
鑫苑(中国)置业有限公司

公司债券中期报告

(2024 年)

二〇二四年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至 2024 年 6 月 30 日，公司作为发行人发行“19 鑫苑 01”债券已完成本金展期、“20 鑫苑 01”和“21 鑫苑 01”债券已取消投资者回售选择权和利息展期。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
七、 环境信息披露义务情况.....	12
第二节 债券事项.....	12
一、 公司信用类债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
二、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
三、 公司债券募集资金情况.....	14
四、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	14
五、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	15
第三节 报告期内重要事项.....	17
一、 财务报告审计情况.....	17
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	17
三、 合并报表范围调整.....	17
四、 资产情况.....	17
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	19
六、 负债情况.....	20
七、 利润及其他损益来源情况.....	24
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	25
九、 对外担保情况.....	25
十、 重大诉讼情况.....	25
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	31
十二、 向普通投资者披露的信息.....	31
第四节 专项品种债券应当披露的其他事项.....	32
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	32
第六节 备查文件目录.....	33
财务报表.....	35
附件一： 发行人财务报表.....	35

释义

发行人、本公司、公司、鑫苑中国	指	鑫苑（中国）置业有限公司
鑫苑地产、控股股东	指	鑫苑地产有限公司
报告期、报告期末	指	2024 年 1-6 月、2024 年 6 月末
《公司章程》	指	《鑫苑（中国）置业有限公司章程》
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

注：本报告可能存在合计数尾差的情况，均由四舍五入所致。

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	鑫苑(中国)置业有限公司
中文简称	鑫苑置业
外文名称（如有）	XINYUAN (CHINA) REALESTATE, LTD
外文缩写（如有）	XIN
法定代表人	张勇
注册资本（万元）	30,700.00 美元
实缴资本（万元）	30,700.00 美元
注册地址	河南省郑州市 郑州经济技术开发区第二大街西、经南一路南兴华科技产业园 2 号楼 9 层 909 号
办公地址	北京市 朝阳区建国路 79 号华贸中心 2 号写字楼 27 层
办公地址的邮政编码	100025
公司网址（如有）	http://www.xyre.com
电子信箱	lei01.yang@xyre.com

二、信息披露事务负责人

姓名	张博
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务负责人
联系地址	北京市朝阳区建国路 79 号华贸中心 2 号写字楼 27 层
电话	13826555665
传真	010-85889300
电子信箱	bo02.zhang@xyre.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：鑫苑地产有限公司

报告期末实际控制人名称：张勇

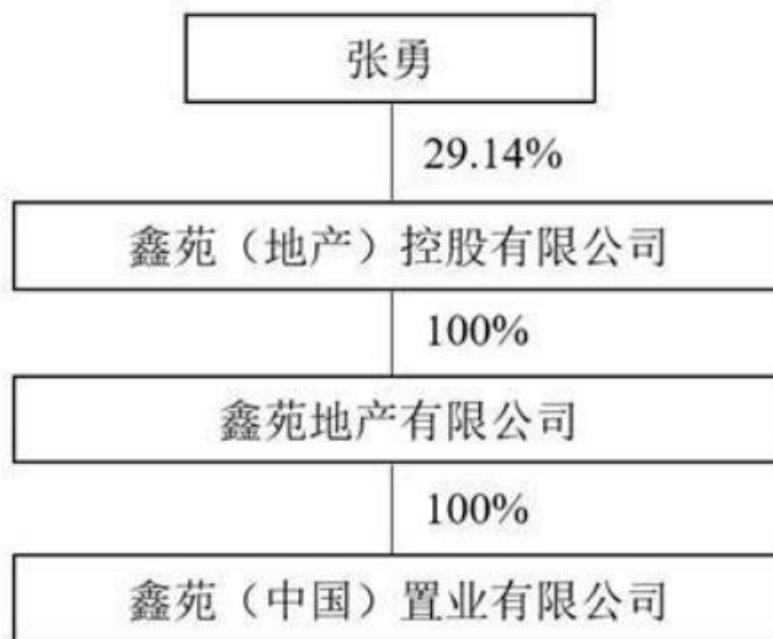
报告期末控股股东资信情况：不适用

报告期末实际控制人资信情况：截至本报告出具日，张勇先生存在被限制高消费的情况

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100%，不存在股权受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：29.14%，不存在股权受限情况

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



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☒适用 ☐不适用

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

截至本报告出具日，公司控股股东鑫苑地产有限公司本部不存在资产受限的情况。

实际控制人为自然人

☒适用 ☐不适用

实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

公司实际控制人张勇先生存在将其持有的北京瑞卓喜汇科技发展有限公司和北京瑞卓喜合科技发展有限公司股权出质情况，出质股权数额分别为 990 万元和 999 万元。

¹均包含股份，下同。

（二） 报告期内控股股东的变更情况

□适用 √不适用

（三） 报告期内实际控制人的变更情况

□适用 √不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况**（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更**

√是 □否

变更人员类型	变更人员姓名	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任生效时间）	工商登记完成时间
高级管理人员	李承	财务负责人	离任	2023 年 11 月	不适用
高级管理人员	张博	财务负责人	新增	2024 年 1 月	不适用

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

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

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：张勇

发行人的董事长或执行董事：张勇

发行人的其他董事：无

发行人的监事：华英杰

发行人的总经理：张勇

发行人的财务负责人：张博

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况**（一） 公司业务情况****1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况**

业务范围：房地产开发与经营；房地产信息咨询；企业管理咨询；企业营销策划。主要业务及经营模式：公司主要从事房地产开发与经营业务，以精品住宅开发和商业综合体建设运营为主营业务，在国内坚持“做大做强”的发展理念，立足于一线城市和主要二线城市，以深耕区域中心城市为市场拓展策略，通过区域聚焦稳步提升市场份额和土地储备。通过对商业综合体和社区商业等多条商业产品线的组合落地，公司为客户提供全方位的生

活服务产品，通过对自持集中商业和散售商业的科学配比，形成优良的资产结构和收益模式。

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

行业情况：

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

行业地位及竞争状况：

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

在业务布局方面，公司一方面着力推进郑州、济南、苏州等“老牌”城市的深耕计划，另一方面进入上海、天津、西安、长沙和三亚等一二线城市，公司准入市场锁定国内一线城市，以及具有良好经济基础、发展潜力和人口基数的二线发达城市，以城市扩张升级和城镇化进程为发展契机，在所进驻城市实行战略深耕和纵深发展，通过滚动持续开发，不断扩大在当地的市场份额、品牌积淀和客户基础。国内城市布局形成了以北京为中心，辐射华北、华东、华中、华南以及西北、西南的全国性业务版图。

在项目运作模式方面，公司锁定国内一线城市，以及具有良好经济基础、发展潜力和人口基数的二线发达城市，以城市扩张升级和城镇化进程为发展契机，在所进驻城市实行战略深耕和纵深发展，通过滚动持续开发，不断扩大在当地的市场份额、品牌积淀和客户基础。同时，以进驻城市为中心和原点，逐步辐射周边市镇或区域，形成以点带面的区域化发展和扩张，通过同区域内管理资源和业务资源的共享，以及管理权限向业务前端的延伸和下探，有效提升区域公司的能动性和竞争力。

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

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

2024 年上半年，国家对房地产的刺激、救市政策频出，连续多次发布重大引导措施，部署“房地产融资协调机制”、统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”，落实房地产市场平稳健康发展新政策，加快构建房地产发展模式，完善房地产“一揽子”新政，聚焦稳市场、去库存。

当前购房者置业情绪仍受多个因素影响，其中居民收入预期偏弱、房价下跌预期较强、购房者对期房烂尾的担心等依然是关键，这些因素能否好转以及政策托底力度的大小直接影响着下半年房地产市场走势，商品房销售面临一定下行压力。虽然为维护房地产市场平稳健康发展，政策已经有所调整，但当前仍处于政策传导期，市场环境变化对公司经营提出更高挑战。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 主营业务情况

1. 分板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
销售业务	26.51	21.36	24.07	97.51	36.22	30.59	15.52	97.36
物业业务	0.20	0.12	68.41	0.74	0.24	0.27	-12.50	0.65
租赁业务	0.16	0.23	-31.02	0.60	0.14	0.09	35.71	0.38
其他业务	0.31	0.23	33.33	1.15	0.60	0.34	43.33	1.61
合计	27.18	21.95	23.82	100.00	37.20	31.29	15.86	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

2. 收入和成本分析

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

2024 年上半年，鑫苑集团实现的项目交付量较上年同期有所减少，结合当前房地产市场行情，公司持续降本增效，毛利率情况有所改善。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

公司以精品住宅开发和商业综合体建设运营为主营业务，在国内坚持“做大做强”的发展理念，立足于一线城市和主要二线城市，以深耕区域中心城市为市场拓展策略，通过区域聚焦稳步提升市场份额和土地储备。通过对商业综合体和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 互动结合，为客户带来全新的智慧社区生活体验。未来，公司的物业管理务将在全国范围内逐步扩大市场份额和品牌影响力，为公司轻资产运营和管理输出业务的发展成熟打下基础。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

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

房地产项目区域集中度高的风险：发行人货值储备主要集中在河南、山东、四川、北京等区域，或面临一定区域集中风险。如业务集中的城市出台加强诸如限购等针对房地产市场的调控政策，可能会对发行人的经营业绩以及战略布局造成不利影响。

房地产项目交付风险：受公司融资难度增加、房地产市场因素等影响，公司地产项目可能存在交付周期延长、交付难度加大的风险。

融资难度增加和债务偿还风险：受公司融资难度增加、房地产市场因素等影响，公司筹资活动净现金流持续为负，且项目销售回款较慢，公司存在债务偿还的风险。

作为应对措施，公司针对房地产行业的周期转换及时采取灵活的经营策略，并针对宏观经济与行业发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为。此外，公司积极探索地产相关多元化业务，以期与主营业务互为补充，通过创新产品模式的孵化和研发，形成新的业务增长点。公司将和各债权人保持沟通，积极化解公司债务风险，同时提高资金使用效率，积极沟通各项目所在地的有权机构，保障各项目交付。

六、公司治理情况

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

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面均相互独立。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司规定关联交易决策权限和程序：

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

公司规定就关联交易公司的定价参照下列公允性原则执行：

- （一）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；
- （二）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；
- （三）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；
- （四）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；
- （五）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

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

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

☐是 ☒否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	鑫苑(中国)置业有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）
2、债券简称	19 鑫苑 01
3、债券代码	155291.SH
4、发行日	2019 年 3 月 27 日
5、起息日	2019 年 4 月 1 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 4 月 1 日
7、到期日	2025 年 4 月 1 日
8、债券余额	9.80
9、截止报告期末的利率(%)	8.40
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。还本付息将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中德证券有限责任公司
13、受托管理人	中德证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

注：根据发行人 2023 年 3 月 30 日发布的《关于鑫苑（中国）置业有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）调整还本付息安排的公告》，经与全体债券持有人协商一致，本期债券到期日调整为 2025 年 4 月 1 日，本金于到期日一次性兑付，利息按展期方案约定进度支付。

1、债券名称	鑫苑(中国)置业有限公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	20 鑫苑 01
3、债券代码	175387
4、发行日	2020 年 11 月 11 日
5、起息日	2020 年 11 月 13 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 11 月 13 日
7、到期日	2025 年 11 月 13 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	8.35
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金支付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国都证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	国都证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	鑫苑(中国)置业有限公司 2021 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	21 鑫苑 01
3、债券代码	175616
4、发行日	2021 年 1 月 4 日
5、起息日	2021 年 1 月 7 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	2026 年 1 月 7 日
7、到期日	2026 年 1 月 7 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	8.35
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国都证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	国都证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者

15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	175387.SH、175616.SH
债券简称	20 鑫苑 01、21 鑫苑 01
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	20 鑫苑 01、21 鑫苑 01 债券附第三年末调整票面利率选择权和回售选择权；2023 年，20 鑫苑 01、21 鑫苑 01 债券召开债券持有人会议，审议通过了取消投资者回售选择权的议案。

二、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	155291.SH
债券简称	19 鑫苑 01
债券约定的投资者保护条款名称	交叉违约保护条款
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	报告期内对公司各项重大事项进行持续监测，并根据法律法规的要求及募集说明书约定进行披露。根据监测结果，暂未发生触发投资者权益保护条款的重大事项。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	未触发

三、公司债券募集资金情况

☒ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

☐ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

四、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐ 适用 ☒ 不适用

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：155291.SH

债券简称	19 鑫苑 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划： 本次债券的起息日为 2019 年 4 月 1 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2020 年至 2024 年每年的 4 月 1 日为本次债券上一计息年度的付息日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。 经与全体债券持有人协商一致，本期债券到期日调整为 2025 年 4 月 1 日，本金于到期日一次性兑付，利息按展期方案约定进度支付。前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。 偿债保障措施： 1、成立专项工作小组负责每年的偿付工作 2、制定债券持有人会议规则 3、充分发挥债券受托管理人的作用 4、严格的信息披露 5、发行人承诺 6、交叉违约保护条款
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化。经与全体债券持有人协商一致，本期债券到期日调整为 2025 年 4 月 1 日，本金于到期日一次性兑付
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债计划及其他偿债保障措施已正常执行

债券代码：175387.SH

债券简称	20 鑫苑 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划： 本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为 2021 年至 2025 年每年的 11 月 13 日，若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 11 月 13 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息；每次付息款项不另计利息。 本期债券到期一次还本，兑付日期为 2025 年 11 月 13 日，若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 11 月 13 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。 “20 鑫苑 01”持有人会议审议并通过了《关于取消投资者回售选择权的议案》和《关于调整债券利息兑付安排

	的议案》，取消了“20 鑫苑 01”的 2023 年 11 月 13 日的投资者回售选择权，全部债券持有人的利息支付时间调整为：发行人于 2025 年 11 月 13 日（若该日为非交易日，则调整至该日后的首个交易日，下同）将全部应付利息一次性全额划付至本期债券登记托管机构指定的银行账户或通过线下兑付的方式划付至本期债券持有人指定账户，期间不再付息。 偿债保障措施： 1、成立专项工作小组负责每年的偿付工作 2、制定债券持有人会议规则 3、充分发挥债券受托管理人的作用 4、严格的信息披露 5、发行人承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内增信机制、其他偿债保障措施未发生变化； “20 鑫苑 01”持有人会议审议并通过了《关于取消投资者回售选择权的议案》和《关于调整债券利息兑付安排的议案》，取消了“20 鑫苑 01”的 2023 年 11 月 13 日的投资者回售选择权，全部债券持有人的利息支付时间调整为：发行人于 2025 年 11 月 13 日（若该日为非交易日，则调整至该日后的首个交易日，下同）将全部应付利息一次性全额划付至本期债券登记托管机构指定的银行账户或通过线下兑付的方式划付至本期债券持有人指定账户，期间不再付息。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债计划及其他偿债保障措施已正常执行

债券代码：175616.SH

债券简称	21 鑫苑 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划： 本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为 2021 年至 2025 年每年的 11 月 13 日，若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 11 月 13 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息；每次付息款项不另计利息。 本期债券到期一次还本，兑付日期为 2025 年 11 月 13 日，若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 11 月 13 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。 “21 鑫苑 01”持有人会议审议并通过了《关于取消投资者回售选择权的议案》和《关于调整债券利息兑付安排的议案》，取消了“21 鑫苑 01”的 2024 年 1 月 7 日的投资者回售选择权，全部债券持有人的利息支付时间调整为：发行人于 2026 年 1 月 7 日（若该日为非交易日，则调整至该日后的首个交易日）将全部应付利息一次性全额划付至本期债券登记托管机构指定的银行账户或通过线下兑付的方式划付至本期债券持有人指定账户，期间不再付息。 偿债保障措施：

	1、成立专项工作小组负责每年的偿付工作 2、制定债券持有人会议规则 3、充分发挥债券受托管理人的作用 4、严格的信息披露 5、发行人承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内增信机制、其他偿债保障措施未发生变化； “21 鑫苑 01”持有人会议审议并通过了《关于取消投资者回售选择权的议案》和《关于调整债券利息兑付安排的议案》，取消了“21 鑫苑 01”的 2024 年 1 月 7 日的投资者回售选择权，全部债券持有人的利息支付时间调整为：发行人于 2026 年 1 月 7 日（若该日为非交易日，则调整至该日后的首个交易日）将全部应付利息一次性全额划付至本期债券登记托管机构指定的银行账户或通过线下兑付的方式划付至本期债券持有人指定账户，期间不再付息。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债计划及其他偿债保障措施已正常执行

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☐标准无保留意见 ☐其他审计意见 ☒未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐适用 ☒不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
存货	开发产品、开发成本

其他应收款	其他应收款
-------	-------

2. 主要资产情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2023 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	6.46	12.4	-47.88	偿还债务导致银行存款减少

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值 （包含该类别资产 非受限部分价值）	资产受限 部分账面 价值	受限资产评估 价值（如有）	资产受限部分账面价 值占该类别资产账面 价值的比例（%）
货币资金	6.46	3.02	-	46.75
存货	315.41	118.73	-	37.64
长期股权投资	30.14	14.78	-	49.04
投资性房地产	31.26	24.25	-	77.57
合计	383.27	160.78	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 （如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
存货	315.41		60.65	抵押担保、诉讼冻结	无重大不利影响
长期股权投资	30.14		14.78	子公司股权质押、诉讼冻结	无重大不利影响
投资性房地产	31.26		24.25	贷款抵押	无重大不利影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：57.14 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：1.09 亿元，收回：0 亿元；

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

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：58.23 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：58.23 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：177%，是否超过合并口径净资产的 10%：

√是 □否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：主要因业务开展需要而发生的往来款和拆借款

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的		
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的		
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的		
尚未到期，且到期日在 1 年后的	58.23	100%
合计	58.23	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末未收回金额	拆借/占款方的资信状况	拆借/占款及未收回原因	回款安排	回款期限结构
深圳科业投资控股有限公司	-0.47	13.63				
河南德润置业有限公司	0.01	11.13				
北京爱接力科技发展有限公司	0	0.52				
北京瑞卓喜创科技	0	0.30				

拆借方/ 占款人名 称或者姓 名	报告期 发生额	期末未收 回金额	拆借/占 款方的资 信状况	拆借/占款 及未收回原 因	回款安排	回款期限结 构
发展有限公司						
北京瑞卓 喜投科技 发展有限 公司	0	0.53				

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

六、负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 27.70 亿元和 28.65 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 3.44%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类 别	到期时间			金额合计	金额占有息 债务的占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月以上		
公司信用类 债券			28.65	28.65	100.00%
银行贷款					
非银行金融 机构贷款					
其他有息债 务					
合计				28.65	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 28.65 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2024 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 113.12 亿元和 109.70 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-3.02%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类 别	到期时间			金额合计	金额占有息 债务的占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月以上		
公司信用类 债券			28.65	28.65	26.12
银行贷款	17.33	6.63	28.97	52.93	48.25

非银行金融机构贷款	10.52		17.59	28.11	25.63
其他有息债务					
合计	27.85	6.63	75.21	109.70	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 28.65 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2024 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2024 年 9 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型（本金逾期/利息逾期/本息均逾期）	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
	郑州鑫盈置业有限公司	银行	7.5	本息均逾期	市场下行，销售回款不足偿还贷款	7.5	与当地政府平台及银行机构合作进行贷款置换或展期
	郑州鑫盈置业有限公司	银行	3.5	本息均逾期	市场下行，销售回款不足偿还贷款	3.5	与当地政府平台及银行机构合作进行贷款置换

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型（本金逾期/利息逾期/本息均逾期）	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
							或展期
	郑州鑫合置业有限公司	非银机构	6	本息均逾期	市场下行，销售回款不足偿还贷款	6	与当地政府平台及资产管理公司合作盘活项目贷款置换
	荥阳鑫苑置业有限公司	银行	3.59	本息均逾期	市场下行，销售回款不足偿还贷款	3.59	与当地政府平台及银行机构合作进行贷款置换或展期
	河南仁信置业有限公司	银行	1.0	本息均逾期	市场下行，销售回款不足偿还贷款	1.0	与当地政府平台及银行机构合作进行贷款置换或展期
	河南鑫苑全晟置业有限公司	银行	0.449	本息均逾期	市场下行，销售回款不足偿还贷款	0.449	联合当地政府

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型（本金逾期/利息逾期/本息均逾期）	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
							平台公司，通过出售抵押物所在公司还款，截至2024年8月31日已还款
	荥阳鑫苑置业有限公司	非银机构	0.295	本息均逾期	市场下行，销售回款不足偿还贷款	0.295	沟通贷款展期或出售抵押物所得还款
	河南鑫苑顺晟置业有限公司	非银机构	1.33	本息均逾期	市场下行，销售回款不足偿还贷款	1.33	沟通贷款展期置换
	济南鑫苑全晟置业有限公司	银行	1.29	本息均逾期	市场下行，销售回款不足偿还贷款	1.29	沟通贷款展期，抵押物出售所得还款
	青岛科达置业有限公司	非银机构	2	本息均逾期	市场下行，销售回款不足偿还贷款	2	联合资产管理公司及政

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型（本金逾期/利息逾期/本息均逾期）	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
							府平台等机构盘活资产贷款置换
	沟通贷款展期	非银机构	0.9	本息均逾期	市场下行，销售回款不足偿还贷款	0.9	沟通贷款展期

（三） 主要负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2023 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
预收账款	0.07	0.21	-65.13	商铺租赁租金收款下滑
递延收益	0.37	0.20	84.09	收到政府补助

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：1.46 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.16 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二） 投资状况分析

单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☐适用 ☒不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

□适用 √不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：11.12 亿元

报告期末对外担保的余额：11.12 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：1.12 亿元

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

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
河南捷东建筑工程有限公司	同受最终控制人控制	0	房屋建筑			0.80	2025 年 3 月 21 日	
河南青柠公寓管理有限公司	河南青柠公寓管理有限公司	0.10	商务服务			0.65	2025 年 4 月 22 日	
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	1.42	软件和信息技术服务			7.27	2032 年 3 月 15 日	
郑州鑫沃置业有限公司	本公司的联营企业	0	房地产开发			2.4	2026 年 12 月 22 日	
合计	—	—	—	—	—	11.12	—	—

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

√是 □否

原告姓名（名称）	被告姓名（名称）	案由	一审受理时间	一审受理法院	标的金额（如有）	目前所处的诉讼程序
中国华融	河南仁信	债权转让	2022-12-	河南省郑	143,369,069	首次执行

资产管理股份有限公司河南省分公司	置业有限公司，河南鑫苑顺晟置业有限公司，鑫苑（中国）置业有限公司，成都鑫苑万卓置业有限公司，陕西中茂经济发展有限公司，河南鑫苑全晟置业有限公司	合同纠纷	18	州市中级人民法院		
厦门国际银行股份有限公司珠海分行	深圳喜乐居科技发展有限公司,深圳鑫创投资咨询有限公司,鑫苑（中国）置业有限公司	公证债权文书	2023-01-06	广东省深圳市盐田区人民法院	57,432,703	恢复执行
芜湖鹏宏投资中心（有限合伙）	广州黄龙信息科技有限公司，鑫苑（中国）置业有限公司	公证债权文书	2022-9-28	北京市第三中级人民法院	837,587,650	首次执行
大业信托有限责任公司	青岛科达置业有限公司、珠海鑫苑置业有限公司、广东鑫苑置业有限公司、广东鑫创科创智谷发展有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司	合同纠纷	2022-09-01	广东省珠海市中级人民法院	231,290,960	首次执行

中国民生信托有限公司	河南鑫苑广晟置业有限公司，鑫苑（中国）置业有限公司	公证债权文书	2022-7-1	郑州市管城回族区人民法院	550,375,642	恢复执行
平安银行股份有限公司济南分行	济南鑫苑全晟置业有限公司、山东鑫苑置业有限公司、北京鑫投四号管理咨询中心（有限合伙）、鑫苑（中国）置业有限公司	金融借款合同纠纷	2022-9-1	山东省济南市中级人民法院	144,500,128	终本执行
大业信托有限责任公司	郑州鑫合置业有限公司、河南鑫苑置业有限公司、河南王胡砦实业股份有限公司、河南德润置业有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司	公证债权文书执行	2021-10-29	北京市第三中级人民法院	600,000,000	恢复执行
华夏银行股份有限公司郑州分行	名苑园林工程有限公司、昆山鑫苑置业有限公司、郑州晟道置业有限公司、鑫苑中国置业有限公司、河南鑫苑广晟置业有限公司、河	金融借款合同纠纷	2023-10-10	江苏省苏州市昆山市人民法院	41,225,188	首次执行

	南鑫苑置业有限公司					
中国民生银行股份有限公司西安分行	陕西中茂经济发展有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司、西安鑫苑广场商业管理有限公司、河南鑫苑置业有限公司	借款合同纠纷	2023-12-18	西安市中级人民法院	329,000,000	终本执行
中国建设银行股份有限公司郑州直属支行	河南青柠公寓管理有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司	金融借款合同纠纷	2024-1-5	河南自由贸易试验区郑州片区人民法院	67,076,992	首次执行
中国光大银行股份有限公司郑州纬五路支行	河南捷东建筑工程有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司、河南宏光奥林匹克置业有限公司	借款合同纠纷	2023-1-29	郑州市金水区人民法院	29,800,000	首次执行
Global Sparkle Holdings IX Limited	武汉盈合鑫置业有限公司、杭州慧苑投资管理合伙企业（有限合伙）、成都国宏腾实业有限公司、西安鼎润置业有限公司、大连鑫颐仁居实业有限公司、广	保证函合同争议仲裁	2023-3-30	湖北省武汉市中级人民法院	908,693,581	首次执行

	东鑫创科 创智谷发 展有限公 司、河南 鑫苑置业 有限公 司、大连 鑫瑞仁居 实业有限 公司、北 京鑫苑万 众置业有 限公司、 鑫苑（中 国）置业 有限公司					
湖北天乾 资产管理 有限公司	青岛科达 置业有限 公司、鑫 苑（中 国）置业 有限公 司、山东 鑫苑置业 有限公 司、杭州 慧苑投资 管理合伙 企业（有 限合伙）、 北京鑫合 投资发展 有限公司	合同纠纷	2022-10- 26	湖北省武 汉市中级 人民法院	104,972,096	首次执行
郑州银行 股份有限 公司	荥阳鑫苑 置业有限 公司、河 南鑫苑置 业有限公 司	金融合同 纠纷	2024-1-11	郑州仲裁 委员会	214,435,584	仲裁中
Long Eminent Opportunity Limited （朗盈机 遇有限公 司）	武汉盈合 鑫置业有 限公司、 杭州辉苑 投资管理 合伙企业 （有限合 伙）、成 都国宏腾 实业有限 公司、郑 州鑫沃置 业	保证函争 议	2024-1-15	中国际经 济贸易仲 裁委员会	449,829,611	仲裁中

	有限公司、广东鑫创科创智谷发展有限公司、河南鑫苑置业有限公司、大连鑫瑞仁居实业有限公司、北京鑫苑万众置业有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司					
郑州银行股份有限公司纬二路支行	郑州鑫盈置业有限公司、河南鑫苑置业有限公司、郑州嘉晟置业有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司	金融借款合同纠纷	2024-2-20	河南省高级人民法院	1,197,686,714	二审审理
郑州银行股份有限公司纬二路支行	荥阳鑫苑置业有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司、河南鑫苑广晟置业有限公司、河南鑫苑置业有限公司	金融借款合同纠纷	2024-2-28	郑州市金水区人民法院	393,020,155	首次执行
中国银行股份有限公司郑州文化支行	河南仁信置业有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司、成都鑫苑万卓	金融借款合同纠纷	2024-3-8	河南省高级人民法院	110,212,437	二审审理

	置业有限公司					
郑州祥宁置业有限公司	河南鑫苑顺晟置业有限公司	借款合同纠纷	2024-4-29	河南省郑州市二七区人民法院	61,600,000	一审审理
北京旺泰恒鑫资产管理有限公司	北京鑫苑商业管理有限公司、深圳科业投资控股有限公司	公证债权文书执行	2024-4-16	广东省深圳市南山区人民法院	12,841,558	首次执行
中国民生银行股份有限公司	北京鑫投三号管理咨询中心（有限合伙）、成都国宏腾实业有限公司、成都鑫苑万卓置业有限公司、成都鑫苑仁居企业管理有限公司、鑫苑置业（成都）有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司、陕西中茂经济发展有限公司	公证债权文书执行	2024-5-17	四川省眉山市中级人民法院	1,648,781,060	首次执行

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐适用 ☒不适用

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种债券应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的中期报告、半年度财务信息。

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

（以下无正文）

(以下无正文，为鑫苑(中国)置业有限公司 2024 年公司债券中期报告盖章页)



2024年8月31日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表
2024 年 06 月 30 日

编制单位： 鑫苑（中国）置业有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 06 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	646,268,187.42	1,239,855,649.27
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		100,000.00
应收账款	62,516,850.06	63,147,842.13
应收款项融资		
预付款项	454,464,674.11	402,345,631.52
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	16,537,555,106.53	16,535,856,143.26
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	31,540,880,837.08	33,106,457,388.61
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,560,462,321.40	2,533,859,645.87
流动资产合计	51,802,147,976.60	53,881,622,300.66
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	722,362,871.44	722,362,871.44

其他权益工具投资	69,592,495.64	69,592,495.64
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,126,016,129.00	3,126,016,129.00
固定资产	193,675,717.73	205,665,080.20
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	93,141,007.16	112,138,483.66
无形资产	10,547,119.50	12,423,042.00
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	34,698,904.67	45,035,267.74
递延所得税资产	884,343,899.99	884,343,899.99
其他非流动资产	171,100,000.00	171,100,000.00
非流动资产合计	5,305,478,145.13	5,348,677,269.67
资产总计	57,107,626,121.73	59,230,299,570.33
流动负债：		
短期借款	30,210,000.00	29,880,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	521,632,350.77	537,267,254.31
应付账款	10,897,095,845.56	10,983,351,010.98
预收款项	7,327,363.81	21,014,958.88
合同负债	20,843,286,625.69	23,013,630,062.73
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	58,708,710.80	70,838,010.18
应交税费	1,332,968,939.66	1,300,903,966.41
其他应付款	6,107,244,975.45	6,088,562,024.00
其中：应付利息	388,046,667.20	289,253,164.84
应付股利	4,940,200.00	4,940,200.00
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	6,185,243,585.35	5,743,739,392.52
其他流动负债	1,846,167,658.19	2,032,472,621.28
流动负债合计	47,829,886,055.28	49,821,659,301.29
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,422,446,096.09	2,826,732,796.29
应付债券	2,865,463,159.70	2,770,079,635.58
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	6,592,788.89	6,592,788.89
长期应付职工薪酬		
预计负债	227,522,461.23	227,522,461.23
递延收益	37,216,400.00	20,216,400.00
递延所得税负债	420,820,363.43	405,573,696.01
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,980,061,269.34	6,256,717,778.00
负债合计	53,809,947,324.62	56,078,377,079.29
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,256,483,900.00	2,256,483,900.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	239,157,312.45	239,157,312.45
减：库存股		
其他综合收益	102,542,086.04	102,542,086.04
专项储备		
盈余公积	431,096,326.07	431,096,326.07
一般风险准备		
未分配利润	32,897,330.00	-143,131,366.86
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	3,062,176,954.56	2,886,148,257.70
少数股东权益	235,501,842.55	265,774,233.34
所有者权益（或股东权益）合计	3,297,678,797.11	3,151,922,491.04
负债和所有者权益（或股东权益）总计	57,107,626,121.73	59,230,299,570.33

公司负责人：张勇 主管会计工作负责人：张博 会计机构负责人：张博

母公司资产负债表

2024 年 06 月 30 日

编制单位：鑫苑（中国）置业有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 06 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,932,833.20	3,949,259.28
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	127,035,541.23	127,096,992.23
应收款项融资		
预付款项	68,318,104.60	67,341,917.27
其他应收款	42,046,431,201.05	42,406,995,009.35
其中：应收利息		
应收股利	2,862,308,710.23	2,862,308,710.23
存货	150,000.00	
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	42,245,867,680.08	42,605,383,178.13
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,014,321,490.28	3,027,321,490.28
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	318,990.86	319,590.86
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	3,351,109.50	4,041,121.80
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		

递延所得税资产	3,270,604.42	3,270,604.42
其他非流动资产	130,000,000.00	130,000,000.00
非流动资产合计	3,151,262,195.06	3,164,952,807.36
资产总计	45,397,129,875.14	45,770,335,985.49
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	25,995,023.33	22,995,023.33
预收款项	61,105.00	61,105.00
合同负债		
应付职工薪酬	3,507,956.61	3,609,987.01
应交税费	11,552,825.57	10,479,857.01
其他应付款	37,247,605,090.91	37,630,770,377.99
其中：应付利息		
应付股利	4,940,200.00	4,940,200.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	37,288,722,001.42	37,667,916,350.34
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	2,865,463,159.70	2,770,079,635.58
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,865,463,159.70	2,770,079,635.58
负债合计	40,154,185,161.12	40,437,995,985.92
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,256,483,900.00	2,256,483,900.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		

资本公积	214,183,799.47	214,183,799.47
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	431,096,326.07	431,096,326.07
未分配利润	2,341,180,688.48	2,430,575,974.03
所有者权益（或股东权益）合计	5,242,944,714.02	5,332,339,999.57
负债和所有者权益（或股东权益）总计	45,397,129,875.14	45,770,335,985.49

公司负责人：张勇 主管会计工作负责人：张博 会计机构负责人：张博

合并利润表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业总收入	2,718,329,742.74	3,719,935,931.51
其中：营业收入	2,718,329,742.74	3,719,935,931.51
利息收入		-
已赚保费		-
手续费及佣金收入		-
二、营业总成本	2,533,929,887.80	3,684,925,498.30
其中：营业成本	2,195,400,617.93	3,128,743,682.97
利息支出		-
手续费及佣金支出		-
退保金		-
赔付支出净额		-
提取保险责任准备金净额		-
保单红利支出		-
分保费用		-
税金及附加	25,179,127.00	216,610,877.18
销售费用	33,770,329.57	41,020,558.89
管理费用	116,339,481.60	133,895,874.82
研发费用	307,963.80	1,731,598.64
财务费用	162,932,367.90	162,922,905.80
其中：利息费用	170,088,849.44	176,986,714.35
利息收入	19,265,248.84	25,337,391.39
加：其他收益	618,775.39	790,004.78
投资收益（损失以“－”号填列）	-23,000,000.00	48,926,421.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		48,918,149.98
以摊余成本计量的金融		-

资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		-
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		-
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-293,728.40	-3,017,356.07
资产减值损失（损失以“－”号填列）		-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	22,550.08	-13,633.53
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	161,747,452.01	81,695,869.74
加：营业外收入	1,897,705.36	3,733,539.14
减：营业外支出	17,905,683.04	7,560,367.14
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	145,739,474.33	77,869,041.74
减：所得税费用	5,993.52	17,788,097.60
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	145,733,480.81	60,080,944.14
（一）按经营持续性分类	145,733,480.81	60,080,944.14
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	145,733,480.81	60,080,944.14
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-
（二）按所有权归属分类	145,733,480.81	60,080,944.14
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	176,005,871.60	103,830,156.53
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	-30,272,390.79	-43,749,212.39
六、其他综合收益的税后净额	22,825.26	9.48
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	22,825.26	9.48
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-
（1）重新计量设定受益计划变动额		-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		-
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-
（4）企业自身信用风险公允价值		-

变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	22,825.26	9.48
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-
（2）其他债权投资公允价值变动		-
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		-
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-
（6）其他债权投资信用减值准备		-
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额	22,825.26	9.48
（9）其他		-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-
七、综合收益总额	145,756,306.07	60,080,953.62
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	176,028,696.86	103,830,166.01
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-30,272,390.79	-43,749,212.39
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		-
（二）稀释每股收益(元/股)		-

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

公司负责人：张勇 主管会计工作负责人：张博 会计机构负责人：张博

母公司利润表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业收入		-
减：营业成本		-
税金及附加		-
销售费用		283.02
管理费用	1,131,953.45	2,287,559.69
研发费用		-
财务费用	77,286,276.05	82,589,721.19
其中：利息费用	95,383,524.12	100,188,479.28

利息收入	18,102,804.87	17,605,116.76
加：其他收益		5,686.34
投资收益（损失以“－”号填列）		-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		-
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-
信用减值损失（损失以“－”号填列）		-
资产减值损失（损失以“－”号填列）		-
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-78,418,229.50	-84,871,877.56
加：营业外收入	4,520.60	1,000,000.00
减：营业外支出	10,981,576.65	85,989.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-89,395,285.55	-83,957,866.56
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-89,395,285.55	-83,957,866.56
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-
五、其他综合收益的税后净额		-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-
1.重新计量设定受益计划变动额		-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-
3.其他权益工具投资公允价值变动		-
4.企业自身信用风险公允价值变动		-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-

1.权益法下可转损益的其他综合收益		-
2.其他债权投资公允价值变动		-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-
6.其他债权投资信用减值准备		-
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-
8.外币财务报表折算差额		-
9.其他		-
六、综合收益总额	-89,395,285.55	-83,957,866.56
七、每股收益：		-
（一）基本每股收益(元/股)		-
（二）稀释每股收益(元/股)		-

公司负责人：张勇 主管会计工作负责人：张博 会计机构负责人：张博

合并现金流量表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年半年度	2023年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	593,374,416.46	1,087,099,547.02
客户存款和同业存放款项净增加额		-
向中央银行借款净增加额		-
向其他金融机构拆入资金净增加额		-
收到原保险合同保费取得的现金		-
收到再保业务现金净额		-
保户储金及投资款净增加额		-
收取利息、手续费及佣金的现金		-
拆入资金净增加额		-
回购业务资金净增加额		-
代理买卖证券收到的现金净额		-
收到的税费返还	384,818.02	257,406.81
收到其他与经营活动有关的现	225,622,583.51	892,929,613.47

金		
经营活动现金流入小计	819,381,817.99	1,980,286,567.30
购买商品、接受劳务支付的现金	783,833,177.95	1,275,183,157.36
客户贷款及垫款净增加额		-
存放中央银行和同业款项净增加额		-
支付原保险合同赔付款项的现金		-
拆出资金净增加额		-
支付利息、手续费及佣金的现金		-
支付保单红利的现金		-
支付给职工及为职工支付的现金	113,956,053.77	50,194,242.15
支付的各项税费	354,394,338.33	276,184,599.89
支付其他与经营活动有关的现金	104,295,629.47	648,268,416.84
经营活动现金流出小计	1,356,479,199.52	2,249,830,416.24
经营活动产生的现金流量净额	-537,097,381.53	-269,543,848.94
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		5,000,000.00
取得投资收益收到的现金		496.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	472,200.82	15,820.34
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	472,200.82	5,016,316.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	58,177.34	947,375.49
投资支付的现金		5,070,000.00
质押贷款净增加额		-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-
支付其他与投资活动有关的现金		1,320,000.00
投资活动现金流出小计	58,177.34	7,337,375.49
投资活动产生的现金流量净额	414,023.48	-2,321,059.02
三、筹资活动产生的现金流量：		

吸收投资收到的现金		-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-
取得借款收到的现金	361,311,621.10	171,983,628.79
收到其他与筹资活动有关的现金	214,668,959.84	1,320,000.00
筹资活动现金流入小计	575,980,580.94	173,303,628.79
偿还债务支付的现金	497,673,439.49	461,296,304.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	47,487,029.56	54,554,529.10
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-
支付其他与筹资活动有关的现金	59,997,576.28	-
筹资活动现金流出小计	605,158,045.33	515,850,833.25
筹资活动产生的现金流量净额	-29,177,464.39	-342,547,204.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		9.48
五、现金及现金等价物净增加额	-565,860,822.44	-614,412,102.94
加：期初现金及现金等价物余额	910,122,672.24	2,317,063,605.23
六、期末现金及现金等价物余额	344,261,849.80	1,702,651,502.29

公司负责人：张勇 主管会计工作负责人：张博 会计机构负责人：张博

母公司现金流量表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年半年度	2023年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	61,451.00	-
收到的税费返还		-
收到其他与经营活动有关的现金	21,978,328.90	17,276,081.09
经营活动现金流入小计	22,039,779.90	17,276,081.09
购买商品、接受劳务支付的现金	1,126,187.33	-
支付给职工及为职工支付的现金	382,670.40	-
支付的各项税费	50,696.34	-
支付其他与经营活动有关的现金	391,154,838.14	15,709,668.75

经营活动现金流出小计	392,714,392.21	15,709,668.75
经营活动产生的现金流量净额	-370,674,612.31	1,566,412.34
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	13,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金		-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-
收到其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流入小计	13,000,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-
投资支付的现金		-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-
支付其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流出小计		-
投资活动产生的现金流量净额	13,000,000.00	-
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		-
取得借款收到的现金		-
收到其他与筹资活动有关的现金	357,658,186.23	-
筹资活动现金流入小计	357,658,186.23	-
偿还债务支付的现金		-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-
支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		-
筹资活动产生的现金流量净额	357,658,186.23	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
五、现金及现金等价物净增加额	-16,426.08	1,566,412.34
加：期初现金及现金等价物余额	128,279.26	2,359,607.36
六、期末现金及现金等价物余额	111,853.18	3,926,019.70

公司负责人：张勇 主管会计工作负责人：张博 会计机构负责人：张博

