

鑫平台 鑫生态 鑫赋能

本报记者 刘文良 龙雨晴



康宝管家机器人

时代强音

鑫苑：志在成为“国际化科技地产生态引领者”

鑫苑集团董事长 张勇

今年是改革开放40周年暨房改20周年。鑫苑1997年创立于郑州，欣逢我国城市化进程和房地产行业稳健发展的黄金时代。21年间，鑫苑在郑州发轫、起步、成长、壮大，并于2007年登陆美国纽交所，积极对接国际资本，成为我国第一家在纽交所上市的民营房地产企业；2008年，鑫苑将总部迁往北京，鑫苑全国化布局加速推进。现如今，鑫苑实现全国化、国际化、多元化、集团化的“四化”布局，从当初的房地产开发企业成长为一家跨国企业集团。

21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懈探索的永恒话题。企业的社会责任感促使我们清醒地认识到，鑫苑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，在特色小镇、金融科技、物联网以及智慧社区等领域展开布局和探索，并取得了令人瞩目的成就。

地产行业在国民经济中有着举足轻重的地位，是一个关系国计民生的行业，也是一个不断发展变化的行业，这个行业的未来与我们每个人的生活息息相关。结合产业升级的新趋势，经过过去几年的探索和尝试，鑫苑洞悉到：科技和金融是未来地产行业发展的两大驱动力，将驱动产业变革，推动这个行业要素发展变化形成新的形态，形成新的模式。

因此，在鑫苑新的战略思考中，纵向是科技，横向是金融，这就是我们的“一纵一横”战略。而科技化和产业化的结合，生态化和科技化的结合，也会让行业发生新的演化。综合这些思考，我们由传统的地产演化以地产开发为主营业务，构建产城运营、融资

代建、智慧科技、商业管理、物业管理等协同发展的关联产业，主业做强，辅业做大，形成了一主多辅、主辅并进的鑫苑产业生态。

如何做强主业？鑫苑的想法很务实：注重产品和服务品质，保持财务稳健。关于品质与利润，鑫苑有着自己的逻辑：品质是对客户负责，利润是对自身负责，品质与利润需追求平衡，牺牲品质抓利润，如同搬石头砸自己的脚，同时，为股东创造利润，也是企业的本分。

在做强主业方面，鑫苑还有自己的“特长”，即国际化的资源优势。作为纽交所上市公司，我们面临极为严苛的审计，在规范化经营方面的高要求，让鑫苑获得了强大的信用背书。因此，作为国际资源“特长生”，鑫苑的国际产业合作开展得十分顺利。

如果说“国际化”是立足于其纽交所上市的背景，那么“科技”“生态”则铸就鑫苑在技术和模式上的独特优势。借助这些优势，鑫苑积极转型，在地产主业外发展出五大地产关联板块：鑫创科技、鑫岩资产、鑫巨科技、盈怀商业和鑫苑物业。其中，鑫创科技是推动科技与智慧城市融合的综合运营商；鑫岩资产创建地产行业“代建+金融”的模式；鑫巨科技是打造地产产业互联网生态平台的综合运营商；盈怀商业是打造商业地产全产业链服务的综合运营公司；鑫苑物业则被打造成国内领先的社区泛物业产业生态运营公司。在这个生态平台上，每项业务都不是割裂存在的，而是相互支持、相互促进的，如盈怀商业旗下的商业项目，技术能力超强的鑫巨科技开发有专门的一站式集成管理SaaS平台，可提升其管理效率。在这个过程中，盈怀自然充当了新技术推广者的角色。又比如，承担金融创新业务的



鑫苑集团董事长张勇在企业品牌发布会上致辞

鑫岩资产，则为鑫巨、盈怀等资本化运作提供支持。还有，鑫创科技将带着“产城运营”“智慧科技”“大健康”等概念为城市增加城市运营新支点；鑫岩资产也将为城市打造更为领先的管理、金融、交易平台；鑫创投资建设科技新城、智慧小镇后，会涉及商业管理业务，这就给盈怀商管开拓了机会，盈怀用的是鑫巨的地产管理云平台……基础是，这些业务构建起了一个完整的良性互动生态圈。

科技改变生活，科技改变行业。我坚信地产这个行业正在科技的光芒下发生美妙的变化，鑫苑给我们的广大业主和用户带来生活上的新体验。鑫苑将依靠跨界融合、战略合作、科技创新、金融创新来实现这些目标，实现新平台、新生态、新赋能，实现鑫苑总体的战略定位。

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21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，社会各界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动力。

让科技为鑫苑赋能，让科技造福中原百姓。鑫创科技是鑫苑在科技城市领域唯一业务平台，是推动科技与城市智慧融合的综合运营商。在科技小镇打造的过程中，鑫创科技坚持“1、5、9”战略，即锁定一个发展目标——打造创新引领、生态宜居、富有活力的科技小镇；践行五大发展理念——产业优先、创新驱动、因地制宜、以人为本、共生共赢；围绕九大任务系统推进——创新引领、机制创新、创业孵化、绿色生态、突出特色、完善功能、开放合作、产融联动、提升质量。目前，鑫创科技投资建设的郑州中原创客小镇已被列为郑州市首批市级特色小镇培育对象，聚焦人工智能、信息技术等前沿科技，初步构建了特色鲜明、技术领先、配套完善的生态系统，着力打造成为中原地区创新创业的标杆、郑州经济发展的新引擎。

“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。鑫苑在创新探索中与时俱进，锐意进取，持续创新，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使命和追求。

时代华章

走近鑫苑集团

“从创建美好家园”到“创享智慧家园”

鑫苑和科技鑫苑的美好形象。

鑫苑虽然以地产为主业，但很早就对区块链进行了布局。鑫苑科技目前拥有“房易信”“车易信”“提子”三个子品牌，聚集了众多房产经纪人，重点布局建立房产数字模型，力争实现交易流程标准化，提高交易信任。“房易信”是一款基于区块链技术的房地产行业应用，探索“数字化”到“证券化”房产交易模式，盘活房地产行业广阔的存量市场，并已相继在美国、日本和中国进行了发布。鑫苑以区块链为技术基础，为优化我国不动产登记，加强互联网金融监管，盘活房地产存量市场，乃至为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，首批获得国家高新技术企业证书，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《区块链技术应用白皮书》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科技社区建设，撬动中国智慧城市和智慧家居的广阔市场，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。

为提升业主的居住幸福感，鑫苑与华为、IBM等行业巨头携手，共同开发物联网和智慧社区解决方案，通过融合IBM Watson人工智能、全光网络、机器人等技术，全面推动中国智慧社区的升级换代。由鑫苑研发的物联网社区应用APP“E家子”、人工智能机器人“秘奥MEO”、智能门禁等已率先在鑫苑旗下的社区进行试点，并将迅速向全国市场扩展。鑫苑正以更好的发展，更优秀的产品，更优质的服务，为业主提供更为美好的生活。

2017年，鑫苑“立足主业、迅速转型”，主营业务稳步发展，关联业务全面开花，科技业务不断突破。伴随国际化、产业化、科技化稳步推进，鑫苑的创新

转型实现质的飞跃。以“新平台、新生态、新赋能”为战略思维，主辅业相互支撑，鑫苑逐渐形成了由地产开发、产城运营、融资代建、智慧科技、商业管理、物业管理组成的“一主多辅，主辅并进”全新生态版图。六大业务板块全面融合，共同全力打造“鑫平台·鑫生态”。

进入2018年，鑫苑的发展基调是“主业做强，辅业做大”。2018年3月21日，鑫苑集团与腾讯宣布跨界合作，双方签署了跨领域战略合作协议。鑫苑集团将以科技助力地产，通过“智慧云销售平台”、康宝(Conbow)管家机器人等互联网产品，为房地产行业插上科技的翅膀。

作为纽交所上市的国际化企业，鑫苑拥有强大的专业运营能力和丰富的产业资源，未来将持续发挥海外创新要素的先天优势，凭借在人工智能以及智慧科技等领域的深厚积累和实践经验，进一步释放鑫苑的“鑫聚力”。

发轫于郑州、根植于中原的鑫苑对这片土地有着深厚的感情。2017年，鑫苑在全国百强地位稳步提升，在郑州房企排名中位列第五，本土房企排名第三。2017年鑫苑集团总销售额216亿元，河南区域公司业绩突出，销售指标突破80亿元，鑫苑国际新城开盘实现50亿元销售额，位居郑州主城区第一名。2017年，鑫苑支出专项费用对郑州已交付的社区进行升级改造，提升信息化、智能化，全面打造“智慧社区”。

2018年，鑫苑河南区域将紧跟集团发展策略，双轮驱动，轻资产、重资产并举，全区域、全模式、全产品拿地：重资产占领管城回族区、二七区、金水区、惠济区、中原区、郑东新区等中心六城区，同时东进、南下、西拓；轻资产在全河南区域布局。鑫苑河南区域还将设立大项目公司制，加快在河南区域的项目布局和推进。

目前，鑫苑河南区域在售项目有鑫苑国际新城、二七鑫中心、鑫苑名城、郑西鑫苑名家、鑫苑航美国际智慧城(郑州中原创客小镇)，2018年还将有二七区德润项目、金水区黑庄项目、中牟项目、巩义项目等新项目入市，九盘联动，冲刺150亿元销售目标。鑫苑正与中原这片热土共生共荣，共谋发展。

时代足印

鑫苑大事件

2007年：鑫苑在纽约证券交易所上市

美国时间2007年12月13日，鑫苑(中国)置业有限公司董事长张勇在纽交所监管公司首席执行官Richard Ketchum的陪同下，在百年纽交所敲响交易代码为“XIN”的上市钟声，鑫苑(中国)置业有限公司成为中国第一家在美国纽交所上市的房地产公司，实现了河南企业在美国主板证券市场上零的突破。

2018年：鑫苑与腾讯签署跨领域战略合作协议

2018年3月21日上午，“2018鑫苑集团企业战略品牌发布会”在京举行。在这场主题为“鑫聚力”的发布会上，鑫苑集团与腾讯宣布跨界合作，双方签署了跨领域战略合作协议。鑫苑集团将以科技助力地产，通过“智慧云销售平台”、康宝(Conbow)管家机器人等互联网产品，为房地产行业插上科技的翅膀。腾讯将整合平台能量，为房地产行业赋能，与鑫苑集团一起共同创造更大的价值。作为双方合作的产业互联网落地项目，鑫苑旗下的“原点互联”将与“腾讯汇赢”携手，共同打造大数据下的“智慧云销售平台”。

在发布会上，鑫苑旗下的科技创新企业展示了科技在地产中的前沿应用。其中，鑫苑集团天使投资的北京爱接力科技发展有限公司发布了首款功能强大的智能家庭管家——康宝(Conbow)管家机器人。康宝管家机器人可实现医疗、教育、文化、娱乐、物业等多个日常生活维度的全面管理。

发布会上，鑫苑与腾讯宣布，双方结为战略合作伙伴关系。作为双方合作的落地项目，鑫苑旗下的“原点互联”将与“腾讯汇赢”携手，共同发布大数据下的“智慧云销售平台”。“汇赢”是由腾讯公司最新推出的品牌广告自助营销服务平台。腾讯将通过旗下的大数据智能化营销产品“腾讯汇赢”，运用场景、技术以及IP生态三个方面提供支持，全面助力鑫苑旗下“原点互联”销售平台智慧升级。

时代责任

鑫苑部分慈善、公益捐赠

- 2014年10月22日，河南鑫苑置业有限公司向郑州市管城回族区慈善总会捐款5万元；
- 2014年10月30日，荥阳鑫苑置业有限公司向荥阳慈善总会捐款6万元；
- 2015年12月29日，荥阳鑫苑置业有限公司向荥阳慈善总会捐款6万元；
- 2016年6月23日，鑫苑旗下郑州晟道置业有限公司向清华大学教育基金会捐赠600万元；
- 2016年10月28日，鑫苑旗下郑州晟道置业有限公司向郑州市管城回族区慈善总会捐款10万元；
- 2016年11月24日，荥阳鑫苑置业有限公司向荥阳慈善总会捐款10万元；
- 2017年4月5日，鑫苑旗下郑州晟道置业有限公司携郑州市质量监督站向中牟县刁家乡赵集小学捐赠文体用品、慰问西陶村贫困户及为西陶村村民送戏下乡活动，价值2.8万元；
- 2017年9月20日，鑫苑集团向郑州市管城回族区慈善总会捐款10万元。

时代镜像

鑫苑代表性项目展示

郑州鑫苑名家

郑州鑫苑名家坐落于郑州市金水区东北部，位于东风渠以北，畜牧路以南，107国道以西，经三路以东，小区占地331亩，规模优势显著，东倚8000亩森林公园和郑东新区，南邻百米宽的东风渠滨河公园，亲绿亲水，形成独有的环境优势。社区由多层、小高层、别墅和高层科学组团而成，整个项目分三期。

在鑫苑名家立项规划时，张勇就提出了“一个面向，三个回归，四个统一”的开发理念，即：“增强超前意识，始终坚持面向未来”，“人性回归、亲情回归、艺术回归”，“室内环境与室外环境统一，家庭生活与邻里及小区生活统一，自然环境与人文、社会和心理环境统一，专业物业管理服务与业主民主管理、政府行政管理统一”。正是这种超前的社区建设理念，使鑫苑名家社区在规划、设计、建设以及物业管理等方面，都走在了市场前沿，最终催生了“鑫苑名家现象”。

作为鑫苑的扛鼎之作，鑫苑名家深得各级领导、社会各界人士、鑫苑名家业主的肯定和青睐，创建了中原“和谐社区”的典范和样板。其环境之美、配套之和、居住之和谐、心情之和顺、氛围之和畅、邻里之和气、感觉之和乐、体验之和风不仅闻名中原，而且享誉全国。

鑫苑·金水观城

鑫苑·金水观城位于郑州金水区未来路与燕凤北路交叉点东南角，项目总建筑面积47万平方米，是涵盖住宅、公寓、商业为一体的城市综合体项目，紧邻地铁1号线和规划建设中的地铁5号线和地铁6号线，周边中州大道、未来路、金水路等主干道环绕，交通便利，紧邻CBD商务区，为郑州市区成熟地段的项目，金水河沿项目而过，景观资源丰富。

项目主力户型为88㎡两房，135㎡三房和165~185㎡四房，为偏改善型的高端居住区。

曼哈顿第十大道

曼哈顿(英文:Manhattan)是美国纽约市5个行政区之中人口最稠密的一个，也是最小的一个行政区。曼哈顿主要由一个岛组成，并被东河、哈得孙河以及哈莱姆河包围。这里集中了许多著名的企业，被誉为世界的经济中心。曼哈顿的街道有大道(Avenue)和街(Street)两种命名方式，大道通常为南北向。

鑫苑的曼哈顿第十大道项目为现代设计的高档公寓，位于纽约曼哈顿中城西第十大道，步行可至时代广场和中央公园，邻近餐厅走廊、哈德逊广场以及百老汇。



鑫苑·金水观城鸟瞰效果图



张勇敲响上市钟声

鑫苑集团由张勇于1997年在河南郑州创办；2007年实现海外上市，登陆美国纽交所；2008年鑫苑总部迁址北京，加速推进全国化战略；2012年进入纽约，开启国际化布局的征程。2017年战略升级，鑫苑正通过大科技与大金融推动地产产业变革，重构地产发展新模式，打造产业生态平台。鑫苑将在“新平台、新生态、新赋能”的战略框架下，科技助力地产，成为“国际化科技地产生态引领者”。

鑫苑始终秉承“品质地产”和“智慧地产”的开发建设理念，国内地产辐射北京、上海、深圳、天津、郑州、济南、青岛、西安、苏州、徐州、昆山、武汉、长沙、成都、三亚等16座主要城市，国际地产进入美国、马来西亚等多个国家和地区。

鑫苑集团以客户为本，以满足社区美好生活需要为导向，运用优秀的服务理念，为业主提供高标准人性化服务，其“诚心、细心、尽心、专心、贴心、热心”的“六心服务理念”和“全天候、全系统、全方位、全过程”的“四全服务模式”受到了业主的一致好评。截至目前，鑫苑集团累计开发建设超过60个项目，累计开发面积超过2000万平方米，为超过20万个业主家庭提供了优质居所，连续12年入选中国房企100强。

鑫苑旗下的鑫苑物业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，是中国物业服务百强企业，是新三板挂牌企业。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