项

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

联合信用评级有限公司评定发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定，该级别的含义为发行人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。评定本期债券信用等级为AA，该级别的含义为本期债券还本付息能力很强，违约风险很低。

#### （二）评级报告的主要内容

##### 1、评级观点

联合信用评级有限公司对鑫苑（中国）置业有限公司的评级反映了公司作为鑫苑（地产）控股有限公司（以下简称“鑫苑控股”，股票代码为“XIN.N”）旗下核心企业，以鑫苑控股中国境内房地产企业开发业务板块为依托，项目主要分布在活跃度较好的二线城市、拿地成本较低、签约销售金额不断增长、债务结构较好。同时，联合评级也关注到公司项目存在一定区域集中度风险、近年来拿地力度和土地储备规模均有所下降、部分项目存在一定去化压力、在建项目规模较大、债务负担较重等因素给公司经营与信用水平带来的不利影响。

未来，若公司房产项目销售能顺利实现，随着在建项目的竣工交付，公司经营规模和盈利水平有望保持。联合评级对公司的评级展望为“稳定”。

基于对公司主体长期信用以及本期债券偿还能力的综合评估，联合评级认为，

本期债券到期不能偿还的风险很低。

## 2、优势

（1）项目区域分布较好，拿地成本较低。近年来，公司土地储备所处地区以经济活跃的二线城市为主，销售前景良好；同时公司拿地成本较低，未来盈利空间较有保障。

（2）公司销售情况良好。公司在建项目较多，签约销售金额不断提升，预收款项逐年增长。

（3）债务结构较好。公司债务以长期债务为主，债务结构较好。

## 3、关注

（1）公司项目存在一定区域集中度风险，拿地力度和土地储备规模均有所下降。公司在售项目中位于郑州地区的占比较高，存在一定区域集中度风险，易受到区域内房地产政策的影响；同时，近年来，公司拿地力度和土地储备规模均有所下降。

（2）部分项目存在一定去化压力。公司部分项目受前期分期开发和开盘时间较晚的影响，去化较慢；同时，公司计提一定规模的存货跌价准备，需关注其未来去化情况。

（3）未来存在一定资本支出压力。公司在建项目规模较大，随着公司对项目的持续开发，未来有一定资本支出压力。

（4）债务负担较重，有一定集中偿债压力。近年来，随着公司业务扩大，负债规模持续增长，债务负担仍处于较高水平。此外，公司在2021年面临一定集中偿付压力。

### （三）跟踪评级安排

根据监管部门和联合信用评级有限公司对跟踪评级的有关要求，联合信用评级有限公司将在本期债券存续期内，在每年鑫苑（中国）置业有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一个会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

鑫苑（中国）置业有限公司应按联合信用评级有限公司跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。鑫苑（中国）置业有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合信用评级有限公司并提供有关资料。

联合信用评级有限公司将密切关注鑫苑（中国）置业有限公司的相关状况，如发现鑫苑（中国）置业有限公司或本期债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合信用评级有限公司将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本期债券的信用等级。

如鑫苑（中国）置业有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合信用评级有限公司将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至鑫苑（中国）置业有限公司提供相关资料。

联合信用评级有限公司对本期债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送鑫苑（中国）置业有限公司、监管部门等。

### 三、发行人的资信情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至2020年6月30日，发行人授信总额度为427.92亿元，其中已使用额度为130.59亿元，未使用额度为297.33亿元。

表 2-1 截至 2020 年 6 月 30 日发行人获得主要贷款银行的授信情况

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国民生银行股份有限公司	70.00	37.04	32.96
中国民生信托有限公司	50.00	5.00	45.00
长安国际信托有限公司	50.00	3.40	46.60
渤海银行股份有限公司	40.00	-	40.00
中国工商银行股份有限公司	33.40	8.87	24.53

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中信信托有限公司	30.00	-	30.00
中国建设银行股份有限公司	28.00	5.80	22.20
平安信托有限责任公司	22.00	6.67	15.33
华融集团	22.00	14.40	7.60
平安银行股份有限公司	18.00	7.15	10.85
中融国际信托有限公司	15.00	15.00	-
中国银行股份有限公司	9.30	4.54	4.76
交通银行股份有限公司	8.54	1.85	6.69
恒丰银行股份有限公司	8.00	3.54	4.47
中原银行股份有限公司	5.40	5.40	-
郑州银行股份有限公司	4.50	4.49	0.01
万向信托股份公司	4.50	3.11	1.39
浙商银行股份有限公司	4.00	1.21	2.79
广发银行股份有限公司	2.80	1.01	1.79
厦门银行股份有限公司	1.28	0.92	0.36
华夏银行股份有限公司	1.20	1.20	-
<b>合计</b>	<b>427.92</b>	<b>130.59</b>	<b>297.33</b>

## （二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来的违约情况

最近三年及一期，发行人在与主要客户的业务往来中，未发生严重违约情况。

## （三）发行人已发行的债券以及偿还情况

截至 2020 年 6 月末，发行人累计待偿还债券余额为 436,864.50 万元，具体情况如下：

表 2-2 截至 2020 年 6 月末发行人已发行债券情况

单位：万元、%

债券简称	债券类型	起息日	到期日	发行规模	存续规模	利率	状态
19 鑫苑 01	一般公司债	2019-04-01	2024-04-01	98,000.00	98,000.00	8.40	存续
18 鑫业 02	私募债	2019-01-04	2022-01-04	60,000.00	60,000.00	8.50	存续
18 鑫业 01	私募债	2018-09-20	2020-09-20	60,000.00	60,000.00	8.50	存续
17 鑫业 01	私募债	2017-04-07	2019-04-08	113,000.00	-	8.20	到期兑付
16 鑫业 01	私募债	2016-08-15	2019-08-15	150,000.00	-	8.20	到期兑付
16 鑫苑 02	一般公司债	2016-03-14	2021-03-14	50,000.00	49,895.80	8.20	存续
16 鑫苑 01	一般公司债	2016-01-27	2021-01-27	70,000.00	68,970.10	8.20	存续
15 鑫苑 01	一般公司债	2015-12-28	2020-12-28	100,000.00	99,998.60	8.20	存续

1、鑫苑（中国）置业有限公司 2015 年公司债券（第一期），募集金额 10 亿元，

将于2020年12月28日到期，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2018年12月28日。“15鑫苑01”发行金额10亿元，其中4亿元补充流动资金，6亿元优化债务结构；

2、鑫苑（中国）置业有限公司公开发行2016年公司债券（第一期），募集金额7亿元，将于2021年1月27日到期，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2019年1月27日。“16鑫苑01”发行金额7亿元，其中3.5亿元补充流动资金，3.5亿元优化债务结构；

3、鑫苑（中国）置业有限公司公开发行2016年公司债券（第二期），募集金额5亿元，将于2021年3月14日到期，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2019年3月14日。“16鑫苑02”发行金额5亿元，其中2.5亿元补充流动资金，2.5亿元优化债务结构；

4、鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期），募集金额15亿元，已于2019年8月15日到期。“16鑫业01”发行金额15亿元，其中7.5亿元补充流动资金，7.5亿元优化债务结构；

5、鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行2017年公司债券（第一期）募集金额11.3亿元，已于2019年4月8日兑付。“17鑫业01”发行金额11.3亿元，其中5.65亿元补充流动资金，5.65亿元优化债务结构；

6、鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行2018年公司债券（第一期），募集金额6亿元，将于2020年9月21日到期。“18鑫业01”发行金额6亿元，全部用于优化债务结构；

7、鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行2018年公司债券（第二期），募集金额6亿元，将于2022年1月4日到期。“18鑫业02”发行金额6亿元，全部用于优化债务结构；

8、鑫苑（中国）置业有限公司公开发行2019年公司债券（第一期），募集金额9.8亿元，将于2024年4月1日到期。“19鑫苑01”发行金额9.8亿元，全部用于优化债务结构。

截至目前，“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”的募集资金均按募集说明书要求使用完毕。

截至募集说明书摘要签署日，公司已发行公司债券不存在有违约或延迟支付本息的事实。

#### （四）最近三年及一期合并财务报表口径下的主要财务指标

主要财务指标	2020年6月末 /2020年1-6月	2019年末 /2019年度	2018年末 /2018年度	2017年末 /2017年度
流动比率（倍）	1.44	1.54	1.60	1.67
速动比率（倍）	0.46	0.50	0.57	0.62
资产负债率（%）	84.10	84.02	84.48	84.08
应收账款周转率（次）	11.70	60.76	104.71	77.64
存货周转率（次）	0.04	0.19	0.23	0.30
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.30	0.97	0.84	1.07
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：上述财务指标计算方法：

1.流动比率=流动资产/流动负债；

2.速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

3.资产负债率=负债合计/资产总计\*100%；

4.应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

5.存货周转率=营业成本/存货平均余额；

6.EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

7.EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出)；

8.贷款偿还率=实际偿还额/应偿还额\*100%；

9.利息偿付率=实际支付利息/应付利息\*100%；

10.存货周转率、应收账款周转率和总资产周转率2020年6月30日指标计算未作年化处理。

## 第三节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

中文名称：鑫苑（中国）置业有限公司

英文名称：XINYUAN (CHINA) REAL ESTATE, LTD.

法定代表人：张勇

成立日期：2006年4月10日

统一社会信用代码：91410100786228620F

注册资本：叁亿零柒佰万美元整

注册地址：郑州经济技术开发区第二大街西、经南一路南兴华科技产业园2号楼9层909号

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

邮编：100025

信息披露事务负责人：陈钰

联系电话：010-85889274

所属行业：房地产业

经营范围：房地产开发与经营；房地产信息咨询；企业管理咨询；企业营销策划。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

### 二、发行人历史沿革

#### （一）发行人的设立

发行人系经郑州经济技术开发区管理委员会批准（郑经政复[2006]24号文），由河南省政府核发《外商投资企业批准证书》（商外资豫府郑经字[2006]0010号），由鑫苑地产作为投资者于2006年4月10日在河南省郑州市设立的外商独资企业。发行人设立时的企业名称为鑫苑地产（中国）咨询管理有限公司。

2006年8月3日，发行人根据河南省工商行政管理局核发的《企业名称预先核准通知书》申请变更企业名称为鑫苑地产（河南）发展有限公司，并依法办理工商变更登记。2006年11月14日，发行人根据国家工商总局核发的《外商投资企业名称变更核准通知书》申请变更企业名称为鑫苑（中国）置业有限公司，并依法办理工商变更登记。

## （二）发行人历史沿革

1、2006年7月8日，鑫苑地产经郑州经济技术开发区管理委员会批准（郑经政复[2006]48号），将发行人注册资本由500万美元增加为2,300万美元，第一期注册资本缴纳期限延长至2006年12月31日前，河南省政府向发行人依法换发了《外商投资企业批准证书》。2006年8月29日，鑫苑地产以货币方式向发行人缴纳出资2,300万美元，并办理相关登记手续。河南天健会计师事务所有限责任公司对注册资本实收情况予以审验并出具《验资报告》（豫天健验字[2006]第006号）。至此，发行人注册资本为2,300万美元，实收资本为2,300万美元。

2、2006年11月14日，鑫苑地产通过股东决定将发行人注册资本由2,300万美元增加至3,700万美元，新增注册资本1,400万美元由鑫苑地产认缴，缴纳期限为2007年4月9日前。

2006年12月5日，鑫苑地产以货币方式向发行人缴纳出资1,400万美元，并办理相关登记手续。河南天健会计师事务所有限责任公司对本次增资的注册资本实收情况予以审验并出具《验资报告》（豫天健验字[2006]第010号）。本次变动后，发行人注册资本为3,700万美元，实收资本为3,700万美元。

3、2006年12月19日，鑫苑地产通过股东决定将发行人注册资本由3,700万美元增加至7,200万美元，新增注册资本3,500万美元由鑫苑地产认缴，缴纳期限为2007年4月9日前。

2006年12月15日，鑫苑地产以货币方式向发行人缴纳出资3,500万美元，并办理相关登记手续。华寅会计师事务所有限责任公司河南分所对本次增资的注册资本实收情况予以审验并出具《验资报告》（豫华寅验字[2006]第001号）。本次变动后，发行人注册资本为7,200万美元，实收资本为7,200万美元。

4、2008年9月，根据鑫苑地产通过的《股东决定》、发行人与郑州鑫禧建筑装饰工程有限公司（以下简称“鑫禧装饰”）签订的《合并协议》，发行人作为吸收方与鑫禧装饰作为解散方进行吸收合并，依法编制资产负债表及财产清单，并履行公告程序。

合并前，鑫禧装饰系鑫苑地产在中国依法设立并有效存续的外商独资企业，根据河南诚和联合会计师事务所出具的《验资报告》（豫诚验字[2008]第001号），鑫禧装饰注册资本为8,000万美元，实收资本为8,000万美元。

合并后，发行人作为吸收方继续存续，已办理相关登记手续。华寅会计师事务所有限责任公司河南分所对本次吸收合并注册资本实收情况予以审验并出具《验资报告》（华寅验字[2008]第021号）。本次变动后，发行人注册资本、实收资本新增8,000万美元，增加至15,200万美元。

5、2008年11月，根据鑫苑地产通过的《股东决定》、发行人与郑州鑫福园林工程有限公司（以下简称“鑫福园林”）签订的《合并协议》，发行人作为吸收方与鑫福园林作为解散方进行吸收合并，依法编制资产负债表及财产清单，并履行公告程序。

合并前，鑫福园林系鑫苑地产在中国依法设立并有效存续的外商独资企业，根据华寅会计师事务所有限责任公司河南分所出具的《验资报告》（华寅验字[2008]第019号），鑫福园林注册资本为9,000万美元，实收资本为9,000万美元。

合并后，发行人作为吸收方继续存续，已办理相关登记手续。华寅会计师事务所有限责任公司河南分所对本次吸收合并注册资本实收情况予以审验并出具《验资报告》（华寅验字[2008]第022号）。本次变动后，发行人注册资本、实收资本新增9,000万美元，增加至24,200万美元。

6、2008年11月，根据鑫苑地产通过的《股东决定》、发行人与郑州国花建筑工程有限公司（以下简称“国花建筑”）签署的《合并协议》，发行人作为吸收方与国花建筑作为解散方进行吸收合并，依法编制资产负债表及财产清单，并履行公告程序。

合并前，国花建筑系鑫苑地产在中国依法设立并有效存续的外商独资企业，

根据华寅会计师事务所有限责任公司河南分所出具的《验资报告》（华寅验字[2008]第020号），国花建筑注册资本为6,500万美元，实收资本为6,500万美元。

合并后，发行人作为吸收方继续存续，已办理相关登记手续。华寅会计师事务所有限责任公司河南分所对本次吸收合并注册资本实收情况予以审验并出具《验资报告》（华寅验字[2008]第023号）。本次变动后，发行人注册资本、实收资本新增6,500万美元，增加至30,700万美元。

截至募集说明书摘要签署日，发行人注册资本为30,700万美元，实收资本为30,700万美元，鑫苑地产持有发行人100%股权。

### 三、发行人股本结构及前十名股东持股情况

#### （一）发行人股权结构

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人股权结构如下：

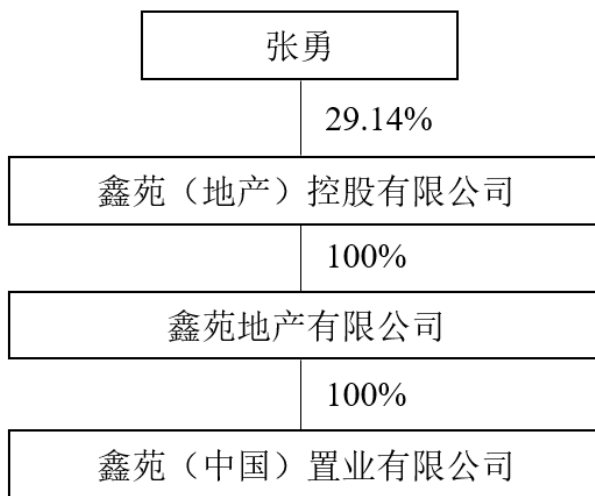


图 3-1 发行人股权结构图

#### （二）前十名股东持股情况

截至2020年6月30日，发行人前十名股东持股情况如下：

表 3-1 截至 2020 年 6 月 30 日发行人前十名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股总数（股）
鑫苑地产有限公司	境外法人	100.00	-

## 四、发行人对其他企业的重要权益投资情况

### （一）发行人全资、控股子公司

1、截至2020年6月30日，发行人共拥有全资及控股子公司157家，其基本情况如下表所示：

表 3-2 截至 2020 年 6 月 30 日发行人全资及控股子公司基本情况

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例 (%)
1	北京和居管理咨询服务有限责任公司	北京	北京	3,000.00	企业管理咨询	100.00
2	鑫融基（北京）投资有限公司	北京	北京	10,000.00	投资管理	100.00
3	国新未来科学技术研究（北京）有限公司	北京	北京	100.00	技术咨询及服务	100.00
4	鑫苑置业（成都）有限公司	成都	成都	22,000.00	房地产开发与经营	100.00
5	成都鑫苑万卓置业有限公司	成都	成都	5,000.00	房地产开发	100.00
6	北京鑫苑星空影视投资有限责任公司	北京	北京	1,000.00	影院	70.77
7	郑州星空悠扬电影院有限公司	郑州	郑州	50.00	影院	70.77
8	固安县悠扬电影城有限公司	固安	固安	50.00	影院	70.77
9	无锡悠扬电影院管理有限公司	无锡	无锡	50.00	影院	70.77
10	无锡星扬电影院管理有限公司	无锡	无锡	50.00	影院	70.77
11	合肥悠扬影城有限公司	合肥	合肥	50.00	影院	70.77
12	天长市星空影城有限公司	天长	天长	50.00	影院	70.77
13	西安星空电影城有限公司	西安	西安	50.00	影院	70.77
14	北京鑫苑商业管理有限公司	北京	北京	3,000.00	商业	100.00
15	河南盈怀商业管理有限公司	郑州	郑州	1,000.00	商业	100.00
16	济南鑫苑商业管理有限公司	济南	济南	300.00	商业	100.00
17	河南鑫苑置业有限公司	郑州	郑州	20,000.00	房地产开发与经营及配套设施的销售；房屋租赁	100.00
18	河南鑫苑万卓置业有限公司	郑州	郑州	2,000.00	房地产开发	100.00
19	郑州晟道置业有限公司	郑州	郑州	2,000.00	房地产开发	100.00
20	河南鑫苑全晟置业有限公司	郑州	郑州	4,144.22	房地产开发	96.52
21	河南鑫苑顺晟置业有限公司	郑州	郑州	3,000.00	房地产开发与经营	100.00
22	珠海王子实业有限公司	珠海	珠海	37,000.00	房产开发业务	100.00
23	荥阳鑫苑置业有限公司	荥阳	荥阳	20,000.00	房地产开发	100.00
24	河南鑫苑广晟置业有限公司	郑州	郑州	20,809.49	房地产开发	96.11
25	湖南而立房地产开发有限公司	长沙	长沙	5,000.00	房地产开发经营	100.00
26	郑州康盛博达房地产开发有限公司	郑州	郑州	5,000.00	房地产开发经营	100.00
27	郑州鑫南置业有限公司	郑州	郑州	5,000.00	房地产开发经营	100.00

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例 (%)
28	青岛鑫苑祥瑞置业有限公司	青岛	青岛	1,000.00	房地产开发	100.00
29	陕西中茂经济发展有限公司	西安	西安	2,250.00	房地产开发	65.98
30	山东鑫苑置业有限公司	济南	济南	30,000.00	房地产开发	100.00
31	山东鑫苑仁居置业有限公司	济南	济南	5,000.00	房地产开发	100.00
32	济南鑫苑万卓置业有限公司	济南	济南	30,000.00	房地产开发	100.00
33	杭州慧苑投资管理合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	500.00	投资管理、实业投资、股权投资	100.00
34	名苑园林工程有限公司	郑州	郑州	5,000.00	园林绿化服务	100.00
35	西安鼎润置业有限公司	西安	西安	2,000.00	房地产开发	100.00
36	西安鑫苑广场商业管理有限公司	西安	西安	300.00	商业	100.00
37	苏州鑫苑置业发展有限公司	苏州	苏州	20,000.00	房地产开发与经营	100.00
38	天津鑫苑置业有限公司	天津	天津	10,000.00	房地产开发	100.00
39	安徽鑫苑置业有限公司	合肥	合肥	5,000.00	房地产开发与经营；	100.00
40	徐州鑫苑置业有限公司	徐州	徐州	20,000.00	房地产开发与经营	100.00
41	河南鑫苑基业置业有限公司	郑州	郑州	5,000.00	房地产开发与经营	100.00
42	昆山鑫苑置业有限公司	昆山	昆山	20,235.77	房地产开发与经营	98.83
43	上海俊鑫房地产开发有限公司	上海	上海	500.00	房地产开发	100.00
44	江苏嘉景置业有限公司	南京	南京	15,000.00	房地产开发	100.00
45	苏州鑫苑万卓置业有限公司（注1）	苏州	苏州	20,000.00	房地产开发与经营	16.50
46	长沙鑫苑万卓置业有限公司	长沙	长沙	10,000.00	房地产开发与经营	100.00
47	湖南欣恬置业有限公司	长沙	长沙	2,000.00	房地产开发	100.00
48	三亚北大科技园实业开发有限公司	三亚	三亚	20,000.00	房地产开发	100.00
49	鑫苑仁居（北京）资产管理有限责任公司	北京	北京	3,000.00	资产管理；投资管理；投资咨询；企业管理咨询	100.00
50	北京鑫合投资发展有限公司	北京	北京	500.00	项目投资、投资管理	100.00
51	北京鑫苑万众置业有限公司	北京	北京	90,000.00	房地产开发	100.00
52	北京睿豪荣通房地产开发有限公司	北京	北京	25,000.00	房地产开发	100.00
53	经合亚太建设投资（北京）有限公司	北京	北京	10,000.00	投资管理、资产管理	100.00
54	北京经合瑞丰投资有限公司	北京	北京	2,000.00	投资管理	90.00
55	华易鑫诚（北京）智慧城市建设有限公司（注2）	北京	北京	2,000.00	房地产开发	40.00
56	北京鑫苑优晟地产顾问有限公司	北京	北京	3,000.00	房地产信息咨询	100.00
57	河南鑫苑优晟商业管理有限公司	郑州	郑州	200.00	商业服务	100.00
58	北京鑫苑美适影视文化传媒有限公司	北京	北京	1,000.00	文化传播	100.00
59	北京鑫苑鑫都汇电子商务有限公司	北京	北京	20,200.00	销售日用品等；企业策划；企业管理咨询；投资咨询	100.00
60	宁波梅山保税港区鑫首磊投资管理有限公司	宁波	宁波	500.00	投资管理、资产管理、实业投资	100.00

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例 (%)
61	鑫岩资产管理有限公司	杭州	杭州	10,000.00	资产管理、投资管理、股权投资	90.00
62	杭州鑫岩投资咨询有限公司	杭州	杭州	1,000.00	投资咨询	90.00
63	北京巨洲云科技有限公司	北京	北京	1,000.00	科技研发	51.00
64	上海合欣利资产管理中心(有限合伙)	上海	上海	1,064.00	资产管理	100.00
65	北京鑫巨科技有限公司	北京	北京	1,000.00	技术开发、推广、转让、咨询、服务	100.00
66	新疆鑫苑仁居股权投资有限责任公司	新疆	新疆	1,000.00	从事对非上市企业股权投资;企业管理咨询	100.00
67	郑州航美科技园开发有限公司	新郑	新郑	5,000.00	房地产开发	51.00
68	郑州航美正兴科技园有限公司	新郑	新郑	5,000.00	房地产开发	30.60
69	青岛佳诺华国际健康产业有限公司	青岛	青岛	5,000.00	健康产业的建设、管理	75.00
70	鑫创科技有限公司	郑州	郑州	10,000.00	企业管理咨询	100.00
71	深圳喜乐富互联网金融服务有限公司	深圳	深圳	500.00	提供金融中介服务	51.00
72	深圳喜乐居科技发展有限公司	深圳	深圳	500.00	智能信息系统的技术开发、服务、咨询	51.00
73	河南仁信置业有限公司	郑州	郑州	20,000.00	房地产开发与经营	51.00
74	青岛慧据智慧城市产业发展有限公司(注3)	青岛	青岛	200,000.00	房地产开发经营	49.00
75	北京未来鑫智慧科技发展中心(有限合伙)	北京	北京	3,000.00	技术开发、推广、咨询、服务	95.17
76	深圳瑞卓喜智科技发展有限公司	深圳	深圳	1,000.00	软硬件的开发与销售	100.00
77	鑫苑(天津)科技发展有限公司	天津	天津	2,000.00	技术开发、转让、咨询服务	100.00
78	鑫苑(中国)科技研究院有限公司	香港	香港	1.00(港币)	创新科技业务	100.00
79	北京聚合房地产经纪有限公司	北京	北京	1,000.00	从事房地产经纪业务	70.00
80	杭州鑫岩岁丰投资合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	12,000.00	实业投资、投资管理、股权投资	90.00
81	成都鑫苑仁居企业管理有限公司	成都	成都	5,000.00	企业管理及咨询;市场营销策划;商务信息咨询;会议及展览展示服务	100.00
82	成都盈怀商业管理有限公司	成都	成都	1,000.00	企业管理;销售	100.00
83	广东鑫苑置业有限公司	广州	广州	10,000.00	房地产开发经营	100.00
84	鑫苑有限责任公司	郑州	郑州	10,000.00	房地产信息咨询;企业管理咨询;企业营	100.00



序号	子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例 (%)
					销策划; 销售建筑材料	
85	荥阳鑫苑星空电影院有限公司	荥阳	荥阳	50.00	影院	51.00
86	成都国宏腾实业有限公司	成都	成都	167,670.03	房地产开发	99.79
87	霍尔果斯鑫岩企业管理咨询有限公司	新疆	新疆	500.00	企业管理咨询	90.00
88	鑫岩（天津）投资管理有限公司	天津	天津	3,000.00	投资管理	90.00
89	北京原点互联科技有限公司	北京	北京	1,000.00	技术服务、转让、开发、推广	100.00
90	北京瑞卓喜意信息科技有限公司	北京	北京	12,000.00	技术推广、开发、转让、服务、咨询	100.00
91	芜湖鑫岩岁丰壹号投资中心（有限合伙）	安徽	安徽	15.01	企业投资	99.99
92	河南鑫苑教育科技有限责任公司	郑州	郑州	1,000.00	教育软件技术开发	51.00
93	太仓鹏驰房地产开发有限公司（注 1）	江苏	江苏	20,000.00	房地产开发经营	17.00
94	湖南盈怀商业管理有限公司	长沙	长沙	1,000.00	商业	100.00
95	北京瑞卓喜嘉科技发展有限公司	北京	北京	100.00	科技推广和应用服务	100.00
96	鑫创（大连）健康科技产业发展有限公司	大连	大连	10,000.00	房地产开发	100.00
97	北京鑫苑慧城科技有限公司	北京	北京	10,000.00	技术服务、转让、开发、推广、咨询	100.00
98	北京宇宙云科技发展中心（有限合伙）	北京	北京	1,838.83	技术服务、转让、开发、推广、咨询	51.00
99	成都鑫苑星空电影有限公司	成都	成都	50.00	影院	70.77
100	河南怀智商业管理有限公司	郑州	郑州	200.00	商业	51.00
101	西安盈和辉煌商业运营管理有限公司	西安	西安	200.00	商业	51.00
102	河南凯云建筑设计有限公司	郑州	郑州	1,000.00	工程施工	100.00
103	武汉盈合鑫置业有限公司	武汉	武汉	10,000.00	房地产开发	96.11
104	济南鑫苑全晟置业有限公司	济南	济南	5,912.96	房地产开发	84.57
105	中原置业有限公司	郑州	郑州	10,000.00	房地产开发	51.00
106	北京中投鑫首磊投资管理中心（有限合伙）	北京	北京	5,002.00	投资管理; 资产管理	99.98
107	河南岩创企业管理咨询有限公司	郑州	郑州	1,000.00	管理咨询	70.00
108	鑫创扬帆（大连）健康科技产业投资有限公司	大连	大连	60,000.00	对外投资	51.00
109	国新未来科创（天津）基金管理有限公司	天津	天津	1,000.00	受托管理股权投资	100.00
110	深圳市汇鑫通融管理咨询有限公司	深圳	深圳	10,000.00	商业保理	100.00
111	大连鑫颐仁居实业有限公司	大连	大连	26,600.00	房地产开发经营	51.00
112	江西鑫凯仁居管理咨询有限责任公司	江西	江西	1,000.00	企业管理咨询	100.00

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例 (%)
113	苏州业方房地产开发有限公司（注 1）	苏州	苏州	10,000.00	房地产开发经营	19.78
114	苏州渝熙房地产开发有限公司	苏州	苏州	10,000.00	房地产开发经营	19.78
115	青岛科达置业有限公司	青岛	青岛	5,000.00	房地产开发、销售	100.00
116	四川盈博商业管理有限公司	成都	成都	200.00	商业	51.00
117	武汉鑫创金融科技港发展有限公司	武汉	武汉	10,000.00	房地产开发	100.00
118	成都鑫苑商业管理有限公司	成都	成都	1,000.00	商业	100.00
119	盈怀（三亚）科技管理有限公司	三亚	三亚	200.00	技术服务、开发、转让、咨询	100.00
120	北京瑞卓喜源科技发展有限公司	北京	北京	100.00	技术服务、开发、转让、咨询	100.00
121	山阳盈怀商业管理有限公司	商洛	商洛	200.00	商业	100.00
122	山西盈怀友联商业管理有限公司	太原	太原	200.00	商业	51.00
123	河南怀盛商业管理有限公司	郑州	郑州	200.00	商业	51.00
124	昆山鑫苑星空影城有限公司	昆山	昆山	50.00	影院	70.77
125	原点互联（海南）科技有限公司	三亚	三亚	100.00	技术开发、服务、转让、推广、咨询	100.00
126	珠海鑫苑置业有限公司	珠海	珠海	10,000.00	房地产开发经营	100.00
127	广东鑫创科创智谷发展有限公司	佛山	佛山	10,000.00	其他专用设备制造、咨询、服务、房地产开发经营	100.00
128	江西鑫苑和居企业管理咨询服务有限公司	景德镇	景德镇	1,000.00	企业管理咨询	100.00
129	大连鑫颐雅居实业有限公司	大连	大连	10,000.00	房地产开发经营	51.00
130	长沙鑫苑启智信息技术咨询有限公司	长沙	长沙	100.00	信息技术咨询服务	100.00
131	重庆鑫怀盈商业管理有限公司	重庆	重庆	200.00	商业	100.00
132	北京盈鼎商业管理有限公司	北京	北京	300.00	商业	51.00
133	广东鑫创智谷科技产业有限公司	佛山	佛山	10,000.00	房地产开发经营	100.00
134	北京鑫创慧城科技发展有限公司	北京	北京	500.00	信息技术咨询服务	100.00
135	鑫智谷（上海）科技发展有限公司	上海	上海	500.00	科技技术咨询服务	100.00
136	中咨国新综研院（天津）科技发展有限公司	天津	天津	100.00	软件和信息技术服务业	90.00
137	广汉盈怀商业管理有限公司	广汉	广汉	500.00	商业	100.00
138	郑州鑫振麟置业有限公司	郑州	郑州	2,000.00	房地产开发与经营	100.00
139	长沙鑫麓企业发展有限公司	长沙	长沙	100.00	企业管理咨询服务	63.00
140	昆山立泰企业管理咨询有限公司	昆山	昆山	1,000.00	企业管理咨询服务	100.00
141	河南盈怀商贸有限公司	洛阳	洛阳	200.00	商业	100.00
142	大连鑫顺仁居实业有限公司	大连	大连	2,000.00	房地产开发经营	51.00
143	大连鑫瑞仁居实业有限公司	大连	大连	2,000.00	房地产开发经营	51.00
144	易创工场（北京）科技发展有限公司	北京	北京	1,000.00	技术开发与咨询	51.00

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例 (%)
145	易创工场（郑州）孵化器有限公司	郑州	郑州	500.00	技术开发与咨询	100.00
146	易创工场（湖州）科技发展有限公司	湖州	湖州	500.00	技术开发与咨询	100.00
147	易创工场（大连）科技发展有限公司	大连	大连	500.00	技术开发与咨询	100.00
148	郑州鑫合置业有限公司	郑州	郑州	5,000.00	房地产开发与经营	80.00
149	郑州鑫盈置业有限公司	郑州	郑州	3,000.00	房地产开发与经营	100.00
150	北京爱接力科技发展有限公司	北京	北京	4,000.00	技术开发、服务、转让、推广、咨询	96.38
151	北京瑞卓喜投科技发展有限公司	北京	北京	3,000.00	技术开发、服务、转让、推广、咨询	94.50
152	宁波众信喜投投资管理有限公司	宁波	宁波	1,000.00	投资管理；投资咨询	97.13
153	北京瑞卓喜创科技发展有限公司	北京	北京	3,000.00	技术开发、服务、转让、推广、咨询	97.13
154	北京未来鑫互金科技发展中心（有限合伙）	北京	北京	2,000.00	技术开发、服务、转让、推广、咨询	95.69
155	北京未来鑫瑞丰科技发展中心（有限合伙）	北京	北京	2,000.00	技术开发、服务、转让、推广、咨询	91.75
156	海南瑞链喜投科技发展有限公司	三亚	三亚	200.00	区块链技术开发、技术开发、服务、转让、推广、咨询	94.50
157	郑州喜卓房地产营销策划有限公司	郑州	郑州	100.00	房地产中介服务	97.13

注1：苏州鑫苑万卓置业有限公司、太仓鹏驰房地产开发有限公司、苏州业方房地产开发有限公司的公司章程规定，发行人或其下属子公司能对该公司实施控制，有权决定其经营决策、会计政策，故纳入发行人合并范围；

注2：华易鑫诚（北京）智慧城市建设有限公司不设董事会，设执行董事一名，由发行人执行董事张勇先生担任，发行人能够对该公司实施控制，有权决定其经营决策、会计政策，故纳入发行人合并范围；

注3：纳入发行人合并范围的为青岛慧据智慧城市产业发展有限公司第三项目部。

## 2、发行人主要子公司最近一年的主要财务数据

子公司最近一年的总资产或营业收入占发行人合并总资产或营业收入的比例大于等于0.5%的共15家，其最近一年的主要财务数据如下表：

表 3-3 发行人主要子公司最近一年的主要财务数据及基本情况

单位：万元

序号	公司名称	2019 年末	2019 年度
----	------	---------	---------

		总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
1	河南鑫苑置业有限公司	6,120,893.30	5,847,423.37	273,469.94	757,062.21	77,362.89
2	天津鑫苑置业有限公司	210,309.53	221,734.06	-11,424.53	53,107.65	-2,390.98
3	徐州鑫苑置业有限公司	77,047.25	44,149.54	32,897.72	43,672.43	5,964.39
4	昆山鑫苑置业有限公司	451,804.01	348,320.28	103,483.73	38,906.98	-2,938.61
5	鑫苑仁居（北京）资产管理有限责任公司	49,702.61	49,795.72	-93.11	21,174.54	4,906.83
6	三亚北大科技园实业开发有限公司	76,138.83	10,457.95	65,680.88	30,093.17	10,660.36
7	北京鑫苑商业管理有限公司	22,326.72	19,298.60	3,028.12	17,028.56	1,082.80
8	北京鑫巨科技有限公司	47,211.40	46,867.85	343.56	8,979.45	3,225.27
9	北京鑫苑星空影视投资有限责任公司	35,522.77	38,988.22	-3,465.45	7,877.65	-800.76
10	苏州鑫苑置业发展有限公司	104,890.40	106,283.70	-1,393.30	5,375.72	2,238.36
11	鑫创科技有限公司	448,051.96	448,692.75	-640.79	1,785.88	-6,001.31
12	北京鑫苑万众置业有限公司	301,410.17	196,571.55	104,838.61	576.27	721.21
13	郑州航美科技园开发有限公司	149,647.41	152,186.80	-2,539.39	47.37	-4,149.79
14	苏州鑫苑万卓置业有限公司	178,667.04	162,008.99	16,658.05	29.61	-2,339.69
15	广东鑫苑置业有限公司	101,672.91	47,857.09	53,815.82	-	-639.27

注：1、除参股公司外，上表中纳入发行人合并报表范围的子公司主要财务数据为内部抵销前数据。

2、天津鑫苑置业有限公司、昆山鑫苑置业有限公司、郑州航美科技园开发有限公司和苏州鑫苑万卓置业有限公司等公司因存在未结转收入项目，前期费用较多，导致净利润为负；鑫创科技有限公司因总部人工成本以及下属公司处于前期培育阶段，营业收入较小，导致净利润为负。

续表 3-3

序号	公司名称	注册资本 (万元)	住所	法定代 表人	经营范围
1	河南鑫苑置业有限公司	20,000.00	郑州市管城回族区紫荆山南路与南三环向北 200 米路东鑫苑国际新城 1 号楼 1 层	杨斌	房地产开发与经营及配套服务设施的销售；房屋租赁(上述经营范围涉及国家法律、法规规定需审批后方可经营的项目，凭有效资质证核定的范围和期限经营，未获批准前不得经营)。
2	天津鑫苑置业有限公司	10,000.00	天津市武清区泗村镇龙凤大道 66 号 102-82 (集中办公区)	赵恒	房地产开发与经营。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
3	徐州鑫苑置业有限公司	20,000.00	江苏省徐州市泉山区西安北路恒茂国际商务中心 1#-2205	侯广军	房地产开发。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

序号	公司名称	注册资本 (万元)	住所	法定代 表人	经营范围
4	昆山鑫苑置业有限公司	20,235.77	花桥镇兆丰路 8 号	高晓姗	房地产开发与经营；房屋租赁买卖； 企业管理咨询；房地产信息咨询。 (前述经营项目中法律、行政法规规定前置许可经营、限制经营、禁止经营的除外)(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
5	鑫苑仁居(北京)资产管理有限责任公司	3,000.00	北京市朝阳区建国路 79 号华贸中心 T2、27 层 02 单元	易涛	资产管理；投资管理；投资咨询；企业管理咨询。(“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
6	三亚北大科技园实业开发有限公司	20,000.00	海南省三亚市崖城创意产业园管理委员会三楼厂房	朱震威	房地产开发、酒店开发及经营、旅游开发与经营、会务管理、科技研发、商务咨询与培训。
7	北京鑫苑商业管理有限公司	3,000.00	北京市平谷区中关村科技园区平谷园马坊工业园 1 区 631 号	王亚平	企业管理；销售日用品、建筑材料、五金交电、电子产品；酒店管理；园林绿化；承办展览展示；会议服务；市场营销策划；设计、制作、代理、发布广告；出租商业用房、办公用房；市场调查；房地产开发。(企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
8	北京鑫巨科技有限公司	1,000.00	北京市朝阳区建国路甲 92 号-4 至 24 层内 19 层 1915	苏海云	技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务；计算机系统服务；基础软件服务；应用软件开发(不含医用软件)；软件开发；产品设计；模型设计；包装装潢设计；经济贸易咨询；公共关系服务；会议服务；工艺美术设计；电脑图文设计、

序号	公司名称	注册资本 (万元)	住所	法定代表人	经营范围
					制作；企业策划；设计、制作、代理、发布广告；企业管理咨询；自然科学研究；工程和技术研究；农业科学研究；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE 值在 1.5 以上的云计算数据中心除外）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
9	北京鑫苑星空影视投资有限责任公司	1,000.00	北京市平谷区中关村科技园区平谷园马坊工业园 1 区 684 号	王亚平	项目投资；企业管理；出租商业用房；影视策划；文艺创作；组织文化艺术交流活动（棋牌除外）；设计、制作、代理、发布广告；会议服务；摄影服务；承办展览展示；销售音响设备、文化用品；电影发行；演出经纪；文艺表演；电影放映；销售食品；电影摄制。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；演出经纪、文艺表演、电影发行、电影放映、销售食品、电影摄制以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
10	苏州鑫苑置业发展有限公司	20,000.00	苏州市吴中区越溪街道苏街 111 号	高晓姗	房地产开发与经营。房地产中介服务；销售：建材、五金、机电设备。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
11	鑫创科技有限公司	10,000.00	河南省郑州市二七区大学南路 8 号万达广场 12 号楼 9 层 901 号	陈立洋	科技园的运营及管理；企业孵化器及众创空间运营管理；企业管理咨询；房屋租赁；房地产咨询服务；节能技术的开发推广；自营和代理商品和技术的进出口业务（国家限定

序号	公司名称	注册资本 (万元)	住所	法定代 表人	经营范围
					公司经营或禁止进出口的商品及技术除外)
12	北京鑫苑万众置业有限公司	90,000.00	北京市朝阳区建国路 79 号 27 层	赵恒	房地产开发(不含土地成片开发; 高档宾馆、高档写字楼和国际会展中心的建设、经营); 物业管理; 销售自行开发的商品房; 出租商业用房。 (市场主体依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
13	郑州航美科技园开发有限公司	5,000.00	新郑市中华南路 210 号	周智伟	众创空间、创业孵化器经营管理; 产业园区建设、运营管理; 园区基础设施建设、管理与运营; 房地产开发、经营; 自有房屋租赁; 物业管理服务; 企业管理咨询服务; 会议会展服务; 酒店管理服务; 计算机软件开发。
14	苏州鑫苑万卓置业有限公司	20,000.00	昆山市花桥镇商务大道 99 号 4 号楼 701 室	徐林	房地产开发与经营; 房地产中介服务; 销售: 建材、五金、机电设备。 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
15	广东鑫苑置业有限公司	10,000.00	广州市海珠区新港东路 2429 号首层自编 069 房	关永基	房地产开发经营; 自有房地产经营活动; 房地产中介服务; 房地产咨询服务; 房地产估价; 房地产投资(不含许可经营项目, 法律法规禁止经营的项目不得经营); 房屋租赁。

## (二) 发行人主要合营、联营公司

截至 2020 年 6 月 30 日, 发行人主要合营、联营公司情况如下:

表 3-4 截至 2020 年 6 月 30 日发行人主要合营、联营公司情况

序号	企业名称	与公司的 关系	注册资 本(万 元)	住所	法定代 表人	经营范围
1	芜湖鹏宏投资中心(有限合伙)	联营企业	82,200.00	芜湖市镜湖区观澜路 1 号滨江商务楼 17 层 17138 室	执行事务合伙人: 北京融凯	企业投资(涉及前置许可的除外)(未经金融等监管部门的批准, 不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

序号	企业名称	与公司的关系	注册资本(万元)	住所	法定代表人	经营范围
					德投资管理有限公司	
2	苏州恒万置地有限公司	合营企业	18,000.00	苏州市吴江区苏州河路 18 号太湖新城科创园 3 号楼 2 楼	王怡	房地产开发、销售、中介服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3	湖州鑫鸿小镇建设发展有限公司	联营企业	8,125.00	浙江省湖州市吴兴区八里店镇环漾路 2133 号 311 室	陈立洋	房地产开发经营、丝绸产业园区运营及管理、企业孵化器运营及管理、建筑工程机械及工具的租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
4	苏州融璟宸置业有限公司	联营企业	55,000.00	苏州工业园区汀兰巷 183 号沙湖科技园 2 栋 3 层 A16 工位（集群登记）	李扬	房地产开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
5	台州市宜居置业有限公司	联营企业	5,000.00	浙江省台州市路桥区路北街道新安西街 658 弄 1 号 1 幢 201 室	王卫	房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；房地产信息咨询；室内装饰工程设计、施工；贸易代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人主要合营、联营公司最近一年的主要财务数据如下表：

表 3-5 发行人主要合营、联营公司最近一年的主要财务数据

单位：%、万元

序号	企业名称	持股比例	2019 年末			2019 年度	
			总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
1	芜湖鹏宏投资中心（有限合伙）	24.33	82,228.12	140.24	82,087.87	6,581.76	6,462.62
2	苏州恒万置地有限公司	16.66	140,157.23	128,127.73	12,029.50	-	-2,988.56
3	湖州鑫鸿小镇建设发展有限公司	78.46	69,473.47	61,547.87	7,925.60	-	-1,772.89
4	苏州融璟宸置业有限公司	24.00	232,222.97	177,346.83	54,876.14	-	-123.37
5	台州市宜居置业有限公司	40.00	42,718.69	29,995.27	12,723.42	17,629.72	1,134.04

## 五、发行人控股股东和实际控制人的基本情况

### （一）发行人控股股东情况介绍

发行人控股股东为鑫苑地产有限公司（以下简称“鑫苑地产”），持有发行人 100.00% 股权。其有关情况如下：



## 1、鑫苑地产有限公司概况

公司名称：鑫苑地产有限公司

英文名称：XINYUAN REAL ESTATE, LTD

法定代表人：张勇

成立日期：2006年1月27日

注册资本：50,000美元

注册地：开曼群岛

## 2、控股股东其他投资

表 3-6 截至 2020 年 6 月 30 日发行人控股股东其他投资情况

公司名称	投资金额	股权比例（%）
巨腾隆有限公司（香港）	10,000 港币	100.00
凯维发展有限公司（香港）	10,000 港币	100.00
逸嘉集团有限公司（香港）	10,000 港币	100.00
鑫苑物业服务集团有限公司（开曼）	5,000 港币	60.00
深圳中安融资租赁股份有限公司	20,000 万元	25.00

## 3、主要财务状况

鑫苑地产有限公司最近一个年度的主要财务数据如下（母公司口径）：

表 3-7 发行人控股股东最近一年的主要财务数据

单位：美元

项目	2019 年 12 月 31 日
资产总额	56,931,875
负债总额	-
所有者权益	56,931,875
项目	2019 年 1-12 月
营业收入	-
营业成本	-
净利润	-184,874

## 4、所持发行人股份质押情况

截至 2020 年 6 月 30 日，鑫苑地产有限公司所持发行人股份均未质押，其所持发行人股份不存在质押或其他争议情形。

## （二）发行人实际控制人

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人实际控制人为张勇先生。

发行人与实际控制人之间的产权及控制关系图如下：

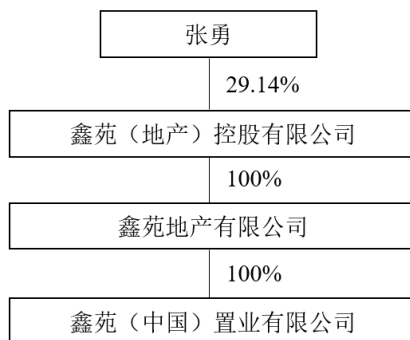


图 3-2 发行人与实际控制人之间的产权及控制关系图

张勇先生，1963 年 10 月出生，本科毕业于工业与民用建筑专业，现为金融学博士、高级工程师，具有 20 余年房地产开发经验。1985 年至 1997 年，张勇先生先后担任郑州市城建开发总公司工程师、郑州市第三建筑工程公司施工负责人、郑州安泰房地产开发有限公司项目部经理，1997 年至 2006 年担任河南鑫苑置业有限公司董事长，现担任鑫苑（中国）置业有限公司执行董事兼总经理。

## （三）实际控制人持有的发行人股权被质押或存在争议的情况

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人实际控制人未直接持有发行人股权，不存在质押或存在争议的情况。

## （四）实际控制人的主要对外投资情况

截至 2020 年 6 月 30 日，实际控制人的主要对外投资情况如下：

表 3-8 截至 2020 年 6 月 30 日发行人实际控制人主要对外投资情况

序号	企业名称	注册资本 (万元)	住所	法定代表人	经营范围	持股比例	成立时间
1	北京鑫苑未来	300.00	北京市朝阳区东四	胡滨琛	投资管理；资产管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和	张勇 (99%)	2015 年 12 月 16 日

序号	企业名称	注册资本 (万元)	住所	法定代表人	经营范围	持股比例	成立时间
	投资管理 有限公司		环中路 76 号楼 1 层 1-80		金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		
2	北京瑞 卓喜合 科技发展 有限公司	1,000.00	北京市平 谷区马坊 镇马坊大 街 52 号 院 1 号楼 9 层 915	张勇	技术开发及转让、技术推广与服务、技术咨询；销售电子产品；设计、制作、代理、发布广告；资产管理、投资管理；项目投资、股权投资；道路货运代理；国际货运代理；企业管理咨询、经济贸易咨询、房地产信息咨询；市场营销策划、企业形象策划；承办展览展示；货物进出口、技术进出口、代理进出口；房地产开发；会议服务；组织文化艺术交流活动；电脑图文设计；翻译服务；销售服装鞋帽、针纺织品、皮革制品、箱包、体育用品、家居用品、家具、工艺品、珠宝首饰、文化用品、办公用品、化妆品、玩具、灯具、钟表、眼镜、花卉苗木、建筑材料、装饰材料、电子产品、家用电器、乐器、电子元器件、通讯设备、日用品、卫生洁具、仪器仪表、计算机、软件及辅助设备、机械设备、五金交电（不含电动自行车）、化工产品、汽车配件、汽车装饰、陶瓷制品、橡塑制品、木制品、不锈钢制品、宠物用品、食用农产品；计算机系统集成；票务代理；仓储服务；摄影摄像；广播电视节目制作；从事互联网文化活动；销售食品。	张勇 (99.9%)	2015 年 7 月 16 日
3	北京鑫 苑鑫科 技术发展 有限公司	100.00	北京市丰 台区造甲 街南里 11 号楼 二层 2058 号	张勇	技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务；计算机系统服务；基础软件服务；应用软件开发（不含医用软件）；软件开发；产品设计；经济贸易咨询；公共关系服务；会议服务；电脑图文设计、制作；企业策划；设计、制作、代理、发布广告；市场调查；企业管理咨询；承办展览展示活动；翻译服务；自然科学研究；工程和技术研究。	张勇 (100%)	2016 年 8 月 31 日
4	北京宇 宙云科 科技发展 中心 (有限 合伙)	999.00	北京市朝 阳区酒仙 桥东路 18 号 1 号楼 5 层 B523	北京 鑫合 投资 发展 有限 公司	技术服务、技术转让、技术开发、技术推广、技术咨询。（下期出资时间为 2028 年 01 月 01 日；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	张勇 (39.02%)	2018 年 3 月 2 日
5	北京瑞 卓喜汇 科技发 展有限	1,000.00	北京市海 淀区建西 苑中里 1 号楼 1 层	张勇	技术服务、技术开发、技术转让、技术咨询；设计、制作、代理、发布广告；经济贸易咨询；企业管理咨询；从事房地产经纪业务；承办展览展示活动；销售日用品、针纺织品、建筑材料（不从事实体店经营）、	张勇 (99%)	2017 年 1 月 22 日

序号	企业名称	注册资本 (万元)	住所	法定代表人	经营范围	持股比例	成立时间
	公司		商业 116 号		家用电器。		
6	北京瑞卓喜融科技发展有限公司	1,000.00	北京市海淀区阳光南里 32 号楼 2 层 2004	张勇	技术服务、技术开发、技术转让、技术咨询；设计、制作、代理、发布广告；经济贸易咨询；企业管理咨询；从事房地产经纪业务；承办展览展示活动；销售日用品、针纺织品、建筑材料（不从事实体店经营）、家用电器、厨房用具、卫生间用具。	张勇 (99%)	2017 年 1 月 22 日
7	北京未来鑫全晟科技发展中心（有限合伙）	300.00	北京市丰台区巴庄子 139 号 39 栋 1135 室	执行事务合伙人：北京鑫苑未来投资管理有限公司	技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、技术推广；软件开发；数据处理；应用软件开发；计算机系统服务；基础软件服务；承办展览展示活动；组织文化艺术交流活动；会议服务；企业管理咨询；经济贸易咨询；摄影扩印服务；翻译服务；电脑动画设计；设计、制作、代理、发布广告；货物进出口、技术进出口、代理进出口；产品设计；销售计算机软件及辅助设备、电子产品、社会公共安全设备；互联网信息服务。	张勇 (96%)	2017 年 2 月 23 日
8	北京厚物管理咨询有限公司	260.00	北京市朝阳区东三环南路 19 号院 1 号楼-2 至 15 层 101 内八层 A647 号	袁媛	经济贸易咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	张勇 (51%)	2018 年 1 月 19 日

### （五）现任董事、监事、高级管理人员简历

#### 张勇先生，执行董事兼总经理

张勇先生，1963 年 10 月出生，本科毕业于工业与民用建筑专业，现为金融学博士、高级工程师，具有 20 余年房地产开发经验。1985 年至 1997 年，张勇先生先后担任郑州市城建开发总公司工程师、郑州市第三建筑工程公司施工负责人、郑州安泰房地产开发有限公司项目部经理，1997 年至 2006 年担任河南鑫苑置业有限公司董事长，现担任鑫苑（中国）置业有限公司执行董事兼总经理。

#### 巨小兵先生，监事

巨小兵先生，1975 年 5 月出生，硕士。1999 年至 2014 年，巨小兵先生先后

担任深圳中天勤会计师事务所审计经理、首都信息发展股份有限公司审计部经理、北大方正集团高级审计经理，审计总监、新奥集团股份有限公司审计监察中心副总经理、京东方科技集团股份有限公司审计部部长。2014 年 7 月至今，担任鑫苑（中国）置业有限公司审计监察部总经理，现任鑫苑（中国）置业有限公司监事。

### 陈钰先生，财务总监

陈钰先生，于 1998 年获得北京大学经济学学士学位，2004 年获得约克大学舒里奇商学院工商管理硕士学位，并分别于 2007 和 2010 年获得加拿大和美国注册会计师资格。陈钰先生曾在太平洋证券（Pacific Securities）、Riocan REIT、Husky 注塑系统（Husky Injection Molding Systems）、MDS 和中兴通讯（ZTE）等多家上市公司担任高级管理岗位。他在会计、财务管理、业务转型和资本市场运营方面拥有近 20 年的经验。2019 年 2 月担任鑫苑（中国）置业有限公司公司总裁助理兼资本市场部总经理，现任鑫苑（中国）置业有限公司财务总监。

## （六）现任董事、监事和高级管理人员对外兼职情况

### 1、董事在股东单位兼职情况

截至报告期末，董事在股东单位兼职情况如下所示：

表 3-9 发行人董事在股东单位兼职情况

姓名	股东单位名称	担任职务	在股东单位是否领取报酬津贴
张勇	鑫苑地产有限公司	董事	无

### 2、监事对外兼职情况

无。

### 3、高级管理人员对外兼职情况

无。

## （七）董事、监事和高级管理人员的任职资格

公司董事、监事和高级管理人员符合法律、法规规定的任职资格，不存在不得担任公司董事、监事和高级管理人员的法定情形，并按照《公司章程》规定的

任免程序和内部人事聘用制度聘任；已经了解上市公司规范运作有关的法律法规，知悉作为公司董事、监事和高级管理人员的法定义务和责任，具备管理公司的能力。

#### （八）持有发行人股票及债券情况

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人董事、监事及高级管理人员持有公司股票及债券的情况如下：

表 3-10 发行人董事、监事及高级管理人员持有公司股票及债券情况

姓名	职务	直接持股数量（股）	持有公司债券数量（张）
张勇	执行董事兼总经理	无	无
巨小兵	监事	无	无
陈钰	财务总监	无	无

## 六、发行人主要业务

### （一）发行人主要业务

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。

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

房地产开发业务是公司主要收入来源，最近三年占公司营业收入的比例均在 94% 以上。近三年，公司房地产开发业务实现营业收入分别为 89.18 亿元、102.58 亿元和 92.45 亿元，占当年营业收入的比例分别为 95.29%、94.92% 和 95.39%。公司物业管理业务和物业租赁业务收入规模较小，近三年，公司物业管理收入占当年营业收入的比例分别为 3.91%、4.04% 和 2.99%，物业租赁收入占当年营业收入的比例分别为 0.65%、0.49% 和 0.73%，在公司营业收入中占比不大。受疫情延迟

复工的影响，2020年1-6月公司房地产开发业务实现营业收入20.68亿元，占当期营业收入的比例为95.64%。2020年1-6月，发行人毛利率为28.17%。

表 3-11 发行人最近三年及一期营业收入按业务情况

单位：万元、%

业务板块	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
房地产开发	206,835.36	95.64	924,520.94	95.39	1,025,771.72	94.92	891,792.88	95.29
物业管理	3,813.45	1.76	28,953.49	2.99	43,643.54	4.04	36,614.83	3.91
物业租赁	2,443.28	1.13	7,096.91	0.73	5,324.97	0.49	6,114.95	0.65
其他	3,164.62	1.46	8,606.04	0.89	5,873.87	0.54	1,304.50	0.14
合计	<b>216,256.71</b>	<b>100.00</b>	<b>969,177.38</b>	<b>100.00</b>	<b>1,080,614.10</b>	<b>100.00</b>	<b>935,827.16</b>	<b>100.00</b>

表 3-12 发行人最近三年及一期营业成本按业务情况

单位：万元、%

业务板块	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
房地产开发	149,914.23	96.51	668,055.70	96.20	700,488.12	94.85	685,053.43	95.68
物业管理	2,497.24	1.61	18,107.43	2.61	32,888.40	4.45	27,004.40	3.77
物业租赁	1,012.46	0.65	3,611.77	0.52	2,312.97	0.31	3,211.05	0.45
其他	1,904.00	1.23	4,676.65	0.67	2,835.99	0.38	685.63	0.10
合计	<b>155,327.93</b>	<b>100.00</b>	<b>694,451.54</b>	<b>100.00</b>	<b>738,525.48</b>	<b>100.00</b>	<b>715,954.51</b>	<b>100.00</b>

表 3-13 发行人最近三年及一期各业务板块毛利率情况

单位：%

业务板块	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
房地产开发	27.52	27.74	31.71	23.18
物业管理	34.51	37.46	24.64	26.25
物业租赁	58.56	49.11	56.56	47.49
其他	39.83	45.66	51.72	47.44
合计	<b>28.17</b>	<b>28.35</b>	<b>31.66</b>	<b>23.50</b>

## 1、房地产开发

### (1) 货值储备情况

在货值储备策略方面，2019年公司拿地规模较上年明显下降。2019年，公司

拿地方式主要为招拍挂，土地购置面积为13.71万平方米，较上年减少75.88%，对应规划建筑面积为50.34万平方米，较上年减少70.06%。2019年，公司购地支出11.85亿元，较上年减少77.73%。公司2019年新增货值储备主要位于二线城市，区域分布较好。

表 3-14 截至 2020 年 6 月末发行人货值储备情况

单位：亿元、%

序号	区域	货值储备	占比
1	河南	145.31	26.95
2	山东	120.39	22.33
3	四川	60.39	11.20
4	广东	54.69	10.14
5	北京	39.94	7.41
6	江苏	37.82	7.01
7	陕西	36.13	6.70
8	湖北	21.67	4.02
9	浙江	10.6	1.97
10	辽宁	4.57	0.85
11	上海	3.77	0.70
12	天津	2.92	0.54
13	湖南	1.02	0.19
合计	-	539.22	100.00

报告期内，公司拿地具体情况如下所示：

表 3-15 报告期内发行人拿地情况

单位：平方米、万元

地块名称	所在地	土地面积	取得时间	出让金额	截至 2020 年 6 月 30 日已缴纳的土地出让金	后续出让金支付计划	资金来源	拟建项目类别
十里铺三期	郑州	75,333.71	2017/1/20	69,653.00	69,653.00	无	自有资金	住宅、商业
人民东路	长沙	23,413.45	2017/1/26	23,600.00	23,600.00	无	自有资金	住宅
西安航天城项目	西安	80,673.74	2017/5/10	68,000.00	68,000.00	无	自有资金	商业变性住宅
黑朱庄项目	郑州	45,066.89	2017/5/20	238,000.00	238,000.00	无	自有资金	住宅、商业
中宇大厦项目	昆山	29,333.48	2017/5/30	89,600.00	89,600.00	无	自有资金	商业变性住宅
十里铺 K2 项目	郑州	15,333.41	2017/6/27	16,000.00	16,000.00	无	自有资金	住宅
珠海王子实业项目	珠海	14,106.74	2017/6/28	38,000.00	38,000.00	无	自有资金	商业
银河湾花园项目	苏州	23,800.12	2017/8/31	39,500.00	39,500.00	无	自有资金	住宅
环球大厦项目	广州	4,000.02	2017/9/8	162,000.00	162,000.00	无	自有资金	商办



地块名称	所在地	土地面积	取得时间	出让金额	截至 2020 年 6 月 30 日已缴纳的土地出让金	后续出让金支付计划	资金来源	拟建项目类别
惠普项目	青岛	340,001.70	2017/9/26	330,000.00	330,000.00	无	自有资金	住宅、商业
十里铺安置区二批	郑州	152,667.43	2017/10/23	161,300.00	161,300.00	无	自有资金	回迁安置
吴江丽湾域项目	苏州	16,666.75	2017/12/7	64,000.00	64,000.00	无	自有资金	住宅
交通学院三期	郑州	27,586.80	2017/12/8	44,025.00	44,025.00	无	自有资金	住宅
五彩城项目	成都	200,667.67	2017/12/29	340,000.00	340,000.00	无	自有资金	住宅
中牟项目	郑州	136,667.35	2017/12/28	77,000.00	77,000.00	无	自有资金	住宅
德润项目	郑州	371,335.19	2017/12/28	62,000.00	62,000.00	无	自有资金	住宅
航美项目	郑州	220,667.77	2017/12/1	28,000.00	28,000.00	无	自有资金	住宅/工业
十里铺 B-10-01	郑州	35,333.51	2018/4/2	40,300.00	40,300.00	无	自有资金	安混
十里铺 A-04-04、B-07-01、A-12-01	郑州	91,333.79	2018/4/27	94,600.00	94,600.00	无	自有资金	安混
十里铺 B-08-01、A-09-09	郑州	54,666.94	2018/5/7	54,241.00	54,241.00	无	自有资金	安混
江夏五里界绿洲长岛项目	武汉	134,534.01	2018/5/18	62,700.00	62,700.00	无	自有资金	住宅
章丘 27 号招拍挂项目	济南	69,587.01	2018/5/24	64,910.00	64,910.00	无	自有资金	住宅
姑苏 66、68 号地块	苏州	20,266.77	2018/6/1	10,300.00	10,300.00	无	自有资金	住宅
青岛科达	青岛	64,666.99	2018/7/4	110,960.00	110,960.00	无	自有资金	住宅
大连项目	大连	216,001.08	2018/8/1	34,300.00	34,300.00	无	自有资金	住宅/商业/工业
湖州项目	湖州	84,000.42	2018/12/7	21,700.00	21,700.00	无	自有资金	住宅/商业
鑫创 AI 国际科创智谷	佛山	136,667.35	2019/2/22	118,642.00	118,642.00	无	自有资金	住宅/商业
大连 A2 地块	大连	61,833.00	2020/3/1	15,500.00	7,745.00	7,745.00	自有资金	住宅

2020 年 6 月末至本募集说明书摘要签署日，发行人无新增购置土地。发行人承诺本期债券募集资金用途不会变相用于土地竞拍，将严格按照国家有关房地产调控的措施开展房地产开发业务。

(2) 鑫苑中国将项目按照获取施工证时点及竣工备案时点分为已完工项目、在建在售项目和土地储备项目。

#### 1) 已完工项目

报告期内，发行人已完工项目如下所示：

表 3-16 报告期内发行人已完工项目情况

单位：平方米、万元

序号	项目名称	总建筑面积	可售面积	累计销售面积	累计投入	竣工时间
1	郑州名城一期	226,411.00	178,402.00	165,123.95	102,156.88	2018-06-30
2	郑州名城二期（南地块）	111,160.00	89,979.00	84,434.09	63,134.01	2018-09-29
3	郑州鑫家郑州都汇广场	218,897.17	146,109.00	132,366.00	85,766.00	2017-05-31
4	鑫家二期东苑	355,063.00	262,216.00	260,207.00	152,067.00	2017-12-31

序号	项目名称	总建筑面积	可售面积	累计销售面积	累计投入	竣工时间
5	鑫家二期西苑	111,071.18	108,838.00	114,102.00	75,136.00	2018-12-07
6	郑州国际新城安置区（一期）	430,563.00	15,890.00	-	126,148.82	2019-08-31
7	郑州国际新城开发区（一期）	479,298.00	361,170.00	366,871.81	202,690.87	2019-06-30
8	郑州国际新城开发区（二期）	222,512.00	184,227.00	-	107,361.46	2020-03-31
9	天津汤泉世家一期	172,693.19	139,690.00	131,544.00	109,878.00	2019-09-30
10	济南世家公馆二期	161,689.60	159,337.49	138,025.00	105,568.03	2019-09-27
11	济南鑫中心一期	261,286.16	253,600.00	206,852.60	158,507.99	2017-12-31
12	徐州景城一期	173,336.00	133,718.00	133,718.00	88,347.47	2019-06-30
13	鑫苑景园	124,725.00	101,351.00	101,351.00	54,939.00	2017-12-11
14	西安大都汇二期	190,997.24	70,289.78	49,131.17	111,771.30	2018-05-25
15	西安大都汇一期	321,045.54	293,194.57	228,972.73	150,076.65	2018-01-23
16	苏州景园	102,226.00	81,506.00	81,506.00	52,036.00	2017-12-07
17	苏州湖居世家	229,809.70	169,633.91	168,231.05	189,667.00	2017-12-07
18	昆山水岸世家二期	375,663.23	279,953.01	278,921.00	168,545.63	2017-10-16
19	昆山鑫都汇	122,518.00	89,003.73	87,948.00	101,583.87	2018-06-01
20	成都鑫都汇鑫苑鑫家	300,832.02	224,570.00	206,932.31	203,630.31	2017-08-20
21	鑫苑名家一期	536,517.18	488,207.74	481,114.00	197,000.47	2017-12-07
22	三亚崖州湾壹号一期	149,648.03	116,816.94	101,055.00	106,727.00	2017-09-30
23	长沙鑫苑名家一期	318,586.19	264,153.00	249,478.25	182,600.37	2017-12-25
24	长沙木莲世家	92,659.29	92,462.34	91,381.35	73,307.63	2019-06-13
25	长沙芙蓉鑫家	125,168.47	87,690.00	91,381.35	109,235.11	2019-09-01
	<b>合计</b>	<b>5,914,376.19</b>	<b>4,392,008.51</b>	<b>3,950,647.66</b>	<b>3,077,882.87</b>	-

## 2) 在建在售项目

表 3-17 截至 2020 年 6 月末发行人在建在售项目情况

单位：万元

序号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	已投资金额	后续投资额
1	郑州名城二期（北地块）	2017-05-25	2020-09-30	101,234.00	68,303.22	32,930.78
2	郑州名城三期	2018-03-20	2020-12-31	84,194.00	74,628.00	9,566.00
3	郑州国际新城开发区（A-04-04）	2018-05-30	2022-09-30	101,105.00	44,478.29	56,626.71
4	郑州国际新城开发区（A-13-02）	2018-07-06	2021-03-30	83,898.18	56,889.26	27,008.92
5	郑州国际新城开发区（A-12-01）	2018-06-30	2021-06-30	230,926.48	109,279.69	121,646.79
	郑州国际新城开发区（B-10-01）	2018-07-16	2021-11-30	85,389.12	54,340.50	31,048.62
6	郑州国际新城安置区（B-10-01）	2018-07-06	2021-11-30	76,404.27	25,762.51	50,641.76
7	郑州国际新城安置区（二期）	2017-09-01	2021-01-30	384,306.00	325,307.94	58,998.06
8	郑州国际新城开发区（三期）	2017-12-29	2020-09-30	212,368.00	114,812.49	97,555.51
9	郑州国际新城开发区（B-10-01）	2018-07-16	2021-11-30	78,861.00	45,817.15	33,043.85
10	郑州国际新城开发区（A-11-03）	2018-05-15	2020-09-30	46,209.00	31,543.50	14,665.50
11	金水观城一期	2017-10-12	2021-09-30	490,167.00	332,278.63	157,888.37

12	荥阳名家一期	2013-11-03	2021-03-01	54,404.00	48,653.00	5,751.00
13	荥阳名家二期	2014-09-11	2021-03-31	78,543.00	67,601.00	10,942.00
14	荥阳名家三期	2017-03-01	2019-08-01	54,995.00	54,861.00	134.00
15	荥阳名家四期	2019-06-11	2021-08-31	95,008.00	15,398.00	79,610.00
16	荥阳名家五期	2019-04-05	2021-06-30	54,196.00	10,031.00	44,165.00
17	天津汤泉世家二期	2017-03-31	2021-04-30	110,400.00	79,299.00	31,101.00
18	济南世家公馆三期	2017-03-10	2020-10-10	188,002.69	129,468.53	58,534.16
19	灵山湾龙玺一期（C2 地块）	2019-05-15	2022-04-29	225,989.00	110,445.00	115,544.00
20	御龙湾一期	2018-08-21	2021-05-30	327,718.00	149,366.00	178,352.00
21	鑫苑 御泉湾一期	2018-08-20	2020-10-31	150,280.15	103,781.95	46,498.20
22	苏州吴江苏河湾项目	2018-04-03	2020-08-30	119,944.11	87576.22	32,367.89
23	苏州姑苏樾 66 地块	2018-10-23	2020-10-30	39,887.94	35,978.10	3,909.84
24	苏州姑苏樾 68 地块	2018-09-04	2020-06-29	33,520.31	32,912.07	608.23
25	台州怡和雅苑项目	2019-04-17	2021-05-24	107,008.00	73,043.00	33,965.00
26	临湖和岸花园项目	2020-01-10	2022-12-30	196,342.00	116,934.40	79,407.60
27	太仓项目翡翠观澜	2018-08-01	2020-11-15	69,988.65	63,554.94	6,433.71
28	昆山鑫宇嘉苑项目	2017-12-29	2021-07-31	189,964.26	139,506.13	50,458.12
29	环球电商城项目一期	2017-02-12	2020-12-10	160,000.00	142,000.00	18,000.00
30	鑫天地珠海王子酒店一期	2020-08-10	2023-07-05	143,385.00	65,806.00	77,579.00
31	鑫苑城三期（8#地）	2019-10-14	2022-05-31	291,152.00	151,794.00	139,358.00
32	鑫苑城二期（5#地住宅、公寓）	2018-11-09	2020-11-30	51,752.00	42,679.00	9,073.00
33	鑫苑城二期（2、3#地）	2019-04-30	2021-05-31	85,863.00	46,556.00	39,307.00
34	鑫苑城三期（4#地）	2019-08-20	2021-05-31	46,822.00	23,768.00	23,054.00
35	鑫苑城一期（6#地）	2018-06-04	2020-11-30	77,811.00	60,957.00	16,854.00
36	藏龙世家一期	2018-11-06	2023-10-30	143,005.00	51,168.44	91,836.56
37	大连国际健康科技小镇	2018-10-01	2021-09-30	67,208.00	30,656.00	36,552.00
38	郑州航美国际智慧苑二期（住宅）	2018-09-01	2021-03-30	51,939.35	24,313.88	27,625.47
39	湖州丝绸小镇	2019-03-25	2021-10-23	129,467.37	59,034.00	70,433.37
40	AI 国际科创智谷项目一期	2019-05-01	2022-09-30	317,329.21	158,033.64	159,295.57
	<b>合计</b>	-	-	<b>5,551,597.95</b>	<b>3,404,275.99</b>	<b>2,147,321.96</b>

土地储备项目和在建在售项目一般在报表科目“存货”的二级明细的“开发成本”核算，已完工项目在报表科目“存货”的二级明细的“开发产品”核算，但由于项目存在分期开发或分期验收等情况，也存在部分在建在售项目在开发产品核算、已完工项目在开发成本核算的情况。

表 3-18 截至 2020 年 6 月末发行人存货开发产品（成本）明细汇总表

单位：万元

序号	项目	存货二级科目	金额
1	荥阳名家	开发产品	19,502.01
2	郑州名城一期	开发产品	10,320.08
3	郑州名城二期（南地块）	开发产品	10,079.19
4	济南鑫中心	开发产品	18,622.40
5	天津汤泉世家一期	开发产品	214.84
6	青岛御龙湾	开发产品	2,119.79
7	北京鑫都汇	开发产品	14,553.08
8	郑州鑫城	开发产品	24,049.23
9	郑州鑫家一期	开发产品	9,502.06
10	济南名家	开发产品	3,250.47
11	郑州鑫家东苑	开发产品	18,644.53
12	郑州鑫家西苑	开发产品	14,138.13
13	成都鑫都汇	开发产品	29,181.50
14	三亚崖州湾壹号	开发产品	3,297.69
15	西安大都汇一期	开发产品	34,671.68
16	合肥望江花园	开发产品	31.73
17	郑州世纪东城西苑	开发产品	4,328.14
18	郑州鑫苑名家	开发产品	63.84
19	苏州湖岸名家	开发产品	97.17
20	济南国际城市花园	开发产品	437.13
21	济南城市之家	开发产品	20.68
22	成都名家	开发产品	679.34
23	郑州国际新城一期	开发产品	33,699.32
24	上海壹品世家	开发产品	8,813.27
25	济南世家公馆	开发产品	16,804.72
26	徐州景城	开发产品	2,756.29
27	昆山鑫都汇	开发产品	10,056.04
28	苏州湖居世家	开发产品	831.73
29	昆山水岸世家	开发产品	1,305.13
30	长沙名家	开发产品	6,822.67
31	长沙木莲世家	开发产品	11,464.38
32	郑州国际新城二期	开发产品	34,125.04
33	郑州航美小镇	开发产品	20,839.95
34	郑州航美小镇	开发成本	68,643.37
35	郑州金水观城	开发成本	317,809.57
36	西安长安世家	开发成本	54,083.54
37	珠海鑫天地	开发成本	70,831.35

序号	项目	存货二级科目	金额
38	北京鑫苑世家	开发成本	155,207.61
39	太仓翡翠观澜	开发成本	80,929.91
40	苍龙世家	开发成本	74,488.21
41	苏州留园	开发成本	35,000.98
42	成都鑫苑城	开发成本	469,294.60
43	荥阳郑西名家	开发成本	101,213.22
44	郑州二七名城二期北地块	开发成本	19,931.71
45	郑州国际新城三期	开发成本	318,945.47
46	郑州国际新城三期商业	开发成本	77,340.97
47	郑州国际新城四期	开发成本	349,603.83
48	郑州国际新城三期（K2）	开发成本	30,488.29
50	天津汤泉世家	开发成本	94,747.66
51	徐州景城	开发成本	4,325.78
53	长沙芙蓉鑫家	开发成本	52,099.84
54	郑州二七名城三期	开发成本	73,459.68
55	昆山鑫宇嘉苑	开发成本	133,493.53
56	青岛灵山湾	开发成本	399,717.68
57	鑫苑御泉湾	开发成本	100,207.83
58	大连国际健康科技小镇	开发成本	49,907.65
59	青岛御龙湾	开发成本	157,033.28
60	鑫创 AI 国际科创智谷	开发成本	158,039.01
61	大连项目	开发成本	10,661.07
62	铁三官庙	开发成本	99.06
63	郑州鑫苑府	开发成本	3,827.64
64	郑州鑫悦府	开发成本	14.45
65	大连国际健康科技小镇二期-住宅	开发成本	7,909.33
<b>存货-开发产品</b>			<b>365,323.25</b>
<b>存货-开发成本</b>			<b>3,469,356.12</b>
<b>合计</b>			<b>3,834,679.37</b>

除以上开发产品（成本）明细外，存货中还包括非地产公司的 63.56 万元的周转材料、1,951.30 万元的库存商品以及存货减值 35,215.45 万元。公司存货中除了周转材料、低值易耗品及库存商品外，其余全部核算房产项目。

### 3) 土地储备项目

截至 2020 年 6 月末，发行人土地储备情况如下所示：

表 3-19 截至 2020 年 6 月末发行人土地储备区域分布情况

单位：万平方米、%

序号	项目名称	城市区域	土地面积	总建筑面积	权益占比	土地性质
1	郑州市宏光蓝岸	郑州市	1.26	10.41	80.00	商业
2	鑫苑盛世天玺	北京市	4.24	14.89	100.00	住宅
3	鑫苑长安世家一期	西安市	8.07	32.94	100.00	商住
4	鑫苑城三期（9#地）	成都市	1.01	7.22	100.00	商住
5	鑫苑城四期（1#地）	成都市	2.79	15.29	100.00	住宅
6	灵山湾·龙玺一期（R3 地块）	青岛市	11.30	21.72	100.00	住宅
7	灵山湾·龙玺一期（E1 地块）	青岛市	4.16	9.17	100.00	住宅
8	灵山湾·龙玺一期（R4 地块）	青岛市	8.98	14.22	100.00	住宅
9	鑫创科技大连 A2 地块	大连市	6.18	13.74	100.00	住宅
10	航美国际智慧城一期	郑州市	5.41	4.67	51.00	工业
11	航美国际智慧城二期	郑州市	5.79	8.87	51.00	工业
合计		-	59.20	153.14	-	-

## （4）房地产开发资质

截至 2020 年 6 月末，发行人及下属子公司主要房地产开发业务资质情况如下：

表 3-20 截至 2020 年 6 月末发行人及下属子公司主要房地产开发业务资质情况

序号	公司名称	资质等级	到期日
1	河南鑫苑置业有限公司	一级	2022-08-28
2	郑州晟道置业有限公司	二级	2021-01-22
3	荥阳鑫苑置业有限公司	二级	2021-08-28
4	河南仁信置业有限公司	三级	2022-07-27
5	郑州嘉晟置业有限公司	暂定	2022-04-17
6	河南鑫苑全晟置业有限公司	暂定	2023-08-07
7	河南鑫苑广晟置业有限公司	暂定	2021-02-03
8	河南鑫苑顺晟置业有限公司	暂定	2021-02-22
9	郑州鑫南置业有限公司	暂定	2021-03-27
10	郑州航美正兴科技园有限公司	暂定	2021-10-08
11	山东鑫苑置业有限公司	一级 <sup>1</sup>	2021-01-26
12	济南鑫苑万卓置业有限公司		
13	山东鑫苑仁居置业有限公司		
14	济南鑫苑全晟置业有限公司		
15	成都国宏腾实业有限公司	二级	2021-05-10
16	成都鑫苑万卓置业有限公司	三级	2021-06-20
17	北京鑫苑万众置业有限公司	四级	2022-03-24

序号	公司名称	资质等级	到期日
18	苏州鑫苑置业发展有限公司	三级	2021-05-27
19	陕西中茂经济发展有限公司	三级	2022-07-14
20	西安鼎润置业有限公司	四级	2020-09-30
21	长沙鑫苑万卓置业有限公司	二级	2021-08-27
22	湖南欣恬置业有限公司	四级	2020-09-28
23	湖南而立房地产开发有限公司	四级	2021-01-31
24	广东鑫创科创智谷发展有限公司	暂定	2021-07-08

注 1：根据济南市城乡建设委员会房地产开发管理处 2018 年 9 月 7 日出具的《关于山东鑫苑置业有限公司开发资质整合的情况说明》，山东鑫苑置业有限公司为开发主体，下设三家子公司济南鑫苑万卓置业有限公司、山东鑫苑仁居置业有限公司和济南鑫苑全晟置业有限公司可以持开发主体公司资质证书办理其开发项目各项建设手续。

## 2、物业管理和租赁业务

2017 年至 2019 年 4 月，发行人的物业管理和租赁业务由全资子公司鑫苑科技服务集团有限公司（曾用名鑫苑科技服务股份有限公司，以下简称“鑫苑科技”）负责，鑫苑科技成立于 1998 年，注册资金 5,000 万元，具有国家一级物业管理企业资质，中国物业管理协会常务理事单位，2018 年排名全国 12 名。

伴随全国化战略的实施，鑫苑科技为住宅、写字楼、综合体等业态项目提供专业的物业管理服务。公司自 1998 年成立以来，历经 20 年发展沉淀，已在郑州、济南、苏州、合肥、成都、昆山、徐州、北京、天津、西安、三亚、上海、长沙、焦作、漯河、三门峡、新乡、驻马店、荥阳、巩义、濮阳、信阳、平顶山、南阳、鹤壁成立了 25 家分公司。鑫苑科技坚持以服务为本、将市场化与产业化相结合，以核心能力和专业价值为发展依托，并通过资源整合和互联网思维应用，完善经营结构，打造平台经济，构建“一主多孵”的商业模式，以多元化服务拉动企业经营增长。

2019 年 4 月，发行人将所持鑫苑科技全部股权转让给 Xinyuan Property Management Service (HK) Limited，不再纳入发行人合并范围。

2020 年 1-6 月，发行人实现营业收入 216,256.71 万元，其中物业管理收入 3,813.45 万元，占总收入的比例为 1.76%；物业租赁收入为 2,443.28 万元，占总收入的比例为 1.13%。发行人物业管理和租赁业务收入主要为河南鑫苑优晟商业管理有限公司的商业租金收入和商业物业管理费收入等。

### （1）物业管理业务情况

发行人主要通过提供物业服务的方式开展物业管理业务，根据不同区域的不同物业性质制定不同的收费标准。

该项业务最近一期营业收入 3,813.45 万元，占总收入的比例为 1.76%。

## （2）物业租赁业务情况

发行人主要通过自有项目配套物业租赁的方式开展租赁服务，该项业务占比较小且仅限幼儿园、超市等配套资产的出租。

该项业务最近一期营业收入为 2,443.28 万元，占总收入的比例为 1.13%。

**表 3-21 租赁业务情况及业态分布**

序号	出租资产	分布	面积（平方米）	租金水平 【元/（平方米*月）】	出租率
1	城市之家-幼儿园	济南	1,796.52	14.34	100%
2	碧水尚景-会所	济南	2,478.11	8.37	100%
3	国际城市花园-会所	济南	894.28	23.75	100%
4	国际城市花园-幼儿园	济南	1,877.92	8.88	100%
5	济南名家-幼儿园	济南	3,333.09	12.50	100%
6	都市公寓-幼儿园	郑州	675.00	7.41	100%
7	国际城市花园-幼儿园	郑州	2,400.00	8.35	100%
8	逸品香山-幼儿园	郑州	1,832.09	13.65	100%
9	景园-幼儿园	郑州	1,728.00	13.57	100%
10	现代城-幼儿园	郑州	1,889.36	21.17	100%
11	世纪东城-幼儿园	郑州	2,524.28	21.13	100%
12	中央花园-幼儿园	郑州	2,400.00	11.67	100%
13	现代城-华润万家超市	郑州	16,495.70	42.58	100%
14	郑州名家-会所	郑州	4,636.94	3.59	100%
15	郑州名家-幼儿园	郑州	3,216.00	6.48	100%
16	郑州名家-小学	郑州	7,660.00	14.48	100%
17	现代城-商业项目	郑州	29,154.95	86.00	100%
18	湖岸名家-幼儿园	苏州	1,995.00	15.60	100%
合计			<b>86,987.24</b>		

## （二）发行人主要业务经营情况

经过近年来公司各项业务的良性发展，公司整体经营规模呈现出了较好的发展势头。报告期内，公司营业收入具体情况如下：

**表 3-22 最近三年及一期发行人营业收入情况**



单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
销售收入	206,835.36	924,520.94	1,025,771.72	891,792.88
物业收入	3,813.45	28,953.49	43,643.54	36,614.83
租赁收入	2,443.28	7,096.91	5,324.97	6,114.95
其他收入	3,164.62	8,606.04	5,873.87	1,304.50
合计	<b>216,256.71</b>	<b>969,177.38</b>	<b>1,080,614.10</b>	<b>935,827.16</b>

表 3-23 近三年房地产开发经营情况表

近三年	新开工面积 (万平米)	竣工面积 (万平米)	期末在建面积 (万平米)	销售面积 (万平米)	销售金额 (亿元)	销售均价 (元/m <sup>2</sup> )	结算面积 (万平米)	结算金额 (亿元)	结算均价 (元/m <sup>2</sup> )
2017 年	181.07	128.14	358.02	130.30	152.88	11,732.92	121.49	89.79	7,390.73
2018 年	225.00	105.00	607.00	131.10	204.93	15,631.58	85.00	103.02	12,120.00
2019 年	181.50	119.00	663.70	237.10	289.30	12,201.00	85.33	89.56	10,495.00

2017 年结算均价为 7,390.73 元/m<sup>2</sup>，2018 年结算均价为 12,120.00 元/m<sup>2</sup>，2019 年结算均价为 10,495.00/m<sup>2</sup>。2018 年结算均价较高主要是 2018 年住宅价格上升较多、商铺等投资类产品价格有所提升。

表 3-24 最近一年及一期房地产开发经营情况表

区域	2019 年			去化率	
	营业收入 (万元)	营业成本 (万元)	毛利率 (%)	按已取得预售证面积口径 (%)	按总可售面积口径 (%)
河南	533,060.81	374,609.74	29.72	92.44	73.90
山东	146,599.29	107,025.81	26.99	90.98	83.46
西安	6,097.27	7,169.22	-17.58	62.22	62.22
成都	8,654.19	11,145.31	-28.79	87.03	26.22
长沙	102,017.33	71,632.53	29.78	96.47	96.47
上海	44,314.98	34,560.96	22.01	76.91	68.58
三亚	30,093.17	13,774.07	54.23	98.08	87.00
北京	53,683.92	48,138.05	10.33	79.60	72.87
总计	<b>924,520.94</b>	<b>668,055.69</b>	<b>27.74</b>	<b>88.92</b>	<b>83.73</b>
区域	2020 年 1-6 月			去化率	
	营业收入 (万元)	营业成本 (万元)	毛利率 (%)	按已取得预售证面积口径 (%)	按总可售面积口径 (%)
河南	115,922.05	84,829.31	26.82	85.18	85.18

山东	87,656.40	62,848.65	28.30	96.72	95.70
西安	-	-	-	92.36	92.36
成都	452.92	402.89	11.05	78.09	49.68
长沙	-	-	-	98.68	98.52
上海	830.26	382.34	53.95	83.41	82.69
三亚	1,580.43	1,120.79	29.08	100.00	98.62
天津	-	-	-	79.66	77.47
北京	393.29	330.25	16.03	83.87	83.87
<b>总计</b>	<b>206,835.35</b>	<b>149,914.23</b>	<b>27.52</b>	<b>94.70</b>	<b>87.56</b>

注：天津项目属于北京区域；苏州、昆山、太仓项目属于上海区域。

2019 年，西安、成都、上海和北京区域的毛利率较低，其中西安大都汇、成都鑫都汇和昆山鑫都汇以车位销售为主，车位销售收入低于车位成本，导致毛利率较低；天津汤泉世家一期以精装住宅销售为主，精装住宅成本较高，售价较低，导致毛利率较低。2019 年，西安、上海和北京区域的去化率较低，其中西安大都汇和上海鑫苑壹品世家大部分已售，剩余部分商铺尚未去化；天津汤泉世家为新楼盘，目前正常去化中。

1、鑫苑中国在郑州地区的项目情况具体如下：

表 3-25 截至 2020 年 6 月末郑州地区项目及存货去化率情况

开发主体	项目名称	项目状态	总可售面积（万平方米）			已售（预售）面积（万平方米）	已售（预售）金额（亿元）	存货去化率（%）	
			已取得预售证面积	未取得预售证面积	小计			按已取得预售证面积口径	按总可售面积口径
荥阳鑫苑置业有限公司	荥阳郑西名家	在建项目	62.00	-	62.00	55.00	28.60	88.71	88.71
郑州晟道置业有限公司	郑州鑫家东苑	完工项目	26.20	-	26.20	26.00	21.00	99.24	99.24
郑州晟道置业有限公司	郑州鑫家西苑	完工项目	10.88	-	10.88	10.88	11.40	100.00	100.00
河南全晟置业有限公司	郑州二七名城一期	完工项目	17.84	-	17.84	16.50	14.00	92.49	92.49
河南顺晟置业有限公司	郑州二七名城二期南	完工项目	9.00	-	9.00	8.40	9.40	93.33	93.33

河南顺晟置业有限公司	郑州二七名城二期北	在建项目	11.85	-	11.85	10.20	9.95	86.08	86.08
河南全晟置业有限公司	郑州二七名城三期	在建项目	7.70	-	7.70	7.70	9.66	100.00	100.00
郑州鑫南置业有限公司	郑州国际新城一期	完工项目	36.00	-	36.00	36.00	42.30	100.00	100.00
河南鑫苑广晟置业有限公司	郑州国际新城二期	在建项目	18.40	-	18.40	18.40	25.60	100.00	100.00
河南鑫苑广晟置业有限公司	郑州国际新城三期 A	在建项目	85.50	-	85.50	70.70	93.60	82.69	82.69
河南鑫苑广晟置业有限公司	郑州国际新城三期 B	在建项目							
河南鑫苑广晟置业有限公司	郑州国际新城三期 C	在建项目							
郑州康盛博达房地产开发有限公司	郑州国际新城三期 D	在建项目							
河南仁信置业有限公司	鑫苑金水观城	在建项目	33.70	-	33.70	12.00	23.60	35.61	35.61

2、鑫苑中国在北京地区的项目情况具体如下：

表 3-26 截至 2020 年 6 月末北京地区项目及存货去化率情况

开发主体	项目名称	项目状态	总可售面积（万平方米）			已售（预售）面积（万平方米）	已售（预售）金额（亿元）	存货去化率（%）	
			已取得预售证面积	未取得预售证面积	小计			按已取得预售证面积口径	按总可售面积口径
北京鑫苑万众置业有限公司	鑫苑都汇	完工项目	16.31	-	16.31	13.68	25.84	83.87	83.87

3、鑫苑中国在天津地区的项目情况具体如下：

表 3-27 截至 2020 年 6 月末天津地区项目及存货去化率情况

			总可售面积（万平方米）			存货去化率（%）
--	--	--	-------------	--	--	----------

开发主体	项目名称	项目状态	已取得预售证面积	未取得预售证面积	小计	已售（预售）面积（万平方米）	已售（预售）金额（亿元）	按已取得预售证面积口径	按总可售面积口径
天津鑫苑置业有限公司	天津汤泉世家	在建项目	27.33	0.77	28.10	21.77	22.56	79.66	77.47

4、鑫苑中国在济南地区的项目情况具体如下：

表 3-28 截至 2020 年 6 月末济南地区项目及存货去化率情况

开发主体	项目名称	项目状态	总可售面积（万平方米）			已售（预售）面积（万平方米）	已售（预售）金额（亿元）	存货去化率（%）	
			已取得预售证面积	未取得预售证面积	小计			按已取得预售证面积口径	按总可售面积口径
济南鑫苑万卓置业有限公司	鑫苑世家公馆	在建项目	45.25	-	45.25	44.38	44.04	98.08	98.08
山东鑫苑仁居置业有限公司	鑫苑鑫中心	在建项目	19.74	-	19.74	19.23	21.51	97.42	97.42
山东鑫苑置业有限公司	鑫苑名家	在建项目	54.86	-	54.86	54.36	48.33	99.09	99.09
山东鑫苑置业有限公司	鑫苑国际城市花园	在建项目	26.86	-	26.86	26.48	14.66	98.59	98.59

5、鑫苑中国在青岛地区的项目情况具体如下：

表 3-29 截至 2020 年 6 月末青岛地区项目及存货去化率情况

开发主体	项目名称	项目状态	总可售面积（万平方米）			已售（预售）面积（万平方米）	已售（预售）金额（亿元）	存货去化率（%）	
			已取得预售证面积	未取得预售证面积	小计			按已取得预售证面积口径	按总可售面积口径
青岛科达置业有限公司	鑫苑御龙湾	在建项目	13.94	1.71	15.65	10.93	22.56	78.41	69.84

6、鑫苑中国在太仓地区的项目情况具体如下：

表 3-30 截至 2020 年 6 月末太仓地区项目及存货去化率情况

开发主体			总可售面积（万平方米）			存货去化率（%）
------	--	--	-------------	--	--	----------

	项目名称	项目状态	已取得预售证面积	未取得预售证面积	小计	已售（预售）面积（万平方米）	已售（预售）金额（亿元）	按已取得预售证面积口径	按总可售面积口径
太仓鹏驰房地产开发有限公司	翡翠观澜	在建项目	7.40	0.31	7.71	7.35	10.45	99.32	95.33

7、鑫苑中国在昆山地区的项目情况具体如下：

表 3-31 截至 2020 年 6 月末昆山地区项目及存货去化率情况

开发主体	项目名称	项目状态	总可售面积（万平方米）			已售（预售）面积（万平方米）	已售（预售）金额（亿元）	存货去化率（%）	
			已取得预售证面积	未取得预售证面积	小计			按已取得预售证面积口径	按总可售面积口径
昆山鑫苑置业有限公司	鑫苑鑫都汇	竣工交付	8.97	-	8.97	8.67	18.02	96.66	96.66
昆山鑫苑万卓置业有限公司	鑫宇嘉苑	在建项目	11.11	-	11.11	6.95	16.801	62.56	62.56

8、鑫苑中国在苏州地区的项目情况具体如下：

表 3-32 截至 2020 年 6 月末苏州地区项目及存货去化率情况

开发主体	项目名称	项目状态	总可售面积（万平方米）			已售（预售）面积（万平方米）	已售（预售）金额（亿元）	存货去化率（%）	
			已取得预售证面积	未取得预售证面积	小计			按已取得预售证面积口径	按总可售面积口径
苏州渝熙房地产开发有限公司	姑苏樾 68 号地块	在建项目	1.21	-	1.21	1.20	3.95	99.17	99.17

9、鑫苑中国在上海地区的项目情况具体如下：

表 3-33 截至 2020 年 6 月末上海地区项目及存货去化率情况

开发主体	项目名称	项目状态	总可售面积（万平方米）			已售（预售）面积（万平方米）	已售（预售）金额（亿元）	存货去化率（%）	
			已取得预售证面积	未取得预售证面积	小计			按已取得预售证面积口径	按总可售面积口径
上海俊鑫房地	上海鑫苑	完工项目	7.07	-	7.07	5.65	11.91	79.92	79.92

产开发有限公司	壹品世家								
---------	------	--	--	--	--	--	--	--	--

10、鑫苑中国在成都地区的项目情况具体如下：

表 3-34 截至 2020 年 6 月末成都地区项目及存货去化率情况

开发主体	项目名称	项目状态	总可售面积（万平方米）			已售（预售）面积（万平方米）	已售（预售）金额（亿元）	存货去化率（%）	
			已取得预售证面积	未取得预售证面积	小计			按已取得预售证面积口径	按总可售面积口径
成都鑫苑万卓置业有限公司	成都鑫都汇	完工项目	26.43	0.57	26.99	22.19	16.99	83.96	82.22
成都国宏腾实业有限公司	成都鑫苑城	在建项目	37.92	36.24	74.16	28.06	28.74	74.00	37.84

11、鑫苑中国在西安地区的项目情况具体如下：

表 3-35 截至 2020 年 6 月末西安地区项目及存货去化率情况

开发主体	项目名称	项目状态	总可售面积（万平方米）			已售（预售）面积（万平方米）	已售（预售）金额（亿元）	存货去化率（%）	
			已取得预售证面积	未取得预售证面积	小计			按已取得预售证面积口径	按总可售面积口径
陕西中茂经济发展有限公司	西安大都汇	完工项目	36.00	-	36.00	33.25	21.73	92.36	92.36

12、鑫苑中国在长沙地区的项目情况具体如下：

表 3-36 截至 2020 年 6 月末长沙地区项目及存货去化率情况

开发主体	项目名称	项目状态	总可售面积（万平方米）			已售（预售）面积（万平方米）	已售（预售）金额（亿元）	存货去化率（%）	
			已取得预售证面积	未取得预售证面积	小计			按已取得预售证面积口径	按总可售面积口径
长沙鑫苑万卓置业有限公司	长沙名家	完工项目	24.71	-	24.71	24.17	17.52	97.81	97.81
湖南而立房地产开发有限公司	长沙木莲世家	完工项目	9.12	-	9.12	9.12	10.67	100.00	100.00
湖南欣恬置业有限公司	长沙芙蓉鑫家	完工项目	7.23	-	7.23	7.23	7.15	100.00	100.00

13、鑫苑中国在三亚地区的项目情况具体如下：

表 3-37 截至 2020 年 6 月末三亚地区项目及存货去化率情况

开发主体	项目名称	项目状态	总可售面积（万平方米）			已售（预售）面积（万平方米）	已售（预售）金额（亿元）	存货去化率（%）	
			已取得预售证面积	未取得预售证面积	小计			按已取得预售证面积口径	按总可售面积口径
三亚北大科技园实业开发有限公司	崖州湾壹号	在建项目	11.75	0.17	11.92	11.75	21.98	100.00	98.57

14、鑫苑中国在武汉地区的项目情况具体如下：

表 3-38 截至 2020 年 6 月末武汉地区项目及存货去化率情况

开发主体	项目名称	项目状态	总可售面积（万平方米）			已售（预售）面积（万平方米）	已售（预售）金额（亿元）	存货去化率（%）	
			已取得预售证面积	未取得预售证面积	小计			按已取得预售证面积口径	按总可售面积口径
武汉盈合鑫置业有限公司	武汉藏龙世家项目	在建项目	-	18.29	18.29	-	-	-	-

### （三）发行人毛利率变动情况

报告期内，关于发行人毛利率变动情况如下：

1、2017 年，发行人综合毛利率为 23.50%，发行人主要项目收入、毛利率及项目所在地等情况如下表所示：

表 3-39 2017 年发行人主要项目收入、毛利率及项目所在地等情况

公司名称	收入（万元）	成本（万元）	毛利率	所属地区	城市划分	收入占比
郑州晟道置业有限公司	164,354.63	98,173.13	40.27%	河南郑州	中部地区	17.56%
河南鑫苑全晟置业有限公司	109,477.94	86,822.74	20.69%	河南郑州	中部地区	11.70%
陕西中茂经济发展有限公司	103,929.09	90,999.86	12.44%	陕西西安	中部地区	11.11%
成都鑫苑万卓置业有限公司	88,905.19	80,105.18	9.90%	四川成都	中部地区	9.50%
山东鑫苑仁居置业有限公司	83,305.31	57,684.52	30.76%	山东济南	中部地区	8.90%
长沙鑫苑万卓置业有限公司	79,546.09	73,660.67	7.40%	湖南长沙	中部地区	8.50%
三亚北大科技园实业开发有限公司	54,596.49	34,908.17	36.06%	海南三亚	华南地区	5.83%
荥阳鑫苑置业有限公司	53,155.40	44,734.72	15.84%	河南郑州	中部地区	5.68%
天津鑫苑置业有限公司	31,547.48	25,938.78	17.78%	天津	华北地区	3.37%
徐州鑫苑置业有限公司	30,755.47	25,126.91	18.30%	江苏徐州	长三角地区	3.29%
苏州鑫苑置业发展有限公司	26,039.59	20,251.09	22.23%	江苏苏州	长三角地区	2.78%

江苏嘉景置业有限公司	21,339.38	16,379.58	23.24%	江苏苏州	长三角地区	2.28%
济南鑫苑万卓置业有限公司	15,403.35	13,513.38	12.27%	山东济南	中部地区	1.65%
北京鑫苑万众置业有限公司	7,954.87	4,599.00	42.19%	北京	华北地区	0.85%
上海俊鑫房地产开发有限公司	7,419.36	6,695.03	9.76%	上海	长三角地区	0.79%
其他	58,097.53	36,361.76	37.41%	-	-	6.21%
<b>合计</b>	<b>935,827.16</b>	<b>715,954.51</b>	<b>23.50%</b>	-	-	<b>100.00%</b>

2、2018 年，发行人综合毛利率为 31.66%，发行人主要项目收入、毛利率及项目所在地等情况如下表所示：

表 3-40 2018 年发行人主要项目收入、毛利率及项目所在地等情况

公司名称	收入（万元）	成本（万元）	毛利率	所属地区	城市划分	收入占比
郑州晟道置业有限公司	227,206.72	150,996.29	33.54%	河南郑州	中部地区	21.03%
河南鑫苑全晟置业有限公司	17,348.73	14,944.44	13.86%	河南郑州	中部地区	1.61%
陕西中茂经济发展有限公司	40,121.12	26,960.15	32.80%	陕西西安	中部地区	3.71%
成都鑫苑万卓置业有限公司	33,157.13	25,589.45	22.82%	四川成都	中部地区	3.07%
山东鑫苑仁居置业有限公司	69,822.68	49,929.64	28.49%	山东济南	中部地区	6.46%
长沙鑫苑万卓置业有限公司	33,243.14	32,334.24	2.73%	湖南长沙	中部地区	3.08%
三亚北大科技园实业开发有限公司	113,464.67	52,024.52	54.15%	海南三亚	华南地区	10.50%
荥阳鑫苑置业有限公司	25,157.39	16,361.11	34.96%	河南郑州	中部地区	2.33%
天津鑫苑置业有限公司	21,154.24	17,705.18	16.30%	天津	华北地区	1.96%
苏州鑫苑置业发展有限公司	10,326.64	8,358.71	19.06%	江苏苏州	长三角地区	0.96%
江苏嘉景置业有限公司	16,537.37	12,230.70	26.04%	江苏苏州	长三角地区	1.53%
济南鑫苑万卓置业有限公司	116,199.67	101,068.11	13.02%	山东济南	中部地区	10.75%
郑州鑫南置业有限公司	186,446.92	113,180.58	39.30%	河南郑州	中部地区	17.25%
昆山鑫苑置业有限公司	128,195.39	76,216.72	40.55%	江苏昆山	长三角地区	11.86%
其他	42,232.29	40,625.64	3.80%	-	-	3.90%
<b>合计</b>	<b>1,080,614.10</b>	<b>738,525.48</b>	<b>31.66%</b>	-	-	<b>100.00%</b>

3、2019 年，发行人综合毛利率为 28.35%，发行人主要项目收入、毛利率及项目所在地等情况如下表所示：

表 3-41 2019 年发行人主要项目收入、毛利率及项目所在地等情况

公司名称	收入（万元）	成本（万元）	毛利率	所属地区	城市划分	收入占比
郑州晟道置业有限公司	24,316.87	26,089.16	-7.29%	河南郑州	中部地区	2.51%
河南鑫苑全晟置业有限公司	6,869.87	6,819.97	0.73%	河南郑州	中部地区	0.71%
陕西中茂经济发展有限公司	6,097.27	7,169.22	-17.58%	陕西西安	中部地区	0.63%
成都鑫苑万卓置业有限公司	8,633.62	11,132.90	-28.95%	四川成都	中部地区	0.89%



山东鑫苑仁居置业有限公司	7,191.30	2,739.43	61.91%	山东济南	中部地区	0.74%
长沙鑫苑万卓置业有限公司	2,906.92	792.49	72.74%	湖南长沙	中部地区	0.30%
三亚北大科技园实业开发有限公司	30,093.17	13,774.07	54.23%	海南三亚	华南地区	3.11%
荥阳鑫苑置业有限公司	63,554.32	36,350.41	42.80%	河南郑州	中部地区	6.56%
天津鑫苑置业有限公司	53,107.65	47,958.97	9.69%	天津	华北地区	5.48%
苏州鑫苑置业发展有限公司	1,256.04	4,582.56	-264.84%	江苏苏州	长三角地区	0.13%
江苏嘉景置业有限公司	4,119.68	941.89	77.14%	江苏苏州	长三角地区	0.43%
济南鑫苑万卓置业有限公司	88,294.33	68,347.00	22.59%	山东济南	中部地区	9.11%
郑州鑫南置业有限公司	203,127.58	134,490.20	33.79%	河南郑州	中部地区	20.96%
昆山鑫苑置业有限公司	38,263.84	28,850.02	24.60%	江苏昆山	长三角地区	3.95%
其他	431,344.92	304,413.25	29.43%	-	-	44.51%
<b>合计</b>	<b>969,177.38</b>	<b>694,451.54</b>	<b>28.35%</b>	-	-	<b>100.00%</b>

4、2020 年 1-6 月，发行人综合毛利率为 28.17%，发行人主要项目收入、毛利率及项目所在地等情况如下表所示：

表 3-42 2020 年 1-6 月发行人主要项目收入、毛利率及项目所在地等情况

公司名称	收入（万元）	成本（万元）	毛利率	所属地区	城市划分	收入占比
郑州晟道置业有限公司	58,165.28	45,404.83	21.94%	河南郑州	中部地区	26.90%
河南鑫苑广晟置业有限公司	28,137.76	19,890.87	29.31%	河南郑州	中部地区	13.01%
郑州鑫南置业有限公司	6,904.81	5,315.54	23.02%	河南郑州	中部地区	3.19%
昆山鑫苑置业有限公司	2,595.81	717.96	72.34%	江苏昆山	长三角地区	1.20%
济南鑫苑万卓置业有限公司	82,724.11	62,613.55	24.31%	山东济南	中部地区	38.25%
山东鑫苑仁居置业有限公司	3,669.43	1,336.21	63.59%	山东济南	中部地区	1.70%
三亚北大科技园实业开发有限公司	1,584.60	1,487.00	6.16%	海南三亚	华南地区	0.73%
郑州航美正兴科技园有限公司	17,978.50	12,047.75	32.99%	河南郑州	中部地区	8.31%
其他	14,496.41	6,514.22	55.06%	-	-	6.70%
<b>合计</b>	<b>216,256.71</b>	<b>155,327.93</b>	<b>28.17%</b>	-	-	<b>100.00%</b>

#### （四）主要业务上下游产业链情况

##### 1、向主要供应商的采购情况

最近三年及一期，公司向前五名供应商的采购情况如下：

表 3-43 最近三年及一期发行人向前五名供应商的采购情况

年度	序号	名称	采购额（亿元）	占采购总额比例（%）
2020 年 1-6 月	1	江苏省苏中建设集团股份有限公司	4.24	30.13
	2	河南省第二建设集团有限公司	2.51	17.80

年度	序号	名称	采购额（亿元）	占采购总额比例（%）
	3	中建一局集团第一建筑有限公司	4.97	35.28
	4	四川鼎美嘉弘建设工程有限公司	0.36	2.58
	5	郑州光新土石方清运有限公司	0.23	1.65
	前五名供应商采购成本合计		<b>12.31</b>	<b>87.45</b>
2019 年度	1	中国建筑一局（集团）有限公司	9.63	15.57
	2	中建二局第三建筑工程有限公司	6.81	11.01
	3	中建一局集团第一建筑有限公司	4.97	8.03
	4	中建二局第二建筑工程有限公司	4.24	6.86
	5	中国建筑第二工程局有限公司	1.94	3.13
	前五名供应商采购成本合计		<b>27.58</b>	<b>44.60</b>
2018 年度	1	郑州市国土资源局	18.92	23.38
	2	中国建筑一局（集团）有限公司	12.35	15.26
	3	中建二局第三建筑工程有限公司	7.52	9.29
	4	郑州市财政局收款专户	6.65	8.22
	5	中国建筑第八工程局有限公司	5.73	7.08
	前五名供应商采购成本合计		<b>51.17</b>	<b>63.24</b>
2017 年度	1	中建二局第三建筑工程有限公司	16.68	28.80
	2	中国建筑第八工程局有限公司	14.48	25.00
	3	中国建筑第二工程局有限公司	9.87	17.04
	4	中建二局第二建筑工程有限公司	9.99	17.25
	5	中兴建设有限公司	4.59	7.93
	前五名供应商采购成本合计		<b>55.60</b>	<b>96.00</b>

## 2、向前五名客户的销售情况

最近三年及一期，公司向前五名客户的销售情况如下：

表 3-44 最近三年及一期发行人向前五名客户的销售情况

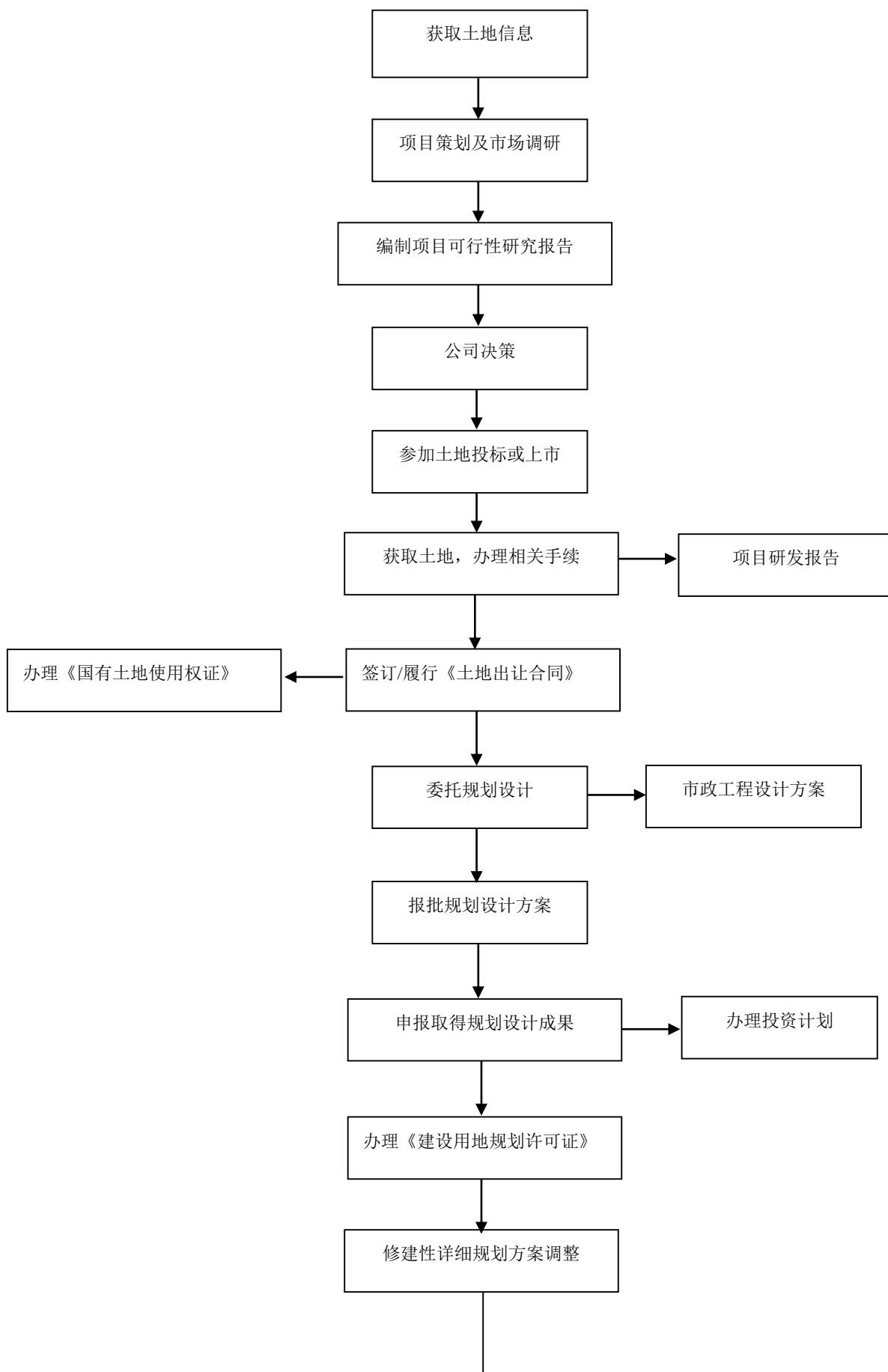
年度	序号	名称	销售额（元）	占营业收入比例（%）
2020 年 1-6 月	1	客户 1	28,114,190.00	0.65
	2	客户 2	22,052,492.00	0.51
	3	客户 3	15,586,020.00	0.36
	4	客户 4	12,604,620.00	0.29
	5	客户 5	11,562,000.00	0.27
	前五名客户销售收入合计		<b>89,919,322.00</b>	<b>2.09</b>
2019 年度	1	客户 1	192,242,700.00	1.98
	2	客户 2	101,764,574.00	1.05
	3	客户 3	38,962,247.00	0.40

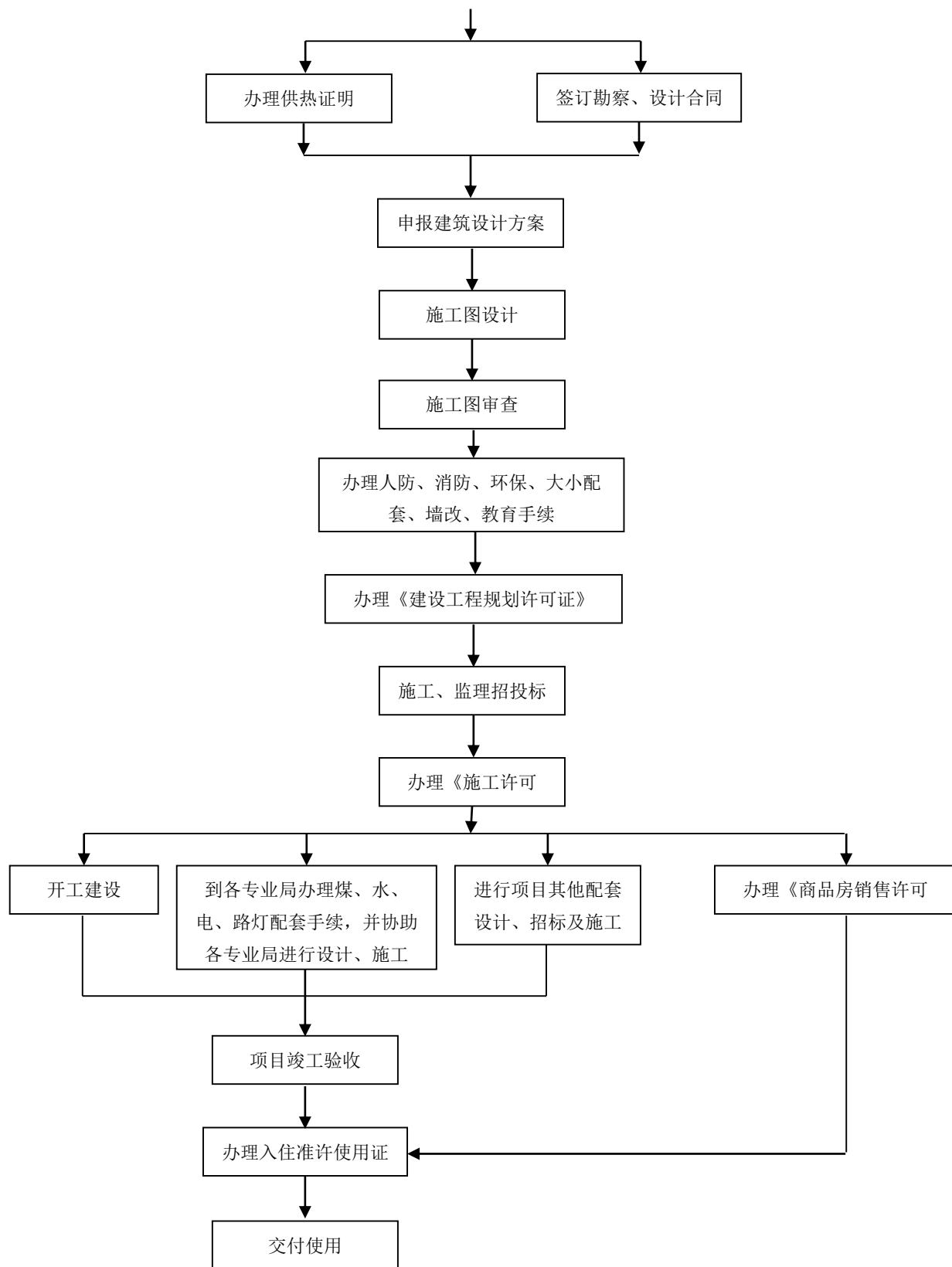
年度	序号	名称	销售额（元）	占营业收入比例（%）
	4	客户 4	16,668,102.00	0.17
	5	客户 5	17,180,333.00	0.18
	前五名客户销售收入合计		<b>366,817,956.00</b>	<b>3.78</b>
2018 年度	1	客户 1	253,569,156.00	2.35
	2	客户 2	70,209,312.00	0.65
	3	客户 3	27,902,684.00	0.26
	4	客户 4	23,260,318.00	0.22
	5	客户 5	17,653,985.00	0.16
	前五名客户销售收入合计		<b>392,595,455.00</b>	<b>3.63</b>
2017 年度	1	客户 1	25,445,030.00	0.27
	2	客户 2	19,980,000.00	0.21
	3	客户 3	18,375,077	0.20
	4	客户 4	14,684,782	0.16
	5	客户 5	12,523,998	0.13
	前五名客户销售收入合计		<b>91,008,887</b>	<b>0.97</b>

#### （五）主要业务流程图

本公司主要业务的流程为：公司通过各种渠道获取土地信息，在充分市场调查和科学项目评估基础上，通过自身优势筹集资金购买或以其他方式获取土地；获取土地后在充分了解市场需求基础上并按照房地产相关规定制定项目规划；通过招标选择施工单位并根据公司成本、质量等相关管理制度对施工过程进行管理；最后，公司完成成品房交付、售后服务等。

本公司主要服务的流程图参见下图：





## 七、发行人所在行业状况

### （一）房地产行业发展现状

#### 1、房地产需求加速下滑，一二线修复、三四线回落

我国房地产市场在经历了十年的黄金期后，资产泡沫化风险过高，在国家一系列的房市去库存去杠杆的限购政策下，2018 年房地产需求加速下滑，但存在结构性差异，一二线城市需求修复，三四线城市需求回落。

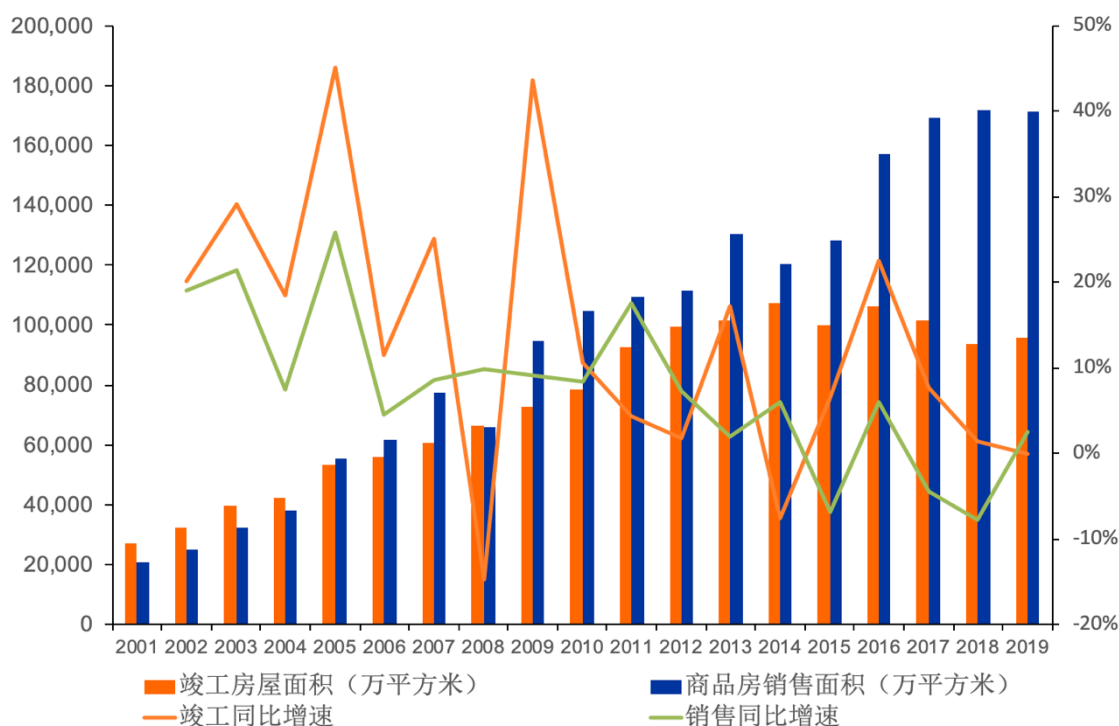


图 3-3 商品房竣工及销售面积情况

数据来源：Wind 资讯

受国内宏观经济增速放缓以及国家对房地产市场调控的不断深入等因素的影响，房地产行业景气度下滑，2014 年全国商品房销售面积减少至 120,648.54 万平方米。然而 2014 年商品房竣工面积较 2013 年增加 6,024.05 万平方米，国内房地产行业面临去库存的压力。2015 年后国家去库存政策加码，商品房销售面积大幅超过竣工面积，2017 年在三四线城市城市接力下商品房销售面积依然保持上升趋势。2018 年，商品房竣工面积 93,550 万平方米，同比下降 8%，降幅较去年扩大 4 个百分点。商品房销售面积 171,654 万平方米，同比增长 1%，降幅较

去年扩大 7 个百分点。分结构看，40 个大中城市中，一线、二线、三线销售面积累计增速从 2017 年末的-29%、-0.4%、10%分别转为 2018 年末的-5%、0.005%、5%。2019 年，商品房竣工面积 95,942 万平方米，同比增长 3%；商品房销售面积 171,558 万平方米，同比下降 0.1%。

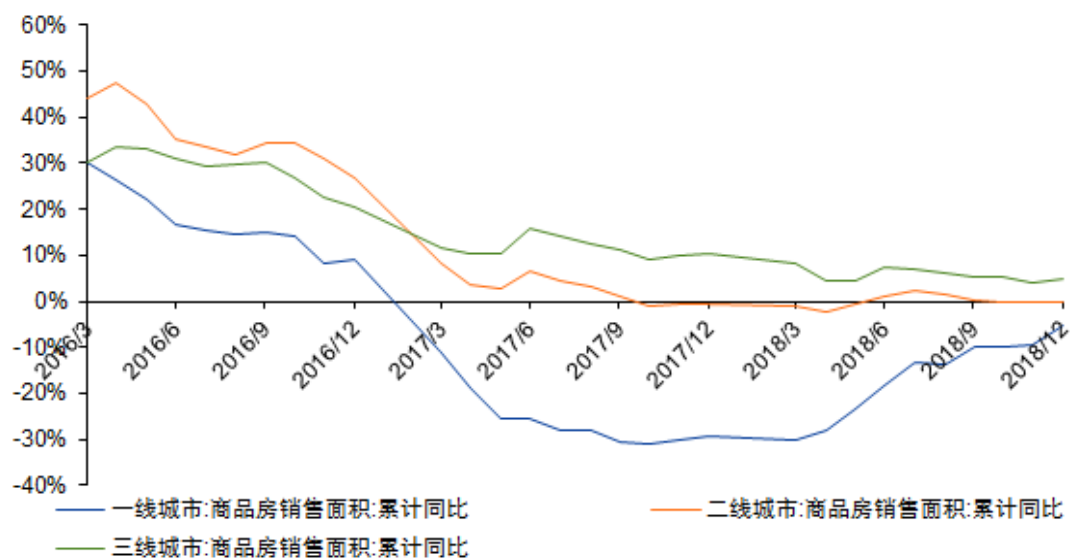


图 3-4 一线、二线、三线城市商品房销售面积累计同比

数据来源：Wind 资讯

## 2、房地产市场价格逐步回落，一线回落程度大于二、三线

根据国家发改委、国家统计局联合发布的全国商品房销售价格指数，我国房价在 1998 至 2002 年期间表现较为平稳，但在 2003 年下半年和 2007 年初，我国房价开始出现了二轮快速增长。为应对 2003 年的房价快速增长，国家于 2005 年出台了央行《121 号文》等一系列调控政策，受此影响，房价涨幅于 2005 年上半年开始下降。同样，为了抑制 2007 年初房价的快速增长，2007 年底政府出台了“二套房房贷政策”、国务院《3 号文》等调控政策，随后全国各主要城市的房价出现了不同程度的调整。

2008 年我国房价波动剧烈。2008 年第 1 季度，全国商品房售价同比上涨 10.9%，同比涨幅创历史新高。2008 年 8 月，国内房地产价格出现近 10 年来首次下跌。受国际金融危机和国内经济增速放缓的影响，以及房地产市场自身的调整等诸多因素，2008 年下半年开始全国房地产价格呈现加速下降趋势，全年 70 个大中城市房屋销售价格环比下降 0.3%。2008 年 10 月，为刺激房地产市场，金

融机构可在首付款比例上按优惠条件给予支持，最低首付款比例可调整为 20%，房地产市场的需求得以释放，至 2009 年 12 月份全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 7.8%，超过了 2007 年全年 7.6% 的涨幅。

2009 年年底的房价大幅上涨直接引发了国家房地产政策的变革。2010 年 1 月多部委联合发布公积金新政，第二套住房公积金个人住房贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍，首付款比例不得低于 50%，并停止向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。2010 年 4 月 17 日，《新国十条》继续严格调控。2011 年 1 月 26 日《新国八条》，将第二套房的房贷首付从原来的不低于 50% 改为不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍，个人购买住房不足五年转手交易将统一按销售收入全额征税。

受 2011 年限购政策的影响，加之按揭成本的迅速下降，2012 年全国商品房均价走势相对平稳，全年房价增速略高于 2011 年。其中 2012 年下半年至 2013 年一季度经历了一轮价格反弹。根据 Wind 资讯数据显示，从 2012 年 6 月起至 2014 年 5 月，百城住宅价格指数呈连续环比正增长态势，并于 2013 年 9 月达到峰值，当月环比增幅达到 1.07%。2014 年房地产整体行业形势严峻，从 2013 年房地产行业暴涨之后到 2014 年意外遇冷，行业负增长现状甚至回到了 2008 年至 2009 年的低点。2014 年房地产行业政策也从明确分类调控，到逐步取消限购，放松限贷，再到降息经历了巨大的变化。2015 年央行降息降准政策、各地公积金首付最低首付调整政策等去库存的一系列政策出台刺激了房地产市场需求，价格指数迅速回升，2017 年开始在各主要城市限购政策影响下价格指数环比开始回落。

2018 年，全国房地产政策继续发力供给侧改革，限购限贷限售叠加土拍收紧，供应结构优化，房价得到有力控制。一线城市房价增长基本停滞，甚至很多开发商出现降价促销的情况，二三线城市次之。随着市场交易量继续平淡，房地产市场价格逐步回落。

2019 年，百城住宅价格指数上涨 3.34%，涨幅较上年同期收窄 1.75 个百分点，百城住宅价格指数同比增速自 2017 年 3 月以来继续收窄。其中，一线城市住宅价格指数增速自 2018 年末触底回升，2019 年末价格上涨 0.71%，较上年同



期扩大 0.31 个百分点；二三线城市住宅价格指数增速继续下探，二线城市 2019 年末价格指数同比收窄 2.84 个百分点，三四线代表城市 2019 年末价格指数同比收窄 4.11 个百分点。

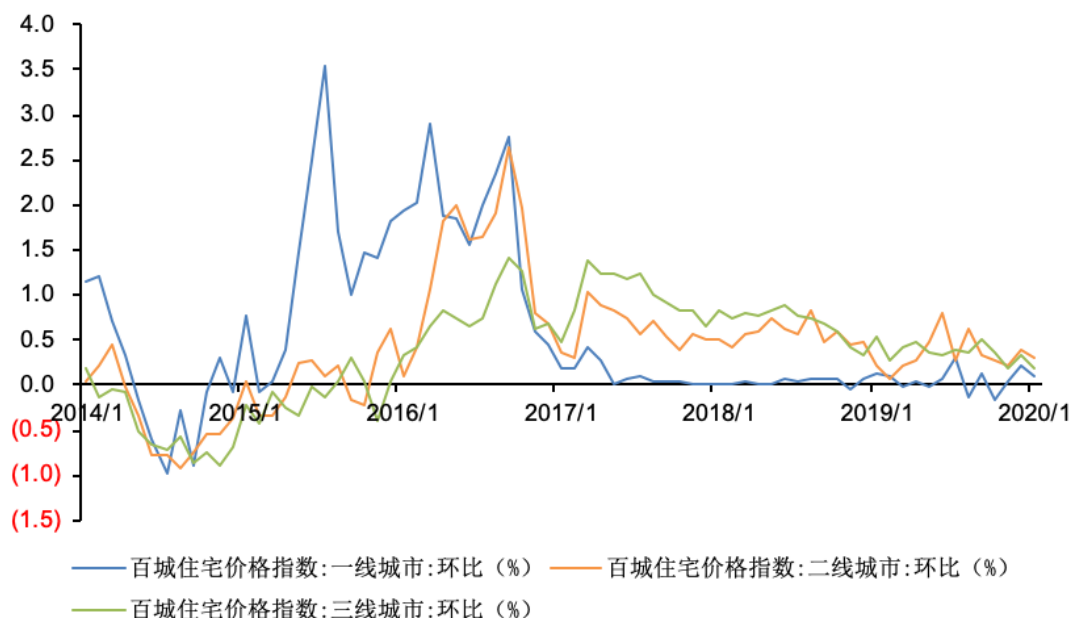


图 3-5 百城住宅价格指数分能级环比变动

数据来源：Wind 资讯

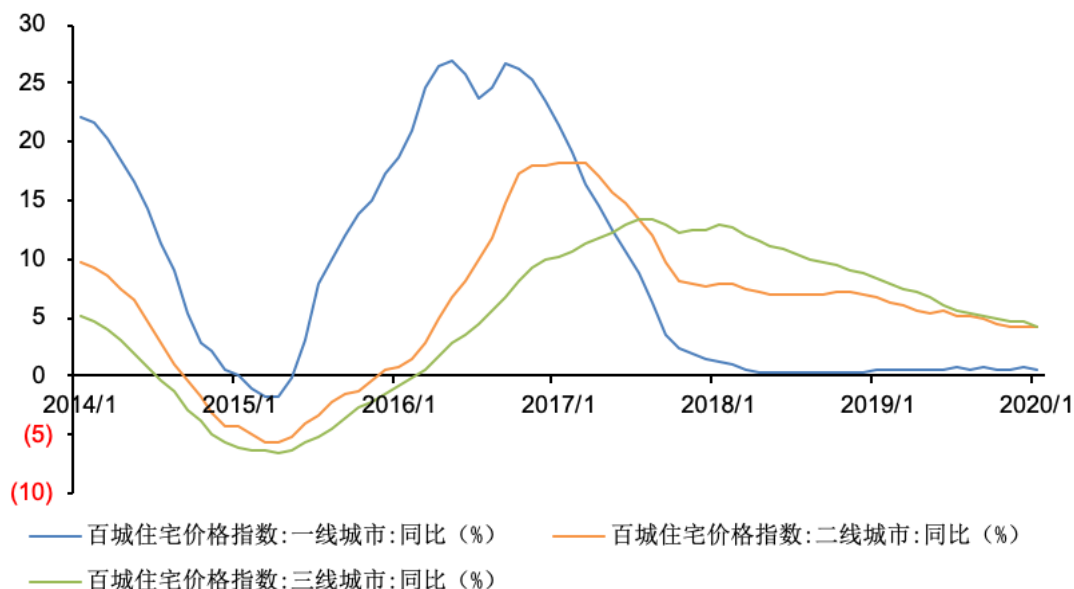


图3-6 百城住宅价格指数分能级同比变动

数据来源：Wind 资讯

### 3、房地产投资持续增长，是国家“稳投资”的重点方向

除 2009 年和 2012 年我国房地产投资受到国际金融危机的影响和宏观经济形势低迷的影响外，2001-2014 年我国房地产投资每年均保持 15% 以上的增长速度，年投资完成额从 2001 年的 6,344 亿元上升到 2014 年的 95,036 亿元。2015 年房地产投资增速急降至 1%，商品住宅投资增速更是降为 0.4%，反映了市场以多种方式去库存为主。2016 年房地产投资和商品住宅投资增速回升至 6% 和 7%，2017 年房地产投资增速 7%，商品住宅投资增长 9.4%。

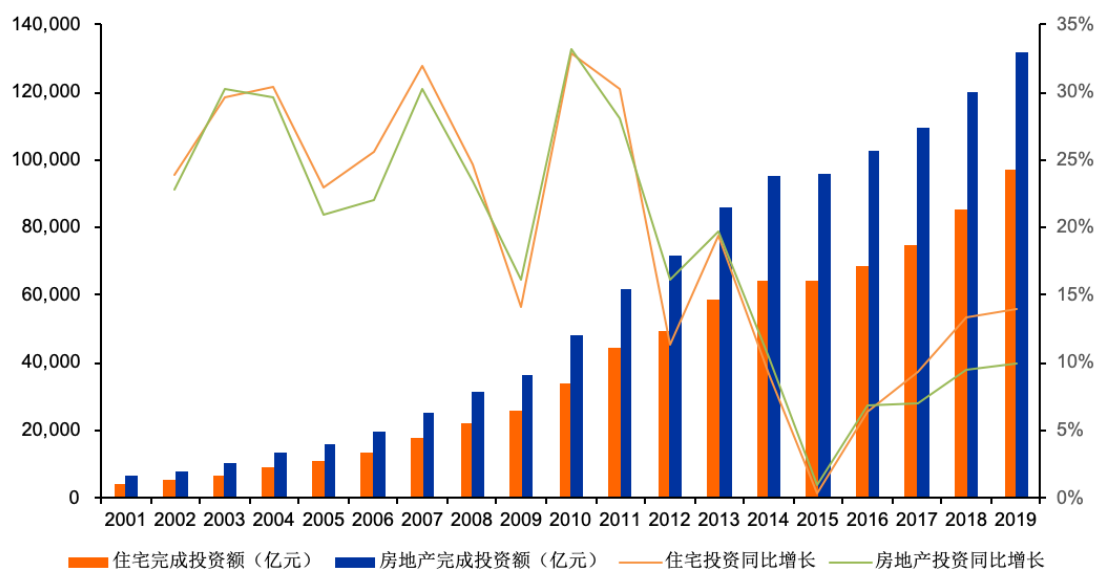


图 3-7 房地产及商品住宅投资增长情况

数据来源：Wind 资讯

在房地产投资的构成方面，2001 年至 2012 年间，商品住宅开发投资额占房地产开发投资的比例维持在 66%~72% 之间。2008 年以前，商品住宅开发投资额占房地产开发投资的比例总体呈逐年上升趋势。其中 2008 年、2011 年分别达到 71.9%、71.7% 的较高水平，2009 年和 2012 年该比例分别出现较明显的下降，体现了在 2008 年金融危机及 2012 年国家政策宏观调控的影响下，商品住宅开发投资增长的波动性特征。2012 年至 2017 年间，商品住宅开发投资的比例出现大幅下降，2016 年已回落至 2002 年水平。2018 年，房地产补库存带动下投资保持平稳，同时土地购置费在投资中的比例增加。住宅投资占房地产开发投资的比重也回升到 71%。2019 年商品住宅投资占房地产开发投资的比重上升至 73%。

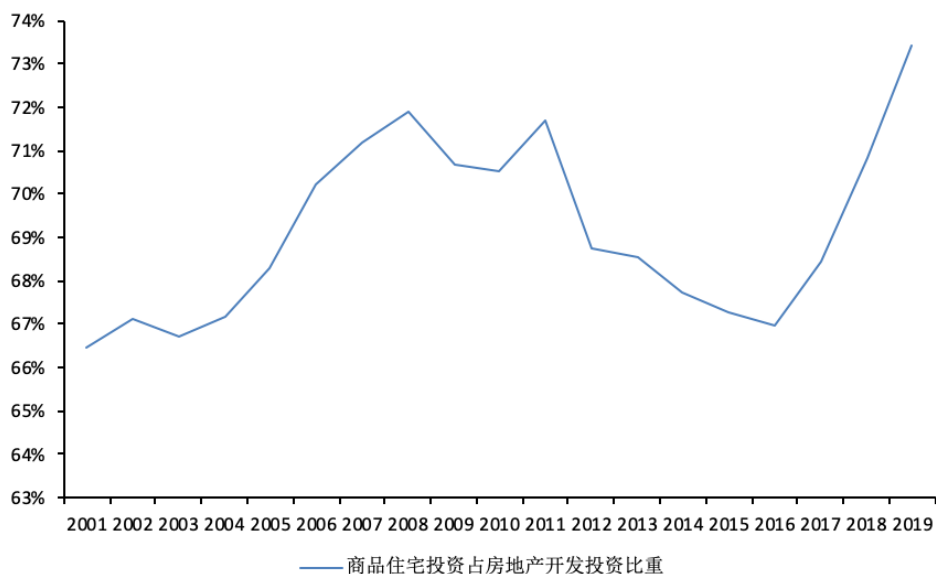


图 3-8 商品住宅投资占房地产开发投资比重

数据来源：Wind 资讯

#### 4、土地市场出现拐点、价格居高不下但增速放缓

我国土地市场发展迅速，土地需求量旺盛，当年购置土地面积从 2001 年的 2.34 亿平方米上升为 2006 年的 3.34 亿平方米，2012 年受宏观环境影响，政府对土地的总量控制逐渐加强，当年土地购置面积下降至 3.57 亿平方米。2014 年开始房地产市场进入深度调整期，行业下行趋势导致土地市场遇冷，房地产开发企业土地购置面积大幅减少，降至 2001 年来最低水平。

近年来，我国土地出让制度基本实行“招、拍、挂”以来，土地价格的决定权交还给市场，使原本隐藏的土地价格获得释放，加之我国地少人多、18 亿亩耕地底线不能动摇、城市拆迁难度逐步加大等因素，在商品房市场需求的支撑下，全国土地交易平均价格呈现较大幅度的攀升。土地价格的上涨，导致房地产开发企业土地购置费上升。

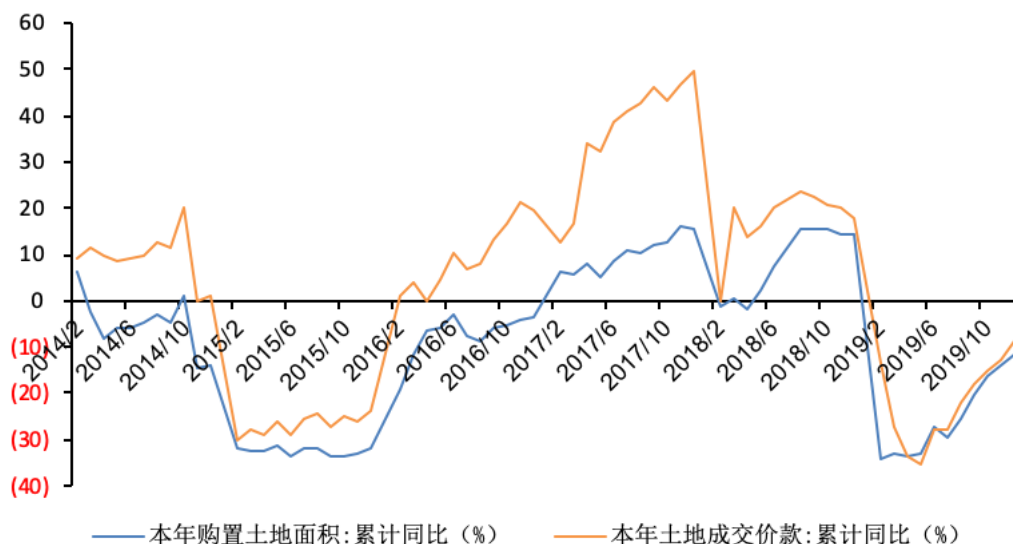


图 3-9 土地购置面积及土地成交价款累计同比情况

数据来源: Wind 资讯

2008 年全国土地购置费用为 5,995.60 亿元, 较上年大幅增长了 23.03%。自 2009 年下半年开始, 政府对土地交易市场进行严格的宏观调控。2009 年土地购置费用为 6,023.70 亿元, 涨幅为 0.47%, 较 2008 年下降了 22.6 个百分点。自 2010 年开始, 全国土地购置费用加速上升。随着国家在 2011 年相继出台一系列政策法规, 房地产土地交易市场大幅降温, 土地交易价格随之回落。2011 年土地购置费用为 11,527.25 亿元, 涨幅较 2010 年的 66.01% 下降为 15.27%, 降幅达到 50.7 个百分点。这也是国家对房地产行业进行宏观调控在土地市场上的必然反应。2012 年, 全国土地购置费用为 12,100.15 亿元, 涨幅回落至 4.97%。2013 年, 全国土地购置费用为 13,501.73 亿元, 涨幅回升至 11.58%。2014 年, 全国土地购置费用高达 17,458.53 亿元, 涨幅升至 29.31%。2015 年随着全国土地购置面积减少, 全国土地购置费用增速又回落至 1%。2017 年末, 全国土地购置费用为 18,778.68 亿元, 增速回升至 6.24%。2018 年前三季度土地交易市场活跃, 四季度出现流拍现象, 全年企业土地购置面积 29,141 万平方米, 比上年增长 14.2%, 均价增速放缓。2019 年全年企业土地购置面积 25,822 万平方米, 比上年下降 11.4%。

## 5、郑州区域房地产发展概况

2019 年, 郑州市全年房地产开发投资完比上年增长 2.80%; 其中, 住宅投资

增长 8.90%。商品房屋施工面积 19,583.60 万平方米，增长 5.00%；其中，住宅施工面积 13,298.50 万平方米，增长 4.60%。商品房新开工面积 4,669.30 万平方米，增长 7.00%；其中，住宅 3,234.50 万平方米，增长 7.60%。商品房屋竣工面积 2,107.40 万平方米，增长 8.30%；其中，住宅 1,478.10 万平方米，增长 8.90%。房屋实际销售面积 3,593.30 万平方米，下降 3.20%；销售金额 3,403.60 亿元，增长 8.60%；待售房屋面积 616.70 万平方米，增长 8.10%。

房地产政策方面，2016 年以来，郑州市房地产价格暴涨，为了抑制房价过热，郑州市重启限购并且加大限贷力度；2017 年，郑州市房地产市场调控政策成效显著；2018 年，郑州市房地产市场继续坚持限购、限贷、限价等调控政策，并从房地产市场监管层面发力，开展一系列专项行动。2019 年，郑州市房地产调控政策依旧严厉，限购、限贷、限价等调控政策继续执行。具体来看，2019 年 4 月，郑州市发布老旧小区政治政策，计划于 2021 年 6 月底前完成市内五区老旧小区的综合改造。2019 年 6 月，郑州市住房公积金管理中心通知，将调整 2019 年度住房公积金缴存基数和缴存比例（郑州住房公积金缴存比例为单位和职工个人各 5%-12%，缴存单位可在 5%-12% 的缴存比例区间内自主确定住房公积金缴存比例；并确定缴存基数上下限等相关规定）。2019 年 7 月，郑州市入围 2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点城市名单。2019 年 12 月，郑州再次放宽落户政策，增加租赁住房落户条件（在郑州市中心城区租赁住房满 1 年的外地人员，可申请本人及其共同居住的配偶、子女和父母和户口迁入）。

## （二）我国房地产行业发展前景

### 1、经济下行压力加大，政府深化供给侧改革

我国自改革开放以来，经济总体形势保持着蓬勃发展的势头，尤其是进入上世纪 90 年代后，中国经济一直保持高速增长。2001~2012 年间，全国 GDP 年均复合增长率超过 10%，城镇居民人均可支配收入年均复合增长率亦维持在 12% 以上。2012 年开始，我国经济出现下行趋势，GDP 增速逐年下滑，2018 年 GDP 增速为 6.6%。十九大工作报告和随后的中央经济工作会议连续强调加快建立“多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”，楼市的政策施力点转向供给侧，通过限购等措施抑制短期投机需求，房地产景气度连续几年下滑。

单位：亿元

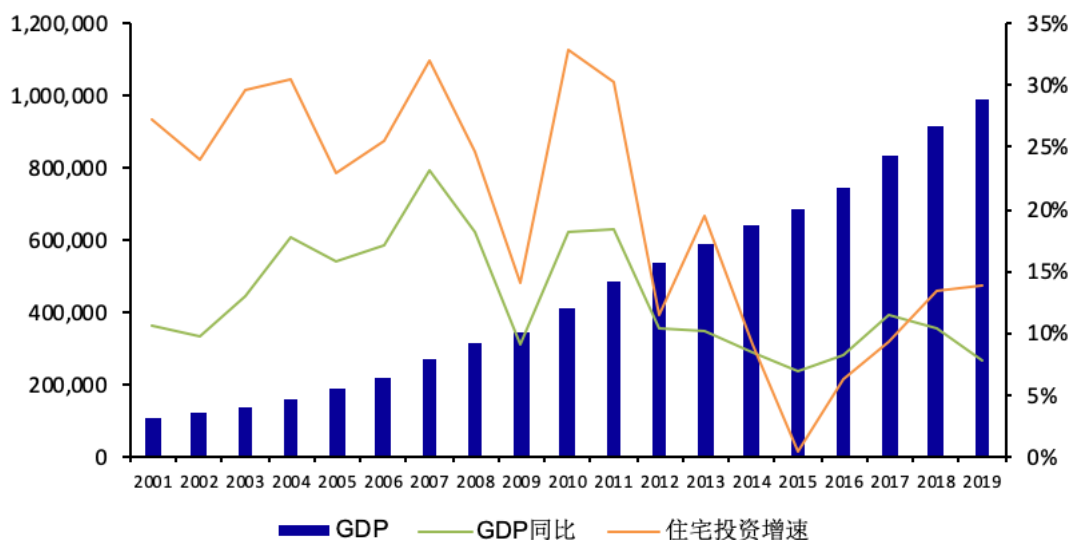


图 3-10 GDP、GDP 增速及中国房地产开发投资增速

数据来源：Wind 资讯

## 2、城市化进程及居住水平的不断改善为房地产行业发展提供有力支撑和源动力

城市化进程对房地产的影响主要体现在三个方面：一是农村人口大规模向城市迁移，二是城市本身的旧城改造，三则是居民消费和投资的需求不断上升。2019 年我国城镇化率为 60.60%，近 10 年年均提升 1.4 个百分点，仍处于快速提升阶段，但对标国际主流发达城市，仍处于较低水平，目前美国、日本等发达国家城镇化率都在 80-90% 以上。城市人口的增长势必带动大量的租房和购房需求。预计我国持续快速的城市化进程平均每年将带来 2.4 亿平方米的新增住房需求，从而为房地产行业的发展提供有力支撑；而改善性需求增速也将比较明显，虽然我国住房自有率比较高，但随着收入的提高，以住宅面积提高为代表的居民住房改善性需求将为房地产行业的发展提供持续动力。

## 3、坚持住房居住属性，长效住房机制得以建设

我国目前已经具备了建立房地产的基础性制度和长效机制的条件，有望推动房地产市场平稳发展。我国正加快发展住房租赁市场建设，推进住房、土地和人口制度的变革。住房租赁市场管理条例出台，政府倡导租售同权，鼓励开发商自持出租。因城施策调整土地供应，强化住宅用地供应“五类”调控目标，合理安排

住宅土地。同时政府继续大力改造棚户区，提高货币化安置比例，在加快去库存、影响当地市场供需格局的同时，也提升企业投资空间。未来与之相配套的土地、财税、金融联动机制将有较大空间，同步促进长效机制建立健全，真正实现居民的住有所居。

#### **4、行业利润率短期进入上升通道，长期仍受土地价格制约**

近年来，国家对房地产进行了一系列的宏观调控，房地产价格上涨的速度得到抑制，与此同时，我国土地出让制度自基本实行“招、拍、挂”以来，土地价格的上涨，导致房地产开发企业土地购置费上升。同时，土地增值税、土地闲置费等税费的严格征收，建筑材料以及人工成本的增加，导致房地产开发成本增加，压缩了房地产企业的利润空间。2016 年之前，房地产行业的销售毛利率持续下降。到 2015 年年报时，行业销售毛利率跌破了 30%，但是未来房地产行业毛利率仍有上升的可能性，当然，行业的毛利率不可能持续上升，因为地价上涨依然是制约毛利率上升重要因素。

#### **5、房地产行业集中度继续提升，未来市场可能逐步进入品牌竞争时代**

我国房地产行业一直处于低集中度的状态。近几年来，新房开发整体增量空间受限，房企布局由扩张转向收敛，由于核心城市土地竞争愈加激烈，高地价已透支未来房价的上升空间。随着房地产行业的投资门槛上升，大型开发商在土地市场的竞争优势明显。同时融资能力的差异也使得具有良好资质的大型开发商融资成本低于行业水平，致使中小开发商逐步退出竞争，行业集中度也因此得到快速提升。目前处于行业增速低迷时期，由于龙头地产公司在销售及内部管控的优势愈发明显，行业集中度提升有加速趋势。根据 2020 年中国房地产百强企业研究报告统计数据，2019 年房地产百强企业销售额市场份额达 61.5%，综合实力 TOP10 企业销售额市场份额达 27.7%，已连续 8 年提升。

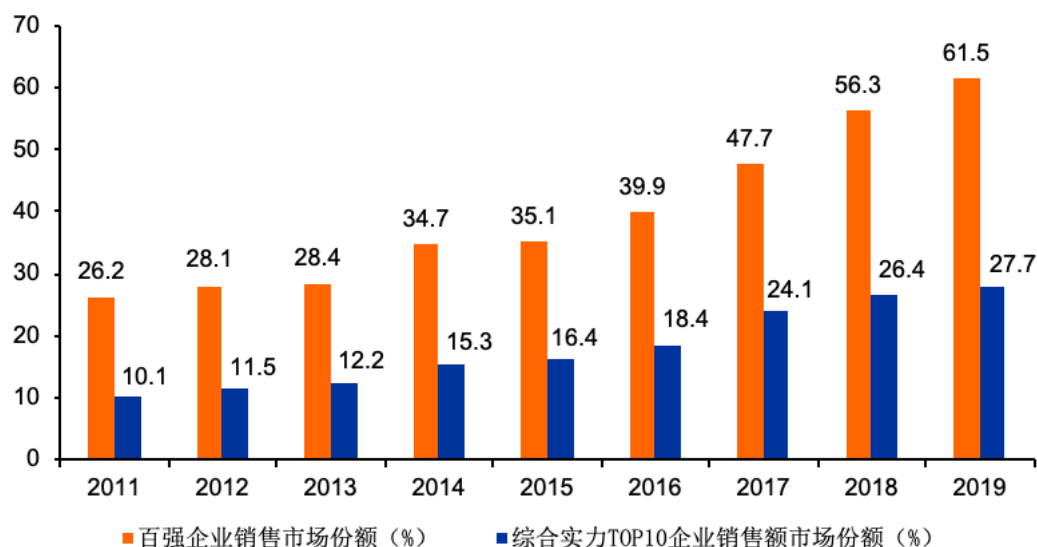


图 3-11 房地产百强企业及综合实力 TOP10 企业销售市场份额情况

数据来源：2020 年中国房地产百强企业研究报告

随着土地供应市场的日益规范 and 市场化运作机制的逐步完善，房地产市场供求将逐渐走向平衡并可能由卖方市场进入买方市场，房地产企业之间的竞争也将主要集中在规模、品牌、产品附加价值和企业文化等方面。在科技高度发达、信息快速传播的今天，产品、技术及管理决策等容易被对手模仿，难以成为企业的核心专长，而品牌一旦树立，则不仅具备品牌价值并且难以被模仿。为了更好地生存和发展，房地产企业将会越来越重视市场细分和产品品质的差异化，竞争的层面也更趋多元化，房地产市场将逐步由产品时代进步到品牌时代。

## 八、发行人面临的主要竞争状况

鑫苑（中国）置业有限公司采用“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。目前，已经形成住宅地产、商业地产和物业管理三大核心产业，连续十年入选“中国房地产百强企业”。

公司在房地产行业内的竞争优势如下：

### （一）合理的业务布局

从 2014 年二季度开始，房地产行业进入新的一次行业调整期，国内房地产



市场出现衰退，整个行业发展举步维艰。在此大环境下，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，另一方面首次进入上海、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。

## （二）成熟的项目运作模式

公司采用“不囤地、不捂盘、零库存”项目运作模式，通过“快速拿地、快速建设、快速销售”的开发策略实现公司高速增长。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。

## （三）良好的土地储备

公司房地产项目开发的主要环节包括土地收购、产品定位、规划设计、施工建设、房产销售等，其中土地收购、规划设计等前期准备和后期的房产销售是实现预期收入和利润规模最为重要的环节。从公司土地储备决策流程方面来看，主要分为机会识别阶段、立项审批阶段、合同谈判阶段、尽职调查阶段和项目移交。机会识别阶段针对不同类型项目分为城市公司和投资管理中心主导，针对地块进行信息获取和筛选整理，并进行立项调研，经过城市公司总经理审批或投资管理中心总经理审批后提交总裁会议进行决策，其后由上述业务部门和城市公司撰写《立项可行性研究报告》提交房地产项目委员会立项评审；立项审批阶段，由房地产项目委员会将审议通过的项目通过法律事务部和财务部设计交易方案，并对拟定的合同进行三轮审核后，交由公司高层进行评审。针对评审通过后的地产项目授权城市公司和投资管理中心进行合同谈判和尽职调查，完成后通过项目移交

会议汇集运营管理中心等相关部门对于项目进行评定，并将项目资料建档移交至相关部门。

在土地储备策略方面，随着开发规模不断扩大以及发展战略的调整，公司拿地力度与项目开发进度相协调，2017 年至 2019 年土地购置面积分别 122.25 万平方米、56.84 万平方米和 13.71 万平方米，对应建筑面积（规划面积）分别为 322.84 万平方米、168.11 万平方米和 50.34 万平方米。

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。

公司土地储备主要以二线城市为主，土地获取价格合理，具备一定升值空间。

## 九、发行人经营方针及战略

### （一）公司的经营方针

#### 1、稳步深耕区域中心城市

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。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。目前业已形成郑州、济南、北京、上海、西安以及江苏等多个业务区域，公司的品牌影响力和号召力在当地日益加强。

#### 2、严格甄选城市优质地段

公司选择的区块均位于城市核心地段，或者具有巨大发展潜力和政策利好的新兴区域，以客户生活的品质和便利性为衡量杠杆和出发点，全面平衡和配置项目的购物、娱乐和便民资源。同时，基于对区位规划的科学分析和判断，有效地与市政配套形成对接和互补，包括发达畅捷的交通路网，以及全面优质的教育和

医疗资源等，从而将优质地段加工成为客户满意的优质产品。

### 3、全力建设宜居住宅精品

公司以满足城镇居民居住需求为己任，不断地为客户奉献质高价优的宜居住宅产品。公司以经过市场检验并具有良好口碑的精品项目为样本，在各个城市进行广泛地复制和普及，同时与地方文化和风貌进行有机结合，形成了风格鲜明和特征清晰的产品阵营。通过精准的客群定位和梳理，发展出若干条各具特色的产品线，全面覆盖不同客群的特质和要求。

### 4、重点打造城市生活中心

公司精心选择城市最为核心的地段和繁华商圈，打造集居住、购物、办公、娱乐、休闲等于一体的多功能城市综合体。得益于优质地段带来的便捷交通和巨大人流，这些项目为城市居民创造了大量的就业机会，为企业发展和创业提供了优良的平台，同时为地方经济发展贡献了可观的税收，因而成为引领乃至支撑城市发展的旗舰地标。

### 5、着力发展社区商业配套

公司致力于为客户提供完善周到的社区生活服务和居住体验，对社区商业街区的业态组合进行整体规划和科学部署。公司与多家行业领先的品牌商户建立了广泛的战略合作关系，并根据客户需求和项目情况进行定制化引进，以主力店的抢先落位加速带动社区商业街区的成熟和完善。

### 6、积极探索创新产业地产

在房地产转型升级的行业背景下，公司紧跟国家行业指导方针的风向和走势，积极地对产品类型和开发模式进行创新和探索，通过与优质自然资源和产业资源的有机嫁接，形成具有创新形态的地产产品，从而谋求新的业务机会、竞争优势和盈利点。

### 7、互联网+物管改造升级

物业管理是公司旗下不可或缺的重要服务版块，由其管理的社区多次接待国家领导人的参观考察，成为“民生地产，和谐社区”的典范。未来，公司将全面提升以客户为导向的资源整合和服务能力，孵化多元化、多业态服务能力，形成独具价值的服务与运营模式。2015年，公司运用“互联网+”思维对物业管理进行改

造和升级，鑫乐居线下社区服务中心和线上 APP 同步启用。其中社区服务中心是对传统物业管理中心的变革性升级，集成了多达 40 余项的便民服务，而线上 APP 集合了便民、理财和社交等三大功能模块，成为全新的社区生活掌上平台，极大地丰富了社区居民的生活形态。未来，公司物业管理服务将通过全委、顾问以及合作联盟等多种方式在全国进行扩张，而鑫乐居的线上线下产品也将随之覆盖到更多的用户人群，成为公司物业管理和服务体系在互联网时代的新典范。

## 8、逐步推进文化影视产业

公司以合资合作的形式开展影院投资和管理业务，初步涉足文化影视产业。对比发达国家的人均银幕数量，中国的影院行业仍然存在巨大的缺口和发展空间，这将给公司带来全新的业务增长点，同时成为公司为客户打造全方位生活方式的有力抓手。随着公司全国化战略布局的进一步开展，影院业务也将依托公司在项目、资源和资金等方面的优势，以一二线城市为核心，以三四线人口密集的城市为重点发展方向，逐步扩大其市场份额。

## 9、不断提升运营管理保障体系

近年来，公司持续不断地完善和加强运营管理保障体系建设，有力地支撑了各项业务的飞速发展和日益壮大：通过全景计划对工程建设周期和节点进行严格管理，通过预算管理对财务支出进行科学把控，通过流程梳理和信息化建设不断地提高公司的运营效率，极大地降低了管理成本。

公司坚信人才是企业发展的第一要素，凭借极具竞争力的高分位薪酬体系，公司成功引进众多高水平的行业人才，由高素质人才组建而成的管理和运营团队，现已成为推动公司业务发展的中坚力量。

### （二）公司的发展战略

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试水养老地产模式，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，为客户提供全方位的生活服务产品，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。

## 十、发行人组织结构及内部治理机制

### （一）发行人组织结构

发行人组织结构如下：

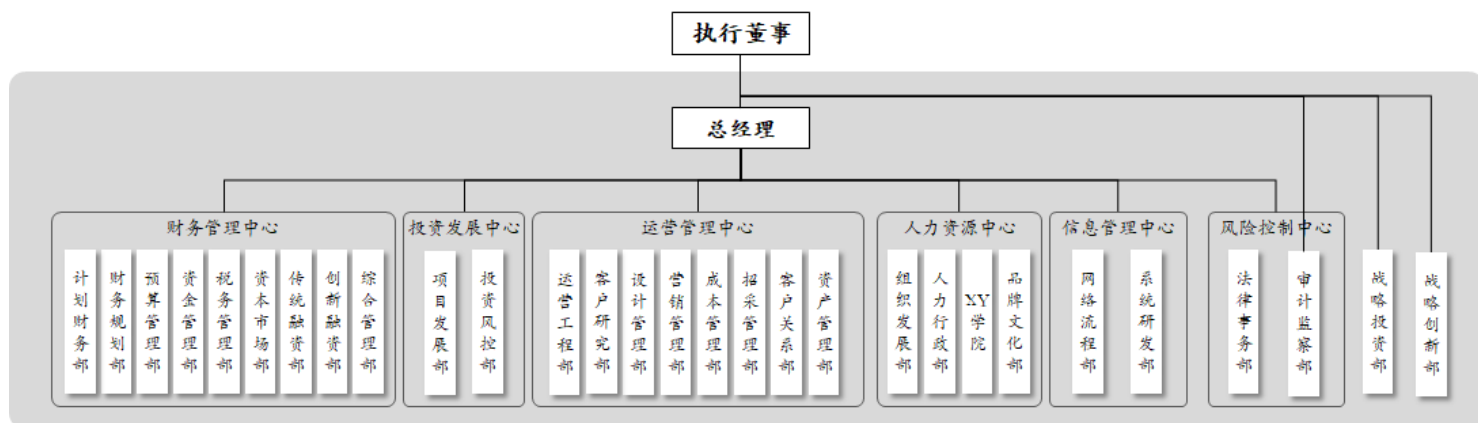


图 3-12 发行人组织结构图

发行人各主要部门的职责：

#### 1、风险控制中心

负责内部控制、管理审计与监察审计。与相关内部控制流程负责人、外部审计师沟通内控审计项目问题发现，共同制定改进建议，并监督问题整改实施进度；对公司内部重要业务流程进行适时风险评估和分析预警；根据公司管理要求，建立健全集团审计监察管理体系，完善内部审计制度和相关业务流程。

负责参与集团投资、并购、资产处置、担保、开发、销售等重大决策和经营管理事项，识别、评估、防控法律风险；施集团各项业务合法合规性核查，提出整改建议，指导落实整改；参与招标方案、入围供方、招标文件、定标等监审。审核涉及权利义务关系的所有文件，独立发表审核意见；参与印章审批，负责签约、履约指导和管理；支持项目投资、战略拓展等业务，参与谈判、会审、尽职调查及方案论证，起草、修订相关协议；负责对重大法律调整和业务基础法律进行培训。组织实施集团商标等知识产权保护。

#### 2、财务管理中心

负责制度建设及会计核算、税务筹划、预算管理、资金管理、内审管理。负责建立健全符合国家规范、公司制度和公司章程的财务管理体系和制度；指导和

监督公司财务制度与会计核算体系的建立和执行；参与公司中长期发展战略规划的制订，对战略制定、项目投资中与财务相关的问题提出意见建议；掌握国家税收政策，负责集团税务筹划；依据公司战略目标，组织编制公司预算；分析和调整预算方案，监督、检查和控制城市公司预算的执行情况；负责制定集团内部资金调度、配置、使用的管理流程；对公司的资金进行统一管理、调度、配置和使用，负责集团及各城市公司财务体系内部事中过程审计及检查管理工作,根据检查结果提出管控建议。

### 3、投资发展中心

负责收集、整理、分析国家宏观政策及与公司业务相关行业政策，关注政策走向和行业发展动态；收集和评价重点城市房地产市场信息，并开展城市评价工作；负责制订、实施集团土地储备计划，指导和监督各城市公司的战略执行。明确公司项目投资管理的目标和操作原则，制订和完善投资评估、决策及控制体系；依据公司战略和经营要求，制订公司投资项目的业态组合策略、运作经营模式、退出机制等并进行可行性研究，提出明确投资策略和开发方案供公司决策；

负责城市公司及新城市各类型投资项目发展；组织实施项目初选，提出项目初选建议，进行公司内部项目立项；制定新区域或区域内新城市投资项目的可行性分析方案；组织新区域或区域内新城市投资项目谈判、签约、土地获取工作；参与集团内各类投资业务的审议工作。

### 4、运营管理中心

根据集团项目发展规划，负责制定项目的开发计划；催促、协助集团所属公司办理公司注册、项目报批、工程报建等前期手续；指导集团所属公司按照集团的各项规章制度，制定本公司的管理细则；组织并参与审核集团所属公司目标管理责任书；负责项目工程进度、质量的宏观监控；督导集团所属公司工程管理工作及进场交接、竣工及交付验收；负责审核集团所属公司的销售定价，并对实际销售价格进行监控；组织并参与审定销售平面中户型的划分及调整方案；督导集团所属公司制定营销策划方案、销售计划及回款计划，并检查落实情况；负责对集团所属公司销售报表（周报、月报等）进行分析、统计；督促集团所属公司按计划办理各种物业权证；指导集团所属公司工程档案及销售档案的建档及移交。

可研阶段配合投资发展部进行投资测算；负责设计阶段配合过程管理职能提出成本控制建议，进行方案版目标成本测算，组织编制项目决策文件；根据集团要求持续进行成本管理行业对标，开展专题研究，进行成本优化；负责建立并维护成本数据库；负责目标成本的动态管控，确保工程成本可控；参与、监督、跟踪各项目限额设计论证会，对成本优化和控制提出建议；审核项目合约规划、并对动态成本进行监控和分析，对超支事项发起预警；审核各项目工程类设计变更和签证洽商；定期检查监督各项目成本工作状况，监督成本关键节点的执行；制定集团各类工程、材料设备、服务类等招标文件及合同文本的标准模板；审核集团各项目招标采购计划，并跟踪、指导、监督落实；负责集团战略采购、集中采购和单项招标采购等工作；审核审批各项招标采购审批流程；监督、指导城市公司权限内的招标采购执行情况；

## 5、信息管理中心

收集和分析集团总部各部门及城市公司信息化需求，提出集团信息化规划方案，并组织实施；负责系统项目立项、招标、开发全过程管理以及日常运维管理；与行业标杆进行业务对比分析；将业务体系制度、流程、管理办法与标杆企业进行对比，分析差异并提出优化解决方案；对各业务系统开发及系统分供方管理；负责集团角色、权限以及流程管理体系的建立与优化；指导和监督各城市公司流程管理情况，确保流程有效运行；负责集团信息网络以及基础设施建设的维护、更新、管理及可行性研究，提供相应的培训；负责电子商务平台的前期规划、功能设计、业务流程梳理、组织搭建、测试、线上营运等，组织集团在售项目在电商平台展示和营销。

## 6、人力资源中心

负责公司的人力资源制度建设、人员规划及招聘管理、劳动关系管理、薪酬绩效管理和培训管理等。

负责公司的行政管理制度建设、企业文化管理、品牌管理、公共事务管理和行政管理等相关事务。

### （二）发行人内部治理

公司已组建了较为规范的公司内部组织机构，明确了股东、执行董事、管理层之间的权责范围和工作程序，完善了公司法人治理结构。

## 1、股东

公司股东即为投资方，投资方应为公司之最高权力机构，公司执行董事应根据投资方之决议执行与公司有关的一切重大事宜。

以下公司事项须经投资方书面批准方可作出决议：

- （1）公司章程之任何修改；
- （2）公司投资额之任何变更或注册资本之增加、减少或转让；
- （3）公司与其他经济组织之合并，包括收购或授权处置其他经济组织的全部、绝大多数或多数资产，或公司的分立、解散、清算、资本结构调整、重组或其他公司形式的改变；
- （4）批准公司年度财政报告和业务发展规划；
- （5）公司经营范围之任何改变；
- （6）年度利润之分配；
- （7）任命、更换执行董事、监事，批准执行董事、监事的工资报酬；
- （8）批准执行董事的报告；
- （9）设立分支机构或子公司；
- （10）公司终止；
- （11）批准提供贷款或预付款，或直接、间接地为任何债务或义务提供担保；
- （12）其他应当由投资方决定的与公司相关之重大事项。

## 2、执行董事

公司设执行董事一名。执行董事由投资方委派，每届任期 3 年，经委派方继续委派可以连任。

执行董事的主要职权如下：



- (1) 制定和修改组织机构表和人事计划；
- (2) 决定任免总经理、副总经理和其他高级管理人员，并决定他们的权利、义务、薪酬和福利等；
- (3) 制定公司的总方针、发展规划和经营方案；
- (4) 修订公司章程；
- (5) 审查经营状况，批准年度财务预算和决算（包括资产负债表和损益计算书等）；
- (6) 决定公司发展基金、储备基金、职工奖励及福利基金的提留方案；
- (7) 决定年度利润分配方案和亏损弥补办法；
- (8) 通过公司的劳动合同及各项重大规章制度；
- (9) 负责公司终止或期满的清算工作；
- (10) 其他应由执行董事决定的重大事宜。

### **3、监事**

公司不设监事会，由投资方任命 1 名监事，任期 3 年。监事任期届满，连选可以连任。

监事的职权如下：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者投资方决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 向投资方提出提案。

### **4、高级管理人员**

公司设总经理一名、财务总监一名（均为公司高级管理人员），对执行董事负责。高级管理人员由投资方提名，执行董事决定聘任，任期、报酬和聘用条件以及解聘均由执行董事决定，期满后经执行董事决定继续聘任，可以连任。公司的业务经理及其他中级管理人员，均由总经理提名，并由执行董事决定聘任。

总经理负责支持公司的日常经营活动。总经理的职责包括但不限于：

（1）负责执行执行董事的各项决议；

（2）全面负责公司的日常经营管理工作，组织编制和实施公司经营计划和投资计划，向执行董事提交该年度公司业务情况的综合报告和下一年度的综合计划；

（3）在执行董事授权的范围内，对外代表公司处理公司经营业务，对内决定任免下属管理人员；

（4）组织制定公司的各项规章制度；

（5）执行董事授权或公司章程规定的其他职权。

### （三）发行人内部控制管理制度

发行人已建立较为完善和健全的内部管理制度，涵盖了公司治理、工程管理、房屋租赁管理、考评计划及预算管理、财务管理、人力资源管理、行政管理、内部控制的检查监督及信息披露等重大环节，确保了公司各项工作高效有序运行。报告期内未发现重大、重点内控执行缺陷情形。

发行人已完成内部控制体系建设工作，现有的内部控制制度符合我国有关法规和证券监管部门的要求，符合当前公司经营实际情况需要，在企业管理各个过程、重大投资、重大风险等方面发挥了较好的控制与防范作用，能够对公司各项业务的健康运行及公司经营风险的控制提供保证。发行人内部控制系统完整、有效，能够保证公司规范、安全、顺畅的运行。

## 十一、发行人报告期内主要违法违规情况

经核查，2017 年 4 月 28 日，天津市武清区建设管理委员会下发处罚决定书（案件编号：1216117160080，1216117160081），因无施工许可证擅自开工和未

办理工程质量监督手续,对天津鑫苑置业有限公司作出罚款 189.91 万元的处罚。天津鑫苑置业有限公司已按照要求及时缴纳罚款。

经核查,2017 年 6 月 15 日,郑州市城乡建设委员会下发处罚决定书(郑建监罚决字[2017]第 218 号),因未依法取得施工图设计文件审查合格书擅自开工、未办理工程质量监督手续擅自开工和未办理建筑工程施工许可证擅自开工,对河南鑫苑广晟置业有限公司作出罚款 281.28 万元的处罚。河南鑫苑广晟置业有限公司已按照要求及时缴纳罚款。

经核查,2017 年 8 月 16 日,郑州市城乡建设委员会下发处罚决定书(郑建监罚决字[2017]第 152 号),因未依法取得施工图设计文件审查合格书擅自开工、未办理工程质量监督手续擅自开工和未办理建筑工程施工许可证擅自开工,对河南鑫苑顺晟置业有限公司作出罚款 219.35 万元的处罚。河南鑫苑顺晟置业有限公司已按照要求及时缴纳罚款。

经核查,2017 年 9 月 12 日,郑州市城乡建设委员会下发处罚决定书(郑建监罚决字[2017]第 225 号),因施工图设计文件未经审查擅自开工、未办理工程质量监督手续擅自开工和未办理建筑工程施工许可证擅自开工,对河南鑫苑广晟置业有限公司作出罚款 137.21 万元的处罚。河南鑫苑广晟置业有限公司已按照要求及时缴纳罚款。

经核查,2017 年 10 月 25 日,郑州市城乡建设委员会下发处罚决定书(郑建监罚决字[2017]第 235 号),因施工图设计文件未经审查擅自开工、未办理工程质量监督手续擅自开工和未办理建筑工程施工许可证擅自开工,对河南鑫苑广晟置业有限公司作出罚款 210.11 万元的处罚。河南鑫苑广晟置业有限公司已按照要求及时缴纳罚款。

经核查,2017 年 10 月 25 日,郑州市城乡建设委员会下发处罚决定书(郑建监罚决字[2017]第 230 号),因施工图设计文件未经审查擅自开工、未办理工程质量监督手续擅自开工和未办理建筑工程施工许可证擅自开工,对郑州康盛博达房地产开发有限公司作出罚款 135.73 万元的处罚。郑州康盛博达房地产开发有限公司已按照要求及时缴纳罚款。

经核查,2017 年 11 月 21 日,郑州市城乡建设委员会下发处罚决定书(郑

建监罚决字[2017]第 254 号), 因未依法取得施工图设计文件审查合格书擅自开工、未办理工程质量监督手续擅自开工和未办理建筑工程施工许可证擅自开工, 对河南鑫苑广晟置业有限公司作出罚款 265.00 万元的处罚。河南鑫苑广晟置业有限公司已按照要求及时缴纳罚款。

经核查, 2018 年 5 月 9 日, 郑州市城市综合执法局下发行政处罚决定书(市执罚决字[2018]第 2205 号), 因未依法取得施工图设计文件审查合格书擅自开工、未办理工程质量监督手续擅自开工和未办理建筑工程施工许可证擅自开工, 对郑州康盛博达房地产开发有限公司作出罚款 132.19 万元的处罚。郑州康盛博达房地产开发有限公司已按照要求及时缴纳罚款。

经核查, 2018 年 6 月 28 日, 郑州市城市综合执法局下发行政处罚决定书(市执罚决字[2018]第 24035 号), 因未依法取得施工图设计文件审查合格书擅自开工、未办理工程质量监督手续擅自开工和未办理建筑工程施工许可证擅自开工, 对河南仁信置业有限公司作出罚款 244.61 万元的处罚。河南仁信置业有限公司已按照要求及时缴纳罚款。

经核查, 2018 年 9 月 5 日, 郑州市城市综合执法局下发行政处罚决定书(市执罚决字[2018]第 21008 号), 因未依法取得施工图设计文件审查合格书擅自开工、未办理工程质量监督手续擅自开工和未办理建筑工程施工许可证擅自开工, 对河南鑫苑广晟置业有限公司作出罚款 400.83 万元的处罚。河南鑫苑广晟置业有限公司已按照要求及时缴纳罚款。

经核查, 2018 年 12 月 17 日, 郑州市城市综合执法局下发处罚决定书(市执罚决字[2018]第 21028 号), 因施工图设计文件未经审查擅自开工、未办理工程质量监督手续擅自开工和未办理建筑工程施工许可证擅自开工, 对河南鑫苑广晟置业有限公司作出罚款 449.89 万元的处罚。河南鑫苑广晟置业有限公司已按照要求及时缴纳罚款。

经核查, 2018 年 12 月 17 日, 郑州市城市综合执法局下发处罚决定书(执罚决字[2018]第 21038 号), 因施工图设计文件未经审查擅自开工、未办理工程质量监督手续擅自开工和未办理建筑工程施工许可证擅自开工, 对河南鑫苑广晟置业有限公司作出罚款 298.97 万元的处罚。河南鑫苑广晟置业有限公司已按照要

求及时缴纳罚款。

经核查，2019 年 1 月 15 日，郑州市城市综合执法局下发行政处罚决定书（市执罚决字[2018]第 21033 号），因施工图设计文件未经审查擅自开工、未办理工程质量监督手续擅自开工和未办理建筑工程施工许可证擅自开工，对河南鑫苑广晟置业有限公司作出罚款 133.92 万元的处罚。河南鑫苑广晟置业有限公司已按照要求及时缴纳罚款。

发行人的子公司均已依法接受处罚并整改完毕，上述行政处罚未对发行人财务、正常经营及资产状况产生重大负面影响，不属于重大违法行为。

## 十二、发行人独立运营情况

公司具有完整的业务体系和面向市场自主经营的能力，已建立健全了完善的公司法人治理结构，报告期内均严格按照《公司法》及《公司章程》等相关规定规范运作。鑫苑控股是纽交所上市公司，股票代码为“XIN.N”，具有独立性。发行人作为鑫苑控股旗下核心企业，与鑫苑控股合并范围外的关联公司在资产、人员、机构、财务、业务等方面保持独立。

### 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、实际控制人不存在违规占用公司的资金、资产和其他资源的情形。发行人与鑫苑控股合并范围外的关联公司的产权关系明确，资产界定清晰。

### 3、人员独立

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系。公司的董事、监事和高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

#### 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

发行人法人治理结构完善，执行董事和监事依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，均依法独立行使各自职权。发行人根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在控股股东直接干预发行人经营活动的情况。

### 十三、关联交易

#### （一）关联方及关联关系

根据《公司法》、《企业会计准则》等相关规定，截至 2020 年 6 月末，公司关联方具体情况如下：

##### 1、控股股东

控股股东名称	住所	证件号	实际控制人对本公司持股比例（%）	实际控制人对本企业表决权比例（%）	备注
鑫苑地产有限公司	乔治墩开曼群岛	MC-263126	100.00	100.00	

本公司最终控制人为张勇。

##### 2、公司董事、高管及其他关联方

关联方名称	与本公司的关系
张勇	法定代表人、首席执行官
陈钰	首席财务官

关联方名称	与本公司的关系
鑫苑国际（香港）地产投资有限公司	同受最终控制人控制
鑫苑（地产）控股有限公司	同受最终控制人控制
鑫苑扬帆有限公司	同受最终控制人控制
中国互联网金融研究院有限公司	同受最终控制人控制
威南国际有限公司	同受最终控制人控制
凯维发展有限公司	同受最终控制人控制
逸嘉集团有限公司	同受最终控制人控制
洋晋投资有限公司	同受最终控制人控制
安凯企业有限公司	同受最终控制人控制
伟兴控股有限公司	同受最终控制人控制
鑫苑国际地产投资有限公司	同受最终控制人控制
鑫苑互联网金融有限公司	同受最终控制人控制
新世破晓国际有限公司	同受最终控制人控制
新世聚点国际有限公司	同受最终控制人控制
新世恩典国际有限公司	同受最终控制人控制
XIN Eco marine group properties sdn bhd	同受最终控制人控制
Awan plasma sdn.bhd.	同受最终控制人控制
鑫苑国际开发集团有限公司	同受最终控制人控制
Vista Sierra, LLC	同受最终控制人控制
XIN Irvine, LLC .(US)	同受最终控制人控制
XIN Development Management East, LLC	同受最终控制人控制
Xin Queens Holding LLC	同受最终控制人控制
Queens Theatre Holdco LLC	同受最终控制人控制
Queens Theatre Owner LLC	同受最终控制人控制
XIN NY Holding, LLC	同受最终控制人控制
421 Kent Holding Co,Ltd	同受最终控制人控制
421 Kent Development, LLC	同受最终控制人控制
XIN Manhattan Holding LLC	同受最终控制人控制
Hudson 888 Holding LLC	同受最终控制人控制
Hudson 888 Owner LLC	同受最终控制人控制
郑州嘉晟置业有限公司	同受最终控制人控制
河南环宙建筑工程有限公司	同受最终控制人控制
苏州僭华建筑有限公司	同受最终控制人控制
昆山立泰建筑有限公司	同受最终控制人控制
深圳鑫创投资咨询有限公司	同受最终控制人控制

关联方名称	与本公司的关系
深圳科业投资控股有限公司	同受最终控制人控制
深圳中安融资租赁股份有限公司	同受最终控制人控制
郑州亚晟建材有限公司	同受最终控制人控制
郑州豫晟园林设计有限公司	同受最终控制人控制
北京瑞卓喜合科技发展有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
鑫媒会议（北京）有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
北京鑫苑鑫科技发展有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
北京鑫苑未来投资管理有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
北京瑞卓喜融科技发展有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
北京瑞卓喜汇科技发展有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
北京未来鑫全晟科技发展中心（有限合伙）	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
北京鑫投一号管理咨询中心（有限合伙）	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
北京鑫投二号管理咨询中心（有限合伙）	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
北京鑫投三号管理咨询中心（有限合伙）	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
北京鑫投四号管理咨询中心（有限合伙）	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
北京鑫投五号管理咨询中心（有限合伙）	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
北京维特云网科技发展有限责任公司	受关键管理人员控制的企业
北京无极云网科技有限责任公司	受关键管理人员控制的企业
Madison Developments Limited	同受最终控制人控制
河南凯卓建设工程有限公司	同受最终控制人控制
河南捷东建筑工程有限公司	同受最终控制人控制
河南凯景园林景观工程有限公司	同受最终控制人控制
河南凯仁房地产经纪有限公司	同受最终控制人控制
江西景晟合达建材有限公司	同受最终控制人控制
西安荣晟泓达建设工程有限公司	同受最终控制人控制
郑州鑫慈健康服务有限公司	本公司的合营企业
西安白鹿原影视艺术小镇旅游发展有限公司	本公司的合营企业
芜湖鹏宏投资中心（有限合伙）	本公司的联营企业
湖州鑫鸿小镇建设发展有限公司	本公司的联营企业
湖州鑫鸿景城建设发展有限公司	本公司的联营企业
苏州融璟宸置业有限公司	本公司的联营企业
台州市宜居置业有限公司	本公司的联营企业
武威盈鑫商业管理有限公司	本公司的联营企业
广州黄龙信息科技有限公司	本公司的联营企业投资的企业
鑫苑科技服务集团有限公司	同受最终控制人控制



关联方名称	与本公司的关系
北京鑫享汇成装饰有限公司	同受最终控制人控制
河南鑫苑房地产营销策划有限公司	同受最终控制人控制
河南悦晟行物业服务有限公司	同受最终控制人控制
河南鑫苑物业服务有限公司	同受最终控制人控制
河南诚至行物业服务有限公司	同受最终控制人控制
濮阳中房鑫苑物业服务有限公司	同受最终控制人控制
青岛鑫苑金光物业发展有限公司	同受最终控制人控制
济南仁居建材有限公司	同受最终控制人控制
河南璟雅园林工程有限公司	同受最终控制人控制
国鑫兆呈资产管理有限公司	同受最终控制人控制
河南青柠公寓管理有限公司	同受最终控制人控制
苏州恺融宸房地产开发有限公司	本公司的联营企业投资的企业

## （二）最近三年内关联交易情况

### 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
郑州嘉晟置业有限公司	提供咨询服务	协议价	-	1,390.61	883.98	4,311.00
	物业管理服务	协议价	-	-	98.64	121.22
广州黄龙信息科技有限公司	提供咨询服务	协议价	-	413.21	2,456.76	210.00
河南凯景园林景观工程有限公司	提供咨询服务	协议价	-	-	3,361.32	-
深圳科业投资控股有限公司	提供咨询服务	协议价	-	-	719.81	-
深圳鑫创投资咨询有限公司	提供咨询服务	协议价	-	-	2,003.77	-
鑫苑科技服务集团有限公司	接受劳务	协议价	6,381.91	4,985.95	-	-
	提供软件服务	协议价	7.90	-	-	-
鑫苑国际开发集团有限公司	提供咨询服务	协议价	-	-	-	987.74
湖州鑫苑仁居建设发展有限公司	提供软件服务	协议价	47.17	-	-	-

### 2、关联担保情况

截至 2020 年 6 月末，公司关联担保情况如下表所示：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	鑫苑（地产）控股有限公司	14,220.00	2019-8-19	2021-9-7	否
本公司	鑫苑（地产）控股有限公司	6,902.00	2019-9-3	2021-9-27	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	鑫苑（地产）控股有限公司	1,580.00	2019-9-23	2021-10-20	否
本公司	鑫苑（地产）控股有限公司	17,028.00	2019-9-29	2021-10-27	否
本公司	鑫苑（地产）控股有限公司	2,200.00	2020-1-14	2023-1-14	否
本公司	鑫苑（地产）控股有限公司	14,435.00	2020-1-3	2023-1-3	否
本公司	鑫苑（地产）控股有限公司	16,800.00	2019-6-3	2021-6-28	否
本公司	鑫苑（地产）控股有限公司	22,300.00	2019-6-6	2021-6-28	否
本公司	鑫苑（地产）控股有限公司	3,000.00	2020-1-14	2022-1-14	否
本公司	广州黄龙信息科技有限公司	73,700.00	2018-1-1	2021-12-31	否
本公司	广州黄龙信息科技有限公司	69,000.00	2017-9-5	2020-9-4	否
本公司	河南青柠公寓管理有限公司	7,000.00	2020-4-23	2025-4-22	否
本公司	苏州恺融宸房地产开发有限公司	7,200.00	2020-5-22	2023-5-22	否
合计		255,365.00	-	-	-

### 3、关联方应收应付款项

#### (1) 公司应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
应收账款	河南凯景园林景观工程有限公司	-	-	3,563.00	-
应收账款	深圳科业投资控股有限公司	-	-	763.00	-
应收账款	深圳鑫创投资咨询有限公司	-	-	2,124.00	-
应收账款	郑州嘉晟置业有限公司	1,952.90	1,943.13	1,263.24	4,432.22
应收账款	鑫苑国际开发集团有限公司	987.74	987.74	987.74	987.74
应收账款	广州黄龙信息科技有限公司	75.83	351.00	-	210.00
应收账款	湖州鑫鸿仁居建设发展有限公司	10.00	-	-	-
<b>小计</b>		<b>3,026.47</b>	<b>3,281.86</b>	<b>8,700.97</b>	<b>5,629.95</b>
其他应收款	深圳鑫创投资咨询有限公司	104,819.51	82,336.99	98,770.74	8,801.03
其他应收款	河南凯卓建设工程有限公司	-	79,593.98	-	-
其他应收款	河南凯景园林景观工程有限公司	77,584.53	81,090.75	-	-
其他应收款	深圳科业投资控股有限公司	91,112.53	71,023.09	830.29	-
其他应收款	河南凯仁房地产经纪有限公司	5,057.82	46,354.22	-	-
其他应收款	郑州嘉晟置业有限公司	43,715.37	43,143.37	153,693.22	-
其他应收款	河南捷东建筑工程有限公司	-	26,937.98	-	-
其他应收款	北京爱接力科技发展有限公司	-	9,435.47	8,427.92	6,122.71
其他应收款	北京瑞卓喜创科技发展有限公司	-	4,719.51	5,072.88	2,171.72
其他应收款	北京瑞卓喜投科技发展有限公司	-	9,857.76	9,140.40	6,611.66
其他应收款	湖州鑫鸿小镇建设发展有限公司	-	8,000.00	-	-
其他应收款	湖州鑫鸿景城建设发展有限公司	9,450.00	2,950.00	2,452.74	-
其他应收款	济南仁居建材有限公司	-	1,504.32	-	-
其他应收款	鑫苑国际开发集团有限公司	626.95	626.95	626.95	626.95

项目名称	关联方	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
其他应收款	鑫苑科技服务集团有限公司	545.52	505.45	-	-
其他应收款	广州黄龙信息科技有限公司	-	500.00	-	25,000.00
其他应收款	XIN Eco marine group properties sdn.bhd	-	423.09	423.09	423.09
其他应收款	鑫苑地产有限公司	420.54	420.54	763.62	420.54
其他应收款	江西景晟合达材料有限公司	-	321.18	-	-
其他应收款	洋晋投资有限公司	219.02	193.75	-	-
其他应收款	河南环宙建筑工程有限公司	180.32	180.32	10,119.94	10.46
其他应收款	北京鑫投一号管理咨询中心（有限合伙）	12.18	117.18	22.59	-
其他应收款	北京瑞卓喜融科技发展有限公司	128.04	105.23	-	-
其他应收款	AWAN PLASMA SDN.BHD.	586.32	51.38	-	-
其他应收款	北京瑞卓喜合科技发展有限公司	92.33	34.42	-	-
其他应收款	北京瑞卓喜汇科技发展有限公司	111.09	29.78	-	-
其他应收款	北京鑫苑鑫科技发展有限公司	2.00	2.00	2.00	-
其他应收款	青岛瑞卓鑫链科技发展有限公司	-	1.66	-	-
其他应收款	昆山立泰建筑有限公司	1.47	1.47	0.17	-
其他应收款	贵阳瑞卓鑫链科技发展有限公司	-	0.88	-	-
其他应收款	鑫苑国际地产投资有限公司	-	-	216,071.71	169,771.71
其他应收款	凯维发展有限公司	-	-	37,505.10	-
其他应收款	西安白鹿原影视艺术小镇旅游发展有限公司	525.16	-	200.00	-
其他应收款	苏州僭华建筑有限公司	-	-	31.20	0.20
其他应收款	鑫苑（地产）控股有限公司	-	-	268.88	-
其他应收款	河南凯卓建设工程有限公司	53,643.56	-	-	-
其他应收款	江西景晟合达建材有限公司	321.18	-	-	-
其他应收款	New Dawn US LLC	58.68	-	-	-
其他应收款	巨腾隆国际有限公司	25.60	-	-	-
其他应收款	武汉鑫创金融科技港发展有限公司	4.32	-	-	-
其他应收款	UPRETS HK Limited	3.00	-	-	-
其他应收款	国鑫兆呈资产管理有限公司	1.00	-	-	-
<b>小计</b>		<b>389,248.03</b>	<b>470,462.71</b>	<b>544,423.43</b>	<b>219,960.06</b>

## (2) 公司应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
预收账款	鑫苑科技服务集团有限公司		8,907.31	-	-
合同负债	鑫苑科技服务集团有限公司	8,907.31	-	-	-
<b>小计</b>		<b>8,907.31</b>	<b>8,907.31</b>	-	-
应付账款	鑫苑科技服务集团有限公司	2,107.98	6,605.66	-	-
<b>小计</b>		<b>2,107.98</b>	<b>6,605.66</b>	-	-
其他应付款	北京瑞卓喜投科技发展有限公司	-	-	809.56	-
其他应付款	北京鑫投一号管理咨询中心（有限合伙）	-	-	672.00	-
其他应付款	鑫苑（地产）控股有限公司	2,060.78	1,809.45	139,542.97	214,518.59
其他应付款	鑫苑地产有限公司	-	-	343.08	-
其他应付款	鑫苑国际（香港）地产投资有限公司	153.98	153.98	148.40	153.98
其他应付款	郑州嘉晟置业有限公司	-	-	242.05	37,822.41
其他应付款	郑州亚晟建材有限公司	-	-	27,907.10	21,250.10
其他应付款	郑州豫晟园林设计有限公司	-	-	42,574.16	2,174.45
其他应付款	湖州鑫鸿仁居建设发展有限公司	-	500.00	-	-
其他应付款	河南格宸文化传媒有限公司	11.47	-	-	-
<b>小计</b>		<b>2,226.23</b>	<b>2,531.01</b>	<b>212,239.32</b>	<b>275,919.53</b>

### （三）关联交易制度、决策权限和程序

公司已在《关联方交易决策制度》等规章制度中规定了有关关联交易的决策和审批程序。

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。公司根据相关法律法规，确定股东、执行董事以及总经理对关联交易的审批权限、审议程序和回避表决要求；明确公司关联方的名单，并及时予以更新，确保关联方名单真实、准确、完整；公司在审议关联交易事项时，应做到详细了解交易标的的真实状况，交易双方达成的协议，并根据充分的定价依据确定交易价格，必要时，聘请中介机构对交易标的进行审计或评估。公司发生因关联方占用或转移公司资金、资产或其他资源而给公司造成损失或可能造成损失的，公司执行董事应及时采取诉讼、财产保全等保护措施避免或减少损失。

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：

- 1、交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；
- 2、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；
- 3、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；
- 4、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；
- 5、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。

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。

报告期内，公司发生的关联交易根据市场化原则运作并履行了相关批准程序，没有发生损害公司和非关联股东利益的情形，符合全体股东的利益。

#### **十四、报告期控股股东、实际控制人及其控制的其他企业资金占用和发行人为该等企业提供担保情况**

报告期内，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情况，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规提供担保的情况。

#### **十五、发行人信息披露事务及投资者关系管理制度**

报告期内，公司能够按照法律、法规和公司章程规定的信息披露的内容和格

式要求，真实、准确、完整、及时地报送和披露信息；能够确保公开、公平、公正地对待所有投资者，切实保护公司和全体投资者的利益。

发行人设立了专人负责信息披露工作，接待股东来访和咨询，加强与股东的交流。

## 第四节 财务会计信息

发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年半年度财务报告均按照中国企业会计准则编制。发行人聘请了具有证券期货相关业务资格的中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对其 2017 年、2018 年和 2019 年合并及母公司财务报表进行了审计，并分别出具了标准无保留意见的审计报告（CAC 审字[2018]0600 号、CAC 审字[2019]0752 号和 CAC 审字[2020]0716 号）。发行人 2020 年半年度财务报告未经审计。

除特别说明外，本募集说明书摘要所载 2017 年度/年末的财务数据来自于发行人 2018 年度审计报告期初数；2018 年度/年末的财务数据来自于发行人 2018 年度审计报告期末数；2019 年度/年末的财务数据来自于发行人 2019 年度审计报告期末数；2020 年半年度/6 月末的财务数据来自于发行人 2020 年半年度未经审计的财务报告期末数。

投资人如需了解发行人的详细财务状况，请参阅发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年半年度财务报告，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。

### 一、公司最近三年及一期的合并财务报表及母公司财务报表

#### （一）合并财务报表

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表以及合并现金流量表如下：

#### 1、合并资产负债表

表 4-1 报告期各期末发行人合并口径资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	578,149.07	641,232.03	728,840.76	1,101,563.57
交易性金融资产	8,633.00	-	-	-

项目	2020年6月 30日	2019年12月 31日	2018年12月 31日	2017年12月 31日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	19,475.26
应收票据	-	150.00	260.00	-
应收账款	16,337.70	17,599.72	12,167.68	7,353.09
预付款项	67,869.28	50,272.60	34,811.17	38,612.80
其他应收款	832,657.84	894,884.92	959,410.35	508,944.89
其中：应收利息	3,155.33	2,866.35	2,547.68	2,339.21
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	829,502.51	892,018.57	956,862.67	506,605.68
存货	3,801,478.79	3,673,735.12	3,429,901.09	2,998,870.67
其他流动资产	251,412.54	196,212.99	145,328.38	100,524.76
<b>流动资产合计</b>	<b>5,556,538.22</b>	<b>5,474,087.40</b>	<b>5,310,719.42</b>	<b>4,775,345.04</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	7,999.00	7,999.00	7,400.00
长期股权投资	44,100.60	43,403.11	27,143.46	20,330.22
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	7,999.00	-	-	-
投资性房地产	295,087.83	294,601.77	286,663.10	221,317.97
固定资产	30,573.52	32,587.18	36,687.33	32,527.84
在建工程	-	-	105.94	-
无形资产	7,111.92	6,687.29	5,099.75	3,863.18
开发支出	14,609.24	7,940.15	5,525.10	1,929.49
商誉	-	-	-	6,602.80
长期待摊费用	6,571.74	7,820.53	8,418.88	7,821.95
递延所得税资产	34,255.82	28,459.12	15,104.33	3,778.34
<b>非流动资产合计</b>	<b>440,309.67</b>	<b>429,498.16</b>	<b>392,746.88</b>	<b>305,571.79</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,996,847.89</b>	<b>5,903,585.56</b>	<b>5,703,466.30</b>	<b>5,080,916.83</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	18,469.00	15,536.00	30,000.00	150,810.00
应付票据	72,986.62	75,360.13	34,053.22	15,491.32
应付账款	714,178.20	695,692.87	608,564.91	606,873.84
预收款项	1,447.30	2,190,009.14	1,750,289.82	1,313,775.04
合同负债	2,363,068.84	-	-	-
应付职工薪酬	5,269.96	15,064.86	27,153.72	17,680.99
应交税费	83,918.98	77,451.92	81,966.19	36,742.13
其他应付款	144,502.70	158,832.43	434,734.09	661,259.55
其中：应付利息	22,539.31	24,423.94	7,602.25	5,115.16
应付股利	694.02	694.02	694.02	494.02



项目	2020年6月 30日	2019年12月 31日	2018年12月 31日	2017年12月 31日
其他应付款	121,269.37	133,714.47	426,437.82	655,650.37
一年内到期的非流动负债	449,828.23	337,849.65	358,915.21	59,080.00
<b>流动负债合计</b>	<b>3,853,669.82</b>	<b>3,565,797.00</b>	<b>3,325,677.17</b>	<b>2,861,712.87</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	983,798.80	1,076,334.00	1,046,501.00	762,888.00
应付债券	157,556.88	276,324.09	408,397.26	500,860.62
长期应付款	345.74	2,722.27	6,529.87	10,833.88
预计负债	-	-	-	26.86
递延收益	6,182.38	6,182.38	-	-
递延所得税负债	41,640.51	32,857.59	30,951.58	26,972.18
其他非流动负债	-	-	-	108,875.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,189,524.31</b>	<b>1,394,420.33</b>	<b>1,492,379.72</b>	<b>1,410,456.54</b>
<b>负债合计</b>	<b>5,043,194.14</b>	<b>4,960,217.33</b>	<b>4,818,056.88</b>	<b>4,272,169.41</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	225,648.39	225,648.39	225,648.39	225,648.39
资本公积	11,683.57	11,683.57	17,773.62	19,644.56
其他综合收益	33,067.17	33,067.17	32,804.64	27,902.11
盈余公积	41,323.07	41,323.07	41,323.07	15,501.77
未分配利润	591,617.76	575,664.83	501,115.25	484,933.96
归属于母公司所有者权益合计	903,339.96	887,387.03	818,664.97	773,630.78
少数股东权益	50,313.79	55,981.20	66,744.44	35,116.64
<b>所有者权益合计</b>	<b>953,653.75</b>	<b>943,368.23</b>	<b>885,409.42</b>	<b>808,747.42</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>5,996,847.89</b>	<b>5,903,585.56</b>	<b>5,703,466.30</b>	<b>5,080,916.83</b>

## 2、合并利润表

表 4-2 报告期内发行人合并口径利润表

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>216,256.71</b>	<b>969,177.38</b>	<b>1,080,614.10</b>	<b>935,827.16</b>
其中：营业收入	216,256.71	969,177.38	1,080,614.10	935,827.16
<b>二、营业总成本</b>	<b>215,781.68</b>	<b>865,113.30</b>	<b>961,178.71</b>	<b>884,945.09</b>
其中：营业成本	155,327.93	694,451.54	738,525.48	715,954.51
税金及附加	8,882.80	31,323.16	69,844.45	47,917.08
销售费用	14,212.78	62,684.27	55,766.07	43,843.15
管理费用	33,120.51	80,341.84	87,511.80	71,081.44
研发费用	432.99	-	-	-

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
财务费用	3,804.67	-3,687.51	9,530.92	6,148.92
其中：利息费用	16,167.23	29,306.95	37,605.47	46,698.10
利息收入	13,186.05	34,040.82	28,824.47	41,170.84
加：其他收益	618.74	956.46	1,848.24	483.57
投资收益（损失以“-”号填列）	708.54	-8,550.88	-236.52	3,733.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	697.49	-11,627.85	-1,285.56	-512.78
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	7,273.98	9,561.01	26,285.66
信用减值损失（损失以“-”号填列）	79.96	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-12,513.07	-35,652.97	1,826.78
资产处置收益	74.30	232.17	-	13.80
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,956.57</b>	<b>91,462.73</b>	<b>94,955.14</b>	<b>83,225.54</b>
加：营业外收入	851.69	1,660.54	980.04	3,727.59
减：营业外支出	1,387.55	2,243.85	2,116.39	2,778.08
<b>四、利润总额（亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,420.71</b>	<b>90,879.42</b>	<b>93,818.79</b>	<b>84,175.05</b>
减：所得税费用	-1,260.45	24,677.56	32,687.06	24,870.79
<b>五、净利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>2,681.17</b>	<b>66,201.86</b>	<b>61,131.73</b>	<b>59,304.26</b>
（一）按经营持续性分类：				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,681.17	64,440.67	61,131.73	59,304.26
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	1,761.19	-	-
（二）按所有权归属分类：				
1、归属于母公司所有者的净利润	2,156.82	74,549.58	42,002.60	67,715.78
2、少数股东损益	524.35	-8,347.72	19,129.13	-8,411.52
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>262.53</b>	<b>4,902.53</b>	<b>4,936.44</b>
归属于公司所有者的其他综合收益税后净额	-	262.53	4,902.53	4,936.44
（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	-	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	262.53	4,902.53	4,936.44

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
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	-	262.53	4,902.53	4,936.44
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>2,681.17</b>	<b>66,464.39</b>	<b>66,034.27</b>	<b>64,240.70</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,156.82	74,812.11	46,905.14	72,652.22
归属于少数股东的综合收益总额	524.35	-8,347.72	19,129.13	-8,411.52

### 3、合并现金流量表

表 4-3 报告期内发行人合并口径现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	554,331.64	1,478,220.77	1,522,655.79	1,339,044.99
收到的税费返还	7,245.40	4,891.66	4,216.24	84.63
收到其他与经营活动有关的现金	248,502.93	437,929.06	858,473.78	1,402,127.50
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>810,079.97</b>	<b>1,921,041.49</b>	<b>2,385,345.81</b>	<b>2,741,257.12</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	220,792.94	618,496.56	947,263.71	1,100,713.00
支付给职工以及为职工支付的现金	30,324.07	87,368.13	86,109.72	70,208.31
支付的各项税费	47,139.56	155,515.67	167,123.05	125,560.05
支付其他与经营活动有关的现金	338,955.62	743,763.54	1,087,823.15	1,069,953.60
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>637,212.19</b>	<b>1,605,143.90</b>	<b>2,288,319.64</b>	<b>2,366,434.95</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>172,867.78</b>	<b>315,897.59</b>	<b>97,026.18</b>	<b>374,822.17</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	10,400.00	1,494.99	82,797.01	102,481.78
取得投资收益收到的现金	-	5,958.04	939.19	2,209.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	89.36	0.71	11.81	12.98
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	233.12	1,500.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>10,489.36</b>	<b>7,453.74</b>	<b>83,981.13</b>	<b>106,203.79</b>

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	978.10	6,166.73	3,544.85	4,303.02
投资支付的现金	8,633.00	38,511.50	55,375.13	113,168.96
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,000.00	3,123.64	175,275.64	119,784.63
支付其他与投资活动有关的现金	7,884.50	29,997.82	45,283.01	58,985.45
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>20,495.60</b>	<b>77,799.69</b>	<b>279,478.63</b>	<b>296,242.05</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-10,006.24</b>	<b>-70,345.95</b>	<b>-195,497.50</b>	<b>-190,038.26</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	10.00	3,131.00	32,948.09	-
取得借款收到的现金	311,976.53	554,948.60	903,344.00	880,713.93
发行债券收到的现金	-	157,248.00	59,640.00	112,322.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5.57	-	3,105.74	16,849.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>311,992.10</b>	<b>715,327.60</b>	<b>999,037.83</b>	<b>1,009,884.93</b>
偿还债务支付的现金	452,081.60	894,385.25	966,486.61	524,141.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	74,250.64	164,809.47	155,740.80	78,765.57
支付其他与筹资活动有关的现金	1,439.95	23,977.71	149,720.68	101,853.35
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>527,772.19</b>	<b>1,083,172.43</b>	<b>1,271,948.09</b>	<b>704,760.03</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-215,780.09</b>	<b>-367,844.83</b>	<b>-272,910.27</b>	<b>305,124.89</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-15.30</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-52,918.55</b>	<b>-122,293.19</b>	<b>-371,396.90</b>	<b>489,908.81</b>
加：期初现金及现金等价物余额	518,250.08 <sup>1</sup>	639,913.37	1,011,310.27	521,401.46
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>465,331.53</b>	<b>517,620.18</b>	<b>639,913.37</b>	<b>1,011,310.27</b>

## （二）母公司财务报表

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表以及母公司现金流量表如下：

### 1、母公司资产负债表

表 4-4 报告期各期末发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	99,325.30	101,299.51	139,322.25	356,807.91

项目	2020年6月 30日	2019年12月 31日	2018年12月 31日	2017年12月 31日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	7,231.10
应收账款	4,459.24	1,846.19	4,005.54	906.00
预付款项	20,573.70	17,953.86	791.20	1,557.88
其他应收款	2,427,625.11	2,104,023.79	2,022,344.35	1,734,475.83
其中：应收利息	3,155.33	2,858.55	2,547.68	2,984.01
应收股利	275,230.87	275,230.87	275,230.87	15,230.87
其他应收款	2,149,238.91	1,825,934.37	1,744,565.80	1,716,260.95
存货	-	-	-	346.46
其他流动资产	246.91	10,458.40	-	34,834.77
<b>流动资产合计</b>	<b>2,552,230.25</b>	<b>2,235,581.75</b>	<b>2,166,463.35</b>	<b>2,136,159.95</b>
非流动资产：				
长期股权投资	320,459.65	311,072.15	310,848.15	289,241.15
固定资产	47.05	47.88	78.84	131.39
无形资产	907.31	996.64	1,272.99	1,620.28
递延所得税资产	40.52	40.52	22.44	3.97
<b>非流动资产合计</b>	<b>321,454.53</b>	<b>312,157.19</b>	<b>312,222.42</b>	<b>290,996.79</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,873,684.78</b>	<b>2,547,738.94</b>	<b>2,478,685.77</b>	<b>2,427,156.74</b>
流动负债：				
短期借款	-	-	25,000.00	25,000.00
应付账款	6,393.96	4,777.38	4,814.84	2,196.23
预收款项	-	33.00	33.00	35.77
合同负债	33.00	-	-	-
应付职工薪酬	377.89	33.73	21.28	77.88
应交税费	22.85	0.70	331.76	3,171.84
其他应付款	1,816,518.11	1,503,937.07	1,270,867.85	1,539,289.51
其中：应付利息	16,366.36	21,286.05	70.46	1,357.84
应付股利	494.02	494.02	494.02	494.02
其他应付款	1,799,657.73	1,482,157.00	1,270,303.38	1,537,437.65
一年内到期的非流动负债	278,837.21	159,879.11	154,508.67	-
<b>流动负债合计</b>	<b>2,102,183.01</b>	<b>1,668,660.99</b>	<b>1,455,577.40</b>	<b>1,569,771.23</b>
非流动负债：				
应付债券	157,556.88	276,324.09	408,397.26	500,860.62
递延所得税负债	-	-	-	26.80
<b>非流动负债合计</b>	<b>157,556.88</b>	<b>276,324.09</b>	<b>408,397.26</b>	<b>500,887.43</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,259,739.90</b>	<b>1,944,985.08</b>	<b>1,863,974.66</b>	<b>2,070,658.66</b>
所有者权益：				
实收资本	225,648.39	225,648.39	225,648.39	225,648.39

项目	2020年6月 30日	2019年12月 31日	2018年12月 31日	2017年12月 31日
资本公积	18,968.38	18,968.38	18,968.38	18,968.38
盈余公积	41,323.07	41,323.07	41,323.07	15,501.77
未分配利润	328,005.04	316,814.01	328,771.27	96,379.55
<b>所有者权益合计</b>	<b>613,944.88</b>	<b>602,753.85</b>	<b>614,711.11</b>	<b>356,498.09</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>2,873,684.78</b>	<b>2,547,738.94</b>	<b>2,478,685.77</b>	<b>2,427,156.74</b>

## 2、母公司利润表

表 4-5 报告期内发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
<b>一、营业收入</b>	<b>2,129.44</b>	<b>2,668.04</b>	<b>3,109.18</b>	<b>283.44</b>
减：营业成本	-	-	-	62.65
税金及附加	143.62	277.11	91.29	2,850.36
管理费用	-705.44	4,327.85	5,160.48	6,148.99
财务费用	3,171.90	2,533.55	-262.04	-3,769.18
其中：利息费用	7,104.20	12,271.86	13,259.34	32,912.13
利息收入	4,048.96	10,081.05	13,933.88	38,240.47
加：其他收益	0.54	100.00	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-7,474.51	260,120.85	17,322.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-9,387.50	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	102.00
资产减值损失	-	-72.34	-73.86	124.22
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-480.10</b>	<b>-11,917.31</b>	<b>258,166.45</b>	<b>12,539.00</b>
加：营业外收入	-	0.00	2.28	108.43
减：营业外支出	-	9.58	0.98	33.52
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>-480.10</b>	<b>-11,926.89</b>	<b>258,167.75</b>	<b>12,613.91</b>
减：所得税费用	-2,283.63	30.36	-45.27	48.18
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,803.53</b>	<b>-11,957.26</b>	<b>258,213.02</b>	<b>12,565.73</b>
<b>五、综合收益总额</b>	<b>1,803.53</b>	<b>-11,957.26</b>	<b>258,213.02</b>	<b>12,565.73</b>

## 3、母公司现金流量表

表 4-6 报告期内发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	0.61	336.71	206.50	-
收到的税费返还	2,283.63	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	934,264.05	3,097,405.69	4,875,981.54	3,579,805.13
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>936,548.28</b>	<b>3,097,742.40</b>	<b>4,876,188.05</b>	<b>3,579,805.13</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	25.12	32.01	570.68	516.41
支付给职工以及为职工支付的现金	110.36	246.06	558.43	1,101.34
支付的各项税费	1,186.12	1,643.89	1,418.88	3,918.55
支付其他与经营活动有关的现金	924,521.89	2,909,813.49	5,091,334.08	3,397,611.59
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>925,843.49</b>	<b>2,911,735.44</b>	<b>5,093,882.06</b>	<b>3,403,147.90</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>10,704.79</b>	<b>186,006.96</b>	<b>-217,694.02</b>	<b>176,657.24</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	10,400.00	-	37,351.92	1,040.58
取得投资收益收到的现金	-	7,870.22	3,566.31	153.46
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	16,849.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>10,400.00</b>	<b>7,870.22</b>	<b>40,918.23</b>	<b>18,043.04</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	-	14.90
投资支付的现金	-	20,011.50	20,000.00	31,469.71
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	46,550.00
支付其他与投资活动有关的现金	3,000.00	12,300.62	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>3,000.00</b>	<b>32,312.12</b>	<b>20,000.00</b>	<b>78,034.61</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>7,400.00</b>	<b>-24,441.90</b>	<b>20,918.23</b>	<b>-59,991.57</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
取得借款收到的现金	-	-	19,770.00	25,000.00
发行债券收到的现金	-	157,248.00	59,640.00	112,322.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	6,953.11	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>157,248.00</b>	<b>86,363.11</b>	<b>137,322.00</b>
偿还债务支付的现金	-	329,401.46	58,545.84	3,545.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,079.00	39,733.77	32,367.64	24,170.96
支付其他与筹资活动有关的现金	-	1.20	9,206.39	91,865.49
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>23,079.00</b>	<b>369,136.42</b>	<b>100,119.87</b>	<b>119,581.63</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-23,079.00</b>	<b>-211,888.42</b>	<b>-13,756.76</b>	<b>17,740.37</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-4,974.21</b>	<b>-50,323.36</b>	<b>-210,532.55</b>	<b>134,406.04</b>
加：期初现金及现金等价物余额	5,834.51	56,157.87	266,690.42	132,284.39

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
六、期末现金及现金等价物余额	860.30	5,834.51	56,157.87	266,690.42

## 二、合并报表范围的变化、会计政策及会计估计的变更

### （一）报告期内合并报表范围变化情况

#### 1、2017 年发行人财务报表合并范围变化情况

2017 年发行人纳入合并范围的公司增加 30 家，明细如下：

序号	名称	取得方式
1	珠海王子实业有限公司	不构成业务的企业合并
2	郑州康盛博达房地产开发有限公司	不构成业务的企业合并
3	西安鼎润置业有限公司	不构成业务的企业合并
4	湖南欣恬置业有限公司	不构成业务的企业合并
5	郑州航美科技园开发有限公司	不构成业务的企业合并
6	郑州航美正兴科技园有限公司	不构成业务的企业合并
7	河南仁信置业有限公司	不构成业务的企业合并
8	青岛慧据智慧城市产业发展有限公司	不构成业务的企业合并
9	北京聚合房地产经纪有限公司	投资设立
10	成都鑫苑仁居企业管理有限公司	投资设立
11	武汉鑫苑万卓置业有限公司	投资设立
12	广东鑫苑置业有限公司	投资设立
13	荥阳鑫苑星空电影院有限公司	投资设立
14	成都国宏腾实业有限公司	不构成业务的企业合并
15	霍尔果斯鑫岩企业管理咨询有限公司	投资设立
16	北京原点互联科技有限公司	投资设立
17	太仓鹏驰房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
18	北京未来鑫智慧科技发展中心（有限合伙）	投资设立
19	深圳瑞卓智科技发展有限公司	投资设立
20	鑫苑（天津）科技发展有限公司	投资设立
21	鑫苑（中国）科技研究院有限公司	投资设立
22	武汉桥鑫房地产开发有限公司	投资设立
23	杭州鑫岩岁丰投资合伙企业（有限合伙）	投资设立
24	成都鑫苑商业管理有限公司	投资设立
25	武汉鑫益晟置业有限公司	投资设立
26	鑫苑有限责任公司	投资设立
27	西安金边顺晟置业有限公司	投资设立
28	鑫岩（天津）投资管理有限公司	投资设立



序号	名称	取得方式
29	北京瑞卓喜意信息科技有限公司	投资设立
30	河南鑫苑教育科技有限公司	投资设立

## 2、2018 年发行人财务报表合并范围变化情况

2018 年发行人纳入合并范围的公司增加 32 家，明细如下：

序号	名称	取得方式
1	鑫创（大连）健康科技产业发展有限公司	投资设立
2	北京鑫苑慧城科技有限公司	投资设立
3	北京宇宙云科技发展中心（有限合伙）	投资设立
4	成都鑫苑星空电影有限公司	投资设立
5	南京怀宇商业管理有限公司	投资设立
6	河南怀智商业管理有限公司	投资设立
7	西安盈和辉煌商业运营管理有限公司	投资设立
8	河南凯云建筑设计有限公司	投资设立
9	武汉盈合鑫置业有限公司	不构成业务的企业合并
10	河南鑫苑全晟置业有限公司	投资设立
11	中原置业有限公司	不构成业务的企业合并
12	河南岩创企业管理咨询有限公司	投资设立
13	鑫创扬帆（大连）健康科技产业投资有限公司	投资设立
14	国新未来科创（天津）基金管理有限公司	投资设立
15	深圳汇鑫通融商业保理有限公司	投资设立
16	大连鑫颐仁居实业有限公司	投资设立
17	江西鑫凯仁居管理咨询有限责任公司	投资设立
18	苏州业方房地产开发有限公司	不构成业务的企业合并
19	苏州渝熙房地产开发有限公司	不构成业务的企业合并
20	青岛科达置业有限公司	不构成业务的企业合并
21	四川盈博商业管理有限公司	投资设立
22	武汉鑫创金融科技港发展有限公司	投资设立
23	北京智企互联科技有限公司	投资设立
24	成都市盈怀时代商业管理有限公司	投资设立
25	盈怀（三亚）科技管理有限公司	投资设立
26	山阳盈怀商业管理有限公司	投资设立
27	山西盛怀友联商业管理有限公司	投资设立
28	河南怀盛商业管理有限公司	投资设立
29	昆山鑫苑星空电影城有限公司	投资设立
30	原点互联（海南）科技有限公司	投资设立
31	珠海鑫苑置业有限公司	投资设立

序号	名称	取得方式
32	青岛鑫苑金光物业发展有限公司	非同一控制下企业合并

2018 年发行人减少 1 家子公司，为武汉鑫益晟置业有限公司。

### 3、2019 年发行人财务报表合并范围变化情况

2019 年发行人纳入合并范围的公司增加 21 家，明细如下：

序号	名称	取得方式
1	广东鑫创科创智谷发展有限公司	投资设立
2	江西鑫苑和居企业管理咨询服务有限责任公司	投资设立
3	大连鑫颐雅居实业有限公司	投资设立
4	长沙鑫苑启智信息技术咨询有限公司	投资设立
5	河南璟雅园林工程有限公司	投资设立
6	重庆鑫怀盈商业管理有限公司	投资设立
7	北京盈鼎商业管理有限公司	投资设立
8	昆山立泰企业管理咨询有限公司	投资设立
9	广东鑫创智谷科技产业有限公司	投资设立
10	北京鑫创慧城科技发展有限公司	投资设立
11	鑫智谷（上海）科技发展有限公司	投资设立
12	中资国新综研院（天津）科技发展有限公司	投资设立
13	广汉盈怀商业管理有限公司	投资设立
14	郑州鑫振麟置业有限公司	投资设立
15	长沙鑫麓企业发展有限公司	投资设立
16	河南盈怀商贸有限公司	投资设立
17	大连鑫顺仁居实业有限公司	投资设立
18	大连鑫瑞仁居实业有限公司	投资设立
19	易创工场（北京）科技发展有限公司	投资设立
20	易创工场（郑州）孵化器有限公司	投资设立
21	易创工场（湖州）科技发展有限公司	投资设立

2019 年发行人减少 13 家子公司，分别为西安金边顺晟置业有限公司、北京智企互联科技有限公司、湖南怀维商业管理有限公司、南京怀宇商业管理有限公司、鑫苑科技园发展运营河南有限公司、鑫苑科技服务集团有限公司及其下属北京鑫享汇成装饰有限公司、河南鑫苑房地产营销策划有限公司、河南悦晟行物业服务服务有限公司、河南鑫苑物业服务服务有限公司、河南诚至行物业服务服务有限公司、濮阳中房鑫苑物业服务服务有限公司、青岛鑫苑金光物业发展有限公司。

#### 4、2020 年 1-6 月发行人财务报表合并范围变化情况

2020 年 1-6 月发行人纳入合并范围的公司增加 10 家，明细如下：

序号	名称	取得方式
1	郑州鑫合置业有限公司	投资设立
2	郑州鑫盈置业有限公司	投资设立
3	北京爱接力科技发展有限公司	同一控制下企业合并
4	北京瑞卓喜投科技发展有限公司	同一控制下企业合并
5	宁波众信喜投投资管理有限公司	同一控制下企业合并
6	北京瑞卓喜创科技发展有限公司	同一控制下企业合并
7	北京未来鑫互金科技发展中心（有限合伙）	同一控制下企业合并
8	北京未来鑫瑞丰科技发展中心（有限合伙）	同一控制下企业合并
9	海南瑞链喜投科技发展有限公司	同一控制下企业合并
10	郑州喜卓房地产营销策划有限公司	同一控制下企业合并

2020 年 1-6 月发行人减少 1 家子公司，为河南璟雅园林工程有限公司。

#### （二）报告期内重要会计政策的变更情况

##### 1、发行人 2017 年财务报表重要会计政策变更情况

##### （1）变更的内容及原因

财政部于 2017 年 5 月颁布修订的《企业会计准则第 16 号——政府补助》（以下简称“准则 16 号（2017）”），并自 2017 年 6 月 12 日起施行。

财政部于 2017 年 12 月及 2018 年 1 月分别发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号）（以下简称“格式（2017）”）和《关于一般企业财务报表格式有关问题的解读》（以下简称“格式（2017）解读”），对一般企业财务报表格式进行了修订，要求执行企业会计准则的非金融企业应当按照企业会计准则和格式（2017）要求编制 2017 年度及以后期间的财务报表。格式（2017）要求在利润表中新增“资产处置收益”行项目，反映企业出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失，以及处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失。债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失和非货币性资产交换产生的利得或损失也包括在本项目

中。格式（2017）解读要求，对于利润表新增的“资产处置收益”行项目，企业应当按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据按照格式格式（2017）进行调整。

发行人采用上述企业会计准则和格式（2017）的主要影响如下：

#### 1) 政府补助

发行人根据准则 16 号（2017）的规定，对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助进行了重新梳理，采用未来适用法变更了相关会计政策。采用该准则未对发行人财务状况和经营成果产生重大影响。

#### 2) 利润表中新增“资产处置收益”行项目

发行人根据格式（2017）和格式（2017）讲解的规定，对 2017 年度发生的出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失，以及处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失进行了重新梳理，采用追溯调整法变更了利润表的列报。采用该格式后，发行人修改了财务报表的列报，包括在合并利润表和母公司利润表中单独列示资产处置收益。采用该规定未对发行人利润总额产生影响。

#### （2）变更对当年财务报表的影响

采用变更后会计政策编制的 2017 年度合并利润表及母公司利润表各科目、2017 年 12 月 31 日合并资产负债表及母公司资产负债表各科目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目的增减情况如下：

1) 2017 年政府补助会计政策变更对 2017 年度合并利润表及母公司利润表各科目的影响分析如下：

单位：元

项目名称	影响金额	
	增加+/减少-	
	合并	母公司
资产处置收益	138,049.49	-
营业外收入	-129,172.99	-

营业外支出	8,876.50	-
利润总额	-	-

2) 2017 年资产处置收益会计政策变更对 2017 年度合并利润表及母公司利润表各项目的影 响分析如下：

单位：元

项目名称	影响金额	
	增加+/减少-	
	合并	母公司
其他收益	4,835,700.00	890,000.00
营业外收入	-4,835,700.00	-890,000.00
利润总额	-	-

2017 年会计政策变更不影响 2017 年 12 月 31 日合并资产负债表及母公司资产负债表。

## 2、发行人 2018 年财务报表重要会计政策变更情况

### (1) 变更的内容及原因

财政部于 2018 年 6 月 15 日及 2018 年 9 月 7 日分别发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）（以下简称“格式（2018）”）和《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》（以下简称“格式（2018）解读”）。

发行人采用上述格式（2018）的主要影响如下：

发行人根据财会〔2018〕15 号规定的财务报表格式及相关解读编制 2018 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：

2017 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表项目：

单位：元

合并资产负债表项目	调整前	调整数（增加+/减少-）	调整后
应收账款	73,530,855.55	-73,530,855.55	-
应收票据及应收账款	-	73,530,855.55	73,530,855.55
应收利息	23,392,069.97	-23,392,069.97	-

合并资产负债表项目	调整前	调整数（增加+/减少-）	调整后
其他应收款	5,066,056,782.25	23,392,069.97	5,089,448,852.22
固定资产	325,259,403.13	18,971.98	325,278,375.11
固定资产清理	18,971.98	-18,971.98	-
应付票据	154,913,166.67	-154,913,166.67	-
应付账款	6,068,738,356.79	-6,068,738,356.79	-
应付票据及应付账款	-	6,223,651,523.46	6,223,651,523.46
应付利息	51,151,643.92	-51,151,643.92	-
应付股利	4,940,200.00	-4,940,200.00	-
其他应付款	6,556,503,675.04	56,091,843.92	6,612,595,518.96
长期应付款	108,338,823.40	-	108,338,823.40
<b>合计</b>	<b>18,432,843,948.70</b>	<b>0.00</b>	<b>18,432,843,948.70</b>

2017 年 12 月 31 日受影响的母公司资产负债表项目：

单位：元

母公司资产负债表项目	调整前	调整数（增加+/减少-）	调整后
应收账款	9,060,000.00	-9,060,000.00	-
应收票据及应收账款	-	9,060,000.00	9,060,000.00
应收利息	29,840,052.72	-29,840,052.72	-
应收股利	152,308,710.23	-152,308,710.23	-
其他应收款	17,162,609,520.68	182,148,762.95	17,344,758,283.63
固定资产	1,313,948.37	-	1,313,948.37
应付账款	21,962,304.84	-21,962,304.84	-
应付票据及应付账款	-	21,962,304.84	21,962,304.84
应付利息	13,578,372.88	-13,578,372.88	-
应付股利	4,940,200.00	-4,940,200.00	-
其他应付款	15,374,376,481.84	18,518,572.88	15,392,895,054.72
<b>合计</b>	<b>32,769,989,591.56</b>	<b>0.00</b>	<b>32,769,989,591.56</b>

### 3、发行人 2019 年度财务报表重要会计政策变更情况

#### （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）”）和《企业会计准则第 12 号——债务重组（修订）》（“准则 12 号（2019）”）

发行人于 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。发行人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

发行人根据财会〔2019〕6 号和财会〔2019〕16 号修订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：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
<b>合计</b>	<b>6,550,458,164.49</b>	<b>0.00</b>	<b>6,550,458,164.49</b>

2018 年 12 月 31 日受影响的母公司资产负债表项目：

单位：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	-
应付票据	-	-	-
应付账款	-	48,148,398.93	48,148,398.93
<b>合计</b>	<b>88,203,841.93</b>	<b>0.00</b>	<b>88,203,841.93</b>

#### 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性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。采用该准则未对发行人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。采用该准则未对发行人的财务状况和经营成果产生重大影响。

## 4、发行人 2020 年 1-6 月财务报表重要会计政策变更情况

### （1）变更的内容及原因

财政部于 2017 年颁布了以下企业会计准则修订及解释：《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（“新收入准则”）、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（统称“新金融工具准则”）。发行人自 2020 年 1 月 1 日起采用上述企业会计准则修订，对会计政策相关内容进行调整。

#### 1) 新收入准则



新收入准则取代了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 14 号——收入》及《企业会计准则第 15 号——建造合同》（统称“原收入准则”）。

在原收入准则下，发行人以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。发行人销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认，即：商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方，收入的金额及相关成本能够可靠计量，相关的经济利益很可能流入发行人，发行人既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制。

在新收入准则下，发行人以控制权转移作为收入确认时点的判断标准：

发行人在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，发行人属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，发行人在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是发行人因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。

发行人确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，发行人按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

发行人依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了合同成本等相关会计政策。

发行人依据新收入准则的规定，根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。

发行人根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整发行人 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。发行人仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整发行人 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

采用变更后会计政策编制的 2020 年 1-6 月合并利润表及母公司利润表各项目、2018 年 6 月 30 日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目的增减情况如下：

会计政策变更对 2020 年 1-6 月合并利润表各项目的的影响分析：

单位：元

合并报表项目	采用变更后会计政策增加/（减少）当期 报表项目金额
销售费用	-18,935,502.50
利润总额	18,935,502.50
减：所得税费用	-4,733,875.63
净利润	14,201,626.88
其中：归属于母公司股东的净利润	11,109,241.64
少数股东损益	3,092,385.24
综合收益总额	14,201,626.88
其中：归属于母公司股东的综合收益	11,109,241.64
归属于少数股东的综合收益	3,092,385.24

会计政策变更对 2020 年 1-6 月母公司利润表各项目无影响。

会计政策变更对 2020 年 6 月 30 日合并资产负债表各项目的的影响分析：

单位：元

合并报表项目	采用变更后会计政策增加/（减少）当期 报表项目金额
其他流动资产	351,316,902.89
预收款项	-23,630,688,360.81
合同负债	23,630,688,360.81
递延所得税负债	87,829,225.72
未分配利润	263,487,677.17

会计政策变更对 2020 年 6 月 30 日母公司资产负债表各项目的的影响分析：

单位：元

合并报表项目	采用变更后会计政策增加/（减少）当期 报表项目金额
--------	------------------------------

预收款项	-330,000.00
合同负债	330,000.00

## 2) 新金融工具准则

新金融工具准则修订了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》和《企业会计准则第 24 号——套期会计》以及财政部于 2014 年修订的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（统称“原金融工具准则”）。

新金融工具准则将金融资产划分为三个基本分类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；及（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于发行人管理金融资产的商业模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产三个分类类别。根据新金融工具准则，嵌入衍生工具不再从金融资产的主合同中分拆出来，而是将混合金融工具整体适用关于金融资产分类的相关规定。

新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。“预期信用损失”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，发行人信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

发行人根据原金融工具准则计量的 2019 年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的 2020 年年初损失准备无重大差异。

发行人按照新金融工具准则的衔接规定，对新金融工具准则施行日（即 2020 年 1 月 1 日）未终止确认的金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整。发行人未调整比较报表数据，将金融工具的原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额计入 2020 年年初留存收益或其他综合收益。

发行人以因同一控制下企业合并追溯调整后的比较财务报表为基础，对上述 1) 和 2) 中不追溯调整比较财务报表数据的会计政策变更对 2020 年 1 月 1 日合并资产负债表及母公司各项目的影影响汇总如下：

单位：元

合并报表项目	调整前 2020年1月1日 账面金额	重分类	
		新收入准则影响	新金融工具准则影响
<b>资产：</b>			
其他流动资产			
可供出售金融资产	79,990,000.00		-79,990,000.00
其他非流动金融资产*			79,990,000.00
<b>负债：</b>			
预收款项	21,900,000,417.43	-21,886,398,471.07	
合同负债		21,886,398,471.07	
递延所得税负债	328,575,880.54		
<b>股东权益：</b>			
其他综合收益			
未分配利润	5,672,016,235.28		
少数股东权益	471,063,113.11		

(续表)

合并报表项目	重新计量		调整后 2020年1月1日 账面金额
	新收入准则影响	新金融工具准则影响	
<b>资产：</b>			
其他流动资产	332,381,400.39		332,381,400.39
可供出售金融资产			
其他非流动金融资产*			79,990,000.00
<b>负债：</b>			
预收款项			13,601,946.36
合同负债			21,886,398,471.07
递延所得税负债	83,095,350.10		411,671,230.64
<b>股东权益：</b>			
其他综合收益			
未分配利润	222,593,180.89		5,894,609,416.17
少数股东权益	26,692,869.41		497,755,982.52

注\*：此类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

**(三) 报告期内重要会计估计的变更情况**

报告期内发行人主要会计估计未发生变更。

### 三、最近三年及一期主要财务数据和财务指标

表 4-7 最近三年及一期发行人主要财务数据和财务指标

项目	2020 年 6 月 末/2020 年 1-6 月	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度	2017 年末 /2017 年度
资产总额（万元）	5,996,847.89	5,903,585.56	5,703,466.30	5,080,916.83
负债总额（万元）	5,043,194.14	4,960,217.33	4,818,056.88	4,272,169.41
全部债务（万元）	1,682,639.53	1,781,403.87	1,877,866.70	1,489,129.94
所有者权益（万元）	953,653.75	943,368.23	885,409.42	808,747.42
流动比率	1.44	1.54	1.60	1.67
速动比率	0.46	0.50	0.57	0.62
资产负债率（%）	84.10	84.02	84.48	84.08
债务资本比率（%）	63.83	65.38	67.96	64.80
营业收入（万元）	216,256.71	969,177.38	1,080,614.10	935,827.16
营业利润（万元）	1,956.57	91,462.73	94,955.14	83,225.54
利润总额（万元）	1,420.71	90,879.42	93,818.79	84,175.05
净利润（万元）	2,681.17	66,201.86	61,131.73	59,304.26
扣除非经常性损益后净利润（万元）	2,523.98	63,440.15	62,268.08	58,354.75
归属于母公司所有者的净利润（万元）	2,156.82	74,549.58	42,002.60	67,715.78
经营活动产生现金流量净额（万元）	172,867.78	315,897.59	97,026.18	374,822.17
投资活动产生现金流量净额（万元）	-10,006.24	-70,345.95	-195,497.50	-190,038.26
筹资活动产生现金流量净额（万元）	-215,780.09	-367,844.83	-272,910.27	305,124.89
营业毛利率（%）	28.17	28.35	31.66	23.50
总资产报酬率（%）	0.30	2.07	2.44	3.18
净资产收益率（%）	0.29	7.24	7.22	7.77
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.27	6.94	7.35	7.65
EBIT（万元）	17,587.94	120,186.37	131,424.26	130,873.15
EBITDA（万元）	22,059.95	127,889.38	139,479.98	142,426.47
EBITDA 全部债务比（%）	1.31	7.18	7.43	9.56
EBIT 利息保障倍数（倍）	0.24	0.91	0.79	0.98
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.30	0.97	0.84	1.07
应收账款周转率（次/年）	11.70	60.76	104.71	77.64
存货周转率（次/年）	0.04	0.19	0.23	0.30

项目	2020 年 6 月 末/2020 年 1-6 月	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度	2017 年末 /2017 年度
总资产周转率（次/年）	0.04	0.17	0.20	0.23
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：1.全部债务=长期债务+短期债务；其中，长期债务=长期借款+应付债券；短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

2.流动比率=流动资产/流动负债；

3.速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

4.资产负债率=负债合计/资产总计\*100%；

5.债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)\*100%；

6.营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入\*100%；

7.总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/总资产平均余额\*100%；

8.净资产收益率=净利润/净资产平均余额\*100%；

9.EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出；

10.EBIT 利息保障倍数=EBIT/(财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出)；

11.EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

12.EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务\*100%；

13.EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出)；

14.应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

15.存货周转率=营业成本/存货平均余额；

16.总资产周转率=营业收入/资产总计平均余额；

17.贷款偿还率=实际偿还额/应偿还额\*100%；

18.利息偿付率=实际支付利息/应付利息\*100%；

19.存货周转率、应收账款周转率和总资产周转率 2020 年 6 月 30 日指标计算未作年化处理。

## 四、管理层讨论与分析

发行人管理层结合公司最近三年及一期的财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下重点讨论与分析。

### （一）资产情况分析

报告期内，发行人主要资产构成情况如下：

表 4-8 报告期各期末发行人资产结构分析

单位：万元、%

项目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	578,149.07	9.64	641,232.03	10.86	728,840.76	12.78	1,101,563.57	21.68
交易性金融资产	8,633.00	0.14	-	-	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	19,475.26	0.38
应收票据	-	-	150.00	0.00	260.00	0.00	-	-
应收账款	16,337.70	0.27	17,599.72	0.30	12,167.68	0.21	7,353.09	0.14
预付款项	67,869.28	1.13	50,272.60	0.85	34,811.17	0.61	38,612.80	0.76
其他应收款	832,657.84	13.88	894,884.92	15.16	959,410.35	16.82	508,944.89	10.02
其中：应收利息	3,155.33	0.05	2,866.35	0.05	2,547.68	0.04	2,339.21	0.05
应收股利	-	-	-	-	-	-	-	-
其他应收款	829,502.51	13.83	892,018.57	15.11	956,862.67	16.78	506,605.68	9.97
存货	3,801,478.79	63.39	3,673,735.12	62.23	3,429,901.09	60.14	2,998,870.67	59.02
其他流动资产	251,412.54	4.19	196,212.99	3.32	145,328.38	2.55	100,524.76	1.98
<b>流动资产合计</b>	<b>5,556,538.22</b>	<b>92.66</b>	<b>5,474,087.40</b>	<b>92.72</b>	<b>5,310,719.42</b>	<b>93.11</b>	<b>4,775,345.04</b>	<b>93.99</b>
非流动资产：								
可供出售金融资产	-	-	7,999.00	0.14	7,999.00	0.14	7,400.00	0.15
其他权益工具投资	-	-	-	-	-	-	-	-
其他非流动金融资产	7,999.00	0.13	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	44,100.60	0.74	43,403.11	0.74	27,143.46	0.48	20,330.22	0.40
投资性房地产	295,087.83	4.92	294,601.77	4.99	286,663.10	5.03	221,317.97	4.36
固定资产	30,573.52	0.51	32,587.18	0.55	36,687.33	0.64	32,527.84	0.64
在建工程	-	-	-	-	105.94	0.00	-	-
无形资产	7,111.92	0.12	6,687.29	0.11	5,099.75	0.09	3,863.18	0.08
开发支出	14,609.24	0.24	7,940.15	0.13	5,525.10	0.10	1,929.49	0.04
商誉	-	-	-	-	-	-	6,602.80	0.13
长期待摊费用	6,571.74	0.11	7,820.53	0.13	8,418.88	0.15	7,821.95	0.15
递延所得税资产	34,255.82	0.57	28,459.12	0.48	15,104.33	0.26	3,778.34	0.07
<b>非流动资产合计</b>	<b>440,309.67</b>	<b>7.34</b>	<b>429,498.16</b>	<b>7.28</b>	<b>392,746.88</b>	<b>6.89</b>	<b>305,571.79</b>	<b>6.01</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,996,847.89</b>	<b>100.00</b>	<b>5,903,585.56</b>	<b>100.00</b>	<b>5,703,466.30</b>	<b>100.00</b>	<b>5,080,916.83</b>	<b>100.00</b>

报告期内各期末，公司资产总额分别为 5,080,916.83 万元、5,703,466.30 万元、5,903,585.56 万元和 5,996,847.89 万元。随着公司经营规模的不断扩大，公司资产规模整体保持增长趋势。

从资产结构看，公司流动资产占总资产的比例较高。报告期各期末，公司流

流动资产占总资产的比例分别为 93.99%、93.11%、92.72% 和 92.66%。公司资产负债中流动资产比重较高的特点是由公司所在的房地产开发行业特点决定的。

## 1、货币资金

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 6 月 30 日，发行人货币资金账面价值分别为 1,101,563.57 万元、728,840.76 万元、641,232.03 万元和 578,149.07 万元，占总资产的比例分别为 21.68%、12.78%、10.86% 和 9.64%。

2018 年末，发行人货币资金账面价值较 2017 年末减少 372,722.81 万元，减幅 33.84%，主要系偿还债务所致。

2019 年末，发行人货币资金账面价值较 2018 年末减少 87,608.73 万元，减幅 12.02%，主要系偿还债务所致。

2020 年 6 月末，发行人货币资金账面价值较 2019 年末减少 63,082.96 万元，减幅 9.84%，主要系销售额减少和偿还债务所致。

为了维持日常的生产经营，发行人须保持适度的货币资金存量。报告期内，发行人货币资金均保持在 50 亿元以上，货币资金较为充足。

发行人货币资金主要包括库存现金、银行存款和其他货币资金，最近三年及一期末，发行人货币资金明细如下：

表 4-9 最近三年及一期末发行人货币资金明细表

单位：万元、%

项目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	2.83	0.00	1.65	0.00	1.85	0.00	17.72	0.00
银行存款	465,041.97	80.44	517,592.52	80.72	639,881.29	87.79	1,011,394.60	91.81
其他货币资金	113,104.27	19.56	123,637.86	19.28	88,957.62	12.21	90,151.24	8.18
合计	<b>578,149.07</b>	<b>100.00</b>	<b>641,232.03</b>	<b>100.00</b>	<b>728,840.76</b>	<b>100.00</b>	<b>1,101,563.57</b>	<b>100.00</b>

注：发行人其他货币资金为银行承兑汇票保证金和贷款保证金。

## 2、应收账款



截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 6 月 30 日，发行人应收账款分别为 7,353.09 万元、12,167.68 万元、17,599.72 万元和 16,337.70 万元，占总资产的比例分别为 0.14%、0.21%、0.30% 和 0.27%，占比较小。

最近三年及一期末，发行人应收账款计提坏账准备情况如下：

表 4-10 最近三年及一期末发行人应收账款坏账准备情况

单位：万元、%

类别	2020 年 6 月末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	17,907.49	99.94	1,569.79	8.77	16,337.70
其中：关联方组合	3,026.47	16.89	-	-	3,026.47
账龄组合	14,881.03	83.05	1,569.79	10.55	13,311.24
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	11.21	0.06	11.21	100.00	
<b>合计</b>	<b>17,918.70</b>	<b>100.00</b>	<b>1,581.00</b>	<b>8.82</b>	<b>16,337.70</b>
类别	2019 年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	19,041.99	99.94	1,442.26	7.57	17,599.72
其中：关联方组合	3,281.86	17.22	-	-	3,281.86
账龄组合	15,760.12	82.72	1,442.26	9.15	14,317.86
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	11.21	0.06	11.21	100.00	-
<b>合计</b>	<b>19,053.20</b>	<b>100.00</b>	<b>1,453.47</b>	<b>7.63</b>	<b>17,599.72</b>
类别	2018 年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	12,848.38	100.00	680.70	5.30	12,167.68
其中：关联方组合	8,700.97	67.72	-	-	8,700.97
账龄组合	4,147.41	32.28	680.70	16.41	3,466.71
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>12,848.38</b>	<b>100.00</b>	<b>680.70</b>	<b>5.30</b>	<b>12,167.68</b>

类别	2017 年末				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	7,792.27	100.00	439.18	5.63	7,353.09
其中：关联方组合	5,629.95	72.25	-	-	5,629.95
账龄组合	2,162.32	27.75	439.18	20.31	1,723.13
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>7,792.27</b>	<b>100.00</b>	<b>439.18</b>	<b>5.63</b>	<b>7,353.09</b>

最近三年及一期末，发行人前五大应收账款明细如下：

表 4-11 截至 2020 年 6 月 30 日发行人应收账款金额前五名单位情况

单位：万元、%

债务人名称	与发行人关系	账面余额	账龄	占应收账款账面余额的比例
三亚崖州湾科技城投资控股有限公司	集团外第三方	7,689.71	1 年以内	42.91
郑州嘉晟置业有限公司	关联方	711.11	1 年以内	3.97
		1,130.78	1 至 2 年	6.31
		111.00	2 至 3 年	0.62
郑州佳和置业有限公司	集团外第三方	960.00	1 年以内	5.36
		320.00	1 至 2 年	1.79
郑州市保障性住房办公室	集团外第三方	1,123.75	1 年以内	6.27
鑫苑国际开发集团有限公司	关联方	987.74	1 至 2 年	5.51
<b>合计</b>	-	<b>13,034.09</b>	-	<b>72.74</b>

表 4-12 截至 2019 年 12 月 31 日发行人应收账款金额前五名单位情况

单位：万元、%

债务人名称	与发行人关系	账面余额	账龄	占应收账款账面余额的比例
三亚崖州湾科技城投资控股有限公司	集团外第三方	8,456.99	1 年以内	44.39
郑州嘉晟置业有限公司	关联方	679.89	1 年以内	3.57
		1,152.24	1 至 2 年	6.05
		111.00	2 至 3 年	0.58
郑州佳和置业有限公司	集团外第三方	960.00	1 年以内	5.03
		320.00	1 至 2 年	1.68
郑州市保障性住房办公室	集团外第三方	1,123.75	1 年以内	5.90
鑫苑国际开发集团有限公司	关联方	987.74	1 至 2 年	5.18

债务人名称	与发行人关系	账面余额	账龄	占应收账款账面余额的比例
合计	-	<b>13,791.61</b>	-	<b>72.38</b>

表 4-13 截至 2018 年 12 月 31 日发行人应收账款金额前五名单位情况

单位：万元、%

债务人名称	与发行人关系	账面余额	账龄	占应收账款账面余额的比例
河南凯景园林景观工程有限公司	关联方	3,563.00	1 年以内	27.73
深圳鑫创投资咨询有限公司	关联方	2,124.00	1 至 2 年	16.53
郑州嘉晟置业有限公司	关联方	1,152.24	1 年以内	8.97
		111.00	1 至 2 年	0.86
鑫苑国际开发集团有限公司	关联方	987.74	1 年以内	7.69
深圳科业投资控股有限公司	关联方	763.00	1 年以内	5.94
合计	-	<b>8,700.97</b>	-	<b>67.72</b>

表 4-14 截至 2017 年 12 月 31 日发行人应收账款金额前五名单位情况

单位：万元、%

债务人名称	与发行人关系	账面余额	账龄	占应收账款账面余额的比例
郑州嘉晟置业有限公司	关联方	232.22	1 年以内	56.88
		4,200.00	1-2 年	
鑫苑国际开发集团有限公司	关联方	505.07	1 年以内	12.68
		482.67	1-2 年	
河南省实验小学	非关联方	106.73	1 年以内	8.22
		533.67	1-2 年	
北京生物医药产业基地发展有限公司	非关联方	291.51	1-2 年	3.74
广州黄龙信息科技有限公司	关联方	210.00	1 年以内	2.69
合计	-	<b>6,561.87</b>	-	<b>84.21</b>

### 3、预付款项

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 6 月 30 日，发行人预付款项金额分别为 38,612.80 万元、34,811.17 万元、50,272.60 万元和 67,869.28 万元，占总资产的比例分别为 0.76%、0.61%、0.85% 和 1.13%，占比较小，主要为购买在建开发项目的预付款和按贷款期限摊销的中介服务费等。

#### 4、其他应收款（不含应收利息）

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 6 月 30 日，发行人其他应收款账面价值分别为 506,605.68 万元、956,862.67 万元、892,018.57 万元和 829,502.51 万元，占总资产的比例分别为 9.97%、16.78%、15.11% 和 13.83%，主要为项目押金、预售及建造保证金和非经营性往来款。

2018 年末，发行人其他应收款账面价值较 2017 年末增加 450,256.99 万元，增幅 88.88%，主要系关联方往来增加所致。

2019 年末，发行人其他应收款账面价值较 2018 年末减少 64,844.10 万元，减幅 6.78%，主要系收回关联方往来款项所致。

2020 年 6 月末，发行人其他应收款账面价值较 2019 年末减少 62,516.06 万元，减幅 7.01%，主要系收回关联方往来款项所致。最近三年及一期末，发行人其他应收款计提坏账准备情况如下：

表 4-15 最近三年及一期末发行人其他应收款坏账准备情况

单位：万元、%

类别	2020 年 6 月末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项计提坏账准备	39.44	-	39.44	100.00	-
按组合计提坏账准备	836,150.97	100.00	6,648.46	0.80	829,502.51
其中：关联方组合	343,325.27	41.06	-		343,325.27
政府组合	186,550.01	22.31	-		186,550.01
备用金、押金及保证金组合	288,108.37	34.45	-		288,108.37
其他组合	18,167.32	2.17	6,648.46	36.60	11,518.86
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	39.44		39.44	100.00	-
<b>合计</b>	<b>836,190.41</b>	<b>100.00</b>	<b>6,687.90</b>	<b>0.80</b>	<b>829,502.51</b>
类别	2019 年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	898,886.31	100.00	6,867.74	0.76	892,018.57
其中：关联方组合	470,462.71	52.34	-	-	470,462.71

政府组合	188,649.52	20.99	-	-	188,649.52
账龄组合	21,501.59	2.39	6,867.74	31.94	14,633.84
备用金、押金及保证金组合	218,272.49	24.28	-	-	218,272.49
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	39.53	-	39.53	100.00	-
<b>合计</b>	<b>898,925.84</b>	<b>100.00</b>	<b>6,907.27</b>	<b>0.77</b>	<b>892,018.57</b>
类别	<b>2018 年末</b>				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	962,464.10	99.99	5,624.20	0.58	956,839.89
其中：关联方组合	544,425.43	56.56	-	-	544,425.43
政府组合	240,270.13	24.96	-	-	240,270.13
账龄组合	15,645.49	1.63	5,624.20	35.95	10,021.28
备用金、押金及保证金组合	162,123.05	16.84	-	-	162,123.05
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	84.98	0.01	62.21	73.20	22.77
<b>合计</b>	<b>962,549.08</b>	<b>100.00</b>	<b>5,686.41</b>	<b>0.59</b>	<b>956,862.67</b>
类别	<b>2017 年末</b>				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	510,818.76	100.00	4,213.08	0.82	506,605.68
其中：关联方组合	219,960.06	43.06	-	-	219,960.06
政府组合	53,903.30	10.55	-	-	53,903.30
账龄组合	20,863.83	4.09	4,213.08	20.19	16,650.75
备用金、押金及保证金组合	216,091.57	42.30	-	-	216,091.57
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>510,818.76</b>	<b>100.00</b>	<b>4,213.08</b>	<b>0.82</b>	<b>506,605.68</b>

最近三年及一期末，发行人金额重大的其他应收款情况如下表所示：

表 4-16 截至 2020 年 6 月末发行人其他应收款项前五名情况

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	账面余额	占其他应收款账面余额的比例	款项性质
河南德润置业有限公司	非关联方	149,798.15	17.91	往来款

深圳鑫创投资咨询有限公司	关联方	104,819.51	12.54	往来款
深圳科业投资控股有限公司	关联方	91,112.53	10.90	往来款
河南凯景园林景观工程有限公司	关联方	77,584.53	9.28	往来款
河南凯卓建设工程有限公司	关联方	53,643.56	6.42	往来款
<b>合计</b>	-	<b>476,958.28</b>	<b>57.04</b>	-

表 4-17 截至 2019 年末发行人其他应收款项前五名情况

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	账面余额	占其他应收款账面余额的比例	款项性质
河南德润置业有限公司	非关联方	89,660.00	9.97	往来款
深圳鑫创投资咨询有限公司	关联方	82,336.99	9.16	往来款
河南凯景园林景观工程有限公司	关联方	81,090.75	9.02	往来款
河南凯卓建设工程有限公司	关联方	79,593.98	8.85	往来款
深圳科业投资控股有限公司	关联方	71,023.09	7.90	往来款
<b>合计</b>	-	<b>403,704.81</b>	<b>44.91</b>	-

表 4-18 截至 2018 年末发行人其他应收款项前五名情况

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	账面余额	占其他应收款账面余额的比例	款项性质
鑫苑国际地产投资有限公司	关联方	216,071.71	22.45	往来款
郑州嘉晟置业有限公司	关联方	153,693.22	15.97	往来款
深圳鑫创投资咨询有限公司	关联方	98,770.74	10.26	往来款
河南德润置业有限公司	非关联方	71,245.00	7.40	往来款
凯维发展有限公司	关联方	37,505.10	3.90	往来款
<b>合计</b>	-	<b>577,285.77</b>	<b>59.97</b>	-

表 4-19 截至 2017 年末发行人其他应收款项前五名情况

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	账面余额	占其他应收款账面余额的比例	款项性质
鑫苑国际地产投资有限公司	关联方	169,747.59	33.23	往来款
郑州市国土资源局	非关联方	93,743.29	18.35	保证金
河南沃森置业有限公司	非关联方	29,382.29	5.75	保证金
广州黄龙信息科技有限公司	关联方	25,000.00	4.89	往来款
河南德润置业有限公司	非关联方	20,000.00	3.92	保证金
<b>合计</b>	-	<b>337,873.17</b>	<b>66.14</b>	-

最近三年及一期末，发行人其他应收款结构情况如下：

表 4-20 最近三年及一期末发行人其他应收款结构情况

单位：万元、%

项目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
经营性其他应收款	440,254.48	53.07	421,555.86	47.26	544,423.43	56.90	219,960.06	43.42
非经营性其他应收款	389,248.03	46.93	470,462.71	52.74	412,439.24	43.10	286,645.62	56.58
合计	<b>829,502.51</b>	<b>100.00</b>	<b>892,018.57</b>	<b>100.00</b>	<b>956,862.67</b>	<b>100.00</b>	<b>506,605.68</b>	<b>100.00</b>

截至 2020 年 6 月末，发行人非经营性其他应收款明细如下：

表 4-21 截至 2020 年 6 月末发行人非经营性其他应收款明细

单位：万元、%

单位名称/项目名称	金额	是否关联方	性质	回款安排
深圳科业投资控股有限公司	104,819.51	是	往来款	一年内收回
深圳鑫创投资咨询有限公司	91,112.53	是	往来款	一年内收回
河南凯景园林景观工程有限公司	77,584.53	是	往来款	一年内收回
河南凯卓建设工程有限公司	53,643.56	是	往来款	一年内收回
郑州嘉晟置业有限公司	43,715.37	是	往来款	一年内收回
湖州鑫鸿景城建设发展有限公司	9,450.00	是	往来款	一年内收回
河南凯仁房地产经纪有限公司	5,057.82	是	往来款	一年内收回
其他	3,864.72	-	往来款	一年内收回
合计	<b>389,248.03</b>	-	-	-

根据发行人提供的非经营性其他应收款回款计划，上述非经营性其他应收款预计于一年内收回。

相关交易决策权限和程序具体见“第五节 发行人基本情况”之“十三、关联交易”之“（三）关联交易制度、决策权限和程序”。

根据发行人业务发展需要，每年度发行人股东鑫苑地产有限公司出具资金调拨授权文件，资金调拨事项授权发行人总经理具体办理。根据发行人内部资金调拨具体规定及相关授权，金额在 1 亿元以内的资金调拨由财务总监审批，金额在 1 亿元以上的资金调拨由总经理审批。

截至 2020 年 3 月末，公司非经营性往来占款余额为 595,300.16 万元，均因业务发展需要形成，公司承诺于本期债券存续期内非经营性往来占款余额相比

2020 年 3 月末余额不新增。若未来在本期债券存续期内产生新的非经营性往来占款，公司将严格按照相关决策权限和程序执行，并将在年度报告和半年度报告中对外披露相关事项。

## 5、存货

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 6 月 30 日，发行人存货账面价值分别为 2,998,870.67 万元、3,429,901.09 万元、3,673,735.12 万元和 3,801,478.79 万元，占总资产的比例分别为 59.02%、60.14%、62.23% 和 63.39%，占比最大。一般而言，房地产开发企业拥有较大比例开发中及规划中产品，导致存货在总资产中占比较大。

最近三年及一期末，发行人存货明细情况如下：

表 4-22 最近三年及一期末发行人存货明细表

单位：万元

项目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
库存商品	1,951.30	4.81	86.04	4.81	68.52	8.02	2,864.07	23.60
周转材料	63.56	-	94.59	-	23.22	-	15.96	-
开发产品	365,323.25	35,210.64	322,658.23	35,210.64	469,218.13	24,900.14	639,871.46	-
开发成本	3,469,356.12	-	3,386,111.71	-	2,985,499.37	-	2,356,142.78	-
<b>合计</b>	<b>3,836,694.23</b>	<b>35,215.45</b>	<b>3,708,950.57</b>	<b>35,215.45</b>	<b>3,454,809.24</b>	<b>24,908.15</b>	<b>2,998,894.27</b>	<b>23.60</b>

报告期内，发行人存货账面价值逐年增长，主要系发行人对在建设项目投入持续增加所致。截至 2020 年 6 月末，发行人计提存货跌价准备 35,215.45 万元，主要为部分项目的尾盘车位计提跌价准备。

## 6、其他流动资产

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 6 月 30 日，发行人其他流动资产分别为 100,524.76 万元、145,328.38 万元、196,212.99 万元和 251,412.54 万元，占总资产的比例分别为 1.98%、2.55%、3.32% 和 4.19%，占比较小，主要为预缴的税费以及少量理财产品。报告期内，发行人其他流动资产逐年增加，主要系预缴税费及合同取得成本增加所致。



## 7、投资性房地产

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 6 月 30 日，发行人投资性房地产账面价值分别为 221,317.97 万元、286,663.10 万元、294,601.77 万元和 295,087.83 万元，占总资产的比例分别为 4.36%、5.03%、4.99%和 4.92%。投资性房地产主要为发行人经营出租的相关物业资产，采用公允价值模式进行后续计量。

## 8、固定资产

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 6 月 30 日，发行人固定资产账面价值分别为 32,527.84 万元、36,687.33 万元、32,587.18 万元和 30,573.52 万元，占总资产的比例分别为 0.64%、0.64%、0.55%和 0.51%，占比较小。

发行人固定资产主要包括房屋及建筑物、机器设备和运输工具等，其中运输工具占比最大。最近三年及一期末，发行人固定资产构成情况如下：

表 4-23 最近三年及一期末发行人固定资产明细表

单位：万元、%

项目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋及建筑物	10,528.56	34.44	11,037.43	33.87	12,313.45	33.56	6,320.93	19.43
机器设备	2,645.32	8.65	2,955.65	9.07	3,408.03	9.29	5,414.20	16.65
运输设备	16,276.97	53.24	17,272.23	53.00	19,060.66	51.95	20,790.81	63.92
办公设备	738.90	2.42	887.64	2.72	1,362.04	3.71	-	-
电子设备	383.77	1.26	434.23	1.33	543.15	1.48	-	-
合计	<b>30,573.52</b>	<b>100.00</b>	<b>32,587.18</b>	<b>100.00</b>	<b>36,687.33</b>	<b>100.00</b>	<b>32,525.94</b>	<b>100.00</b>

## （二）负债情况分析

报告期内，发行人主要负债构成情况如下：

表 4-24 报告期各期末发行人负债结构分析

单位：万元、%

项目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例

流动负债：								
短期借款	18,469.00	0.37	15,536.00	0.31	30,000.00	0.62	150,810.00	3.53
应付票据	72,986.62	1.45	75,360.13	1.52	34,053.22	0.71	15,491.32	0.36
应付账款	714,178.20	14.16	695,692.87	14.03	608,564.91	12.63	606,873.84	14.21
预收款项	1,447.30	0.03	2,190,009.14	44.15	1,750,289.82	36.33	1,313,775.04	30.75
合同负债	2,363,068.84	46.86	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	5,269.96	0.10	15,064.86	0.30	27,153.72	0.56	17,680.99	0.41
应交税费	83,918.98	1.66	77,451.92	1.56	81,966.19	1.70	36,742.13	0.86
其他应付款	144,502.70	2.87	158,832.43	3.20	434,734.09	9.02	661,259.55	15.48
其中：应付利息	22,539.31	0.45	24,423.94	0.49	7,602.25	0.16	5,115.16	0.12
应付股利	694.02	0.01	694.02	0.01	694.02	0.01	494.02	0.01
其他应付款	121,269.37	2.40	133,714.47	2.70	426,437.82	8.85	655,650.37	15.35
一年内到期的非流动负债	449,828.23	8.92	337,849.65	6.81	358,915.21	7.45	59,080.00	1.38
<b>流动负债合计</b>	<b>3,853,669.82</b>	<b>76.41</b>	<b>3,565,797.00</b>	<b>71.89</b>	<b>3,325,677.17</b>	<b>69.03</b>	<b>2,861,712.87</b>	<b>66.99</b>
非流动负债：								
长期借款	983,798.80	19.51	1,076,334.00	21.70	1,046,501.00	21.72	762,888.00	17.86
应付债券	157,556.88	3.12	276,324.09	5.57	408,397.26	8.48	500,860.62	11.72
长期应付款	345.74	0.01	2,722.27	0.05	6,529.87	0.14	10,833.88	0.25
预计负债	-	-	-	-	-	-	26.86	0.00
递延收益	6,182.38	0.12	6,182.38	0.12	-	-	-	-
递延所得税负债	41,640.51	0.83	32,857.59	0.66	30,951.58	0.64	26,972.18	0.63
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	108,875.00	2.55
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,189,524.31</b>	<b>23.59</b>	<b>1,394,420.33</b>	<b>28.11</b>	<b>1,492,379.72</b>	<b>30.97</b>	<b>1,410,456.54</b>	<b>33.01</b>
<b>负债合计</b>	<b>5,043,194.14</b>	<b>100.00</b>	<b>4,960,217.33</b>	<b>100.00</b>	<b>4,818,056.88</b>	<b>100.00</b>	<b>4,272,169.41</b>	<b>100.00</b>

随着发行人各项业务的不断发展，资产规模持续增长，除了自身经营积累的留存收益以外，发行人主要通过借款满足资产扩张所需的资金需求。报告期各期末，发行人负债总额分别为 4,272,169.41 万元、4,818,056.88 万元、4,960,217.33 万元和 5,043,194.14 万元。

从负债结构看，公司流动负债占总负债的比例较高。报告期各期末，公司流动负债占总负债的比例分别为 66.99%、69.03%、71.89% 和 76.41%。

发行人报告期内不存在逾期未还负债。

### 1、短期借款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 6 月 30 日，发行人的短期借款分别为 150,810.00 万元、30,000.00 万元、15,536.00

万元和 18,469.00 万元，占负债总额的比例分别为 3.53%、0.62%、0.31% 和 0.37%。最近三年，发行人短期借款呈下降趋势，主要系发行人调整负债结构所致。

最近三年及一期末，发行人短期借款结构如下：

表 4-25 最近三年及一期末发行人短期借款结构分析

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
抵押借款	18,194.00	15,200.00	25,000.00	135,810.00
保证借款	275.00	336.00	5,000.00	15,000.00
合计	<b>18,469.00</b>	<b>15,536.00</b>	<b>30,000.00</b>	<b>150,810.00</b>

## 2、应付票据

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 6 月 30 日，发行人的应付票据分别为 15,491.32 万元、34,053.22 万元、75,360.13 万元和 72,986.62 万元，占负债总额的比例分别为 0.36%、0.71%、1.52% 和 1.45%。发行人应付票据主要为未结算的工程款。

2018 年末，发行人应付票据余额较 2017 年末增加 18,561.90 万元，增幅为 119.82%，2019 年末，发行人应付票据余额较 2018 年末增加 41,306.91 万元，增幅为 121.30%，主要系公司为延长对上游供应商账期，因此使用商业汇票支付工程款，导致应付票据规模不断增加。2020 年 6 月末，发行人应付票据余额较 2019 年末减少 2,373.51 万元，降幅为 3.15%。

表 4-26 截至 2020 年 6 月 30 日发行人应付票据金额前五名单位情况

单位：万元

债务人名称	与发行人关系	账面余额
中国建筑一局（集团）有限公司	集团外第三方	15,041.13
中建二局第三建筑工程有限公司	集团外第三方	6,219.29
中国建筑第二工程局有限公司	集团外第三方	5,831.41
中建一局集团第一建筑有限公司	集团外第三方	4,172.78
中国建筑第八工程局有限公司	集团外第三方	2,297.38
合计	-	<b>33,561.98</b>

表 4-27 截至 2019 年 12 月 31 日发行人应付票据金额前五名单位情况

单位：万元

债务人名称	与发行人关系	账面余额
中国建筑一局（集团）有限公司	非关联方	14,131.17
中建二局第三建筑工程有限公司	非关联方	7,899.06
中建二局第二建筑工程有限公司	非关联方	3,322.35
中国建筑第二工程局有限公司	非关联方	2,330.86
中国建筑第八工程局有限公司	非关联方	2,090.00
合计	-	<b>29,773.44</b>

### 3、应付账款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 6 月 30 日，发行人的应付账款分别为 606,873.84 万元、608,564.91 万元、695,692.87 万元和 714,178.20 万元，占负债总额的比例分别为 14.21%、12.63%、14.03% 和 14.16%。发行人应付账款主要为未结算的工程款。

2018 年末，发行人应付账款余额较 2017 年末增加 1,691.08 万元，增幅为 0.28%，较为稳定。

2019 年末，发行人应付账款余额较 2018 年末增加 87,127.96 万元，增幅为 14.32%，主要系未结算的工程款增加所致。

2020 年 6 月末，发行人应付账款余额较 2019 年末增加 18,485.33 万元，增幅为 2.66%，较为稳定。

最近三年及一期末，发行人应付账款账龄结构如下表所示：

表 4-28 最近三年及一期末发行人应付账款账龄结构分析

单位：万元、%

账龄	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	539,896.46	75.60	536,003.34	77.05	407,201.65	66.91	471,472.08	77.69
1-2 年	146,595.07	20.53	98,044.35	14.09	133,889.28	22.00	97,020.19	15.99
2-3 年	5,847.50	0.82	27,332.51	3.93	48,324.33	7.94	27,606.10	4.55
3 年以上	21,839.16	3.06	34,312.68	4.93	19,149.65	3.15	10,775.47	1.78
合计	<b>714,178.20</b>	<b>100.00</b>	<b>695,692.87</b>	<b>100.00</b>	<b>608,564.91</b>	<b>100.00</b>	<b>606,873.84</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，发行人账龄超过 1 年的大额应付账款情况如下表所示：

表 4-29 截至 2020 年 6 月末发行人账龄超过 1 年的大额应付账款情况

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占应付账款余额的比例	未偿还或结转的原因
中建二局第三建筑工程有限公司	24,100.97	3.37	结算未完成
中国建筑第八工程局有限公司	21,357.30	2.99	结算未完成
中建一局集团第一建筑有限公司	21,046.48	2.95	结算未完成
中建二局第二建筑工程有限公司	20,810.88	2.91	结算未完成
中国建筑一局（集团）有限公司	16,272.74	2.28	结算未完成
中铁建工集团有限公司	15,149.83	2.12	结算未完成
<b>合计</b>	<b>118,738.19</b>	<b>16.63</b>	<b>-</b>

表 4-30 截至 2019 年末发行人账龄超过 1 年的大额应付账款情况

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占应付账款余额的比例	未偿还或结转的原因
中国建筑一局（集团）有限公司	44,270.20	6.36	结算未完成
中国建筑第八工程局有限公司	23,670.46	3.40	结算未完成
中建二局第三建筑工程有限公司	11,675.27	1.68	结算未完成
上海建工集团股份有限公司	7,785.77	1.12	结算未完成
中建二局第二建筑工程有限公司	6,470.70	0.93	结算未完成
<b>合计</b>	<b>93,872.40</b>	<b>13.49</b>	<b>-</b>

表 4-31 截至 2018 年末发行人账龄超过 1 年的大额应付账款情况

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占应付账款余额的比例	未偿还或结转的原因
中国建筑一局（集团）有限公司	17,579.26	2.89	结算未完成
中建二局第三建筑工程有限公司	7,316.55	1.20	结算未完成
中国建筑第二工程局有限公司	7,161.02	1.18	结算未完成
中国建筑第四工程局有限公司	4,594.64	0.75	结算未完成
上海建工集团股份有限公司	4,329.75	0.71	结算未完成
<b>合计</b>	<b>40,981.21</b>	<b>6.73</b>	<b>-</b>

表 4-32 截至 2017 年末发行人账龄超过 1 年的大额应付账款情况

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占应付账款余额的比例	未偿还或结转的原因
河南海天工程造价咨询事务所有 限公司	8,235.20	1.36	结算未完成
上海建工集团股份有限公司	8,227.80	1.36	结算未完成
中建二局第三建筑工程有限公司	6,638.14	1.09	结算未完成
中国建筑一局（集团）有限公司	5,720.48	0.94	结算未完成

中国建筑第七工程局有限公司	5,446.23	0.90	结算未完成
合计	34,267.85	5.65	-

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项情况。

#### 4、预收款项

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 6 月 30 日，发行人预收款项分别为 1,313,775.04 万元、1,750,289.82 万元、2,190,009.14 万元和 1,447.30 万元，占总负债的比例分别为 30.75%、36.33%、44.15% 和 0.03%。

发行人预收款项主要为未达到结转收入条件的售房款。房地产行业采用预售收款、建成交房的模式进行经营，发行人将商品房预售款纳入预收账款科目核算，待商品房建成交房并达到收入确认条件后结转入当期营业收入。

2018 年末，发行人预收款项较 2017 年末增加 436,514.77 万元，增幅为 33.23%，主要系郑州国际新城、长沙木莲世家、成都鑫苑城等房地产项目预售增加所致。

2019 年末，发行人预收款项较 2018 年末增加 439,719.32 万元，增幅为 25.12%，主要系郑州国际新城、青岛御龙湾、金水观城等房地产项目预售增加所致。

2020 年 6 月末，发行人预收款项较 2019 年末减少 2,188,561.84 万元，减幅为 99.93%。根据《企业会计准则第 14 号——收入》（财会[2017]22 号），将向客户收取的合同对价列示为合同负债。发行人于 2020 年 1 月 1 日起实施该准则，故将满足该条件的预收款项调整为合同负债。

最近三年及一期末，发行人预收款项账龄结构如下表所示：

表 4-33 最近三年及一期末发行人预收账款账龄结构分析

单位：万元、%

账龄	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,365.44	94.34	1,889,434.94	86.28	1,303,173.68	74.45	979,478.83	74.55
1-2 年	81.87	5.66	286,496.61	13.08	400,977.20	22.91	327,172.88	24.90
2-3 年	-	-	13,683.18	0.62	45,773.03	2.62	6,818.75	0.52

账龄	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
3 年以上	-	-	394.40	0.02	365.92	0.02	304.58	0.02
合计	<b>1,447.30</b>	<b>100.00</b>	<b>2,190,009.14</b>	<b>100.00</b>	<b>1,750,289.82</b>	<b>100.00</b>	<b>1,313,775.04</b>	<b>100.00</b>

#### 5、其他应付款（不含应付利息及应付股利）

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 6 月 30 日，发行人其他应付款分别为 655,650.37 万元、426,437.82 万元、133,714.47 万元和 121,269.37 万元，占总负债的比例分别为 15.35%、8.85%、2.70% 和 2.40%。发行人其他应付款主要由客户代收费及暂收款、押金保证金及往来款项等构成。

2018 年末，发行人其他应付款较 2017 年末减少 229,212.55 万元，减幅为 34.96%，主要系关联方往来减少所致。

2019 年末，发行人其他应付款较 2018 年末减少 292,723.35 万元，减幅为 68.64%，主要系拿地款和保证金减少所致。

2020 年 6 月末，发行人其他应付款较 2019 年末减少 12,445.10 万元，减幅为 9.31%，较为稳定。

表 4-34 最近三年及一期末发行人其他应付款账龄结构分析

单位：万元、%

账龄	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	80,217.50	66.15	65,240.91	48.79	267,873.86	62.82	613,609.87	93.59
1-2 年	33,440.65	27.58	48,169.79	36.02	141,693.37	33.23	22,241.49	3.39
2-3 年	4,113.22	3.39	9,261.56	6.93	6,765.58	1.59	16,430.87	2.51
3 年以上	3,497.99	2.88	11,042.21	8.26	10,105.01	2.37	3,368.13	0.51
合计	<b>121,269.37</b>	<b>100.00</b>	<b>133,714.47</b>	<b>100.00</b>	<b>426,437.82</b>	<b>100.00</b>	<b>655,650.37</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，发行人其他应付款大额情况如下表所示：

表 4-35 截至 2020 年 6 月末发行人其他应付款大额明细

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占其他应付款余额的比例	经济内容
------	------	-------------	------

南京星空影城管理有限公司	4,865.43	4.01	往来款
鑫苑（地产）控股有限公司	2,060.78	1.70	往来款
<b>合计</b>	<b>6,926.21</b>	<b>5.71</b>	-

表 4-36 截至 2019 年末发行人其他应付款大额明细

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占其他应付款余额的比例	经济内容
苏州恒万置地有限公司	4,820.92	3.61	往来款
南京星空影城管理有限公司	4,817.49	3.60	往来款
鑫苑（地产）控股有限公司	1,809.45	1.35	往来款
山东高速公路运营管理有限公司	1,761.56	1.32	往来款
苏州华宇业瑞房地产开发有限公司	1,600.00	1.20	往来款
<b>合计</b>	<b>14,809.43</b>	<b>11.08</b>	-

表 4-37 截至 2018 年末发行人其他应付款大额明细

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占其他应付款余额的比例	经济内容
鑫苑（地产）控股有限公司	139,542.97	32.72	往来款
郑州豫晟园林设计有限公司	42,574.16	9.98	往来款
郑州亚晟建材有限公司	27,907.10	6.54	往来款
<b>合计</b>	<b>210,024.23</b>	<b>49.25</b>	-

表 4-38 截至 2017 年末发行人其他应付款大额明细

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占其他应付款余额的比例	经济内容
鑫苑（地产）控股有限公司	214,518.59	32.72	往来款
万腾实业集团有限公司	173,240.43	26.42	往来款
郑州嘉晟置业有限公司	37,822.41	5.77	往来款
郑州亚晟建材有限公司	21,250.10	3.24	往来款
新郑市美航网络科技有限公司	18,928.56	2.89	往来款
<b>合计</b>	<b>465,760.09</b>	<b>71.04</b>	-

## 6、一年内到期的非流动负债

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 6 月 30 日，发行人一年内到期的非流动负债分别为 59,080.00 万元、358,915.21 万元、337,849.65 万元和 449,828.23 万元，占总负债的比例分别为 1.38%、7.45%、6.81%和 8.92%。



2018 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2017 年末增加 299,835.21 万元，增幅为 507.51%，主要系部分长期借款和“16 鑫业 01”将于一年内到期重分类至一年内到期的非流动负债所致。

2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2018 年末减少 21,065.57 万元，减幅为 5.87%，较为稳定。

2020 年 6 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 111,978.58 万元，增幅 33.14%，主要系部分长期借款和“16 鑫苑 01”和“16 鑫苑 02”将于一年内到期重分类至一年内到期的非流动负债所致。

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

**表 4-39 最近三年及一期末发行人一年内到期的非流动负债结构分析**

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
一年内到期的长期借款	168,620.00	173,303.40	199,230.00	59,080.00
一年内到期的应付债券	278,837.21	159,879.11	154,508.67	-
一年内到期的长期应付款	2,371.02	4,667.14	5,176.54	-
<b>合计</b>	<b>449,828.23</b>	<b>337,849.65</b>	<b>358,915.21</b>	<b>59,080.00</b>

## 7、长期借款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 6 月 30 日，发行人长期借款分别为 762,888.00 万元、1,046,501.00 万元、1,076,334.00 万元和 983,798.80 万元，占总负债的比例分别为 17.86%、21.72%、21.70%和 19.51%。发行人长期借款主要为银行、信托借款。

2018 年末，发行人长期借款较 2017 年末增加 283,613.00 万元，增幅为 37.18%，主要系长期银行借款增加所致。

2019 年末，发行人长期借款较 2018 年末增加 29,833.00 万元，增幅为 2.85%，较为稳定。

2020 年 6 月末，发行人长期借款较 2019 年末减少 92,535.20 万元，减幅为 8.60%，较为稳定。

最近三年及一期末，发行人长期借款结构明细如下所示：

**表 4-40 最近三年及一期末发行人长期借款结构分析**

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
抵押借款	978,998.80	1,071,534.00	935,502.00	617,888.00
保证借款	4,800.00	4,800.00	110,999.00	145,000.00
合计	<b>983,798.80</b>	<b>1,076,334.00</b>	<b>1,046,501.00</b>	<b>762,888.00</b>

## 8、应付债券

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 6 月 30 日，发行人应付债券分别为 500,860.62 万元、408,397.26 万元、276,324.09 万元和 157,556.88 万元，占总负债的比例分别为 11.72%、8.48%、5.57% 和 3.12%。

2018 年末，发行人应付债券较 2017 年末减少 92,463.36 万元，减幅为 18.46%，主要系“16 鑫业 01”将于一年内到期重分类至一年内到期的非流动负债所致。

2019 年末，发行人应付债券较 2018 年末减少 132,073.17 万元，减幅为 32.34%，主要系“15 鑫苑 01”和“18 鑫业 01”将于一年内到期重分类至一年内到期的非流动负债以及“17 鑫业 01”投资者全部行使回售选择权所致。

2020 年 6 月末，发行人应付债券较 2019 年末减少 118,767.21 万元，减幅 42.98%，主要系“16 鑫苑 01”和“16 鑫苑 02”将于一年内到期，重分类至一年内到期的非流动负债所致。

最近三年及一期末，发行人应付债券明细如下表：

**表 4-41 最近三年及一期末发行人应付债券明细表**

单位：万元

应付债券	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
15 鑫苑 01	-	-	100,025.57	99,802.30
16 鑫苑 01	-	68,970.10	74,777.99	74,685.22
16 鑫苑 02	-	49,895.80	52,930.93	52,867.39
16 鑫业 01	-	-	-	154,191.00
17 鑫业 01	-	-	119,544.68	119,314.72
18 鑫业 01	-	-	61,118.09	-
18 鑫业 02	59,837.44	59,775.52	-	-
19 鑫苑 01	97,719.45	97,682.67	-	-
合计	<b>157,556.88</b>	<b>276,324.09</b>	<b>408,397.26</b>	<b>500,860.62</b>

### （三）现金流量分析

报告期内，发行人现金流量主要数据如下表：

表 4-42 报告期内发行人现金流量分析

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、经营活动现金流量</b>				
经营活动产生的现金流入	810,079.97	1,921,041.49	2,385,345.81	2,741,257.12
经营活动产生的现金流出	637,212.19	1,605,143.90	2,288,319.64	2,366,434.95
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>172,867.78</b>	<b>315,897.59</b>	<b>97,026.18</b>	<b>374,822.17</b>
<b>二、投资活动现金流量</b>				
投资活动产生的现金流入	10,489.36	7,453.74	83,981.13	106,203.79
投资活动产生的现金流出	20,495.60	77,799.69	279,478.63	296,242.05
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-10,006.24</b>	<b>-70,345.95</b>	<b>-195,497.50</b>	<b>-190,038.26</b>
<b>三、筹资活动现金流量</b>				
筹资活动产生的现金流入	311,992.10	715,327.60	999,037.83	1,009,884.93
筹资活动产生的现金流出	527,772.19	1,083,172.43	1,271,948.09	704,760.03
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-215,780.09</b>	<b>-367,844.83</b>	<b>-272,910.27</b>	<b>305,124.89</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>				
现金及现金等价物净增加额	<b>-52,918.55</b>	<b>-122,293.19</b>	<b>-371,396.90</b>	<b>489,908.81</b>

#### 1、经营活动现金流量分析

报告期内，发行人为做大做强房地产主业，同时开发多个房地产项目，每年投入项目开发的现金支出较多；同时，为保持可持续发展，发行人择机进行了土地购置，增加土地储备。从行业特点来看，房地产项目开发从取得土地到最终实现交付所需时间较长，导致了发行人经营活动净现金流量随着项目开发和销售呈

现一定的波动。

报告期内，发行人经营活动现金流入分别为 2,741,257.12 万元、2,385,345.81 万元、1,921,041.49 万元和 810,079.97 万元，呈下降趋势，主要系收到其他与经营活动有关的现金逐年减少所致，发行人经营活动现金流入主要是销售预售款、退还拍地保证金、其他往来款等。报告期内，发行人经营活动现金流出分别为 2,366,434.95 万元、2,288,319.64 万元、1,605,143.90 万元和 637,212.19 万元，发行人经营活动现金流出主要是支付土地款、拍地保证金、工程支付款、其他往来款等。

报告期内，发行人经营活动产生的现金流净额分别为 374,822.17 万元、97,026.18 万元、315,897.59 万元和 172,867.78 万元。2018 年度公司经营活动产生的现金流量净额较小，主要系由于当年收到其他与经营活动有关的现金较 2017 年有所减少所致。

## 2、投资活动现金流量分析

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-190,038.26 万元、-195,497.50 万元、-70,345.95 万元和-10,006.24 万元。发行人投资活动产生的现金流入主要为收回的投资现金及投资收益；发行人投资活动产生的现金流出主要为投资支付的现金，由于投资活动产生的现金流入较小，而投资支付的现金相对较大，导致发行人报告期内投资活动产生的现金流量净额均为负值。

## 3、筹资活动现金流量分析

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额分别 305,124.89 万元和-272,910.27 万元、-367,844.83 万元和-215,780.09 万元。

2018 年和 2019 年筹资活动产生的现金流量减少，主要是为优化债务结构，偿还债务所致。

目前，发行人现金流量能够满足公司业务对资金的需求，但随着发行人继续加快现有项目的开发投资及扩大经营规模，增强市场竞争力，发行人仍需要通过直接和间接融资手段筹集资金以满足公司的发展需求。

## （四）偿债能力分析

## 1、主要偿债指标

报告期内，发行人主要偿债指标如下表所示：

表 4-43 报告期内发行人主要偿债指标

项目	2020 年 6 月末 /2020 年 1-6 月	2019 年末/2019 年度	2018 年末/2018 年度	2017 年末/2017 年度
流动比率	1.44	1.54	1.60	1.67
速动比率	0.46	0.50	0.57	0.62
资产负债率（%）	84.10	84.02	84.48	84.08
EBIT（万元）	17,587.94	120,186.37	131,424.26	130,873.15
EBITDA（万元）	22,059.95	127,889.38	139,479.98	142,426.47
EBIT 利息保障倍数	0.24	0.91	0.79	0.98
EBITDA 利息保障倍数	0.30	0.97	0.84	1.07
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

报告期各期末，公司的流动比率分别为 1.67、1.60、1.54 和 1.44，流动比率维持在较高水平，表明公司资产流动性较好，短期偿债能力较强。

报告期各期末，公司的速动比率分别为 0.62、0.57、0.50 和 0.46，主要是因为流动资产中存货比例较大。房地产行业属于资金密集型行业，在整个建设周期内需要投入大量资产，进行土地储备和开发建设，因此存货在流动资产中占比较大。

报告期各期末，公司的资产负债率分别为 84.08%、84.48%、84.02% 和 84.10%，报告期内公司资产负债率呈上升趋势。房地产行业属于典型的资本密集型产业，具有高负债率的特点。房地产行业产品开发周期长，在整个建设周期内需要投入大量资产，需要充分运用财务杠杆。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-6 月，公司的利息保障倍数（含资本化利息支出）分别为 0.98、0.79、0.91 和 0.24。2018 年由于公司借款金额增加，利息费用上升，导致利息保障倍数有所下降。

总体来看，公司资产负债率较高，但各项短期偿债能力指标比较稳定且处于合理的水平，随着公司新建项目销售以及预收款项逐步转换为公司营业收入，公司流动比率和速动比率将得到改善，资产负债率也能有所降低，对公司的偿债能

力形成一定的保障。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-6 月，发行人 EBITDA 分别为 142,426.47 万元、139,479.98 万元、127,889.38 万元和 22,059.95 万元，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.07、0.84、0.97 和 0.30。报告期内发行人 EBITDA 呈下降趋势，主要系营业收入和投资收益减少所致。

报告期内，发行人贷款偿还率、利息偿付率均达到 100.00%，全部未还借款均为正常，无贷款逾期、欠息发生，具有良好的信用记录。

## 2、资产运营效率分析

报告期内，发行人主要资产周转能力指标如下表所示：

表 4-44 报告期内发行人主要资产周转能力指标情况

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率（次/年）	11.70	60.76	104.71	77.64
存货周转率（次/年）	0.04	0.19	0.23	0.30
总资产周转率（次/年）	0.04	0.17	0.20	0.23

2018 年度，发行人应收账款周转率较 2017 年度上升 27.07 次/年，主要系 2017 年末和 2018 年末的应收账款平均余额减少所致；

报告期内，发行人存货周转率呈下降趋势，主要系在建项目增加所致。

报告期内，发行人总资产周转率呈下降趋势，主要系总资产规模增加所致。

发行人拥有良好的融资渠道，已与多家银行建立了密切的合作关系。发行人经营情况良好，截至 2020 年 6 月 30 日，发行人在银行等金融机构获得总授信额度为 427.92 亿元，未使用授信额度为 297.33 亿元，公司具有畅通的融资渠道和较强的偿债能力。

## （五）盈利能力分析

报告期内，发行人经营情况如下表所示：

表 4-45 报告期内发行人经营情况

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	216,256.71	969,177.38	1,080,614.10	935,827.16
营业成本	155,327.93	694,451.54	738,525.48	715,954.51
销售费用	14,212.78	62,684.27	55,766.07	43,843.15
管理费用	33,120.51	80,341.84	87,511.80	71,081.44
研发费用	432.99	-	-	-
财务费用	3,804.67	-3,687.51	9,530.92	6,148.92
期间费用	51,570.95	139,338.59	152,808.79	121,073.51
营业利润	1,956.57	91,462.73	94,955.14	83,225.54
利润总额	1,420.71	90,879.42	93,818.79	84,175.05
净利润	2,681.17	66,201.86	61,131.73	59,304.26

### 1、营业收入分析

报告期内，发行人营业收入情况如下表所示：

表 4-46 报告期内发行人营业收入情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
主营业务收入	208,414.15	966,099.04	1,077,091.34	933,909.38
其他业务收入	7,842.56	3,078.33	3,522.76	1,917.78
合计	<b>216,256.71</b>	<b>969,177.38</b>	<b>1,080,614.10</b>	<b>935,827.16</b>
主营业务收入占营业收入比例	<b>96.37</b>	<b>99.68</b>	<b>99.67</b>	<b>99.80</b>

最近三年内，公司主营业务收入占比接近 100%，公司主营业务突出。

报告期内，公司营业收入按行业分类构成如下：

表 4-47 报告期内发行人营业收入按行业分类情况

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
销售收入	206,835.36	924,520.94	1,025,771.72	891,792.88
物业收入	3,813.45	28,953.49	43,643.54	36,614.83
租赁收入	2,443.28	7,096.91	5,324.97	6,114.95
其他收入	3,164.62	8,606.04	5,873.87	1,304.50
合计	<b>216,256.71</b>	<b>969,177.38</b>	<b>1,080,614.10</b>	<b>935,827.16</b>

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月，公司营业收入分别为 93.58 亿元、108.06 亿元、96.92 亿元和 21.63 亿元。2019 年，公司营业收入较 2018 年同

比下降 10.31%，主要系房地产结转收入和物业收入下降所致。2020 年 1-6 月，受疫情影响，本期交付收入大幅降低，营业收入较上年同期显著减少。

## 2、毛利率

报告期内，公司主要产品毛利率如下：

表 4-48 报告期内发行人主要产品毛利率情况

单位：%

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
商品房销售	27.52	27.74	31.71	23.18
物业收入	34.51	37.46	24.64	26.25
租赁收入	58.56	49.11	56.56	47.49
其他收入	39.83	45.66	51.72	47.44
<b>综合毛利率</b>	<b>28.17</b>	<b>28.35</b>	<b>31.66</b>	<b>23.50</b>

公司主营业务为房地产行业，收入来源包括商品房销售、物业收入、租赁收入及其他收入。报告期内，公司综合毛利率分别为 23.50%、31.66%、28.35%和 28.17%。最近三年，公司房地产销售业务毛利率波动上升，主要系结转项目毛利率不同所致。

## 3、期间费用分析

报告期内，公司的期间费用情况如下表所示：

表 4-49 报告期内发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
销售费用	14,212.78	62,684.27	55,766.07	43,843.15
管理费用	33,120.51	80,341.84	87,511.80	71,081.44
研发费用	432.99	-	-	-
财务费用	3,804.67	-3,687.51	9,530.92	6,148.92
<b>期间费用合计</b>	<b>51,570.95</b>	<b>139,338.59</b>	<b>152,808.78</b>	<b>121,073.51</b>
<b>期间费用占营业收入比例</b>	<b>23.85</b>	<b>14.38</b>	<b>14.14</b>	<b>12.94</b>

报告期内，公司期间费用占营业收入的比例分别为 12.94%、14.14%、14.38%和 23.85%。

公司销售费用主要包括职工薪酬、办公费用、广告宣传费、营销服务费等费



用，管理费用主要包括职工薪酬、租赁费、办公费用、咨询费等，财务费用主要为利息支出和银行手续费。报告期内，期间费用呈增长态势。2017 年及 2018 年，随着公司开工建设项目的增多，业务规模的扩大，房地产市场销售的环境变化，公司销售费用和管理费用均有所增加。2019 年，公司财务费用较 2018 年减少 13,218.43 万元，主要系债务规模减小所致。

#### 4、投资收益

报告期内，公司投资收益主要为出售金融资产、委托贷款取得的投资收益及权益法核算的长期股权投资收益。报告期内，公司投资收益具体如下：

表 4-50 报告期内发行人公司投资收益情况

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
出售金融资产取得收益	-	-	1,049.05	4,246.43
委托贷款收益	-	-	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	697.49	-11,627.85	-1,285.56	-512.78
处置长期股权投资产生的投资收益	11.05	3,076.97	-	-
<b>合计</b>	<b>708.54</b>	<b>-8,550.88</b>	<b>-236.52</b>	<b>3,733.65</b>

2019 年度，公司确认权益法核算的长期股权投资收益为-11,627.85 万元，较 2018 年度减少 10,342.29 万元，主要系确认北京爱接力科技发展有限公司、北京瑞卓喜创科技发展有限公司、北京瑞卓喜投科技发展有限公司合计 9,387.50 万元投资损失所致。

#### 5、计入其他收益的政府补助

最近三年，公司政府补助分别为 483.57 万元、1,809.92 万元和 729.89 万元。最近三年，公司政府补助明细如下：

表 4-51 2019 年发行人政府补助情况

单位：万元

补助项目	计入其他收益金额
增值税即征即退	429.74
金融业发展专项奖补资金	100.00
国家电影事业发展专项资金	78.50
节能与绿色建筑发展专项资金	50.00

放映国产影片成绩突出奖励	36.00
西安市文化产业发展专项资金	20.00
稳岗补贴	13.45
新进“四上”服务业单位奖励	1.00
企业招用退役士兵限额减免	0.90
失业稳岗补贴	0.31
<b>合计</b>	<b>729.89</b>

表 4-52 2018 年发行人政府补助情况

单位：万元

补助项目	计入其他收益金额
西安市文化产业发展专项资金	20.00
放映国产影片成绩突出奖励	34.19
中、西部县城新建或扩建影院补贴	30.00
国家电影事业发展专项资金	28.00
创客小镇补助资金	1,500.00
增值税即征即退	10.24
河南省失业保险稳岗补贴	7.29
2017 年度新三板挂牌奖励金	180.00
国家统计局奖励	0.20
<b>合计</b>	<b>1,809.92</b>

表 4-53 2017 年发行人政府补助情况

单位：万元

补助项目	计入其他收益金额
金融业发展专项奖补资金	89.00
现代服务业发展专项资金	20.00
对外开放专项资金	50.00
绿色建筑奖励	241.00
企业提升发展质量支持奖励	52.15
失业保险稳岗补贴	11.19
按时上报统计数据补贴	0.20
增值税即征即退	1.53
房地产企业突出贡献奖励	18.50
<b>合计</b>	<b>483.57</b>

## 6、营业外收入

报告期内，公司营业外收入分别为 3,727.59 万元、980.04 万元、1,660.54 万

元和 851.69 万元。报告期内，公司营业外收入明细如下：

**表 4-54 报告期内发行人营业外收入情况**

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
非流动资产处置利得合计	10.12	0.01	12.16	-
其中：固定资产处置利得	10.12	0.01	12.16	-
违约金及罚款收入	713.67	878.84	339.38	537.55
无法支付的款项	-	0.44	153.03	385.58
赔偿收入	2.39	640.39	386.55	222.66
收购子公司产生的负商誉	-	-	20.17	2,254.76
其他	125.51	140.85	68.77	327.04
<b>合计</b>	<b>851.69</b>	<b>1,660.54</b>	<b>980.04</b>	<b>3,727.59</b>

## 7、利润指标分析

报告期内，公司利润来源和经营成果情况如下表所示：

**表 4-55 报告期内发行人利润来源和经营成果情况**

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业利润	1,956.57	91,462.73	94,955.14	83,225.54
加：营业外收入	851.69	1,660.54	980.04	3,727.59
减：营业外支出	1,387.55	2,243.85	2,116.39	2,778.08
二、利润总额	1,420.71	90,879.42	93,818.79	84,175.05
减：所得税费用	-1,260.45	24,677.56	32,687.06	24,870.79
三、净利润	2,681.17	66,201.86	61,131.73	59,304.26

报告期内，公司营业利润分别为 83,225.54 万元、94,955.14 万元、91,462.73 万元和 1,956.57 万元，利润总额分别为 84,175.05 万元、93,818.79 万元、90,879.42 万元和 1,420.71 万元，净利润分别为 59,304.26 万元、61,131.73 万元、66,201.86 万元和 2,681.17 万元。

### （六）未来业务目标及保持盈利能力可持续性的措施

#### 1、未来业务目标

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、盈利能力的可持续性分析

结合公司报告期资产结构、财务状况以及各项业务开展情况，公司管理层对公司未来财务状况和盈利能力持积极正面的态度。

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。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。目前业已形成郑州、济南、北京、上海、西安以及江苏等多个业务区域，公司的品牌影响力和号召力在当地日益加强。

近年来，公司持续不断地完善和加强运营管理保障体系建设，有力地支撑了各项业务的飞速发展和日益壮大：通过全景计划对工程建设周期和节点进行严格管理，通过预算管理对财务支出进行科学把控，通过流程梳理和信息化建设不断地提高公司的运营效率，极大地降低了管理成本。

公司坚信人才是企业发展的第一要素，凭借极具竞争力的高分位薪酬体系，公司成功引进众多高水平的行业人才，这些人才普遍具有高学历、高度职业化和超强执行力的显著特征，在各自的专业领域具有丰富的行业经验和出色的工作业绩。人性化的人力资源管理体系极大地提高了员工的忠诚度、满意度和稳定性，人才流失率远低于行业平均水平。由高素质人才组建而成的管理和运营团队，现已成为推动公司业务发展的中坚力量。

公司持续关注国家房地产调控政策的实施，及时调整经营策略，合理调整产品的形态，严格控制成本，深入进行精细化管理，积极拓展融资渠道等应对措施，提高抗风险能力。

## 五、最近一期末发行人有息债务结构

### （一）最近一期末有息债务情况

截至 2020 年 6 月 30 日，公司有息债务情况如下：

表 4-56 最近一期末发行人有息债务情况

单位：万元、%

项目	2020 年 6 月 30 日	
	金额	比例
短期借款	18,469.00	1.15
长期借款	983,798.80	61.11
一年内到期的非流动负债	449,828.23	27.94
应付债券	157,556.88	9.79
长期应付款	345.74	0.02
<b>有息债务合计</b>	<b>1,609,998.66</b>	<b>100.00</b>

截至 2020 年 6 月 30 日，公司有息债务期限结构如下：

表 4-57 最近一期末发行人有息债务期限结构情况

单位：万元、%

项目	短期借款	长期借款 (含一年内到 期)	应付债券 (含一年内 到期)	长期应付款 (含一年内 到期)	小计	比例
1 年以内	18,469.00	168,620.00	278,837.21	2,371.02	468,297.23	29.09
1-2 年	-	579,698.80	59,837.44	345.74	639,881.98	39.74
2-3 年	-	183,600.00	-	-	183,600.00	11.40
3 年以上	-	220,500.00	97,719.45	-	318,219.45	19.77

合计	18,469.00	1,152,418.80	436,394.10	2,716.76	1,609,998.66	100.00
----	-----------	--------------	------------	----------	--------------	--------

截至 2020 年 6 月 30 日，公司有息债务担保结构如下：

表 4-58 最近一期末发行人有息债务担保结构情况

单位：万元、%

项目	短期借款	长期借款 (含一年内到 期)	应付债券 (含一年内 到期)	长期应付款 (含一年内 到期)	小计	比例
抵押借款	18,194.00	1,147,618.80	-	2,716.76	1,168,529.56	72.58
保证借款	275.00	4,800.00	-	-	5,075.00	0.32
信用借款	-	-	436,394.10	-	436,394.10	27.11
合计	18,469.00	1,152,418.80	436,394.10	2,716.76	1,609,998.66	100.00

## (二) 发行本期债券后公司资产负债结构的变化

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 6 月 30 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由公司承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 10.00 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 10.00 亿元计入 2020 年 6 月 30 日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金 10.00 亿元全部用于偿还到期债务；
- 5、假设本期债券发行在 2020 年 6 月 30 日完成。

基于上述假设，本期债券发行对公司合并财务报表财务结构的影响如下表：

表 4-59 本期债券发行对公司合并财务报表财务结构的影响

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行使用后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	5,556,538.22	5,556,538.22	-
非流动资产合计	440,309.67	440,309.67	-
资产总额	5,996,847.89	5,996,847.89	-
流动负债合计	3,853,669.82	3,753,669.82	-100,000.00
非流动负债合计	1,189,524.31	1,289,524.31	100,000.00
负债总额	5,043,194.14	5,043,194.14	-
资产负债率(%)	84.10	84.10	-
流动比率(倍)	1.44	1.48	0.04

速动比率（倍）	0.46	0.47	0.01
---------	------	------	------

## 六、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

### （一）资产负债表日后事项

无。

### （二）或有事项

无。

### （三）其他重要事项

#### 1、发行人的对外担保情况

截至 2020 年 6 月 30 日，公司提供担保情况如下：

**表 4-60 截至 2020 年 6 月末发行人对外担保情况**

单位：万元

被担保方	担保起始日	担保到期日	担保金额	担保是否履行完毕
鑫苑（地产）控股有限公司	2019-8-19	2021-9-7	14,220.00	否
鑫苑（地产）控股有限公司	2019-9-3	2021-9-27	6,902.00	否
鑫苑（地产）控股有限公司	2019-9-23	2021-10-20	1,580.00	否
鑫苑（地产）控股有限公司	2019-9-29	2021-10-27	17,028.00	否
鑫苑（地产）控股有限公司	2020-1-14	2023-1-14	2,200.00	否
鑫苑（地产）控股有限公司	2020-1-3	2023-1-3	14,435.00	否
鑫苑（地产）控股有限公司	2019-6-3	2021-6-28	16,800.00	否
鑫苑（地产）控股有限公司	2019-6-6	2021-6-28	22,300.00	否
鑫苑（地产）控股有限公司	2020-1-14	2022-1-14	3,000.00	否
广州黄龙信息科技有限公司	2018-1-1	2021-12-31	73,700.00	否
广州黄龙信息科技有限公司	2017-9-5	2020-9-4	69,000.00	否
河南青柠公寓管理有限公司	2020-4-23	2025-4-22	7,000.00	否
苏州恺融宸房地产开发有限公司	2020-5-22	2023-5-22	7,200.00	否
合计			<b>255,365.00</b>	

根据发行人《公司章程》规定，直接、间接地为任何债务或义务提供担保需经股东书面批准方可作出决议。发行人上述担保均已由发行人股东鑫苑地产有限公司作出决议，决策程序合法合规。

鑫苑（地产）控股有限公司为发行人股东鑫苑地产有限公司的股东，因鑫苑

（地产）控股有限公司境外经营需要，发行人在东亚银行（中国）有限公司苏州分行开立备用信用证，为鑫苑（地产）控股有限公司境外融资提供担保。

广州黄龙信息科技有限公司为发行人关联方，因广州黄龙信息科技有限公司项目开发需要，发行人为其项目融资提供连带责任保证。

河南青柠公寓管理有限公司为发行人关联方，因河南青柠公寓管理有限公司业务开发需要，发行人为其融资提供连带责任保证。

苏州恺融宸房地产开发有限公司为发行人关联方，因苏州恺融宸房地产开发有限公司业务开发需要，发行人为其融资提供连带责任保证。

## 2、发行人涉及的较大影响的未决诉讼或仲裁事项

2018年6月22日，发行人子公司杭州慧苑投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“杭州慧苑”）起诉北京慧据科技产业发展有限公司（以下简称“北京慧据”）在未通知杭州慧苑的情况下划走杭州慧苑与其合资的子公司青岛慧据智慧城市产业发展有限公司账上资金6.9亿元。目前该案件已一审胜诉，北京慧据不服一审判决结果提出上诉，二审正由最高人民法院审议中。若二审判决结果对发行人不利，可能会对发行人造成负面影响。

## 七、发行人资产抵押、质押、担保和其他限制用途安排

截至2020年6月30日，公司资产用于抵押、质押、担保或其他限制用途的资产账面价值合计为166.45亿元，占资产总额的比例为27.76%，具体情况如下：

表 4-61 截至 2020 年 6 月末发行人受限资产情况

单位：亿元

受限资产	受限资产金额	受限原因
货币资金	11.28	贷款保证金
存货	134.35	抵押担保
投资性房地产	18.15	抵押担保
固定资产	2.67	融资租赁资产
合计	166.45	-

截至2020年6月30日，发行人及其合并范围内的子公司股权受限情况如



下：

表 4-62 截至 2020 年 6 月末发行人及其合并范围内的子公司股权受限情况

单位：亿元、%

序号	股权受限公司名称	2020 年 6 月 30 日资产总额	2020 年 1-6 月营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例	母公司持有的股权中权利限制情况及原因
1	青岛科达置业有限公司	33.59	-	100.00	100%，股权质押融资
2	济南鑫苑全晟置业有限公司	16.74	-	100.00	100%，股权质押融资
3	武汉盈合鑫置业有限公司	8.59	-	100.00	100%，股权质押融资
4	天津鑫苑置业有限公司	29.14	0.03	100.00	100%，股权质押融资
5	苏州渝熙房地产开发有限公司	4.92	-	19.78	19.78%，股权质押融资
6	陕西中茂经济发展有限公司	15.96	0.06	65.98	65.98%，股权质押融资
7	成都鑫苑仁居企业管理有限公司	84.84	-	100.00	100%，股权质押融资
8	成都国宏腾实业有限公司	63.31	-	99.79	99.79%，股权质押融资
9	北京睿豪融通房地产开发有限公司	24.88	-	100.00	100%，股权质押融资
10	广东鑫创科创智谷发展有限公司	26.46	-	100.00	100%，股权质押融资
11	河南鑫苑顺晟置业有限公司	12.46	5.64	100.00	100%，股权质押融资
12	郑州鑫合置业有限公司	6.22	-	80.00	80%，股权质押融资
	<b>合计</b>	<b>327.11</b>	<b>5.73</b>	-	

除上述资产抵押、质押等情况外，公司不存在其他资产受限情况，亦不存在其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

## 第五节 募集资金运用

### 一、募集资金运用计划

#### （一）本次募集资金用途

根据《公司债券管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司执行董事张勇于2020年7月20日审议通过，经股东鑫苑地产有限公司于2020年7月24日审议相关议案并形成股东决定，并经中国证监会注册（证监许可〔2020〕2490号），本次公司债券的募集资金金额为不超过人民币28.80亿元（含28.80亿元），拟用于偿还到期债务。

#### （二）本期募集资金使用计划

本期债券发行规模不超过 10.00 亿元（含 10.00 亿元），募集资金扣除发行费用后拟用于偿还到期公司债券。具体情况如下：

表 5-1 本期债券募集资金拟偿还到期公司债券明细

债券简称	起息日期	到期日期	票面利率 (%)	债券余额 (亿元)	拟使用募集资金 (亿元)
18鑫业01	2018-09-20	2020-09-20	8.50	6.00	6.00
15鑫苑01	2015-12-28	2020-12-28	8.20	10.00	4.00
合计				<b>16.00</b>	<b>10.00</b>

注：本期债券发行的募集资金到位前，公司已以自有资金偿还已到期的“18鑫业01”公司债券，在募集资金到位后将用本期债券募集资金偿还发行人自有资金予以置换。

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，灵活安排偿还存续公司债券事宜。如本期债券募集资金到账时间早于相关债券到期时间，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金。在到期日之前，发行人承诺将该部分资金归还至募集资金专项账户。

公司承诺，本期债券募集资金将严格按照国家法律法规及政策的要求、公司内部管理制度的规定及募集说明书的约定使用；不转借他人；不用于新股配售、

申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非经营性支出；不用于购置土地；并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

### （三）本期募集资金专项账户管理安排

发行人依照《公司债券管理办法》和《募集说明书》的约定，开立了本期债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

专项账户相关信息如下：

账户名称：鑫苑（中国）置业有限公司

开户银行：中国民生银行股份有限公司北京丽泽商务区支行

银行账号：632438924

### （四）募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

## 二、本期公司债券募集资金运用对公司财务状况的影响

本期债券募集资金运用对公司财务状况将产生如下影响：

### （一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券发行对公司资产负债结构的具体影响请见“第四节 财务会计信息”之“五、最近一期末发行人有息债务结构”之“（二）发行本期债券后公司资产负债结构的变化”。

本期债券发行完成且募集资金运用计划予以执行后，在不考虑发行费用、本期债券募集资金净额为 10.00 亿元、不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，以截至 2020 年 6 月 30 日的财务数据为基础测算，公司的资产负债率水平（合并财务报表口径）将维持 84.10% 不变。

### （二）对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且募集资金运用计划予以执行后，在不考虑发行费用、本期债券募集资金净额 10.00 亿元、不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况

下，以截至 2020 年 6 月 30 日的财务数据为基础测算，发行人的流动比率将从发行前的 1.44 提升至 1.48，速动比率将从发行前的 0.46 提升至 0.47。发行人的流动比率有所提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力进一步增强。

综上所述，本期债券的发行将进一步优化公司的财务结构，为公司业务发展提供稳定的中长期资金支持，符合公司和全体股东的利益，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步提高公司盈利能力和核心竞争能力。

## 第六节 备查文件

### 一、备查文件内容

募集说明书摘要的备查文件如下：

- 1、发行人2017年、2018年、2019年的审计报告和2020年1-6月的财务报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、资信评级机构出具的评级报告；
- 5、债券持有人会议规则；
- 6、债券受托管理协议；
- 7、中国证监会同意本期债券注册的文件。

### 二、备查文件查阅地点

在本期债券发行期限内，投资者可至发行人及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本期债券募集说明书及摘要。

#### （一）鑫苑（中国）置业有限公司

法定代表人：张勇

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

联系人：赵刚

电话：010-85889274

传真：010-85889300

#### （二）牵头主承销商：国都证券股份有限公司

法定代表人：翁振杰

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

联系人：吕臻颀、耿旭、陈晓强、王瑞、王储、贾婷雅

电话：010-84183333

传真：010-84183311

**（三）联席主承销商：中国国际金融股份有限公司**

法定代表人：沈如军

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

联系人：刘昀、黄捷宁、张玺、王露、刘浏、曾庆霖

电话：010-65051166

传真：010-65051156

### 三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（以下无正文，为《鑫苑（中国）置业有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）



2020 年 11 月 10 日