
鑫苑（中国）置业有限公司

公司债券年度报告

（2023 年）

二〇二五年八月

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

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

深圳堂堂会计师事务所（普通合伙）为本公司出具了带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见的审计报告，本公司对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

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。

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..... | 13 |
| 三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况..... | 14 |
| 四、 公司债券募集资金使用情况..... | 14 |
| 五、 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 |
| 六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况..... | 15 |
| 七、 中介机构情况..... | 15 |
| 第三节 报告期内重要事项..... | 18 |
| 一、 财务报告审计情况..... | 18 |
| 二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正..... | 18 |
| 三、 合并报表范围调整..... | 19 |
| 四、 资产情况..... | 19 |
| 五、 非经营性往来占款和资金拆借..... | 20 |
| 六、 负债情况..... | 21 |
| 七、 利润及其他损益来源情况..... | 23 |
| 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..... | 24 |
| 九、 对外担保情况..... | 24 |
| 十、 重大诉讼情况..... | 24 |
| 十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况..... | 32 |
| 十二、 向普通投资者披露的信息..... | 32 |
| 第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项..... | 32 |
| 一、 发行人为可交换公司债券发行人..... | 32 |
| 二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人..... | 32 |
| 三、 发行人为绿色公司债券发行人..... | 32 |
| 四、 发行人为永续期公司债券发行人..... | 32 |
| 五、 发行人为扶贫债券发行人..... | 32 |
| 六、 发行人为乡村振兴债券发行人..... | 32 |
| 七、 发行人为一带一路债券发行人..... | 32 |
| 八、 科技创新债或者双创债..... | 32 |
| 九、 低碳转型（挂钩）公司债券..... | 33 |
| 十、 纾困公司债券..... | 33 |
| 十一、 中小微企业支持债券..... | 33 |
| 十二、 其他专项品种公司债券事项..... | 33 |
| 第五节 发行人认为应当披露的其他事项..... | 33 |
| 第六节 备查文件目录..... | 34 |
| 附件一： 发行人财务报表..... | 36 |

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 | 2023 年 1-12 月、2023 年 12 月末 |
| 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） |
| 《公司章程》 | 指 | 《鑫苑（中国）置业有限公司章程》 |
| 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 河南省郑州市金水区经三路北 99-1 号金融广场金座 26 层 2618 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 | <input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员 |
| 信息披露事务负责人具体职务 | 财务负责人 |
| 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

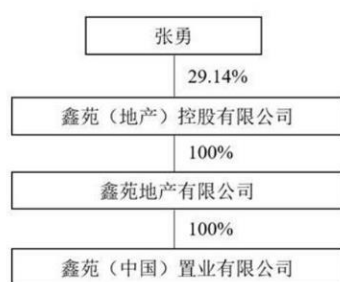
报告期末控股股东资信情况：不适用

报告期末实际控制人资信情况：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，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者控股股东为自然人

☒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

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股权出质情况，出质股权数额为 990 万元。

（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

¹均包含股份，下同。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☐发生变更 ☒未发生变更

（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：0 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 0%。

（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：无

发行人的总经理：张勇

发行人的财务负责人：张勇

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

2023 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

☐是 ☒否

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

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 | 60.73 | 52.07 | 14.25 | 97.19 | 52.13 | 46.22 | 11.34 | 96.90 |
| 物业业务 | 0.72 | 0.69 | 3.01 | 1.15 | 0.96 | 0.79 | 17.71 | 1.78 |
| 租赁业务 | 0.94 | 0.39 | 58.39 | 1.51 | 0.71 | 0.68 | 4.23 | 1.32 |
| 其他收入 | 0.10 | 0.00 | 100 | 0.16 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 合计 | 62.48 | 53.16 | 14.92 | 100 | 53.80 | 47.69 | 11.36 | 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）各产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

不适用

2. 收入和成本分析

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

2023 年，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，公司的物业管理业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存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

☐是 ☒否

（二） 发行人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） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

| 关联交易类型 | 该类关联交易的金额 |
|-----------------|-----------|
| 购买商品/接受劳务（仅为示例） | 0.49 |
| 出售商品/提供劳务（仅为示例） | |
| | |
| | |

2. 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

3. 担保情况

☒适用 ☐不适用

报告期末，发行人关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）

为 11.12 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

☐适用 ☒不适用

（五） 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

（六） 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 4 月 30 日后的最近回售日 | 2027 年 4 月 1 日 |
| 7、到期日 | 2027 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 2025 年 3 月 31 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 2027 年 4 月 1 日，本金于到期日一次性兑付，利息予以豁免

| | |
|----------------------------|---|
| 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 4 月 30 日后的最近回售日 | 2027 年 11 月 13 日 |
| 7、到期日 | 2027 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 |

注：根据 2025 年 4 月 21 日召开的债券持有人会议，债券本金及其余应付未付利息均展期至 2027 年 11 月 13 日到期一次性支付

| | |
|--------------------------|--|
| 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 4 月 30 日后的最近回售日 | 2028 年 1 月 7 日 |
| 7、到期日 | 2028 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 |

注：根据 2025 年 4 月 21 日召开的债券持有人会议，债券本金及其余应付未付利息均展期至 2028 年 1 月 7 日到期一次性支付

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 | <input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 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的议案 |

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的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 |

四、公司债券募集资金使用情况

☒ 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

五、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

六、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 2027 年 4 月 1 日，本金于到期日一次性兑付，利息予以豁免。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 2027 年 4 月 1 日，本金于到期日一次性兑付，利息予以豁免 |
| 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 |

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

| | |
|---------|-------------------------------|
| 名称 | 深圳堂堂会计师事务所 |
| 办公地址 | 深圳市福田区彩田路 2002 号联合广场 A 座 56 楼 |
| 签字会计师姓名 | 朱铮、郭珏 |

（二）受托管理人/债权代理人

| | |
|------|--------------------------------|
| 债券代码 | 155291.SH |
| 债券简称 | 19 鑫苑 01 |
| 名称 | 中德证券有限责任公司 |
| 办公地址 | 北京市朝阳区建国路 81 号华贸中心 1 号写字楼 22 层 |
| 联系人 | 宁陶然 |
| 联系电话 | 010-59026701 |

| | |
|------|----------------------------|
| 债券代码 | 175387 |
| 债券简称 | 20 鑫苑 01 |
| 名称 | 国都证券股份有限公司 |
| 办公地址 | 北京市东城区南大街 3 号国华投资大厦 9、10 层 |
| 联系人 | 吕臻飏 |
| 联系电话 | 010-84183311 |

| | |
|------|----------------------------|
| 债券代码 | 175616 |
| 债券简称 | 21 鑫苑 01 |
| 名称 | 国都证券股份有限公司 |
| 办公地址 | 北京市东城区南大街 3 号国华投资大厦 9、10 层 |
| 联系人 | 吕臻飏 |
| 联系电话 | 010-84183311 |

（三）资信评级机构

□适用 √不适用

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

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

| | |
|---------------------|------------------------------------|
| 会计师事务所名称 | 深圳堂堂会计师事务所（普通合伙） |
| 审计意见类型 | 带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见 |
| 所涉及的事项 | 与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见 |
| 所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响 | 对公司偿债能力有重大影响 |

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☒ 适用 ☐ 不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

《企业会计准则解释第 16 号》(财会[2022]31 号) (“解释第 16 号”) 中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定”

根据该规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易以及固定资产因存在弃置义务而确认预计负债并计入固定资产成本的交易等)，不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》中关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。本公司自 2023 年 1 月 1 日起适用该规定，对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间合并财务报表项目及金额影响如下：

| 合并资产负债表（于 2022 年 1 月 1 日） | | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|---------------|
| 项目 | 调整前 | 调整后 | 影响金额 |
| 递延所得税资产 | 629,002,281.96 | 662,100,621.81 | 33,098,339.85 |
| 递延所得税负债 | 423,842,409.97 | 456,940,749.82 | 33,098,339.85 |
| 未分配利润 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 合并资产负债表（于 2022 年 12 月 31 日） | | | |
| 项目 | 调整前 | 调整后 | 影响金额 |
| 递延所得税资产 | 663,128,019.21 | 671,786,115.34 | 8,658,096.13 |
| 递延所得税负债 | 375,925,675.80 | 403,863,195.79 | 27,937,519.99 |

| | | | |
|----------------|------------------|------------------|----------------|
| 未分配利润 | 4,542,857,530.61 | 4,523,578,106.75 | -19,279,423.86 |
| 合并利润表（2022 年度） | | | |
| 项目 | 调整前 | 调整后 | 影响金额 |
| 所得税费用 | -104,546,109.96 | -85,266,686.10 | 19,279,423.86 |
| 净利润 | -624,171,514.99 | -643,450,938.85 | -19,279,423.86 |

对可比期间公司财务报表项目及金额无影响。

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

单位：亿元 币种：人民币

| 资产项目 | 本期末余额 | 2022 年末余额 | 变动比例（%） | 变动比例超过 30%的，说明原因 |
|------|-------|-----------|---------|------------------|
| 货币资金 | 12.40 | 26.07 | -52.44 | 偿还债务导致银行存款减少 |
| 应收票据 | 0.001 | 0.40 | -99.75 | 收回款项，导致应收票据减少 |
| 应收账款 | 0.63 | 1.52 | -58.55 | 收回款项，导致应收账款减少 |
| 固定资产 | 2.06 | 0.93 | 121.98 | 主要为房屋及建筑物增加 |
| 无形资产 | 0.12 | 0.24 | -48.49 | 主要为外购软件减少 |

（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 | 受限资产的账面价值（非受限价值） | 资产受限金额 | 受限资产评估价值（如有） | 资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%） |
|--------|------------------|--------|--------------|------------------------|
| 货币资金 | 12.40 | 3.30 | | 26.61 |
| 存货 | 331.06 | 118.73 | | 35.96 |
| 长期股权投资 | 7.22 | 14.79 | | 204.85 |
| 投资性房地产 | 31.26 | 24.25 | | 77.58 |
| 合计 | 381.94 | | — | — |

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 |
|--------|--------|--------------|--------|-----------|-------------|
| 货币资金 | 12.40 | | 3.30 | 保证金冻结资金 | 无 |
| 存货 | 331.06 | | 118.73 | 抵押担保、诉讼冻结 | 无 |
| 长期股权投资 | 7.22 | | 14.79 | 质押贷款、诉讼冻结 | 无 |
| 投资性房地产 | 31.26 | | 24.25 | 贷款抵押 | 无 |

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：0 亿元，收回：3.35 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：53.79 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：53.79 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：170.65%，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：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 | 53.79 | 100% |
| 合计 | 53.79 | 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 |
|---------------------------|------------|-------------|---------------------|---------------------|------|------------|
| 鑫苑地产 有限公司 | -3.57 | 14.33 | | | | |
| 鑫苑国际 地产投资 有限公司 | 0.00 | 14.47 | | | | |
| 凯维发展 有限公司 | 0.00 | 12.58 | | | | |
| 鑫苑地产 控股有限 公司 | 3.51 | 3.69 | | | | |
| 北京巨洲 云科技有 限公司 | 0.04 | 1.39 | | | | |

（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 23.77 亿元和 23.77 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 0%。

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（ 不含）至 1 年（含 ） | 超过 1 年 （不含） | | |
| 公司信用 类债券 | | | | 23.77 | 23.77 | 100% |
| 银行贷款 | | | | | | |
| 非银行金 融机构贷 款 | | | | | | |
| 其他有息 债务 | | | | | | |

| | | | | | | |
|----|--|--|--|-------|-------|---|
| 合计 | | | | 23.77 | 23.77 | — |
|----|--|--|--|-------|-------|---|

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 23.77 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 5 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 106.17 亿元和 113.12 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 6.55%。

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（不含）至 1 年（含） | 超过 1 年（不含） | | |
| 公司信用类债券 | | | | 23.77 | 23.77 | 0.2101 |
| 银行贷款 | 5.24 | | | 39.09 | 44.33 | 0.3919 |
| 非银行金融机构贷款 | 0.3 | | | 44.72 | 45.02 | 0.398 |
| 其他有息债务 | | | | | | |
| 合计 | 5.54 | | | 107.58 | 113.12 | — |

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 23.77 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 5 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 5 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 | 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 |
|-----------------------------|------------|---------|------|-------|-----------------|--------------|-------------|
| | 荥阳鑫苑置业有限公司 | 非银行金融机构 | 0.30 | 本息均逾期 | 市场下行，销售回款不足偿还贷款 | 0.30 | 当地政府平台及银 |

| 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 | 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 |
|-----------------------------|-------|-------|------|------|------|--------------|----------------|
| | | | | | | | 行机构合作进行贷款置换或展期 |

（三） 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 | 2022 年末余额 | 变动比例（%） | 变动比例超过 30% 的，说明原因 |
|-------|--------|-----------|---------|-------------------|
| 短期借款 | 0.30 | 3.80 | -92.13 | 偿还银行借款 |
| 应付账款 | 109.83 | 82.14 | 33.71 | 应付工程款增加 |
| 长期应付款 | 0.07 | 0.14 | -51.52 | 偿还债务 |
| 预计负债 | 2.28 | 0.55 | 314.60 | 诉讼增加 |
| 递延收益 | 0.20 | 0.54 | -62.38 | 补助减少 |

（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：-47.16 亿元

报告期非经常性损益总额：42.60 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二） 投资状况分析

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

☐适用 ☒不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

☒ 适用 ☐ 不适用

存在重大差异的原因

2023 年度公司净利润-45.28 亿元，经营活动产生的现金流量净额-10.55 亿元，差异主要为公司 2023 年发生资产减值损失 32.70 亿元。

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

☒ 是 ☐ 否

造成亏损的主要主体、亏损情况、亏损原因、对公司生产经营和偿债能力的影响：

亏损主要主体为：鑫苑（中国）置业有限公司，亏损金额 45.28 亿，亏损原因：主要是公司对存货和应收类款项进行了减值测试，并计提了存货减值准备 32.70 亿，信用减值损失 9.05 亿。

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：14.54 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：-3.42 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：11.12 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 |
|--------------|---------------|----------|-----------|----------|--------|------|-----------------|-----------------------|
| 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 | 存在违约 | 连带责任担保 | 7.27 | 2032 年 3 月 15 日 | 本债务已违约，对发行人的偿债能力有不利影响 |
| 合计 | — | — | — | — | — | 7.27 | — | — |

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 |
|----------|----------|----|--------|--------|----------|-----------|
|----------|----------|----|--------|--------|----------|-----------|

| | | | | | | |
|----------------------|--|---|------------|--------------|----------------|---|
| 中国华融资产管理股份有限公司河南省分公司 | 河南仁信置业有限公司、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、陕西中茂经发展有限公司、河南鑫苑全晟置业有限公司 | 华融以鑫苑 2022 年 8 月未偿还 3400 万重组本金为由，宣布贷款提前到期，起诉要求鑫苑偿还本息 1.32 亿 | 2022/9/1 | 河南省郑州市中级人民法院 | 143,369,072 | 执行终本 |
| 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 | 大业信托依据《信托贷款合同》以鑫苑未偿还到期借款为由行使抵押权等救济措施，以经公证的具有强制执行力的债权文书向法院申请强制执行 | 2021/10/29 | 北京市第三中级人民法院 | 600,000,000 | 大业信托依据《信托贷款合同》以鑫苑未偿还到期借款为由行使抵押权等救济措施，以经公证的具有强制执行力的债权文书向法院申请强制执行 |
| 广州银行股份有限公司北滘支行 | 广东鑫创科创智谷发展有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司、鑫创科技有限公司 | 广州银行以鑫苑 2022 年 9 月 2 日起未偿还本金为由，宣布贷款提前到期，起诉要求鑫苑偿还本息 6.28 亿 | 2022/9/26 | 广东省佛山市中级人民法院 | 628,542,703.28 | 2024 年 9 月 6 日，法院裁定准许广东鑫创撤回上诉。 |
| 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 | 大业信托与青岛科达签署《特定资 | 2022/9/1 | 广东省珠海市中级人民法院 | 200,000,000.00 | 执行终本 |

| | | | | | | |
|----------------|---|---|-----------|---------------|----------------|------|
| | 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 | 产收益权转让及回购合同》，珠海鑫苑以其拥有的土地使用权提供抵押担保，大业信托以青岛科达逾期偿还回购溢价款为由，要求青岛科达支付回购基本价款及回购溢价款，各担保人承担担保责任，并以公证债权文书向法院申请强制执行。 | | | | |
| 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 | 平安银行贷款到期未还款为由，起诉要求鑫苑偿还本息1.33亿 | 2022/8/11 | 山东省济南市中级人民法院 | 144,500,128.00 | 终本 |
| 北京鑫合投资发展有限公司 | 深圳前海嘉年投资管理有限公司、花样年集团（中国）有限公司、潘军 | 鑫合公司以嘉年基金公司违反管理人职责、花样年公司滥用公司法人独立地位、潘 | 2022/1/5 | 广东省深圳市福田区人民法院 | 55,000,000.00 | 二审胜诉 |

| | | | | | | |
|---------------|--|--|------------|--------------|------------------|----------|
| | | 军作为保证人，为由，起诉要求其赔偿公司损失 5500 万元 | | | | |
| 上海建工集团股份有限公司 | 山东鑫苑置业有限公司 | 上海建工以山东鑫苑逾期付款为由要求山东鑫苑支付暂扣款 1200 万元和质保金 3801 万元 | 2021/1/15 | 山东省济南市中级人民法院 | 58,187,924 | 终本 |
| 四川信托有限公司 | 成都谷昌矿业投资有限公司、成都仁明投资有限责任公司、四川生旌物流有限公司、陈勇、四川伟津实业有限公司、杨天明、蒋友凤、成都国宏信实业有限公司及成都国宏腾实业有限公司 | 四川信托以成都谷昌矿业投资有限公司等主债务人未支付回购款为由起诉要求主债务人支付回购价款，要求成都国宏腾成都连带保证责任 | 2021/12/16 | 四川省成都市中级人民法院 | 1,632,928,137.08 | 一审驳回原告起诉 |
| 中国建筑第八工程局有限公司 | 河南鑫苑广晟置业有限公司、河南鑫苑置业有限公司 | 中建八局与鑫苑于 2021 年 9 月 25 日、2021 年 10 月 23 日签署《关于鑫苑郑州国际新城开发区二期施工总承包工程 | 2022/9/27 | 郑州市管城回族区人民法院 | 79,161,508.23 | 执行终本 |

| | | | | | | |
|--------------------|---|---|-----------|---------------|----------------|------|
| | | 结算的会议纪要》、《工程结算造价确认书》，并形成盖章确认的对账单，对账单成为双方后续付款的依据。现因鑫苑广晟公司未按期足额支付工程款，中建八局提起诉讼 | | | | |
| 北京市第五建筑工程有限公司 | 青岛科达置业有限公司、山东鑫苑置业有限公司 | 北京五建以青岛御龙湾（科达-天意华苑二期）项目已竣工验收合格且提交结算资料为由，要求支付工程结算款 | 2023/3/13 | 山东省青岛市黄岛区人民法院 | 155,845,757.73 | 二审终结 |
| 中建一局集团第一建筑有限公司 | 青岛科达置业有限公司、山东鑫苑置业有限公司、河南鑫苑置业有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司 | 中建一局作为御龙湾二期项目二次结构及初装修专业分包工程的承包商，以被告拖欠工程款，要求支付工程款及利息、索赔款 | 2023/2/18 | 青岛市中级人民法院 | 105,725,286.4 | 执行 |
| 青岛海发国有资本投资运营集团有限公司 | 北京慧据科技产业发展有限公司、青 | 青岛海发以北京慧据、青岛慧据未履 | 2022/1/1 | 青岛市中级人民法院 | 134,328,633.94 | 履行完毕 |

| | | | | | | |
|----------------------------|--|--|------------|----------------------|----------------|----|
| 公司（原名称青岛西海岸发展（集团）有限公司） | 岛慧据智 慧城市产 业发展有 限公司 | 行生效判 决为由， 向法院申 请强制， 执行标的 为迟延履行 利息。 | | | | |
| 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 | 2017 年 8 月 9 日， 芜 湖 鹏 宏、大连 银行、广 州黄龙签 署《委托 贷款借款 合同》， 广州黄龙 借 款 6.9 亿；同 日，芜湖 鹏宏、鑫 苑中国签 署《保证 担 保 合 同》，鑫 苑中国提 供连带责 任保证。 | 2022/1/1 | 北京市第 三中级人 民法院 | 837,587,650.00 | 执行 |
| 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 | 湖北天乾 以 鑫 苑 2022 年 8 月未偿还 重组本金 2500 万、 9 月未偿 还重组本 金 2000 万 为由，宣 布贷款提 前到期， 起诉要求 鑫苑偿还 本息 1.65 亿 | 2022/10/26 | 湖北省武 汉市中级 人民法院 | 104,972,096.00 | 执行 |
| 中国建筑 一局（集 团）有限 公司 | 河南鑫苑 广晟置业 有限公司、河南鑫苑置业 | 中建一局 作为郑州 十里铺鑫 苑城五号 院的总承 | 2022/10/12 | 河南省郑 州市中级 人民法院 | 325,662,746.72 | 执行 |

| | | | | | | |
|------------------|---|---|------------|--------------|----------------|----|
| | 有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司、郑州鑫盈置业有限公司 | 包商，以被告严重违约为由，要求解除合同、支付工程款、赔偿损失 | | | | |
| 中建一局集团第一建筑有限公司 | 河南鑫苑广晟置业有限公司、河南鑫苑置业有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司 | 中建一局作为郑州鑫苑城 9 号院的总承包商，以被告严重违约为由，要求解除合同、支付工程款、赔偿损失 | 2022/10/8 | 河南省郑州市中级人民法院 | 197,687,577.24 | 执行 |
| 苏州鑫苑万卓置业有限公司 | 昆山鑫苑置业有限公司 | 苏州鑫苑其他股东请求公司董事会提起代表诉讼，要求昆山鑫苑返还资金及利息损失。 | 2023/10/18 | 江苏省昆山市人民法院 | 52,351,069.72 | 执行 |
| 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 | 民生银行以陕西中茂违约为由宣布借款提前到期，并以公证债权文书申请强制执行。 | 2023/12/18 | 西安市中级人民法院 | 329,000,000.00 | 执行 |
| 中建三局第二建设工程有限责任公司 | 广东鑫创科创智谷发展有限公司、鑫创科技有限公司、广东明汇融资担保 | 中建三局以其工程产值为 5.8 亿，已付款 3.2 亿，未付款 2.6 亿为由提起 | 2022/9/22 | 佛山市中级人民法院 | 222,299,136 | 执行 |

| | | | | | | |
|----------------|--------------------------------------|--|-----------|-------------|---------------|------|
| | 有限公司 | 诉讼，要求鑫苑支付工程款及利息，并采取财产保全（注：应付未付工程款仅约为1417万元） | | | | |
| 北京远盛祥房地产开发有限公司 | 河南鑫苑广晟置业有限公司、河南鑫苑置业有限公司 | 远洋向鑫苑提供了8.59亿元借款，因鑫苑存在1.91亿元借款逾期、被交通银行扣划2065万元、项目工程延期交付、拖欠工程款等事项，远洋起诉要求鑫苑偿还拖欠的借款8.17亿元及利息、违约金等 | 2022/5/16 | 北京市第三中级人民法院 | 1,154,330,750 | 执行终结 |
| 远洋控股集团（中国）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、鑫苑（中国）置业有限公司 | 鑫苑1.91亿元借款未能在2021年6月30日偿还，已经逾期，属于违约，远洋起诉要求偿还1.91亿元本息及违约金，要求保证人承担保证责任 | 2022/5/16 | 北京市第三中级人民法院 | 274,333,600 | 执行终结 |

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 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 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、科技创新债或者双创债

☐适用 ☒不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

☐适用 ☒不适用

十、纾困公司债券

☐适用 ☒不适用

十一、 中小微企业支持债券

☐适用 ☒不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

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年度报告、年度财务信息。

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

（以下无正文）

(以下无正文，为鑫苑(中国)置业有限公司 2023 年公司债券年报盖章页)



鑫苑(中国)置业有限公司
2023年8月14日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：鑫苑（中国）置业有限公司

单位:元 币种:人民币

| 项目 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 流动资产： | | |
| 货币资金 | 1,239,855,649.27 | 2,607,027,575.21 |
| 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 | 39,678,463.05 |
| 应收账款 | 63,147,842.13 | 152,356,852.50 |
| 应收款项融资 | | |
| 预付款项 | 402,345,631.52 | 382,981,676.68 |
| 应收保费 | | |
| 应收分保账款 | | |
| 应收分保合同准备金 | | |
| 其他应收款 | 16,535,856,143.26 | 16,536,295,429.44 |
| 其中：应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 买入返售金融资产 | | |
| 存货 | 33,106,457,388.61 | 37,673,693,774.76 |
| 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 | 2,533,859,645.87 | 2,788,368,226.97 |
| 流动资产合计 | 53,881,622,300.66 | 60,180,401,998.61 |
| 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 | 746,035,628.48 |
| 其他权益工具投资 | 69,592,495.64 | 37,371,054.41 |

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 其他非流动金融资产 | | |
| 投资性房地产 | 3,126,016,129.00 | 3,224,631,400.00 |
| 固定资产 | 205,665,080.20 | 92,649,276.72 |
| 在建工程 | | |
| 生产性生物资产 | | |
| 油气资产 | | |
| 使用权资产 | 112,138,483.66 | 111,750,079.97 |
| 无形资产 | 12,423,042.00 | 24,115,587.77 |
| 开发支出 | | |
| 商誉 | | |
| 长期待摊费用 | 45,035,267.74 | 36,004,775.77 |
| 递延所得税资产 | 884,343,899.99 | 671,786,115.34 |
| 其他非流动资产 | 171,100,000.00 | 171,100,000.00 |
| 非流动资产合计 | 5,348,677,269.67 | 5,115,443,918.46 |
| 资产总计 | 59,230,299,570.33 | 65,295,845,917.07 |
| 流动负债： | | |
| 短期借款 | 29,880,000.00 | 379,500,000.00 |
| 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 | 537,267,254.31 | 667,436,397.95 |
| 应付账款 | 10,983,351,010.98 | 8,214,249,171.01 |
| 预收款项 | 21,014,958.88 | 24,301,683.21 |
| 合同负债 | 23,013,630,062.73 | 27,814,749,032.11 |
| 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 | 70,838,010.18 | 78,319,147.38 |
| 应交税费 | 1,300,903,966.41 | 1,369,252,210.35 |
| 其他应付款 | 6,088,562,024.00 | 5,558,665,648.60 |
| 其中：应付利息 | 289,253,164.84 | 382,765,941.98 |
| 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 | 5,743,739,392.52 | 4,831,611,590.57 |
| 其他流动负债 | 2,032,472,621.28 | 2,367,978,986.97 |
| 流动负债合计 | 49,821,659,301.29 | 51,306,063,868.15 |

| | | |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| 非流动负债： | | |
| 保险合同准备金 | | |
| 长期借款 | 2,826,732,796.29 | 3,253,487,374.59 |
| 应付债券 | 2,770,079,635.58 | 2,376,980,103.58 |
| 其中：优先股 | | |
| 永续债 | | |
| 租赁负债 | | |
| 长期应付款 | 6,592,788.89 | 13,600,000.00 |
| 长期应付职工薪酬 | | |
| 预计负债 | 227,522,461.23 | 54,878,166.72 |
| 递延收益 | 20,216,400.00 | 53,740,217.00 |
| 递延所得税负债 | 405,573,696.01 | 403,863,195.79 |
| 其他非流动负债 | | |
| 非流动负债合计 | 6,256,717,778.00 | 6,156,549,057.68 |
| 负债合计 | 56,078,377,079.29 | 57,462,612,925.83 |
| 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 | 194,076,878.56 |
| 减：库存股 | | |
| 其他综合收益 | 102,542,086.04 | 82,840,384.11 |
| 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 | -143,131,366.86 | 4,523,578,106.75 |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | 2,886,148,257.70 | 7,488,075,595.49 |
| 少数股东权益 | 265,774,233.34 | 345,157,395.75 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 3,151,922,491.04 | 7,833,232,991.24 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 59,230,299,570.33 | 65,295,845,917.07 |

公司负责人：张勇 主管会计工作负责人：张勇 会计机构负责人：张勇

母公司资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：鑫苑（中国）置业有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|--------------|------------------|------------------|
| 流动资产： | | |

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 货币资金 | 3,949,259.28 | 2,917,773.65 |
| 交易性金融资产 | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | | |
| 衍生金融资产 | | |
| 应收票据 | | |
| 应收账款 | 127,096,992.23 | 127,096,992.23 |
| 应收款项融资 | | |
| 预付款项 | 67,341,917.27 | 57,436,142.27 |
| 其他应收款 | 42,406,995,009.35 | 40,740,236,151.15 |
| 其中：应收利息 | | |
| 应收股利 | 2,862,308,710.23 | 2,862,308,710.23 |
| 存货 | | 889,010.44 |
| 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 | 42,605,383,178.13 | 40,928,576,069.74 |
| 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 | 3,027,321,490.28 | 3,004,321,490.28 |
| 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 | 319,590.86 | 363,286.36 |
| 在建工程 | | |
| 生产性生物资产 | | |
| 油气资产 | | |
| 使用权资产 | | |
| 无形资产 | 4,041,121.80 | 5,421,146.40 |
| 开发支出 | | |
| 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 | 3,164,952,807.36 | 3,143,376,527.46 |
| 资产总计 | 45,770,335,985.49 | 44,071,952,597.20 |
| 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 | 22,995,023.33 | 21,461,910.33 |
| 预收款项 | 61,105.00 | 61,105.00 |
| 合同负债 | | |
| 应付职工薪酬 | 3,609,987.01 | 3,553,859.01 |
| 应交税费 | 10,479,857.01 | 19,675,406.17 |
| 其他应付款 | 37,630,770,377.99 | 35,702,503,138.92 |
| 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 | | 191,295,579.70 |
| 其他流动负债 | | 330,000.00 |
| 流动负债合计 | 37,667,916,350.34 | 35,938,880,999.13 |
| 非流动负债： | | |
| 长期借款 | | |
| 应付债券 | 2,770,079,635.58 | 2,376,980,103.58 |
| 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 | 2,770,079,635.58 | 2,376,980,103.58 |
| 负债合计 | 40,437,995,985.92 | 38,315,861,102.71 |
| 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 | 189,683,799.47 |
| 减：库存股 | | |
| 其他综合收益 | | |
| 专项储备 | | |
| 盈余公积 | 431,096,326.07 | 431,096,326.07 |

| | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| 未分配利润 | 2,430,575,974.03 | 2,878,827,468.95 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 5,332,339,999.57 | 5,756,091,494.49 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 45,770,335,985.49 | 44,071,952,597.20 |

公司负责人：张勇 主管会计工作负责人：张勇 会计机构负责人：张勇

合并利润表
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

| 项目 | 2023 年年度 | 2022 年年度 |
|--------------------|------------------|------------------|
| 一、营业总收入 | 6,266,380,313.12 | 5,389,132,917.22 |
| 其中：营业收入 | 6,266,380,313.12 | 5,389,132,917.22 |
| 利息收入 | | |
| 已赚保费 | | |
| 手续费及佣金收入 | | |
| 二、营业总成本 | | |
| 其中：营业成本 | 5,331,815,393.72 | 4,775,275,396.20 |
| 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 | 348,224,873.62 | 307,964,871.05 |
| 销售费用 | 103,490,948.36 | 274,759,833.81 |
| 管理费用 | 318,519,115.81 | 354,317,507.01 |
| 研发费用 | 3,569,429.11 | 994,381.28 |
| 财务费用 | 501,847,619.43 | 83,294,519.16 |
| 其中：利息费用 | 531,157,320.79 | 349,921,635.60 |
| 利息收入 | 48,818,664.13 | 281,951,151.76 |
| 加：其他收益 | 42,137,702.20 | 10,780,992.05 |
| 投资收益（损失以“－”号填列） | 24,789,319.51 | 25,423,406.41 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 24,788,823.38 | 25,610,954.14 |
| 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） | -84,149,171.00 | -20,549,436.46 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | -905,121,949.12 | -179,631,461.45 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | -3,270,361,644.72 | -117,376,356.07 |
| 资产处置收益（损失以“－”号填列） | -688,511.04 | 130,510.97 |
| 三、营业利润（亏损以“－”号填列） | -4,534,481,321.10 | -688,695,935.84 |
| 加：营业外收入 | 4,986,424.10 | 21,854,863.53 |
| 减：营业外支出 | 186,702,704.88 | 61,876,552.64 |
| 四、利润总额（亏损总额以“－”号填列） | -4,716,197,601.88 | -728,717,624.95 |
| 减：所得税费用 | -188,404,013.17 | -85,266,686.10 |
| 五、净利润（净亏损以“－”号填列） | -4,527,793,588.71 | -643,450,938.85 |
| （一）按经营持续性分类 | -4,527,793,588.71 | -643,450,938.85 |
| 1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列） | -4,527,793,588.71 | -643,450,938.85 |
| 2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列） | | |
| （二）按所有权归属分类 | -4,527,793,588.71 | -643,450,938.85 |
| 1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列） | -4,559,195,049.17 | -536,132,010.45 |
| 2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列） | 31,401,460.46 | -107,318,928.40 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | 19,701,701.93 | 113,718.34 |
| （一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | 19,701,701.93 | 113,718.34 |
| 1.不能重分类进损益的其他综合收益 | 19,678,876.67 | |
| （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 | 19,678,876.67 | |
| （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 | 113,718.34 |
| （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 | 113,718.34 |
| （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 | -4,508,091,886.78 | -643,337,220.51 |
| （一）归属于母公司所有者的综合收益总额 | -4,539,493,347.24 | -536,018,292.11 |
| （二）归属于少数股东的综合收益总额 | 31,401,460.46 | -107,318,928.40 |
| 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：张勇 会计机构负责人：张勇

母公司利润表
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

| 项目 | 2023 年年度 | 2022 年年度 |
|---------------|----------------|----------------|
| 一、营业收入 | 300,300.00 | 8,645,669.72 |
| 减：营业成本 | 1,184,131.44 | |
| 税金及附加 | 3,564.00 | 169,788.32 |
| 销售费用 | 283.02 | |
| 管理费用 | 14,765,497.71 | 11,680,937.66 |
| 研发费用 | | |
| 财务费用 | 313,159,405.40 | 21,360,220.06 |
| 其中：利息费用 | 349,054,950.50 | 203,383,063.20 |
| 利息收入 | 35,910,168.15 | 181,659,803.29 |
| 加：其他收益 | 5,686.34 | 13,149.33 |
| 投资收益（损失以“－”号填 | -12,430,838.76 | |

| | | |
|------------------------|-----------------|----------------|
| 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） | | -4,377,663.67 |
| 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） | -341,237,733.99 | -28,929,790.66 |
| 加：营业外收入 | 1,000,000.00 | |
| 减：营业外支出 | 499,336.49 | 45,815.58 |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | -340,737,070.48 | -28,975,606.24 |
| 减：所得税费用 | | -1,094,415.92 |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | -340,737,070.48 | -27,881,190.32 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | -340,737,070.48 | -27,881,190.32 |
| （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 | -340,737,070.48 | -27,881,190.32 |
| 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：张勇 会计机构负责人：张勇

合并现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 2023年年度 | 2022年年度 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 2,527,117,771.80 | 5,122,981,028.38 |
| 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 | 1,079,610.74 | 133,453,595.79 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 3,080,812,613.72 | 1,941,582,640.58 |
| 经营活动现金流入小计 | 5,609,009,996.26 | 7,198,017,264.75 |

| | | |
|---------------------------|-------------------|------------------|
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 1,167,826,411.09 | 1,897,562,843.16 |
| 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 | 287,126,711.86 | 411,788,210.37 |
| 支付的各项税费 | 1,042,889,210.78 | 475,819,359.71 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 4,166,047,162.98 | 4,245,978,829.67 |
| 经营活动现金流出小计 | 6,663,889,496.71 | 7,031,149,242.91 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,054,879,500.45 | 166,868,021.84 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | |
| 收回投资收到的现金 | | 82,253.73 |
| 取得投资收益收到的现金 | 496.13 | 125.25 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 56,202.35 | 1,718,198.07 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | 10,482.33 | 1.00 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | |
| 投资活动现金流入小计 | 67,180.81 | 1,800,578.05 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 590,127.30 | 32,017,141.35 |
| 投资支付的现金 | 20,000,000.00 | 1,467,261.00 |
| 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 | | |
| 投资活动现金流出小计 | 20,590,127.30 | 33,484,402.35 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -20,522,946.49 | -31,683,824.30 |
| 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 | 344,011,621.10 | 930,530,050.35 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | 20,000,000.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | 344,011,621.10 | 950,530,050.35 |
| 偿还债务支付的现金 | 481,312,176.15 | 1,222,602,642.16 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 188,237,931.00 | 130,806,664.85 |
| 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 | 6,000,000.00 | 157,463,222.58 |
| 筹资活动现金流出小计 | 675,550,107.15 | 1,510,872,529.59 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -331,538,486.05 | -560,342,479.24 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | 113,718.34 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | -1,406,940,932.99 | -425,044,563.36 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 2,317,063,605.23 | 2,742,108,168.59 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 910,122,672.24 | 2,317,063,605.23 |

公司负责人：张勇 主管会计工作负责人：张勇 会计机构负责人：张勇

母公司现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 2023年年度 | 2022年年度 |
|----------------|--------------|----------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | | |
| 收到的税费返还 | 5,686.34 | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 2,506,264.65 | 817,481,470.36 |
| 经营活动现金流入小计 | 2,511,950.99 | 817,481,470.36 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | |
| 支付给职工及为职工支付的现金 | 185,614.00 | 738,582.08 |
| 支付的各项税费 | | 893,723.57 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 3,580,463.09 | 812,969,915.14 |
| 经营活动现金流出小计 | 3,766,077.09 | 814,602,220.79 |

| | | |
|---------------------------|----------------|---------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,254,126.10 | 2,879,249.57 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | |
| 收回投资收到的现金 | | |
| 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 | | 2,580.00 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | |
| 投资活动现金流入小计 | | 2,580.00 |
| 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 | 39,200,000.00 | |
| 投资活动现金流出小计 | 39,200,000.00 | |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -39,200,000.00 | 2,580.00 |
| 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 | 135,986,000.00 | |
| 筹资活动现金流入小计 | 135,986,000.00 | |
| 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 | 97,763,202.00 | 3,183,063.20 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | |
| 筹资活动现金流出小计 | 97,763,202.00 | 3,183,063.20 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 38,222,798.00 | -3,183,063.20 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | -2,231,328.10 | -301,233.63 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 2,359,607.36 | 2,660,840.99 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 128,279.26 | 2,359,607.36 |

公司负责人：张勇 主管会计工作负责人：张勇 会计机构负责人：张勇

