

鑫苑置业宣布 2017 年第一季度财报

北京，中国，2017 年 5 月 18 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 3 月 31 日未经审计的 2017 年第一季度财报。

2017 年第一季度财务摘要

- 第一季度总收入为 2.807 亿美元，较 2016 年同期的 2.354 亿美元增长 19.2%。
- 第一季度销售合同额为 3.054 亿美元，较 2016 年同期的 2.796 亿美元增长 9.2%。
- 第一季度的销售和管理费用占总收入的百分比为 12.6%，低于 2016 年同期的 13.4%。
- 第一季度的净利润为 740 万美元，2016 年同期为 690 万美元。
- 第一季度归属于股东的每 ADS 摊薄收益为 0.11 美元，2016 年同期为 0.09 美元。
- 第一季度公司回购了 1,367,400ADS，花费共计约 720 万美元。

鑫苑董事长张勇先生说道：“在现行政府限购政策影响中国整体楼市的情况下，第一季度业绩基本符合我们的预期。我们实现了 20% 的收入增长，这其中部分得益于我们纽约东河湾项目的价格上涨及良好销售，该项目销售占本季度总销售额的 20% 以上。在中国的大部分开发项目在这一季度都符合我们的预期，根据当前环境，我们对单位销售量和运营费用保持谨慎。在鑫苑美国项目中，我们的纽约东海湾项目截止第一季度末已售出 38 套住房。我们位于曼哈顿的项目已经开始进行挖掘和地基工作，而我们位于皇后区的项目正继续按计划开发。

在融资方面，我们于 2 月底完成发行了 3 亿美元债券的发行，2021 年到期，利率 7.75%，从而进一步优化了我们的财务结构。第一季度的这笔融资反映出我们在长期内改善债务和利息水平的计划。此外，我们的物业管理子公司—鑫苑科技服务股份有限公司成功在新三板挂牌，为今后创造了更好的融资机会。

展望未来，在现今的大环境下，我们会谨慎地发展计划项目。在今年余下的时间里，我们的目标是从经营活动中获得正现金流，关注中国和美国的最优定价，着手预售 4-5 个新项目，完成高质量的土地收购，并推进我们的纽约项目。”张勇先生总结道，我们很高兴连续 21 个季度支付季度股利，最近 4000 万美元的股票回购公告也表明我们致力于为股东创造价值。

2017 年第一季度财务结果

销售签约额

2017 年第一季度中国国内销售合同总额为 2.408 亿美元，2016 年同期为 2.796 亿美元。2017 年第一季度国内销售总面积为 140,300 平米，2016 年同期为 206,600 平米。2017 年第一季度中国国内每平米销售均价为 11,820 元人民币(1,717 美元)，2016 年同期为 8,839 元人民币(1,354 美元)。平均售价的上升主要源于公司出售的产品结构变化，以及公司对维持定价稳定的战略调整。截至

2017 年第一季度末，美国销售总额为 0.646 亿美元。

各项目销售面积及均价

项目	2016 年第一季度		2016 年第四季度		2017 年第一季度		未售面积 (m ² 000)
	销售面积	均价	销售面积	均价	销售面积	均价	
	(m ² 000)	(RMB)	(m ² 000)	(RMB)	(m ² 000)	(RMB)	
郑州鑫城	0.1	4,393	0.1	-	0.2	52,821	5.4
郑州鑫家	0.2	6,169	0.1	36,188	0.3	5,913	15.7
荥阳名家一期	0.5	5,249	3.4	7,221	6.2	6,626	29.2
荥阳名家二期	0.9	5,599	21.4	6,213	8.6	6,710	74.1
昆山水岸世家	24.6	11,096	2.0	23,137	2.3	21,222	14.1
苏州湖居世家	15.2	16,718	6.1	21,464	2.8	19,906	14.3
济南鑫苑名家	0.7	10,498	0.1	10,878	0.2	4,417	9.0
济南世家公馆	13.3	5,985	29.1	8,798	22.4	9,280	178.1
徐州景城	2.0	11,256	2.5	11,791	1.7	15,131	49.9
北京鑫都汇	-	-	1.8	29,098	0.1	19,697	10.6
成都鑫家	10.6	5,292	8.5	9,621	4.7	11,277	60.6
长沙鑫苑名家	24.6	5,486	12.1	9,461	9.7	9,050	52.9
三亚崖州湾壹号	-	-	2.7	12,723	26.3	15,432	73.7
西安大都汇	25.9	6,407	19.4	10,781	3.1	8,889	74.8
上海世家公馆	5.2	24,649	1.9	37,475	-0.1	28,707	11.5
郑州鑫都汇	2.0	7,504	22.8	6,419	13.2	6,342	60.0
济南鑫中心	12.6	9,089	9.0	12,214	6.8	11,777	73.3
河南鑫中心一期	26.2	7,730	5.5	9,673	0.5	11,568	57.2
郑州名城一期	29.6	8,239	2.8	14,594	0.8	21,739	31.8
郑州名城二期南	-	-	9.6	12,353	10.1	12,394	20.9
天津汤泉世家	12.8	9,032	2.4	6,934	-0.1	6,844	168.7
昆山鑫都汇	-	-	0.6	19,060	4.4	18,244	53.1
郑州国际新城一期	-	-	48.6	10,717	0.9	10,834	309.8
河南鑫中心二期	-	-	9.0	10,920	15.0	10,955	85.8
其他	-0.4	-	0.5	-	0.2	-	3.2
合计	206.6	8,839	222.0	10,401	140.3	11,820	1,537.7

收入

2017 年第一季度的收入总额为 2.807 亿美元，较 2016 年同期 2.354 亿美元上涨 19.2%。

毛利

2017 年第一季度的毛利润为 0.626 亿美元，毛利率为 22.3%；2016 年同期的毛利润为 0.489 亿美元，毛利率为 20.8%。公司毛利润增长是由于郑州名城二期（南）、昆山鑫都汇、郑州国际新城一期和河南鑫中心二期等利润率较高的项目于 2016 年第一季度开始预售。

销售及管理费用

2017 年第一季度销售管理费用为 3550 万美元，2016 年同期为 3150 万美元。销售管理费率为总收入的 12.6%，2016 年同比为 13.4%。销售管理费用的绝对值上升是由于纽约东河湾项目交付时支付的中介机构佣金所致。

净利润

2017 年第一季度净利润为 740 万美元，净利率为 2.6%，2016 年同期净利润 690 万美元，净利率 2.9%。2017 年第一季度每 ADS 摊薄收益为 0.11 美元，2016 年同期为每 ADS 0.09 美元

资产负债表

截至 2017 年 3 月 31 日，公司现金及现金等价物（包括限制性现金）从报告期初的 9.067 亿美元增长至 12.459 亿美元。未偿还债务总额为 23.271 亿美元，较报告期初的 20.939 亿美元减少了 2.33 亿美元。2017 年第一季度末在建工程总额为 18.485 亿美元，报告期初金额为 17.191 亿美元。

中国项目进展情况

以下是 2017 年第一季度在售项目介绍：

项目	面积		销售合同额			完工百分比
	(m² 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	205.7	343.3	312.8	91.1%	98.0%
郑州鑫家	131.5	115.8	148.0	122.0	82.4%	92.9%
荥阳名家一期	117.3	88.1	90.2	68.2	75.6%	75.6%
荥阳名家二期	137.2	63.1	137.0	55.2	40.3%	56.1%
昆山水岸世家	280.0	265.9	466.9	412.4	88.3%	94.3%
苏州湖居世家	169.6	155.3	357.2	286.0	80.1%	99.8%
济南鑫苑名家	572.2	563.2	720.7	714.2	99.1%	99.5%
济南世家公馆	449.6	271.5	636.6	276.2	43.4%	73.6%
徐州景城	130.2	80.3	192.7	110.0	57.1%	81.5%
北京鑫都汇	133.1	122.5	434.9	363.6	83.6%	100.0%
成都鑫家	211.4	150.8	362.3	134.7	37.2%	95.5%
长沙鑫苑名家	251.7	198.8	344.2	183.7	53.4%	89.6%
三亚崖州湾壹号	117.2	43.5	287.7	90.5	31.5%	86.4%
西安大都汇	290.7	215.9	458.5	222.9	48.6%	97.1%
上海世家公馆	57.8	46.3	272.4	169.6	62.3%	100.0%
郑州鑫都汇	144.4	84.4	191.9	89.5	46.6%	82.1%
济南鑫中心	194.7	121.4	347.1	174.6	50.3%	74.9%
河南鑫中心一期	262.2	205.0	350.4	241.8	69.0%	68.9%
郑州名城一期	166.8	135.0	229.1	168.8	73.7%	63.2%
郑州名城二期南	84.1	63.2	141.9	95.6	67.4%	58.4%
天津汤泉世家	278.6	109.9	483.5	123.7	25.6%	39.4%
昆山鑫都汇	89.0	35.9	265.0	96.9	36.6%	65.2%
郑州国际新城一期	360.7	50.9	647.1	79.3	12.3%	33.5%
河南鑫中心二期	109.8	24.0	178.1	38.2	21.4%	47.5%
其他项目	3.2					
合计在售项目	4,954.1	3,416.4	8,086.7	4,630.4	57.3%	76.4%

截至 2017 年 3 月 31 日，公司销售中及规划中项目的可售总面积合计约为 2,501,600 平方米。下表是公司规划预售项目汇总表：

	未售面积(m ² 000)	预计预售时间
郑州名城二期 (北)	119.6	Q3 2017
郑州国际新城二期	175.7	Q3 2017
荥阳名家三期	37.4	待确定
北京梨园项目	102.3	待确定
长沙新项目	93.3	Q2 2017
郑州国际新城三期	345.6	待确定
长沙人民东路项目	90.0	待确定
所有规划中项目	963.9	
所有在售项目	1,537.7	
鑫苑在中国境内所有项目	2,501.6	

美国项目进展情况

在 2017 年第一季度，公司纽约布鲁克林区的东河湾项目售出住房 38 套，实现了 6500 万美元的收入。截至 2017 年 3 月 31 日，该项目已累计售出 144 套住房，完成约为 2.17 亿美元的销售收入，并已偿还了全部工程贷款。大部分交付单元的业主已经入住。在第一季度中，曼哈顿和布鲁克林的当地市场需求和价格走势保持着健康的趋势。两市房产价格均同比稳步上涨，布鲁克林的涨幅相对较高。曼哈顿和布鲁克林区新公寓库存量同比和环比皆明显下降。特别是布鲁克新新开发公寓库存量在第一季度环比下降了 22%。

鑫苑位于曼哈顿市中心的第二个纽约项目已完成拆迁和挖掘工作，并开始地基工程。在第一季度中，公司已成功从一家大型商业银行获得工程贷款 1.08 亿美元。

对于法拉盛皇后区项目，公司已选择一家承建商，并处于基层开发规划阶段。我们还与几家金融机构就工程融资进行了密切的讨论，以便开始施工。

电话会议信息

公司将于美东时间 2017 年 5 月 18 日早 8:00 点举行电话会议，讨论 2017 年第一季度财报。听众可以拨打以下电话号码：

美国: 1-800-406-5345

国际: 1-913-981-5537

也可以通过公司投资者关系网站 <http://ir.xyre.com> 在线收听网络直播。

收听电话会议重播可在 2017 年 5 月 25 日前拨打以下电话号码：

美国: 1-844-512-2921

国际: 1-412-317-6671

密码: 6349077

关于鑫苑地产控股有限公司

鑫苑地产控股有限公司（“鑫苑”或“公司”）是一家在纽交所上市的以中国市场为主、并已进军美国等海外市场的泛地产开发商和物业管理商。在中国，公司专注于在北京、上海、郑州、济南、西安、苏州等一、二线城市开发和管理大规模、高质量的房地产项目。鑫苑是最早进入美国市场的中国房地产开发商之一，过去几年积极在纽约等地进行房地产开发。公司旨在为中产阶级消费者提供舒适和便捷的泛地产产品和服务。更多信息，请访问鑫苑官方网站 <http://www.xyre.com>.

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)

	数据		
	2017 年 3 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2016 年 3 月 31 日
	(未经审计)	(未经审计)	(未经审计)
总收入	280,714	505,340	235,384
营业成本	(218,147)	(378,507)	(186,490)
毛利润	62,567	126,833	48,894
销售费用	(10,488)	(22,058)	(8,121)
管理费用	(25,017)	(30,226)	(23,408)
运营收入	27,062	74,549	17,365
利息收入	2,599	6,107	8,471
利息费用	(9,325)	(13,236)	(5,000)
已实现的短期投资净收益	588	198	109
未实现的短期投资收益	1,254	(623)	920
其他收益	159	459	7
债务赎回损失	-	(12,124)	-
汇兑损益	(51)	261	54
股权投资收益/损失	(243)	(138)	42
税前利润	22,043	55,453	21,968
所得税	(14,625)	(38,735)	(15,073)
净利润	7,418	16,718	6,895
归属于少数股东权益	42	(4,588)	(776)
归属于鑫苑地产控股有限公司股东的净收益	7,460	12,130	6,119
每 ADS 收益:			
基本	0.12	0.18	0.09
摊薄	0.11	0.18	0.09
用于计算的 ADS:			
基本	63,995	65,960	68,613
摊薄	64,944	68,928	71,345

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

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