

鑫苑置业发布2017年第二季度业绩

中国北京，2017年8月11日 – 鑫苑地产控股有限公司（“鑫苑”或“公司”）（纽交所股票代码：XIN），一家在纽交所上市的以中国市场为主、并已进军海外市场的泛地产开发商和物业管理商，今日发布截至2017年6月30日未经审计的2017年第二季度业绩。

2017年二季度财务摘要

- 第二季度销售合同额为7.324亿美元，较2016年同期的4.744亿美元增长54.4%，较2017年一季度的3.054亿美元增长139.8%。
- 第二季度收入为4.882亿美元，较2016年同期的3.766亿美元增长29.6%，较2017年一季度的2.807亿美元增长73.9%。
- 第二季度毛利润为1.709亿美元(毛利率22.1%)，较2016年同期的7730万美元(毛利率20.5%)增长39.6%，较2017年一季度的6260万美元（毛利率22.3%）增长72.4%。
- 第二季度销售及管理费用占收入比例为9.9%，2016年同期为10.9%，2017年一季度为12.6%。
- 第二季度净利润为2060万美元，2016年同期为2780万美元，2017年一季度为740万美元。
- 第二季度稀释后每股净利润为0.14美元，2016年同期为0.39美元，2017年一季度为0.11美元。
- 公司在2017年二季度累计回购952,231股ADS，回购金额共计470万美元。

董事长张勇表示：“在中国房地产市场面临严格限制性政策的情况下，公司二季度的运营结果整体与我们的预期一致。通过在售项目的强劲、稳定表现，我们的销售额和收入分别取得了54.4%和29.6%的同比增长。

同时，我们很高兴在二季度提高了我们的土地储备。在这个季度，我们不仅在郑州、西安、昆山等已建立良好口碑的市场增加了库存，还开拓了具有重要区域意义的“粤港澳大湾区”的重点城市—珠海。五个新项目的建筑面积合计约79.5万平方米，这将对我们未来几年的发展形成支持。

此外，我们将继续执行已持续了22个季度的季度分红，而正在执行的4000万回购计划及不久前完成的债券赎回也都体现了我们始终致力于为股东创造价值。

2017年二季度财务摘要

销售额

第二季度国内销售合同额为7.118亿美元，2016年同期为4.744亿美元，2017年一季度为2.408亿美元。

第二季度国内销售面积为40.97万平方米，2016年同期为34.46万平方米，2017年一季度为14.03万平方米。

第二季度国内销售均价为11,946元（约1,739美元）/平方米，2016年同期为8,992元（约1,377美元）/平方米，2017年一季度为11,820元（约1,717美元）/平方米。

第二季度美国销售额为2060万美元。

公司在2017年二季度开始了一个项目的预售，即荥阳名家三期，该项目在二季度贡献了销售面积的3.8%。

国内各项目销售面积及均价

项目	2016年第二季度		2017年第一季度		2017年第二季度		未售面积
	销售面积	均价	销售面积	均价	GFA	销售面积	均价
	(m ² 000)	(RMB)	(m ² 000)	(RMB)	(m ² 000)	(m ² 000)	(RMB)
郑州鑫城	-0.1	13,136	0.2	52,821	0.1	4,005	5.3
郑州鑫家	0.1	10,446	0.3	5,913	-	-	15.7
荥阳名家一期	2.1	5,281	6.2	6,626	0.4	7,115	28.9
荥阳名家二期	8.6	5,253	8.6	6,710	15.4	5,265	58.8
昆山水岸世家	29.0	15,586	2.3	21,222	5.3	24,173	8.8
苏州湖居世家	10.6	21,575	2.8	19,906	3.8	20,094	10.5
济南鑫苑名家	1.3	9,499	0.2	4,417	0.2	4,263	8.8
济南世家公馆	32.0	6,874	22.4	9,280	13.2	10,508	164.9
徐州景城	2.9	9,895	1.7	15,131	2.8	13,385	47.1
北京鑫都汇	-0.3	31,469	0.1	19,697	0.2	4,235	10.4
成都鑫家	30.7	5,639	4.7	11,277	6.0	19,194	54.6
长沙鑫苑名家	39.2	6,355	9.7	9,050	28.2	9,521	24.6
三亚崖州湾壹号	4.2	12,438	26.3	15,432	8.1	15,888	65.6
西安大都汇	21.7	7,133	3.1	8,889	9.5	9,553	65.3
上海世家公馆	7.0	30,594	-0.1	28,707	-	-	11.4
郑州鑫都汇	10.2	6,448	13.2	6,342	22.9	6,998	37.1
济南鑫中心	11.9	10,793	6.8	11,777	8.3	13,928	65.0
河南鑫中心一期	29.9	8,083	0.5	11,568	3.4	16,229	53.7
郑州名城一期	29.0	8,970	0.8	21,739	2.6	19,015	29.2
郑州名城二期南	5.6	8,897	10.1	12,394	7.6	12,649	13.3
天津汤泉世家	68.5	7,429	-0.1	6,844	11.0	11,118	157.7
昆山鑫都汇	-	-	4.4	18,244	10.6	20,523	42.5
郑州国际新城一期	-	-	0.9	10,834	207.4	12,084	102.1
河南鑫中心二期	-	-	15.0	10,955	27.2	11,293	58.6
荥阳名家三期	-	-	-	-	15.5	6,981	108.1
其他	0.5	-	0.2	-	-	-	3.2
合计	344.6	8,992	140.3	11,820	409.7	11,946	1,251.2

收入

第二季度收入为4.882亿美元，较2016年同期的3.766亿美元增长29.6%，较2017年一季度的2.807亿美元增长73.9%。

毛利润

第二季度毛利润为1.709亿美元（毛利率22.1%），2016年同期为7730万美元（毛利率20.5%），2017年一季度为6260万美元（毛利率22.3%）。

销售及管理费用

第二季度销售及管理费用为4820万美元，2016年同期为4100万美元，2017年一季度为3550万美元。第二季度销售及管理费用占收入比例为9.9%，2016年同期为10.9%，2017年一季度为12.6%。

净利润

第二季度净利润为2060万美元，2016年同期为2780万美元，2017年一季度为740万美元。第二季度净利润率为4.2%，2016年同期为7.4%，2017年一季度为2.6%。第二季度稀释后每股净利润为0.14美元，2016年同期为0.39美元，2017年一季度为0.11美元。

本季度净利润较2016年同期有所下降的主要原因包括：1）在当前市场环境的挑战下,商业产品的销售费用有所上升；2）部分新增融资尚未用于地产项目，导致不能资本化的利息比例上升；3）2016年有一项目在清算时获得一次性的土增税返还约900万美元。

资产负债表

截至2017年6月30日，公司现金及等价物（含受限现金）由2017年3月31日的12.459亿美元增长至12.768亿美元。公司在外流通债务由2017年3月31日的23.271亿美元增长至26.478亿美元，增量为3.207亿美元。公司在建项目由2017年3月31日的18.485亿美元增长至21.352亿美元。

中国项目进展情况

以下是2017年第二季度在售项目情况：

项目	面积		销售合同额			完工百分比
	(m ² 000)		(US\$ 百万)			
	项目可售面积合计	项目累计已售面积合计	项目预计销售额合计	项目累计已实现销售额合计	销售额完成百分比	
郑州鑫城	211.1	205.8	345.1	315.4	91.4%	98.2%
郑州鑫家	131.5	115.8	148.3	122.4	82.5%	96.7%
荥阳名家一期	117.4	88.5	90.7	68.8	75.9%	75.7%
荥阳名家二期	137.2	78.4	137.3	67.1	48.9%	58.6%
昆山水岸世家	280.0	271.2	467.9	431.7	92.3%	95.2%
苏州湖居世家	169.6	159.1	349.3	297.7	85.2%	99.6%
济南鑫苑名家	572.2	563.4	722.2	716.0	99.1%	99.5%
济南世家公馆	449.7	284.8	638.0	301.8	47.3%	76.2%
徐州景城	130.2	83.1	193.1	115.7	59.9%	83.4%
北京鑫都汇	133.1	122.7	435.8	364.7	83.7%	99.8%
成都鑫家	211.4	156.8	363.1	151.7	41.8%	96.5%
长沙鑫苑名家	251.6	227.0	345.0	223.2	64.7%	90.0%

三亚崖州湾壹号	117.2	51.6	288.3	109.3	37.9%	86.2%
西安大都汇	290.7	225.4	459.5	233.9	50.9%	97.4%
上海世家公馆	57.8	46.4	273.0	170.5	62.5%	99.3%
郑州鑫都汇	144.4	107.3	192.3	113.0	58.8%	84.5%
济南鑫中心	194.7	129.7	347.8	191.7	55.1%	82.2%
河南鑫中心一期	262.2	208.5	351.2	254.0	72.3%	75.7%
郑州名城一期	166.8	137.6	229.6	180.2	78.5%	67.0%
郑州名城二期南	84.1	70.8	142.2	109.7	77.1%	63.3%
天津汤泉世家	278.6	120.9	484.5	141.7	29.2%	47.7%
昆山鑫都汇	89.0	46.5	265.5	128.7	48.5%	68.7%
郑州国际新城一期	360.5	258.4	648.5	444.2	68.5%	39.1%
河南鑫中心二期	109.8	51.2	178.5	83.0	46.5%	53.6%
荥阳名家三期	123.5	15.4	135.2	15.7	11.6%	33.7%
其他项目	3.2					
合计在售项目	5,077.5	3,826.3	8,231.9	5,351.8	65.0%	78.5%

截至 2017 年 6 月 30 日，公司在售中及规划中项目的可售总面积合计约为 2,947,100 平方米。下表是公司规划预售项目汇总表：

	Unsold GFA (m² 000)	Pre-sales Scheduled
郑州名城二期 (北)	119.6	Q3 2017
郑州国际新城二期	175.7	Q3 2017
北京梨园项目	102.3	To be determined
长沙新项目	93.3	Q3 2017
郑州国际新城三期	337.0	To be determined
长沙人民东路项目	73.0	To be determined
西安航天城项目	226.0	To be determined
郑州黑朱庄项目	340.0	To be determined
昆山中宇项目	113.0	To be determined
郑州国际新城四期	46.0	To be determined
珠海王子项目	70.0	To be determined
所有规划中项目	1,695.9	
所有在售项目	1,251.2	
鑫苑在中国境内所有项目	2,947.1	

美国项目进展情况

2017年第二季度，纽约东河湾项目确认收入2100万美元。截至2017年6月，该项目累计确认的销售套数已达216套中的161套，累计确认收入2.38亿美元。项目开发贷款已完全付清。此外，该项目被布鲁克林商会在“2017年布鲁克林建筑奖项”中被评为“2017年最佳公寓住宅奖”，这是首次由非美国本土开发商获得该奖项，也是对该项目在纽约市场上的充分认可。

二季度，美国曼哈顿和布鲁克林区的住宅需求和价格走势均保持稳定，较去年同期均有上涨，布鲁克林区涨幅略大。

公司在纽约的第二个项目，即曼哈顿项目，正继续开展地基工作。法拉盛项目，公司正持续进行项目的规划、政府审批及与开发等工作。

鑫苑地产控股有限公司及分子公司
未经审计的合并利润表
(单位：千美元，千股，每股信息除外)

	当期三个月数据		
	2017年6月30日	2017年3月31日	2016年6月30日
	(未经审计)	(未经审计)	(未经审计)
总收入	488,165	280,714	376,623
营业成本	(380,242)	(218,147)	(299,317)
毛利润	107,923	62,567	77,306
销售费用	(18,219)	(10,488)	(8,801)
管理费用	(29,965)	(25,017)	(32,197)
运营收入	59,739	27,062	36,308
利息收入	4,375	2,599	4,223
利息费用	(20,195)	(9,325)	(5,063)
已实现的短期投资净收益	2,257	588	807
未实现的短期投资收益	524	1,254	(153)
其他收益	-	159	4,101
汇兑损益	(46)	(51)	182
股权投资损失	(265)	(243)	(641)
税前利润	46,389	22,043	39,764
所得税	(25,769)	(14,625)	(11,960)
净利润	20,620	7,418	27,804
归属于少数股东（权益）/损失	(11,698)	42	(1,278)
归属于鑫苑地产控股有限公司股东的净收益	8,922	7,460	26,526
每ADS收益:			
基本	0.14	0.12	0.40
摊薄	0.14	0.11	0.39
用于计算的ADS:			
基本	64,324	63,995	66,005
摊薄	65,622	64,944	68,164

鑫苑地产控股有限公司及分子公司
未经审计的合并利润表
(单位：千美元，千股，每股信息除外)

	当期六个月数据	
	2017年6月30日	2016年6月30日
	(未经审计)	(未经审计)
总收入	768,879	612,007
营业成本	(598,389)	(485,807)
毛利润	170,490	126,200
销售费用	(28,707)	(16,922)
管理费用	(54,982)	(55,605)
运营收入	86,801	53,673
利息收入	6,974	12,694
利息费用	(29,520)	(10,063)
已实现的短期投资净收益	2,845	916
未实现的短期投资收益	1,778	767
其他收益	159	4,108
汇兑损益	(97)	236
股权投资损失	(508)	(599)
税前利润	68,432	61,732
所得税	(40,394)	(27,033)
净利润	28,038	34,699
归属于少数股东权益	(11,656)	(2,054)
归属于鑫苑地产控股有限公司股东的净收益	16,382	32,645
每ADS收益:		
基本	0.26	0.49
摊薄	0.25	0.47
用于计算的ADS:		
基本	64,159	67,309
摊薄	65,779	69,492

鑫苑地产控股有限公司及分子公司
未经审计的资产负债表
(单位：千美元，千股，每股信息除外)

	2017年6月30日	2017年3月31日	2016年12月31日
	(未经审计)	(未经审计)	(未经审计)
资产			
流动资产			
现金及现金等价物	955,209	916,029	578,244
限制性现金	321,615	329,909	328,499
短期投资	49,686	41,113	39,311
应收账款	27,669	26,884	32,704
其他应收款	38,714	31,804	31,822
土地押金保证金	80,376	100,804	153,252
其他押金及预付款	492,429	276,914	525,263
对应供应商预付账款	38,569	30,433	27,457
完工物业	381,238	429,254	477,179
在建物业	2,135,226	1,848,471	1,719,135
应收关联方	6,155	20,284	17,732
应收员工款	1,582	2,277	621
其他流动资产	704	140	226
流动资产合计	<u>4,529,172</u>	<u>4,054,316</u>	<u>3,931,445</u>
租赁物业	191,021	163,541	159,874
固定资产	33,455	33,610	34,090
其他长期投资	9,099	8,938	242
合资企业投资	7,502	7,541	7,556
递延所得税资产	50,190	49,701	49,690
土地押金保证金	29,523	28,988	28,831
其他非流动资产	57,060	24,740	24,717
资产合计	<u><u>4,907,022</u></u>	<u><u>4,371,375</u></u>	<u><u>4,236,445</u></u>

鑫苑地产控股有限公司及分子公司
未经审计的资产负债表
(单位：千美元，千股，每股信息除外)

	2017年6月30日	2017年3月31日	2016年12月31日
	(未经审计)	(未经审计)	(未经审计)
负债及所有者权益			
流动负债			
应付账款	482,009	423,413	524,663
短期银行借款	109,856	130,448	178,576
预收账款	173,326	168,829	150,545
应交税金	102,736	106,396	120,573
其他应付及预提负债	242,940	208,466	199,661
应付职工薪酬及福利	12,247	4,626	19,522
一年以内到期的长期银行借款及其他债务	1,074,467	574,802	704,695
一年以内到期的融资租赁款	4,314	3,945	3,923
可赎回的少数股东权益	12,916	-	12,614
应付关联方款项	69,307	67,949	66,230
流动负债合计	<u>2,284,118</u>	<u>1,688,874</u>	<u>1,981,002</u>
非流动负债			
长期银行借款	363,898	350,887	235,885
其他长期负债	1,099,563	1,270,978	974,791
递延所得税负债	172,763	105,086	93,107
未确认税负	20,494	20,492	20,492
应付融资租赁款	13,093	14,876	15,016
应付关联方	1,543		
负债合计	<u>3,955,472</u>	<u>3,451,193</u>	<u>3,320,293</u>
股东权益			
普通股	16	16	16
库存股	(65,590)	(60,915)	(53,734)
资本公积	542,040	539,763	538,414
法定公积金	95,965	95,965	95,973
留存收益	356,990	354,905	354,274
其他综合收益合计	(11,227)	(30,652)	(34,683)
鑫苑股东权益合计	<u>918,194</u>	<u>899,082</u>	<u>900,260</u>
少数股东权益	33,356	21,100	15,892
股东权益合计	<u>951,550</u>	<u>920,182</u>	<u>916,152</u>
负债及股东权益合计	<u>4,907,022</u>	<u>4,371,375</u>	<u>4,236,445</u>