

从“创建美好家园”到“创享智慧家园”

本报记者 刘文良

植根中原 创新制胜

鑫苑集团董事长张勇年度献词

时光荏苒，岁月如梭，2016 稍纵即逝。2017 年将是鑫苑成立 20 周年，同时也是鑫苑在美国纽交所上市的第十个年头。鑫苑这 20 年，基本可以分为两个十年：第一个十年着力创业，我们发轫郑州，根植于深厚的中原文化，在广大中原父老的支持下，通过一系列精品项目的打造，奠定了茁壮成长的坚实基础；第二个十年着力发展，鑫苑完成了登陆纽交所的创举，并相继实现了全国化、国际化、多元化的“四化”布局，成长为一家实力雄厚的优秀企业。

创业伊始，鑫苑提出了“创建美好家园”的企业使命。迄今为止，鑫苑已累计开发精品项目四十余个，开发面积近 2000 万平方米，为 20 余万人提供了优质家园。然而，20 年的光阴在岁月的长河中仅为弹指之间，未来的路怎么走，怎样保持企业的稳健前行？这是时代留给鑫苑的思考。如何打造一个永续常青的基业，也是我作为创业者不断探索的永恒话题。

企业的社会责任促使我们清醒地认识到，不能止步于对城市肌理的改造，更要通过对现行商业模式的变革和颠覆，给人们的生产、生活带来质的飞跃，“创新”因此成为鑫苑近年来发展的主旋律。秉持创新、科技的发展理念，鑫苑积极响应国家推进智慧城市以及新型城镇化建设的发展号召，在金融科技、物联网以及智慧社区等领域展开布局探索，并取得了显著成就。

2016 年，鑫苑携手清华大学，正式布局全球最为前沿的区块链领域，双方联合成立了清华大学国家金融研究院鑫苑金融科技研究中心，高调进入这一具有广阔前景的产业“蓝海”。凭借先进的理念，鑫苑迅速抢占了行业技术的制高点：率先发布全球首款房地产区块链技术应用“房易信”，入选工信部区块链论坛理事单位，通过参与技术白皮书编写、参与行业标准制定，与中国国际经济交流中心、清华五道口金融学院等机构、院校合作开展地方调研，撰写《“区块链”技术应用前景与公共政策研究》课题报告等，这些理论成果使鑫苑牢牢地立足于中国金融科技理论发展的最前沿。

区块链技术的革命性在于对社会信用和交易体系的重新构建，鑫苑所开展的房产数字化区块链应用探索，将得以盘活中国万亿级存量房产，未来达到 500 亿—1000 亿的交易量，极大地增强房产的金融流动性，使不动产成为“动产”，让房产不再成为资产配置中的终点，而是帮助人们卸下“房奴”的包袱，同时起到稳定市场、平抑房价的巨大作用。这是鑫苑作为企业个体对繁荣市场经济所作出的巨大努力和贡献。

在智慧科技领域，鑫苑有幸与华为、IBM 等行业巨人携手，共同打造物联网和智慧社区解决方案，通过融合人工智能、全息网络、机器人、“区块链”等先进技术，全面推动中国智慧社区的升级换代，撬动智慧城市、智慧社区、智能家居的广阔市场。可以预见，技术的突破将使整个行业释放出难以估量的巨大生产力，进而彻底改变生产关系。未来，凭借技术制高点的科技优势，鑫苑将成功带动金融科技、P2P、社区 O2O、家政、养老、医疗等多级多种服务平台的飞速发展。

中原大地自古就是创新的摇篮，诞生了造纸术、地动仪这些伟大的发明，因为改变了人类文明的发展轨迹而被永远地载入史册。鑫苑骨子里的创新基因，恰恰是源于这片肥沃的土地。在 20 年的成长过程中，鑫苑得到了河南省、郑州市各级政府领导的关怀呵护，各界同仁的鼎力支持以及广大业主的深切信任。为了回报中原父老，鑫苑愿与河南人民共同分享我们引以为豪的创新成果，推动河南成为全国智慧城市建设发展的先驱力量。

2016 年，鑫苑全面发力郑州主城区，首次进入旧城改造市场，这既是在地产存量时代的战略升级，更表达了鑫苑与河南同呼吸、共发展的坚强决心和长远志向。同时，由鑫苑研发的物联网社区应用 APP、人工智能机器人等已率先在郑州的社区进行试点，新一代的鑫苑智慧社区解决方案，也将率先在我们的郑州项目落地生根。未来，我们还将立足中原大力发展科技小镇模式，引入物联网及区块链等高端产业集群，将其打造成为创新基地和产业引擎，形成新的人才集聚区和产城融合示范区，进而成为地方发展的新名片。同时，科技小镇将有力地推动河南科技产业的进步，助力地方产业结构转型升级，持续贡献可观的税收，拉动地方 GDP 的不断增长，为中原经济腾飞贡献力量。

“立志欲坚不欲锐，成功在久不在速”，从郑州到全国，再从全国到世界，是创新的勇气和坚持铺就了鑫苑脚下宽广的道路。从“创建美好家园”到“创享智慧家园”，鑫苑在创新探索中与时俱进，锐意前行，持续蜕变，不断地以高品质的产品和服务反哺社会，这是我们作为企业矢志不渝的崇高理想。

值此新旧之交，鑫苑恭祝家乡父老和家旺、万事亨通，新年更上一层楼！

新鑫苑新力量 鑫苑集团全新解读



鑫苑集团董事长张勇

鑫苑集团由董事长张勇于 1997 年在河南郑州创办，2007 年实现海外上市，成为中国率先登陆美国纽交所的房地产开发企业（股票代码：XIN），2008 年鑫苑总部迁址北京，2012 年开创中国企业在美国独立开发的先河。

经过十九年的发展，鑫苑产业涵盖住宅地产、商业运营、物业管理以及金融科技、资产管理、电影院线等多元化业务。其中，鑫苑地产业务连

续 11 年入选中国地产 TOP100。

鑫苑始终秉持“智慧地产”和“品质地产”的开发建设理念，国内辐射北京、上海、天津、郑州、济南、西安、苏州、成都、长沙、三亚等 13 座城市，打造了一系列精品项目。截至目前，鑫苑累计建设完工项目 29 个，完工面积逾 800 万平方米，在建项目 17 个，在建面积逾 900 万平方米，为超过 20 万业主提供了优质居所。

作为中国首家在海外全产业链



张勇在清华大学五道口金融学院发表主题演讲

开发房地产项目的企业，鑫苑在美国纽约州、加利福尼亚州、内华达州开发建设了曼哈顿第十大道项目、纽约·东河湾及尔湾壹号等项目，开创了美国房企在美国独立开发的先河。

鑫苑在北京、郑州、西安等地倾力打造鑫苑·大都汇、鑫苑·鑫都汇和鑫苑·美都汇三大商业产品线，其中西安鑫苑·大都汇是鑫苑迄今开发建设体量最大的城市综合体，总建筑面积 135 万平方米，建有 150 米地标

性超高层 5A 写字楼，业态涵盖住宅、商业、SOHO、LOFT、写字楼等。

鑫苑旗下的鑫苑物业服务服务有限公司成立于 1998 年，拥有国家一级物业管理企业资质，是中国物业管理协会常务理事单位，在全国拥有 18 家分公司。截至 2016 年，鑫苑物业已经连续 7 年荣膺“中国物业服务百强企业”，位列 14 强。

作为全国一线物业品牌，鑫苑物业在广大业主心目中树立了和谐鑫

苑、活力鑫苑、智慧鑫苑和科技鑫苑的美好形象。

鑫苑在追求主地产业务稳健发展的同时，积极扶持创新业务的开展，业务覆盖金融科技、资产管理、电影院线等。

以区块链为技术基础，鑫苑为中国优化不动产登记，加强互联网金融监管，盘活房地产存量市场，乃至有效平抑房价提供了全新的解决思路。鑫苑在区块链领域的领先实践得到了行业认可，入选工信部区块链技术和产业发展论坛理事单位，并参与了中国《区块链白皮书》的编制，成功占领行业技术制高点。同时，鑫苑以人工智能为核心，积极探索物联网和新型智慧社区建设，撬动中国智慧城市和智能家居的广阔市场，全面带动金融科技、P2P、社区 O2O、家政、养老、医疗等多级多种服务平台的飞速发展。

鑫苑自成立以来，为百万人提供了直接和间接就业机会，为促进地方经济作出了突出贡献。在谋求自身发展的同时，鑫苑积极投身赈灾、助学和环保等社会慈善公益事业，赢得了社会各界的广泛赞誉。

今天的鑫苑凭借长期以来的卓越信誉和严格治理，朝向国际化的科技地产综合运营商不断迈进，为中国经济发展创建一张靓丽的名片。

· 地产板块 ·

1 月 8 日，郑州鑫苑·二七鑫中心项目在 2015 年郑州日报举办的新加坡地产年会中，荣获“郑州地产冠销金盘奖”。

1 月 14 日，鑫苑海外地产业务再获新突破，拿下位于纽约曼哈顿的第十大道项目。该项目与华尔街、中央公园等闻名遐迩的世界地标近在咫尺。

1 月 15 日，鑫苑成功摘得郑州市二七区鑫苑名城项目二期住宅及商务用地 86 亩，规划地上建筑面积合计约 20.3 万平方米。

1 月 27 日，鑫苑成功发行规模为 7 亿元人民币的境内公开债券。

2 月 2 日，鑫苑星空影城在固安规模最大的商业综合体开业。

2 月 18 日，鑫苑成功摘得郑州市管城区十里铺项目首批 133 亩居住用地。这是鑫苑试水城市旧改的首个作品。

3 月 1 日，鑫苑发布 2015 年第四季度及全年财报，总收入同比增长 26.6%，合约销售额同比增长 34.5%，销

售面积同比增长 56.7%，毛利润和净利润同比分别增加 12.7%、37.1%，成为鑫苑 2015 年强劲增长的有力佐证。

3 月 10 日，广发银行总行与鑫苑签订《银企战略合作协议》，综合授信额度 40 亿元人民币，建立了长期的战略合作伙伴关系。

3 月 14 日，鑫苑成功发行规模为 5 亿元人民币境内公开债券。

4 月 5 日，鑫苑取得上交所 40 亿元人民币的境内非公开债券无异议函。

4 月 8 日，鑫苑再度“落子”昆山，以 4.6 亿元的成交价摘得昆山花桥 71 亩开发用地。

4 月 12 日，鑫苑斩获位于北京通州梨园的项目，总占地面积为 46769 平方米，在京津冀一体化快车道上抢到一席优等座。

4 月 19 日，河南鑫苑置业有限公司被评为 2015 年度全省房地产开发优秀企业和郑州市住宅与房地产业协会第四届理事会副会长单位。

4 月 22 日，鑫苑星空影城（天长

店）开业。

4 月 23 日，济南鑫苑世家公馆二期“智能防霾”住宅开盘，当日销售额达 1.2 亿元，在泉城再度掀起一股健康人居的“清新绿风”。

5 月 10 日，鑫苑公布了 2016 年一季度财报。数据显示，鑫苑一季度总收入较 2015 年同比增长 41.2%；销售合同额同比增长 51.2%，增长显著；销售面积同比增长 82.7%，高于行业平均水平的 44%；净利润同比增长 53.3%，远高于行业平均水平的 8.3%。

5 月 21 日，鑫苑里程碑式项目——鑫苑·国际新城在郑州惊艳亮相，宣告了鑫苑向城市运营商的战略转型。

5 月 21 日，天津鑫苑汤泉世家高层住宅开盘，3 小时狂销 2.5 亿元，谱写了一部紧张激烈的“日光交响曲”。

5 月 21 日，鑫苑星空影城（无锡店）开业，其火爆程度刷新了以往影城的开业纪录。

6 月 8 日，渤海银行总行与鑫苑

签订《银企战略合作协议》，综合授信额度 40 亿元人民币，建立了长期的战略合作伙伴关系。

6 月 21 日，中国物业管理协会主办的“2016 中国物业服务百强企业研究报告发布会”上，鑫苑物业跃居中国物业管理综合实力 14 强，蝉联中部六省第一名，公司发展模式及业绩载入《中国物业管理百强企业研究报告》。

7 月 21 日，鑫苑物业荣膺中国物业管理“杰出企业”荣誉称号。

7 月 30 日，昆山鑫苑·鑫都汇火爆开盘，首开当日销售 4 个亿，轻松夺冠昆山花桥。

8 月 1 日，鑫苑在海外市场又实现了重大突破，拿下了被称为纽约地标的凯斯剧院，实现了鑫苑在美国地产市场核心区域的完美布局。

8 月 15 日，鑫苑成功发行规模为 15 亿元人民币境内非公开债券。

8 月 16 日—17 日，郑州市物业管理协会“走进百强物业——鑫苑物业站”参观活动在郑州鑫苑名家圆满开展，近百家行业同仁为鑫苑物业点赞。

8 月 30 日，鑫苑携手阿里巴巴，郑州鑫苑国际新城首次线上选房，57 分钟销售 21 亿，首期推出房源全部告罄，郑州楼市从此跨入“云时代”。

8 月 30 日，鑫苑首次发行规模为 3 亿美元的债券。这次交易是鑫苑历史上发行规模最大的美元债券，在同等评级的债券中，交易利率更是创出历史新高。

9 月 8 日，郑州市建委和市质监局在郑州二七鑫苑名城组织了一场关于施工质量标准化管理的现场观摩活动，中建一局及郑州市各在建单

位代表等 300 余人参与观摩。鑫苑品质得到了郑州市各级领导的一致认可，也获得了行业同仁的高度赞誉。

9 月 19 日，鑫苑成功获得位于湖南长沙雨花区的 48.23 亩优质宅地。该项目是长沙市实行不动产登记颁发的第一本土地不动产权证书，极具历史意义。

9 月 25 日，郑州鑫苑·鑫中心项目成功举办主题为“见证家的成长，品鉴精工样板”工地开放活动，百余组新老业主、多家主流媒体共同参与见证了此次活动。

11 月 14 日，鑫苑物业宣布与多家房地产公司达成战略合作，新增服务面积 120 余万平方米，公司规模扩大、多业态发展再创新高。

11 月 21 日至 30 日，鑫苑在北京、郑州、济南、成都、长沙等全国 13 个城市全面启动“不动产投资黄金周”，商铺、公寓、写字楼等多系优质产品齐发。

11 月 22 日，平安信托与鑫苑签订了《联合投资基金合作协议》，综合授信额度 150 亿元，建立了长期的战略合作伙伴关系。

11 月 26 日，西安鑫苑·大都汇大商业亮灯仪式暨鑫苑中心写字楼样板间开放盛典璀璨开启。

12 月 12 日，鑫苑首次试水淘宝“双 12”活动，携手淘宝共同开辟线上抢房专场，来自八个城市的精品楼盘参与其中。

12 月 16 日，鑫苑旗下首个大型城市综合体西安鑫苑·大都汇举办购物中心开业典礼，这一集购物、居住、办公、生活、休闲、娱乐等于一体的国际宜居生活城全面起航。

· 金融科技板块 ·

7 月 1 日，鑫苑与清华大学五道口金融学院签署战略合作协议。清华大学五道口金融学院院长吴晓灵向鑫苑授予清华五道口杰出贡献奖，以表彰和肯定鑫苑在中国金融教育和科研中的积极投入和大力支持。

7 月 10 日，在首届中国金融科技大会上，鑫苑发布全球首个区块链房产数字化应用成果房易信，抢占全球金融科技制高点。

由鑫苑出资打造的清华大学国家金融研究院鑫苑金融科技研究中心宣告成立。

7 月 15 日，鑫苑房易信在东京全球移动互联网大会上重磅发布，赢得与会政府、企业、学术界代表的一致认可，受到多家日本权威媒体的广泛关注。

7 月 25 日，鑫苑房易信登陆美国纽约，全面开启了鑫苑全球“区块链+”产业新蓝海，在全球区块链科技领域插上了中国企业的旗帜。

9 月 8 日，2016 中国（上海）首届区块链新金融高峰论坛在上海国际会议中心开幕，鑫苑区块链的亮相引发业界高度关注，与会

金融机构表现出极大兴趣。

10 月 18 日，鑫苑作为理事单位加入由工信部、国家标准化技术委员会指导的“中国区块链技术和产业发展论坛”，并将参与中国《区块链白皮书》的编制。

10 月 23 日，鑫苑携手中国国际经济交流中心举办“区块链、人工智能技术与应用高峰论坛”。

10 月 28 日，在深圳召开的“2016 中国互联网金融规范与发展高峰论坛”上，鑫苑房易信入围中国区区块链 10 强榜单。

· 智慧科技板块 ·

1 月，鑫苑推出全新社区服务 APP 产品“e 家子”，开启智慧化的全新生活方式。

2 月，鑫苑基于 IBM Watson 人工智能大脑，构建幸福科技社区平台，打造社区物联网安全解决方案。

4 月，鑫苑与华为达成战略合作，打通与华为云的连接控制，通过云技术平台实现社区各类设备的互联互通。

6 月，基于 IBM Watson 人工智能大脑的鑫苑社区智能安防机器人——MEO 秘奥落地。

8 月，省级幸福科技社区样板工程在郑州鑫苑名家建成。

8 月 31 日，鑫苑幸福科技社区解决方案及 MEO 秘奥社区智能安防机器人在 2016 华为全球联接大会进行首次发布，得到业内人士一致好评。

9 月至 10 月，鑫苑社区服务 APP 产品“e 家子”逐渐在天津、南京、郑州等地开展项目合作。

10 月 16 日，鑫苑 MEO 秘奥社区智能安防机器人在迪拜国际电子展大放异彩，引起国际人士的强烈关注。

11 月，河南省综治办、郑州市政法委、郑州市综治办、金水区政法委等领导一行莅临郑州鑫苑名家考察，对鑫苑幸福科技社区建设取得的成就高度赞许。

11 月 29 日至 30 日，鑫苑在首届中国物业管理产业博览会上亮相，展示幸福科技社区解决方案及最新科技产品——社区智能安防机器人 MEO 秘奥。

11 月 29 日至 30 日，鑫苑在河南省房地产业创新大会上作了《地产行业的转型与创新》专题演讲。会后参观团走进鑫苑名家小

· 记者点评 ·

从“创建美好家园”到“创享智慧家园”，这不仅是鑫苑企业使命、企业理念的变迁，更是鑫苑商业模式的一次颠覆和革命。从 1997 年发轫于郑州，创业于郑州，到 2007 年成为我国率先登陆纽交所的房企，全面开启全国化战略布局，并将总部迁往北京，再到扬帆远航，进军美国纽约曼哈顿，鑫苑完成了全国化、国际化、多元化、集团化的“四化”布局，期间，与时俱进、革故鼎新的创新精神是鑫苑快速发展、稳健前行的源动力，而金融科技、智慧社区则是鑫苑创新制胜所结的丰硕正果。我们为鑫苑顺应新型城镇化大趋势、响应国家推进智慧城市建设的号召，在金融科技、物联网以及智慧社区等领域的探索和践行，并取得了令人瞩目的创新成果而报以掌声，更为鑫苑将郑州视为大本营、根据地、主战场，鑫苑研发的物联网社区应用 APP、人工智能机器人等技术成果率先在郑州的社区进行试点，新一代的鑫苑智慧社区解决方案，也将率先在鑫苑的郑州项目落地生根大加赞许。明年，是鑫苑成立 20 周年，进入弱冠之后的鑫苑，风华正茂，凤凰正举，今后的路更长、更稳、更健。我们期许鑫苑这样一家植根于中原沃土的优秀企业基业常青、永续发展，我们更期待着再过 20 年，鑫苑更强大，郑州更美好。



郑州鑫苑国际新城鸟瞰效果图



鑫苑曼哈顿第十大道项目效果图



鑫苑社区智能安防机器人在迪拜国际电子展大放异彩