

**Newhope 新希望地产**

**新希望五新实业集团有限公司**

(住所：成都市人民南路四段新希望集团)

**2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）**

**募集说明书摘要**

注册金额	不超过人民币 27 亿元（含 27 亿元）
本期发行金额	不超过 11.80 亿元（含 11.80 亿元）
增信情况	由新希望集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	品种一信用等级为 AAA 品种二信用等级为 AAA 品种三信用等级为 AAA
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

主承销商/债券受托管理人/簿记管理人



(住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16/22/23 楼)

签署日期：2022 年 12 月 8 日

## 声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本期发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书摘要中“风险因素”等有关章节。

### 一、与发行人相关的重大事项

（一）经上海证券交易所审核通过，并经中国证监会证监许可〔2022〕3044 号注册，发行人面向专业投资者公开发行金额不超过 27.00 亿元的公司债券。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券品种一信用等级为 AAA，品种二信用等级为 AAA，品种三信用等级为 AAA。发行人 2022 年 6 月末净资产为 412.88 亿元（未经审计的合并报表中股东权益合计数），合并口径资产负债率为 74.68%，母公司口径资产负债率为 85.51%。发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 174,298.72 万元（2019 年-2021 年度经审计的合并报表中归属于母公司股东的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

（二）本期债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月，公司合并口径营业收入分别为 1,826,325.88 万元、3,049,580.57 万元、3,786,179.20 万元和 1,793,074.37 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 155,399.99 万元、146,468.84 万元、221,027.34 万元和 71,951.98 万元。受拿地节奏及项目开发进度、销售回款等因素的影响，发行人经营活动现金流波动较大。发行人所从事的房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本期债券存续期内，若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本期债券本息的按期兑付。

（三）2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 6 月末，公司负债总额分别为 901.34 亿元、1,113.89 亿元、1,263.18 亿元和 1,217.71 亿元，总体呈增长趋势；公司资产负债率分别为 77.76%、77.48%、75.20%和 74.68%。发行人财务较为稳健，对利息支出的保障能力较强，但若未来行业形势或金融市场发生重大不利变化，较高的资产负债率水平将使发行人面临一定的资金压力。

（四）2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 6 月末，公司其他应收款（不含应收利息、应收股利）分别为 234.65 亿元、317.08 亿元、250.07 亿元和 296.34 亿元，占总资产的比例分别为 20.24%、22.06%、14.89%和 18.17%。近年来，随着合联营企业及项目增多，公司往来款规模大幅增长，主要为合营、联营企业的往来款，未来其他应收款的回收情况、其他应付款来源的稳定性等可能会对公司的信用质量产生一定影响。

（五）房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

## 二、与本期债券相关的重大事项

（一）受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）本期债券的发行方式为面向专业投资者公开发行，发行对象为具备相应风险识别和承担能力，且符合《中华人民共和国证券法》、国务院证券监督管理机构规定等相关法律、法规规定的专业投资者。本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上海证券交易所上市交易。由于本期债券上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，可能会出现本期债券在证券交易所交易不活跃甚至无法持续成交的情况，从而影响本期债券的流动性。

（三）本期债券由新希望集团提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（四）资信评级机构将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）、资信评级机构网站（<http://www.ccx.com.cn/cn>）及监管部门指定的其他媒体同时予以公告，投资者可以在上海证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

（五）债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本次未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

（六）2022 年 8 月 9 日，公司名称从“四川新希望房地产开发有限公司”变更登记为“新希望五新实业集团有限公司”，造成本次债券名称由“四川新希望房地产开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券”变更为“新希望五新实业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券”。本次公司债券名称变更不改变原签订的与本次公司债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于：《四川新希望房地产开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》、《四川新希望房地产开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》、《四川新希望房地产开发有限公司公司债券之担保合同》、《四川新希望房地产开发有限公司公司债券之担保函》、《四川新希望房地产开发有限公司 2022 年公开发行公司债券承销协议》等。

## 目录

声 明.....	II
重大事项提示.....	III
一、与发行人相关的重大事项.....	III
二、与本期债券相关的重大事项.....	IV
目 录.....	VI
释 义.....	1
第一节 发行条款.....	3
一、本期债券的基本发行条款.....	3
二、本期债券的特殊发行条款.....	6
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	8
四、认购人承诺.....	8
第二节 募集资金运用.....	10
一、本期债券募集资金规模.....	10
二、本期募集资金使用计划.....	10
三、募集资金的现金管理.....	10
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	10
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	11
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	11
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	11
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	11
第三节 发行人基本情况.....	13
一、发行人基本情况.....	13
二、发行人历史沿革及重大资产重组情况.....	13
三、发行人的股权结构.....	21
四、发行人的重要权益投资情况.....	27
五、发行人的治理结构等情况.....	31
六、发行人的董监高情况.....	36
七、发行人主营业务情况.....	39
八、发行人违法违规情况说明.....	81
九、发行人执国务院房地产调控政策规定的情况.....	81
第四节 发行人主要财务情况.....	83
一、发行人财务报告总体情况.....	83
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	91
三、发行人财务状况分析.....	101
四、重大或有事项或承诺事项.....	152
六、发行人资产受限情况.....	153
第五节 发行人信用状况.....	155

一、发行人及本期债券的信用评级情况 .....	155
二、发行人其他信用情况 .....	156
<b>第六节 增信情况.....</b>	<b>158</b>
一、担保人的基本情况 .....	158
二、担保合同的主要内容 .....	162
<b>第七节 备查文件.....</b>	<b>165</b>
一、本募集说明书摘要的备查文件如下: .....	165
二、备查文件查阅地点 .....	165

## 释义

在本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、公司、五新实业集团、发行人	指	新希望五新实业集团有限公司
担保人、新希望集团	指	新希望集团有限公司
南方希望	指	南方希望实业有限公司
成都好吃街	指	成都好吃街餐饮娱乐有限公司
西藏恒业峰	指	西藏恒业峰实业有限公司
《公司章程》	指	《新希望五新实业集团有限公司章程》
本期债券	指	新希望五新实业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书（第一期）
本期债券品种一	指	新希望五新实业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书（第一期）（品种一）
本期债券品种二	指	新希望五新实业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书（第一期）（品种二）
本期债券品种三	指	新希望五新实业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书（第一期）（品种三）
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《新希望五新实业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《新希望五新实业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部（原）
住房和城乡建设部、住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会



监察部	指	中华人民共和国监察部（原）
上交所	指	上海证券交易所
承销团	指	由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成的承销机构的总称
债券受托管理协议	指	发行人与债券受托管理人签署的《四川新希望房地产开发有限公司 2022 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
投资人、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠予、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
公司董事会	指	新希望五新实业集团有限公司董事会
主承销商、债券受托管理人、簿记管理人	指	申港证券股份有限公司
发行人律师	指	北京市中伦律师事务所
审计机构、四川华信会计师事务所	指	四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、中诚信	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期末、最近三年及一期末	指	2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 6 月末
报告期、最近三年及一期	指	2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	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地区的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 发行条款

### 一、本期债券的基本发行条款

（一）**发行人全称：**新希望五新实业集团有限公司。

（二）**债券全称：**新希望五新实业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。本期债券分为三个品种，本期债券品种一的债券全称为“新希望五新实业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）”；本期债券品种二的债券全称为“新希望五新实业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）”；本期债券品种三的债券全称为“新希望五新实业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种三）”。

（三）**注册文件：**发行人于 2022 年 11 月 30 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意新希望五新实业集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2022〕3044 号），注册规模为不超过 27 亿元。

（四）**发行金额：**本期债券发行金额为不超过 11.80 亿元（含 11.80 亿元）。本期债券分为三个品种，本期债券引入品种间回拨选择权，各品种发行规模间均可行使回拨选择权，回拨比例不受限制。在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

（五）**债券期限：**本期债券分为三个品种，其中品种一债券期限为 4 年，设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 2 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人；品种二债券期限为 3 年，设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 2 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人；品种三债券期限为 2 年，不设置投资者回售选择权。

回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（二）”。

（六）**票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）**债券利率及其确定方式：**本期债券品种一、品种二、品种三为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

本期债券品种一设置票面利率调整选择权，债券期限为 4 年，发行人有权在本期债券存续期的第 2 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率；品种二设置票面利率调整选择权，债券期限为 3 年，发行人有权在本期债券存续期的第 2 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率；品种三债券期限为 2 年，票面利率在存续期内固定不变。

票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（一）”。

**（八）发行对象：**本期债券面向专业投资者公开发行。

**（九）发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

**（十）承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

**（十一）起息日期：**本期债券的起息日为 2022 年 12 月 13 日。

**（十二）付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

**（十三）利息登记日：**本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

**（十四）付息日期：**本期债券品种一：付息日为 2023 年至 2026 年间每年的 12 月 13 日。若投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2024 年间每年的 12 月 13 日。本期债券品种二：付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 12 月 13 日。若投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2024 年间每年的 12 月 13 日。本期债券品种三：付息日为 2023 年至 2024 年间每年的 12 月 13 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

**（十五）兑付方式：**本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司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中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

**（十六）兑付金额：**本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

**（十七）兑付登记日：**本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

**（十八）本金兑付日期：**本期债券品种一：本期债券的兑付日期为 2026 年 12 月 13 日。若投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2024 年 12 月 13 日。本期债券品种二：本期债券的兑付日期为 2025 年 12 月 13 日。若投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2024 年 12 月 13 日。本期债券品种三：本期债券的兑付日期为 2024 年 12 月 13 日。（如遇法定节假日或休息日，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）。

**（十九）偿付顺序：**本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

**（二十）增信措施：**本期债券设定保证担保，由新希望集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

具体增信安排详见“第六节 增信情况”。

**（二十一）信用评级机构及信用评级结果：**经中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券品种一的信用等级为 AAA，品种二的信用等级为 AAA，本期债券品种三的信用等级为 AAA。

**（二十二）募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后不超过 1.80 亿元用于偿还到期公司债券的本金部分，剩余部分用于收购地产项目及法律法规允许的其他用途。

具体募集资金用途详见“第二节 募集资金运用”。

**（二十三）质押式回购安排：**本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

## 二、本期债券的特殊发行条款

### （一）票面利率调整选择权

1、本期债券分为三个品种。其中品种一债券期限为 4 年，发行人有权在本期债券存续期的第 2 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率；品种二债券期限为 3 年，发行人有权在本期债券存续期的第 2 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率；品种三债券期限为 2 年，票面利率在存续期内固定不变。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：

调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

### （二）投资者回售选择权

1、本期债券分为三个品种。其中品种一债券期限为 4 年，债券持有人有权在本期债券存续期的第 2 末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人；品种二债券期限为 3 年，债券持有人有权在本期债券存续期的第 2 末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人；品种三债券期限为 2 年，不设置投资者回售选择权。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

(1) 发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

(2) 发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

(3) 发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

(4) 回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

(5) 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

(6) 如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

(1) 本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

(2) 发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

### 三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

#### （一）本期债券发行时间安排

发行公告日期：2022 年 12 月 8 日。

发行首日：2022 年 12 月 12 日。

发行期限：2022 年 12 月 12 日至 2022 年 12 月 13 日。

#### （二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

#### （三）本期债券上市交易安排

1、上市交易流通场所：上海证券交易所。

2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

本期债券预计上市日期：2022 年 12 月 16 日。

3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

#### （四）本期债券簿记建档、缴款等安排

本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

### 四、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约

束。

（二）同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。

（三）债券持有人会议按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定及《债券持有人会议规则》的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

（四）发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更。

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。



## 第二节 募集资金运用

### 一、本期债券募集资金规模

经发行人董事会及股东会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2022〕3044 号），本次债券注册总额不超过（含）人民币 27.00 亿元，采取分期发行。本期发行金额为不超过 11.80 亿元（含 11.80 亿元）。

### 二、本期募集资金使用计划

本期公司债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还到期公司债券、收购地产项目及法律法规允许的其他用途。因本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间无法确切估计，发行人将结合考虑公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，灵活安排本期债券募集资金使用计划的具体事宜。

本期债券募集资金不超过 1.80 亿元拟用于偿还公司到期公司债券的本金部分。剩余部分用于收购地产项目及法律法规允许的其他用途。在并购实施完成前，发行人可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券到期前将闲置的债券募集资金用于补充流动资金。

拟偿还公司债券具体明细如下所示：

单位：亿元、%

债券简称	起息日	回售日	到期日	债券余额	当期票面利率	发行期限	发行规模	本次拟偿还规模
19 希望 01	2019-9-10	2021-9-10	2022-9-10	0.00	4.95	2+1 年	1.80	1.80
	合计			<b>0.00</b>				<b>1.80</b>

注：19 希望 01 已于 2022 年 9 月 10 日偿付，本期债券拟用于置换发行人先行用于偿付 19 希望 01 的资金。

### 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司内部有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

### 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事长或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人如果进行募集资金使用计划调整，将严格按照《公司章程》和相关资金使用、财务管理制度规定进行内部决策和审批，并及时进行临时信息披露。

#### **五、本期债券募集资金专项账户管理安排**

公司按照《管理办法》的相关要求，设立了本期公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储与划转。

#### **六、募集资金运用对发行人财务状况的影响**

本期债券的发行有利于拓宽公司融资渠道，进一步优化发行人的财务结构，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持和优质项目储备，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步扩大公司市场占有率，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

#### **七、发行人关于本期债券募集资金的承诺**

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于购置土地，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

#### **八、前次公司债券募集资金使用情况**

经中国证监会于 2019 年 7 月 18 日签发的“证监许可[2019]1311 号”文核准，发行人获准向专业投资者公开发行面值总额不超过 17 亿元的公司债券。发行人前次债券发行情况及募集资金使用情况如下：

1、2019 年 9 月 10 日，发行人发行了四川新希望房地产开发有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（以下简称“19 希望 01”），发行规模 1.80 亿元，期限为 2+1 年。根据“19 希望 01”募集说明书的约定，债券募集资金全部用于置换前期发行人支付的存续公司债券“16 希望 02”回售款项。截至本募集说明书摘要签署日，“19 希望 01”公司债券募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。

2、2021 年 7 月 13 日，发行人发行了四川新希望房地产开发有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）（以下简称“21 希望 01”），发行规模 15.20 亿元，期限为 2+2 年。

根据“21 希望 01”募集说明书的约定，债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还发行人“16 希望 01”、“16 希望 02”公司债券。截至本募集说明书摘要签署日，“21 希望 01”公司债券募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。

### 第三节 发行人基本情况

#### 一、发行人基本情况

注册名称	新希望五新实业集团有限公司
法定代表人	姜孟军
注册资本	19.50亿元人民币
实缴资本	19.50亿元人民币
设立（工商注册）日期	1997年5月7日
统一社会信用代码	91510100633139520L
住所（注册地址）	成都市人民南路四段新希望集团
办公地址	成都市锦江区金石路366号新希望中鼎国际
邮政编码	610041
所属行业	房地产业
经营范围	一般项目：企业管理；规划设计管理；工程管理服务；工程造价咨询业务；招投标代理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；市场营销策划；企业形象策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；财务咨询；企业管理咨询；劳务服务（不含劳务派遣）；日用百货销售；体育中介代理服务；文化娱乐经纪人服务；物联网应用服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
联系电话	028-65721445
传真	028-85249267
信息披露事务负责人及其职位	武敏/董事、常务副总裁兼财务总监
信息披露事务负责人联系方式	028-65721445

#### 二、发行人历史沿革及重大资产重组情况

##### （一）发行人设立情况

1997年3月26日，新希望集团与成都好吃街签署了《股东出资协议书》，约定发行人的注册资本为3,000万元，其中，新希望集团出资2,955万元、持股98.5%，成都好吃街出资45万元、持股1.5%。

1997年3月26日，四川新希望房地产开发有限公司（筹）召开第一届股东会并决出决议：同意《公司章程》、股东出资比例等事项。

1997 年 4 月 3 日，四川省工商行政管理局向核发了《企业名称预先核准通知书》（（川工商企）名称预核[97]第 410 号），同意预先核准企业名称为“四川新希望房地产开发有限公司”。

1997 年 4 月 10 日，成都信达会计师事务所出具《验资报告》（成信验字（97）第 106 号），经审验：新希望集团于 1997 年 4 月 9 日缴纳货币资金 2,955 万元，成都好吃街于 1997 年 4 月 10 日缴纳货币资金 45 万元，实收资本合计为 3,000 万元。

1997 年 4 月 23 日，发行人全体股东签署《公司章程》。

1997 年 5 月 7 日，成都市工商行政管理局核发了《企业法人营业执照》（注册号为：5101001805229），发行人成立，注册资本为 3,000 万元，实收资本为 3,000 万元。

发行人设立时的股权结构为：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
新希望集团	2,955.00	98.50
成都好吃街	45.00	1.50
合计	<b>3,000.00</b>	<b>100.00</b>

## （二）发行人历史沿革

### 1、2004 年 8 月注册资本增加至 10,353.4 万元

2004 年 8 月 3 日，发行人召开股东会并作出决议：同意四川希望投资有限公司成为新股东；同意公司注册资本由 3,000 万元增加至 10,353.4 万元，其增资部分由新希望集团以内部债权转股权的形式出资 6,353.4 万元、四川希望投资有限公司以货币形式出资 1,000 万元；同意章程修正案。同日，新希望集团、成都好吃街和四川希望投资有限公司签署了《出资协议书》和章程修正案。

2004 年 8 月 17 日，四川宏信会计师事务所有限公司对新希望集团截至 2004 年 7 月 31 日止用于增资的债权进行审计并出具《审计报告》（川宏信审（2004）第 023 号），经审计：截至 2004 年 7 月 31 日止，新希望集团可用于增资的内部债权为 66,251,925.22 元。根据《用于增资的内部债权明细表》，前述内部债权为新希望集团对发行人的债权。

2004 年 8 月 4 日，四川宏信会计师事务所出具《验资报告》（川宏信验字（2004）第 031 号），经审验：截至 2004 年 8 月 3 日止，发行人已收到各股东新增注册资本合计

人民币 7,353.4 万元，其中股东新希望集团以内部债权转增注册资本 6,353.4 万元，四川希望投资有限公司以货币出资 1,000 万元，变更后的累计实收资本为 10,353.4 万元。

2004 年 8 月 23 日，成都市工商行政管理局核发了《企业法人营业执照》（注册号为：5101001805229），发行人注册资本变更为 10,353.4 万元。

本次注册资本增加后，发行人的股权结构为：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
新希望集团	9,308.40	89.91
四川希望投资有限公司	1,000.00	9.66
成都好吃街	45.00	0.43
合计	<b>10,353.40</b>	<b>100.00</b>

## 2、2006 年 3 月吸收合并注册资本增加至 12,469.4 万元并股权转让

2005 年 7 月 22 日，发行人召开股东会并作出决议：同意吸收合并四川万家实业有限公司，并与四川万家实业有限公司签订的《吸收合并协议》。

2005 年 7 月 22 日，发行人与四川万家实业有限公司签署《合并协议》，以 2005 年 11 月 5 日为合并基准日，发行人吸收合并四川万家实业有限公司（即四川万家实业有限公司的所有资产、负债及所有者权益合并到发行人，四川万家实业有限公司注销），合并后存续公司发行人注册资本为 12,469.4 万元。

2005 年 7 月 22 日，四川万家实业有限公司的股东刘永好、李巍、刘畅与成都好吃街共同签署《股权转让协议》，约定由于（1）四川万家实业有限公司与发行人合并后，四川万家实业有限公司刘永好、李巍应在发行人分别享有 1,310 万元、25 万元的出资额对应的股权；（2）刘永好同意将其应在发行人的 1,310 万元出资额对应的股权转让给刘畅、李巍同意将其应在发行人的 25 万元出资额对应的股权转让给成都好吃街。

2006 年 3 月 25 日，发行人召开股东会并作出决议：同意修改公司章程等事项。同日，全体股东签署了新的《公司章程》。

2006 年 4 月 7 日，中审会计师事务所出具了《验资报告》（中审验字[2005]第 40015 号），经审验：截至 2006 年 3 月 8 日止，发行人新增（原四川万家实业有限公司并入的）注册资本 2,116 万元，新增（原四川万家实业有限公司并入的）实收资本 2,116 万元，变更后注册资本合计为 12,469.4 万元、实收资本合计为 12,469.4 万元。

2006 年 4 月 20 日，成都市工商行政管理局核发了《企业法人营业执照》（注册号为：5101001805229），发行人注册资本变更为 12,469.4 万元，实收资本变更为 12,469.4 万元。

本次吸收合并及股权转让后，发行人的股权结构为：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
新希望集团	9,308.40	74.65
刘畅	2,091.00	16.77
四川希望投资有限公司	1,000.00	8.02
成都好吃街	70.00	0.56
<b>合计</b>	<b>12,469.40</b>	<b>100.00</b>

### 3、2008 年 1 月股东变更

2007 年 10 月 14 日，新希望集团与四川希望投资有限公司签署《合并协议》，以 2007 年 12 月 10 日为合并基准日，新希望集团吸收合并四川希望投资有限公司。

2008 年 1 月 8 日，发行人召开股东会并作出决议：由于四川希望投资有限公司被新希望集团吸收合并而由新希望集团承接四川希望投资有限公司持有的发行人 8.02% 的股权；同意修改后的章程。同日，全体股东签署新的《公司章程》。

本次股东变更后，发行人的股权结构为：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
新希望集团	10,308.40	82.67
刘畅	2,091.00	16.77
成都好吃街	70.00	0.56
<b>合计</b>	<b>12,469.40</b>	<b>100.00</b>

### 4、2009 年 2 月注册资本增加至 37,469.4 万元

2009 年 2 月 8 日，发行人召开股东会并作出决议：同意注册资本由 12,469.4 万元增加到 37,469.4 万元，增资部分由新希望集团以货币形式出资 24,860.17 万元、成都好吃街以货币形式出资 139.83 万元；一致通过公司章程。同日，全体股东签署了新的《公司章程》。

2009 年 2 月 10 日，四川万华会计师事务所有限公司出具《验资报告》（川万华[2009]第 008 号），经审验：截至 2009 年 2 月 10 日止，发行人已收到新希望集团以货币方式

认缴的新增注册资本 24,860.17 万元、实收资本 24,860.17 万元，成都好吃街以货币方式认缴的新增注册资本 139.83 万元、实收资本 139.83 万元；发行人变更后实收资本为 37,469.4 万元。

2009 年 2 月 10 日，成都市工商行政管理局核发了《企业法人营业执照》（注册号为：510100000065188），发行人注册资本变更为 37,469.4 万元，实收资本变更为 37,469.4 万元。

本次注册资本增加后，发行人的股权结构为：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
新希望集团	35,168.57	93.86
刘畅	2,091.00	5.58
成都好吃街	209.83	0.56
合计	<b>37,469.40</b>	<b>100.00</b>

#### 5、2009 年 3 月注册资本增加至 60,000 万元

2009 年 3 月 10 日，发行人召开股东会并作出决议：同意公司注册资本由 37,469.4 万元增加到 60,000 万元，其增资部分由新希望集团以货币形式出资 22,404.43 万元、成都好吃街以货币形式出资 126.17 万元；一致通过公司章程。同日，全体股东签署了最新《公司章程》。

2009 年 3 月 13 日，四川万华会计师事务所有限公司出具《验资报告》（川万华[2009]第 018 号），经审验：截至 2009 年 3 月 12 日止，发行人已收到新希望集团以货币方式认缴的新增注册资本 22,404.43 万元、实收资本 22,404.43 万元，成都好吃街以货币方式认缴的新增注册资本 126.17 万元、实收资本 126.17 万元；发行人变更后累计注册实收资本为 60,000 万元。

2009 年 3 月 13 日，成都市工商行政管理局核发了《企业法人营业执照》（注册号为：510100000065188），发行人注册资本变更为 60,000 万元，实收资本变更为 60,000 万元。

本次注册资本增加后，发行人的股权结构为：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
新希望集团	57,573.00	95.96



刘畅	2,091.00	3.49
成都好吃街	336.00	0.56
<b>合计</b>	<b>60,000.00</b>	<b>100.01.00</b>

#### 6、2015 年 9 月注册资本增加至 160,000 万元

2015 年 9 月 4 日，发行人召开股东会并作出决议：同意公司注册资本由 60,000 万元增加到 160,000 万元，新增的人民币 100,000 万元注册资本由各股东以货币资金方式于 2016 年 12 月 31 日前缴纳，其中南方希望认缴人民币 59,440 万元，西藏恒业峰认缴 40,000 万元，成都好吃街认缴人民币 560 万元，原股东新希望集团、刘畅、成都好吃街一致同意本次的增资事项，并同意依据本次新增注册资本方案修订《公司章程》。2015 年 9 月 30 日，全体股东签署了最新《公司章程》。

2015 年 9 月 30 日，成都市工商行政管理局核发了《企业法人营业执照》（统一社会信用代码为：91510100633139520L），发行人注册资本变更为 160,000 万元。

本次注册资本增加后，发行人的股权结构为：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
南方希望	59,440.00	37.15
新希望集团	57,573.00	35.98
西藏恒业峰	40,000.00	25.00
刘畅	2,091.00	1.31
成都好吃街	896.00	0.56
<b>合计</b>	<b>160,000.00</b>	<b>100.00</b>

#### 7、2016 年 11 月注册资本增加至 170,000 万元

2016 年 10 月 28 日，新希望房产召开股东会，全体股东一致形成如下决议：同意增加草根合创（目前已更名为“新希望投资集团有限公司”）为公司股东；同意增加注册资本 10,000 万元，全部由草根合创认购，增资后的注册资本变更为 170,000 万元；同意依据本次新增注册资本方案修订《公司章程》。

2016 年 10 月 28 日，全体股东签署了《公司章程》。

根据新希望房产提供的《国内支付业务收款回单》及网上银行账户支付明细，截至 2017 年 11 月 13 日，草根合创已实缴完毕本次认缴的全部新增出资。

2016 年 11 月 3 日，成都市工商行政管理局核发了《营业执照》（统一社会信用代码：91510100633139520L），新希望房产注册资本变更为 170,000 万元。

本次注册资本增加后，新希望房产的股权结构为：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
南方希望实业	59,440	34.96
新希望集团	57,573	33.87
西藏恒业峰	40,000	23.53
草根合创	10,000	5.88
刘畅	2,091	1.23
成都好吃街	896	0.53
<b>合计</b>	<b>170,000</b>	<b>100</b>

#### 8、2018 年 2 月股东名称变更

2018 年 2 月，公司召开股东会并作出决议：“同意股东拉萨经济技术开发区草根合创资产管理有限公司名称变更为新希望投资集团有限公司；同意修改并通过公司新章程。”同日，全体股东签署新的《公司章程》。

#### 9、2018 年 3 月发行人的控股股东变更

根据新希望集团于 2018 年 3 月 12 日出具的《关于四川新希望房地产开发有限公司控制权变更的公告》，“发行人计划修订公司章程中董事会构成及股东投票权比例。本次投票权变更后，发行人控股股东变为新希望投资集团有限公司”。根据公告，发行人变更后的董事会构成及股东会投票权比例如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	委派董事人数	股东会投票权（%）
南方希望实业	59,440	34.96	1	10.4059
新希望集团	57,573	33.87	1	9.3077
西藏恒业峰	40,000	23.53	1	23.5294
新希望投资集团	10,000	5.88	4	55
刘畅	2,091	1.23	-	1.23
成都好吃街	896	0.53	-	0.527
<b>合计</b>	<b>170,000</b>	<b>100</b>	<b>7</b>	<b>100</b>

#### 10、2020 年 3 月注册资本增加至 195,000 万元

2020 年 3 月 10 日，新希望房产召开股东会，全体股东一致形成如下决议：同意公司注册资本由 170,000 万元增加至 195,000 万元，新增的 25,000 万元注册资本金由股东新希望投资集团有限公司认缴，出资方式为货币，出资时间为 2019 年 12 月 25 日；同意修改并通过公司新章程，共十二章四十九条；同意公司就以上股东、章程变更事宜尽快办理工商变更登记、备案等手续。

2020 年 3 月 10 日，全体股东签署了《公司章程》。

2020 年 3 月 12 日，成都市市场监督管理局核发了《营业执照》（统一社会信用代码：91510100633139520L），新希望房产注册资本变更为 195,000 万元。

根据《公司章程》记载，本次注册资本增加后，新希望房产的股权结构为：

股东名称	出资额（万元）	出资方式	股权比例（%）	股东会投票权（%）
新希望集团有限公司	57,573	货币	29.5246	10.9990
成都好吃街餐饮娱乐有限公司	896	货币	0.4595	0.4595
南方希望实业有限公司	59,440	货币	30.4821	11.9564
西藏恒业峰实业有限公司	40,000	货币	20.5128	20.5128
新希望投资集团有限公司	35,000	货币	17.9487	55
刘畅	2,091	货币	1.0723	1.0723
<b>合计</b>	<b>195,000</b>		<b>100</b>	<b>100</b>

### 11、2020 年 3 月股东变更

2020 年 6 月 30 日，新希望房产召开股东会，全体股东一致形成决议，决议主要内容为：同意西藏恒业峰实业有限公司将其所持 1,317,647.06 元股权（占注册资本总额的 0.0676%）以 2,850,000.00 元转让给成都好吃街餐饮娱乐有限公司。对于上述事项，西藏恒业峰实业有限公司、成都好吃街餐饮娱乐有限公司、发行人分别作为转让方、受让方、目标公司，已于 2020 年 2 月 10 日在成都签署了股权转让协议。

2020 年 6 月 30 日，全体股东签署了《公司章程》。根据该《公司章程》记载，本次股东变更事项后，新希望房产的股权结构为：

股东名称	出资额（万元）	出资方式	股权比例（%）	股东会投票权（%）
新希望集团有限	57,573	货币	29.5246	10.9990

股东名称	出资额（万元）	出资方式	股权比例（%）	股东会投票权（%）
公司				
成都好吃街餐饮娱乐有限公司	1,027.764706	货币	0.5271	0.5271
南方希望实业有限公司	59,440	货币	30.4821	11.9564
西藏恒业峰实业有限公司	39,868.235294	货币	20.4452	20.4452
新希望投资集团有限公司	35,000	货币	17.9487	55
刘畅	2,091	货币	1.0723	1.0723
<b>合计</b>	<b>195,000</b>		<b>100</b>	<b>100</b>

## 12、2022 年 8 月公司名称变更

2022 年 8 月 8 日，公司召开股东会，全体股东一致形成如下决议：同意将公司名称变更为新希望五新实业集团有限公司；同意将公司经营范围变更为：企业管理；规划设计管理；工程管理服务；工程造价咨询业务；招投标代理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；市场营销策划；企业形象策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；财务咨询；企业管理咨询；劳务服务（不含劳务派遣）；日用百货销售；体育中介代理服务；文化娱乐经纪人服务；物联网应用服务；同意修改并通过公司新章程，共十二章四十九条；其他公司事项保持不变，并尽快办理工商变更登记、备案等手续。同日，公司修改《公司章程》。

2022 年 8 月 9 日，公司完成了工商变更登记手续。成都市市场监督管理局核发了《营业执照》（统一社会信用代码：91510100633139520L）。

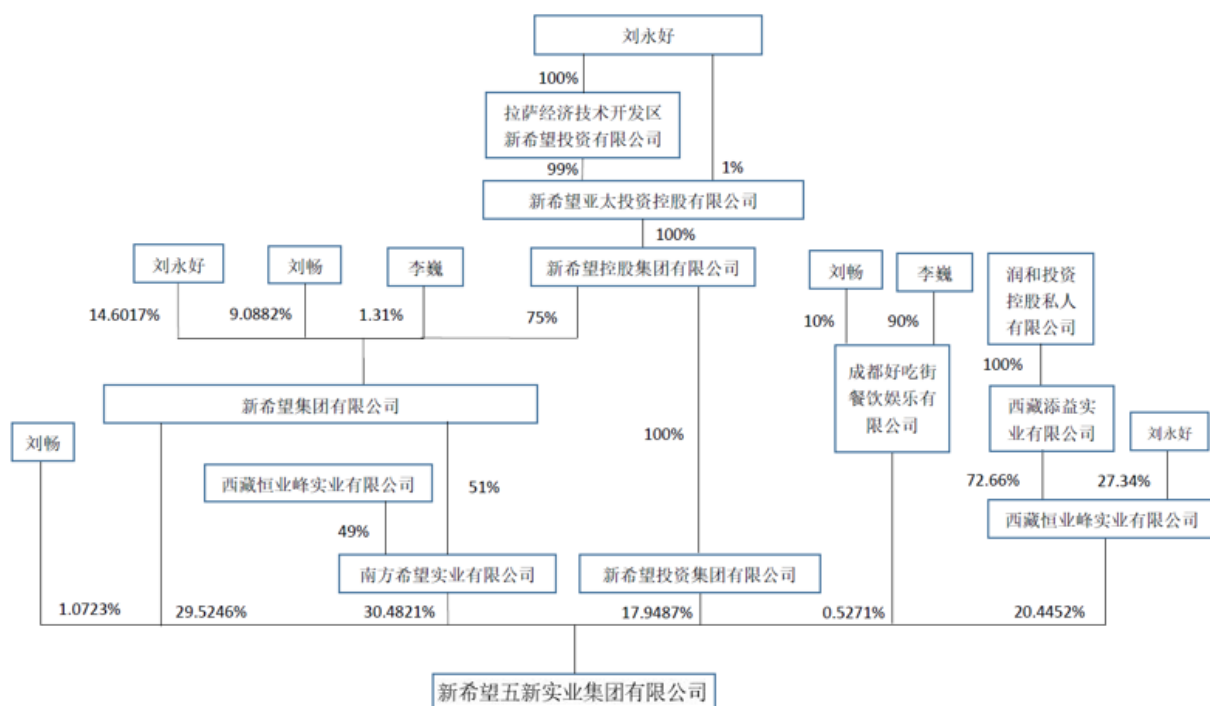
### （三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

## 三、发行人的股权结构

### （一）发行人的股权架构

截至本募集说明书摘要签署日，公司的股权结构图如下：



截至报告期末，公司股本总额及股东持股情况如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	持股性质
新希望集团有限公司	57,573.00	29.5246	境内非国有法人
成都好吃街餐饮娱乐有限公司	1,027.76	0.5271	境内非国有法人
南方希望实业有限公司	59,440.00	30.4821	境内非国有法人
西藏恒业峰实业有限公司	39,868.24	20.4452	境内非国有法人
新希望投资集团有限公司	35,000.00	17.9487	境内非国有法人
刘畅	2,091.00	1.0723	境外自然人
合计	195,000.00	100.00	-

## （二）发行人控股股东基本情况

### 1、控股股东基本情况

公司名称：新希望投资集团有限公司

法定代表人：刘永好

成立日期：2015年6月4日

注册资本：70,000.00 万元

注册地址：拉萨经济技术开发区林琼岗路新希望集团大厦 2 楼 203 号办公室

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：创业投资（不得从事担保和房地产业务；不得参与发起或管理公募或私募证券投资基金、投资金融衍生品）；股权投资（不含公募基金。不得从事证券、期货类投资；不得参与发起或管理公募或私募证券投资基金、投资金融衍生品；不得从事房地产和担保业务）；投资管理（不含金融和经纪业务。不得从事证券、期货类投资；不得向非合格投资者募集、销售、转让私募产品或者私募产品收益权）；资产管理（不含金融资产管理和保险资产管理）（经营以上业务的，不得以公开方式募集资金、吸收公众存款、发放贷款；不得公开交易证券类投资产品或金融衍生产品；不得经营金融产品、理财产品和相关衍生业务）；企业管理咨询（不含投资管理和投资咨询业务）；经济贸易咨询；实业投资、项目投资（不得从事股权投资业务）；从事房地产开发、经营；房产租赁业务；农产品、化工产品的销售；货物和技术进出口业务。【依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可经营该项目】

## 2、控股股东控制的其他企业

截至 2022 年 6 月 30 日，新希望投资集团有限公司控制的除发行人外其他主要一级子公司如下：

序号	企业名称	注册地址	主营业务	注册资本 (万元)	直接持股比例 (%)
1	新希望化工投资有限公司	成都	化工产品销售、研发	205,000.00	51.22
2	上海新增鼎资产管理有限公司	上海	资产管理	17,000.00	52.35
3	浙江前程投资股份有限公司	宁波	投资活动	25,100.00	50.71

## 3、控股股东最近一年的主要财务数据

新希望投资集团主要财务数据及财务指标如下：

单位：万元

项目	2021 年末/2021 年度
资产总计	20,981,648.17
所有者权益合计	5,106,401.31

归属于母公司所有者的权益合计	671,307.49
资产负债率	75.66%
流动比率	1.32
速动比率	0.55
营业收入	12,137,750.48
净利润	449,185.35
归属于母公司所有者的净利润	151,208.75
经营活动产生的现金流量净额	401,428.74
净资产收益率	9.81%

### （三）发行人实际控制人情况

截至本募集说明书摘要签署日，刘永好直接及间接持有发行人控股股东新希望投资集团有限公司 100.00%的股份，为发行人的实际控制人。刘永好的基本情况如下：

刘永好，男，1951 年 9 月生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。1995 年 12 月至今任中国民生银行股份公司副董事长；1997 年 1 月至今任新希新希望集团有限公司董事长；1998 年 3 月至 2013 年 8 月任新希望六和股份有限公司董事长；2013 年 8 月至今任新希望六和股份有限公司董事；1993 年 8 月至 2013 年 3 月担任第八届全国政协委员、第九届全国政协常委、第十届全国政协常委和经济委员会副主任、第十一届全国政协经济委员会副主任；2013 年至 2017 年担任第十二届全国人大代表；2018 年至今担任第十三届政协委员；1993 年 11 月至 2002 年 10 月任第七、八届全国工商联副主席；1995 至 2005 年任中国光彩事业促进会副会长；2016 年 2 月至今任四川省川商总会会长。

### （四）发行人的其他股东

#### 1、南方希望实业

##### （1）基本情况

企业名称	南方希望实业有限公司
统一社会信用代码	9154009158575152X0
经营状态	存续（在营、开业、在册）
类型	其他有限责任公司
成立日期	2011 年 11 月 17 日
住所	拉萨经济技术开发区林琼岗支路新希望集团大厦 2 楼 216 号

注册资本	人民币 103,431.3725 万元
法定代表人	李建雄
经营范围	饲料研究开发；批发、零售：电子产品、五金交电、百货、针纺饲料研究开发；批发、零售：电子产品、五金交电、百货、针纺织品、文化办公用品（不含彩色复印机）、建筑材料（不含化学危险品及木材）、农副土特产品（除国家有专项规定的品种）、化工产品（除化学危险品）、机械器材；投资、咨询服务（除中介服务）【依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可经营该项目】。
营业期限	自 2002 年 11 月 21 日至 2052 年 11 月 20 日

## （2）股权结构

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
新希望集团有限公司	52,750	51
西藏恒业峰实业有限公司	50,681.3725	49
合计	103,431.3725	100

## 2、新希望集团

### （1）基本情况

企业名称	新希望集团有限公司
曾用名	四川新希望集团有限公司
统一社会信用代码	915100002018938457
经营状态	存续（在营、开业、在册）
类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
成立日期	1997 年 1 月 9 日
住所	成都市武侯区人民南路 4 段 45 号
注册资本	人民币 320,000 万元
法定代表人	刘永好
经营范围	农、林、牧、副、渔产业基地开发建设；生态资源开发；菜蓝子基地建设；饲料，农副产品（除棉花、烟叶、蚕茧、粮油）的加工、仓储、销售；高新技术的开发，销售化工原料及产品、建筑材料（以上项目不含危险化学品），普通机械，电器机械，电子产品，五金，交电，针纺织品，文化办公用品；本企业自产产品及相关技术的出口及本企业生产、科研所需的原辅材料，仪器仪表，机械设备，零配件和相关技术的进口，进料加工和三代一补业务；商务服务业。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
营业期限	自 1997 年 1 月 9 日至长期

### （2）股权结构



股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
刘永好	46,725.55	14.60173
刘畅	29,082.39	9.08825
李巍	4,192.06	1.31002
新希望控股集团有限公司	240,000	75
<b>合计</b>	<b>320,000</b>	<b>100</b>

### 3、西藏恒业峰

#### （1）基本情况

企业名称	西藏恒业峰实业有限公司
统一社会信用代码	915400915857531110
经营状态	存续（在营、开业、在册）
类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
成立日期	2011 年 12 月 6 日
住所	拉萨经济技术开发区林琼岗支路新希望集团大厦 2 楼 215 号
注册资本	人民币 15,000 万元
法定代表人	钟晓雷
经营范围	农产品、建筑材料、计算机销售；实业投资（不得从事股权投资业务）；房地产开发信息技术咨询服务、财务信息咨询服务、投资信息咨询服务（不含金融和经纪业务。不得从事证券期货类投资，不得向非合格投资者募集、销售、转让私募产品或者私募产品收益权）。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可经营该项目）
营业期限	自 2011 年 12 月 1 日至 2021 年 12 月 1 日

#### （2）股权结构

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
西藏添益实业有限公司	10,899	72.66
刘永好	4,101	27.34
<b>合计</b>	<b>15,000</b>	<b>100.00</b>

### 4、成都好吃街

#### （1）基本情况

企业名称	成都好吃街餐饮娱乐有限公司
统一社会信用代码	9151010063312605XP
经营状态	存续（在营、开业、在册）
类型	有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期	1996 年 12 月 20 日
住所	四川省成都市天府新区华阳镇伏龙村锦官丽城
注册资本	人民币 100 万元
法定代表人	万林
经营范围	餐饮企业的策划、管理及咨询服务。（以上须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
营业期限	自 1996 年 12 月 20 日至 2046 年 12 月 19 日

## （2）股权结构

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
李巍	90	90
刘畅	10	10
合计	100	100

## 5、刘畅

刘畅，女，1980 年 4 月出生，研究生学历。2002 年 6 月至 2003 年 5 月任四川新希望农业股份有限公司办公室主任；2003 年 6 月至 2004 年 6 月任四川新希望农业股份有限公司乳业事业部办公室主任；1997 年 1 月至今任新希望集团有限公司董事；2004 年 1 月至今任南方希望实业有限公司董事；2011 年 11 月至今任新希望六和股份有限公司董事；2013 年 5 月至今任新希望六和股份有限公司董事长；2013 年 8 月至今任新玖商业发展有限公司董事长；2016 年 12 月至今任新希望乳业股份有限公司董事；2018 年 3 月至今任新希望五新实业集团有限公司董事。

## 四、发行人的重要权益投资情况

### （一）主要子公司情况

截至 2022 年 6 月 30 日，公司共拥有 238 家子公司，其中一级子公司共计 13 家，基本情况如下：

序号	公司名称	注册资本（万元）	级别	持股比例	注册地
1	四川新焯贵丰实业有限公司	5,000.00	一级	发行人直接持股 100%	成都
2	成都新希望置业有限公司	60,606.07	一级	发行人直接持股 100%	成都
3	宁波梅山保税港区新锦发展投资管理有限公司	50.00	一级	发行人直接持股 100%	宁波
4	新希望置业有限公司	5,500.00	一级	发行人直接持股 100%	上海

序号	公司名称	注册资本（万元）	级别	持股比例	注册地
5	四川新致睿占实业有限公司	5,000.00	一级	发行人直接持股 100%	成都
6	永嘉万新尚瑞置业有限公司	5,000.00	一级	发行人直接持股 40%	温州
7	成都新伟裕实业有限公司	5,000.00	一级	发行人直接持股 100%	成都
8	成都君泰商贸有限责任公司	100.00	一级	发行人直接持股 100%	成都
9	成都同新商贸有限责任公司	100.00	一级	发行人直接持股 70%	成都
10	四川新希望现代农业旅游发展有限公司	5,000.00	一级	发行人直接持股 100%	成都
11	宁波润祥房地产开发有限公司	50,000.00	一级	发行人直接持股 50%	宁波
12	上海张江新希望企业有限公司	16,000.00	一级	发行人直接持股 60%	上海
13	上海新希望新晟企业发展有限公司	5,500.00	一级	发行人直接持股 100%	上海

发行人存在持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司，主要原因为公司与其他方签订一致性行动等协议，对子公司的表决权超过 51%，故实现控制将其纳入合并报表范围。

## （二）主要子公司近一年主要财务数据

2021 年度，公司主要子公司主要财务数据如下：

单位：万元

序号	公司名称	总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	成都新希望置业有限公司	15,338,679.27	11,988,606.34	3,350,072.92	3,663,251.75	337,510.38
2	新希望置业有限公司	203,942.42	94,003.70	109,938.72	4,875.57	667.87
3	四川新焯贵丰实业有限公司	221,498.51	206,611.70	14,886.81	101,953.35	-4,492.39
4	温州新锦天置业有限公司	615,059.26	505,145.61	109,913.64	301,052.39	82,180.59
5	成都中万怡兴置业有限公司	216,139.18	75,284.25	140,854.93	445,439.82	71,408.25

## （三）发行人合联营企业情况

截至 2022 年 6 月末，发行人的联营、合营公司情况如下：

序号	公司名称	注册地	业务性质	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)
1	成都锦城中建地产开发有限公司	四川成都	房产开发	-	49
2	成都申珑房地产开发有限公司	四川成都	房产开发	-	30
3	成都市武侯区也乐房地产开发有限公司	四川成都	房产开发	-	25
4	成都万新新创投资管理有限公司	四川成都	投资管理	-	40
5	重庆锦岷置业有限公司	重庆	房产开发	50	-
6	重庆央鼎置业有限公司	重庆	房产开发	-	20
7	重庆智骐商业管理有限公司	重庆	商务服务	-	49
8	广西唐昇投资有限公司	广西南宁	投资服务	-	28.41
9	杭州滨奇投资管理有限公司	浙江杭州	投资服务	-	30
10	杭州滨启企业管理有限公司	浙江杭州	管理咨询	-	39.5
11	杭州滨星企业管理有限公司	浙江杭州	管理咨询	-	34
12	杭州火地投资管理有限公司	浙江杭州	投资管理	-	40
13	杭州锦杭企业管理有限责任公司	浙江杭州	管理咨询	-	50
14	杭州璟慧商贸有限责任公司	浙江杭州	设备批发	-	49.44
15	杭州璟琇商贸有限责任公司	浙江杭州	管理咨询	-	51
16	济南新绿东城置业有限公司	山东济南	房产开发	49	-
17	嘉兴新锦置业有限公司	浙江嘉兴	房产开发	-	33
18	南京鼎茂置业有限公司	江苏南京	房产开发	-	16
19	南京锦致置业有限公司	江苏南京	房产开发	-	38.22
20	南京利盛房地产开发有限公司	江苏南京	房产开发	-	15
21	南京悦霖房地产开发有限公司	江苏南京	房产开发	-	20
22	南宁鸿熙房地产开发有限公司	广西南宁	房产开发	-	49
23	南宁新邕置业有限公司	广西南宁	房产开发	-	47.62
24	宁波辰新置业有限公司	浙江宁波	房产开发	46.5	-
25	宁波梅山保税港区悦宁企业管理咨询有限公司	浙江宁波	商务服务	-	49
26	宁波世章投资管理有限公司	浙江宁波	投资管理	-	24.5
27	宁波旭禾企业管理咨询有限公司	浙江宁波	商务服务	-	49
28	瑞安市嘉立置业有限公司	浙江温州	房产开发	-	25
29	瑞安新裕恒锦置业有限公司	浙江温州	房产开发	-	33
30	绍兴锦越置业有限公司	浙江绍兴	房产开发	-	15
31	四川新希望实业有限公司	四川成都	房产开发	-	46
32	苏州碧望置业有限公司	江苏苏州	房产开发	-	30

序号	公司名称	注册地	业务性质	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)
33	苏州滨望置业有限公司	江苏苏州	房产开发	-	50
34	苏州金宸房地产开发有限公司	江苏苏州	房产开发	-	33
35	苏州新滨园置业有限公司	江苏苏州	房产开发	-	33
36	苏州新正美置业有限公司	江苏苏州	房产开发	-	33
37	苏州兴格置业有限公司	江苏苏州	房产开发	-	44
38	温州浩盛企业管理有限公司	浙江温州	商务服务	-	49
39	温州锦官商贸有限公司	浙江温州	设备批发	-	33
40	温州新希望德恒医疗投资有限公司	浙江温州	医疗投资	-	40
41	武汉禹博房地产开发有限公司	湖北武汉	房产开发	-	49
42	云南锦博置业有限公司	云南昆明	房产开发	-	45
43	中山市华希城市更新有限公司	广东中山	房产开发	-	50
44	中山市铎新置业有限公司	广东中山	房产开发	-	50
45	毕节市锦拓置业有限公司	贵州毕节	房产开发	-	50
46	成都东锦仪置业有限公司	四川成都	房产开发	-	49
47	杭州璟昱商贸有限责任公司	浙江杭州	建筑材料	-	50
48	温州市鸿壹置业有限公司	浙江温州	房产开发	-	33
49	嘉兴市锦义贸易有限责任公司	浙江嘉兴	电子批发	-	25
50	南京悦成房地产开发有限公司	江苏南京	房产开发	-	33
51	南京新望贸易有限责任公司	江苏南京	建筑材料	-	51
52	南京联锦悦房地产开发有限公司	江苏南京	房产开发	-	25
53	南京锦新置业有限公司	江苏南京	房产开发	-	20
54	南宁市美昕房地产开发有限公司	广西南宁	房产开发	-	50
55	南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司	广西南宁	房产开发	-	20
56	广西润琅置业有限公司	广西南宁	房产开发	-	20
57	西安中新瑞翔房地产开发有限责任公司	陕西西安	房产开发	-	40
58	宁波康新企业管理有限公司	浙江宁波	管理咨询	-	49
59	成都锦官新城物业管理有限责任公司	四川成都	物业服务	-	60
60	重庆渝锦悦房地产开发有限公司	重庆	房产开发	-	34
61	广西唐欣旭光投资有限公司	广西南宁	房产开发	-	28
62	南宁锦麟置业有限公司	广西南宁	房产开发	-	50

发行人存在持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司，主要原因为根据公司章程约定，经营事项需要一定比例以上股东会和董事表决方可通过，本公司无法控制

股东会，本公司委派的董事表决权亦未达到上述比例，故发行人未将上述公司纳入合并财务报表范围。

#### （四）主要联营、合营公司近一年主要财务数据

公司主要联营、合营公司 2021 年度的主要财务数据如下：

单位：万元

序号	公司名称	总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	云南锦博置业有限公司	372,871.98	251,976.40	120,895.59	130,319.92	9,893.10
2	重庆锦岷置业有限公司	58,719.76	52,344.25	6,375.51	260,648.89	14,851.23
3	南宁新邕置业有限公司	23,343.27	11,520.24	11,823.03	94,615.11	6,916.54
4	成都市武侯区也乐房地产开发有限公司	259,175.78	169,723.06	89,452.72	91,718.52	10,369.43
5	苏州金宸房地产开发有限公司	115,656.10	30,241.28	85,414.82	233,930.59	31,431.22

#### （五）发行人的股权被质押、冻结情况

截至本募集说明书摘要签署日，根据国家企业信用信息公示系统、企查查网站的查询及发行人出具的说明，发行人各股东持有的发行人股权不存在被质押、冻结和权属纠纷的情况。

### 五、发行人的治理结构等情况

#### （一）治理结构及运行情况

##### 1、治理结构

公司制定了《公司章程》等制度，保证了公司股东会、董事会和经理规范、高效、平稳的展开工作，对董事会、监事、经理有效行使职权起到了很好的指导作用。

根据公司最新修订的《公司章程》，公司治理结构如下：

##### 2、股东会

股东会是公司的最高权力机构，依法行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；

(2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

(3) 审议批准董事会的报告，监事的报告；

(4) 审议批准公司年度财务预算方案、决算方案和利润分配方案、弥补亏损方案；

(5) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；

(6) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

(7) 对发行公司债券作出决议；

(8) 修改公司章程；

报告期内，公司全体股东依法履行职权，对公司重大事项作出决策。公司历次股东大会的召开符合《公司法》和《公司章程》的规定，履行了必要的法律程序，决议内容及签署符合法律法规的相关规定。

### 3、董事会

公司设立董事会，对股东会负责。董事会由七名董事组成，设董事长一名。董事会行使以下职权：

(1) 负责召集股东会，并向股东会报告工作；

(2) 执行股东会的决议；

(3) 决定公司的经营计划和投资方案；

(4) 制订公司的年度财务预、决算方案；

(5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 制订公司增加或者减少注册资本、合并、分立、解散、变更公司形式的方案；

(7) 决定公司内部管理机构的设置；

(8) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名，决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

(9) 制订公司的基本管理制度；

(10) 公司章程规定的其他职权。

报告期内，公司历次董事会均严格按照《公司章程》的相关规定规范运行，能够有效地履行职责。

#### 4、监事

公司不设监事会，设监事一名。公司董事、高级管理人员未担任监事。

公司的监事行使下列职权：

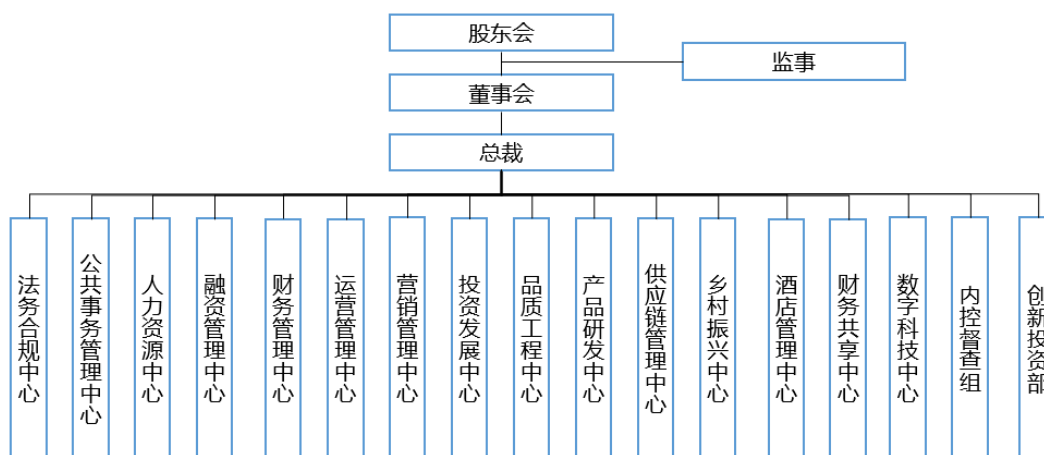
- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事和经理的行为损害公司的利益时，要求董事和经理予以纠正；在董事不履行本章程的规定召股东会会议职责时召集和主持股东会会议；
- (4) 向股东会会议提出提案；
- (5) 依照《公司法》第 152 条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (6) 公司章程规定的其他职权。

监事可以列席董事会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

报告期内，公司监事严格按照《公司章程》的相关规定规范行使其职权，能够有效地履行职责。

#### (二) 组织机构及运行情况

截至本募集说明书摘要签署日，公司的组织结构图如下：





公司自成立以来，按照《公司法》、《证券法》等法律、法规和《公司章程》的要求规范运作。截至本募集说明书摘要签署日，公司拥有完整的组织机构和业务操作团队，负责发行人的整体经营，财务核算独立，各项资产权属明确清晰。发行人的各职能部门主要职能如下：

### （三）内部管理制度

#### 1、重大事项决策制度

公司重大决策程序按照《公司章程》以及公司其他管理制度的规定进行。根据《公司章程》，股东会系公司的最高权力机构，决定公司的重大问题，有关公司经营方针和投资计划、年度财务预决算、增加或减少注册资本、发行公司债券、公司合并、分立解散等事项需经公司股东会审议通过。

董事会依《公司章程》在股东会的授权范围内行使决策权力，决定公司的经营计划和投资方案，执行股东会决议，对股东会负责。

公司总裁按照《公司章程》依法行使职权，全面负责公司的日常经营管理工作，决定公司的生产经营计划和重大投资方案，执行董事会决议，对董事会负责。

#### 2、财务管理和会计核算

公司财务管理中心是负责公司预算、核算及税务管理的职能部门。公司财务管理中心设置了预算管理组、核算管理组和税务管理组，各个职能小组分工协作，以各自主管的工作对财务管理中心负责。公司各级会计人员具备专业素质，公司建立了持续的会计人员培训制度。

公司已经相关法律法规、《企业会计准则》和财务报告的内控应用指引，结合房地产行业的行业特性和公司自身的房地产经营特点，建立了行之有效的会计核算和财务管理制度。公司在会计核算和财务管理方面设置了合理的岗位分工，规定了各个岗位的工作权限，配备了与公司发展相适应的财务人员，保证了会计核算和财务管理工作合理有效运行。

#### 3、风险控制

公司建立了风险评估、风险审核和风险防范工作机制，以风险评估为切入点，将风险防范意识和内部控制的理念贯彻到事项决策的各个环节之中。公司在做好内部控制的

基础上，根据国家对房地产政策的调整、房地产业务发展要求和外部经营环境的变化，针对风险识别和风险评估结果建立综合决策机制，保证重大事项决策的科学性、合理性。

#### 4、关联交易制度

公司的关联交易遵循了一般市场交易的公开、公正和透明的原则，交易的定价均未偏离独立第三方的价格，符合市场惯例，未损害公司、公司股东和债权人的利益。公司与关联方之间发生的关联交易主要包括公司与各关联方之间形成的往来款。发行人充分意识到加强公司内部控制的重要性，未来将严格依照关联交易决策制度及其他相关法律法规的规定进行关联方交易的决策。

### （四）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

#### 1、业务独立

公司的经营和管理完全独立于出资人。公司依据《公司法》和公司章程，独立开展生产经营活动，对公司及所属子公司的重大经营活动进行管理和控制。

#### 2、资产独立

在资产方面，公司拥有独立于出资人的资产，能够保持资产的权属完整、合法。公司在资产方面不存在法律纠纷或潜在纠纷。公司的资金、资产和其他资源不存在被控制股东、实际控制人违规占用的情况。公司对各项资产均拥有独立处置权。

#### 3、人员独立

在人员方面，公司的劳动、人事及工资管理完全独立于出资人。公司董事、监事及高级管理人员均经过适当的提名和决议确定。公司拥有独立完成业务流程所需的专业类别和经验层次的员工，并且公司独立自主地管理有关员工劳动、人事、工资等方面的事务。

#### 4、机构独立

公司的生产经营和办公机构与控股股东及其控制的其他企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东及其控制的其他企业干预公司机构设置的情况。公司根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织结构和职能体系，各部门之间职责分明、相互协调，自成为完全独立运行的机构体系。公司的机构独立于控股股东。

#### 5、财务独立

公司设有独立的财务部门，配备了专职财务人员，并建立了独立的会计核算体系，具有规范、独立的财务会计制度和财务管理制度。公司依法独立做出财务决策。公司依法对其资产拥有控制支配权，未与控股股东或其他任何单位、个人共用银行账户；不存在出资人干预公司资金使用的情况。公司依法独立进行纳税申报，履行纳税义务，不存在与控股股东混合纳税的情况。

#### （五）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”。

### 六、发行人的董监高情况

#### （一）发行人董事、监事和高级管理人员基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，本公司现任董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
李建雄	董事长	男	45	2022年8月	2025年8月
姜孟军	总裁、董事	男	48	2020年12月	2023年12月
刘畅	董事	女	42	2020年11月	2023年11月
武敏	董事、常务副总裁 兼财务总监	女	50	2020年11月	2023年11月
杨利	董事	男	45	2020年11月	2023年11月
李红顺	董事	女	44	2020年11月	2023年11月
罗利	董事	男	41	2020年11月	2023年11月
张彦	监事	男	42	2020年11月	2023年11月
董李	副总裁	男	44	2018年3月	—
宋延安	副总裁	男	40	2022年1月	—
樊俊宏	副总裁	男	41	2019年1月	—

截至报告期末，除刘畅直接持有公司 1.0723%的股权外，公司其他董事、监事及高级管理人员均未持有公司股权及债券。

#### （二）发行人董事、监事、高级管理人员简历

公司现任董事、监事、高级管理人员的简历如下：

##### 1、董事简历

李建雄，男，1977 年 10 月生，中国国籍，无境外永久居留权，博士学位，北京大学 EMBA、中国社会科学院经济学博士、中国人民大学博士后。现任新希望集团有限公司常务副总裁兼首席运营官，兴源环境科技股份有限公司董事长、新希望六和董事、新希望乳业董事、华融化学董事、深圳飞马国际董事，四川省创新型企业企业家，中国农业国际合作促进会副会长，中国农业农村法治研究会副会长，北京京瓦农业科技创新中心理事，北京市平谷区农业科技创新示范区专家，新希望五新实业集团有限公司董事长。

姜孟军，男，1974 年 9 月出生，大专学历。历任青川县房石初中教师，成都博瑞行代理有限公司策划主管，岷江新希望房地产开发有限公司营销主管、经理，新希望五新实业集团有限公司总部营销主管、经理、总监，新希望五新实业集团有限公司总裁助理兼温州公司总经理，新希望五新实业集团有限公司副总裁，新希望五新实业集团有限公司董事长。现任新希望五新实业集团有限公司总裁、董事。

刘畅，女，1980 年 4 月出生，高级工商管理硕士（EMBA）。2002 年 6 月至 2003 年 5 月任四川新希望农业股份有限公司办公室主任；2003 年 6 月至 2004 年 6 月任四川新希望农业股份有限公司乳业事业部办公室主任；1997 年 1 月至今任新希望集团有限公司董事；2004 年 1 月至今任南方希望实业有限公司董事；2011 年 11 月至今任新希望六和股份有限公司董事；2013 年 5 月至今任新希望六和股份有限公司董事长；2013 年 8 月至今任新玖商业发展有限公司董事长；2016 年 12 月至今任新希望乳业股份有限公司董事；2018 年 3 月至今任新希望五新实业集团有限公司董事。

武敏，女，1972 年 11 月出生，四川省委党校会计专业本科，西南财经大学会计学硕士，四川大学 EMBA，高级会计师，注册会计师，注册税务师。曾任攀钢新钢钒股份有限公司会计科科长，攀钢集团财务部税管科科长，新希望集团纳税管理中心高级经理，新希望集团经营管理部部长。现任新希望五新实业集团有限公司董事、常务副总裁兼首席财务官。

杨利，男，1977 年 9 月出生，西南财经大学经济学博士。曾任四川产业振兴发展投资基金有限公司总经理助理兼任四川成渝发展产业投资基金总经理、九鼎投资西南区总经理、旅游基金董事总经理。现任新希望集团四川总部总裁，四川新望康华医疗管理集团执行董事，新希望五新实业集团有限公司董事。

李红顺，女，1978 年 11 月出生，中共党员，法学硕士学历。曾任北京汽车集团有限公司法律事务部部长助理，北京汽车国际发展有限公司法务总监。现任新希望集团有限公司法务副总监兼法务合规部部长，新希望化工投资有限公司董事，兴源环境科技股份有限公司监事会主席，华融化学股份有限公司监事会主席，新希望五新实业集团有限公司董事。

罗利，男，1981 年 7 月出生，本科学历。历任四川省委统战部办公室副主任、新希望集团四川总部公共事务中心总经理。现任新希望集团有限公司董事会办公室常务副主任、办公室主任，四川省永好公益慈善基金会秘书长，新希望五新实业集团有限公司董事。

## 2、监事简历

张彦，男，1980 年 6 月出生，中国党员，硕士学历，高级审计师，国际注册反舞弊师，中国国籍，无永久境外居留权。曾任职于国家审计署。现任新希望集团党委委员、纪委书记，新希望集团审计监察部部长，上海新增鼎资产管理有限公司董事，兴源环境科技股份有限公司监事，深圳市飞马国际供应链股份有限公司监事，新希望财务有限公司监事，厦门望润资产管理有限公司监事，企业反舞弊联盟副会长，中国内部审计协会理事，新希望五新实业集团有限公司监事。

## 3、非董事高级管理人员简历

董李，男，1977 年 2 月出生，西南财经大学人口学博士。曾供职于四川省、成都市、金牛区等多个党政部门。2016 年加入新希望集团，先后负责发起四川省旅游产业投资基金和浙江省旅游产业基金并担任总经理，现任新希望五新实业集团有限公司副总裁，新希望文旅总裁。

宋延安，男，1982 年 10 月出生，大学本科学历。历任四川长富集团销售主管，龙湖地产营销主管，蓝光地产集团营销中心总经理，明宇地产集团成都项目公司总经理，四川新希望房地产开发有限公司总部营销管理中心总经理，四川新希望房地产开发有限公司杭州公司总经理。现任新希望五新实业集团有限公司副总裁。

樊俊宏，男，1981 年 12 月出生，西南科技大学工学学士。曾任深圳市建筑设计研究总院主任建筑师，四川蓝光和骏实业股份有限公司规划创意中心副总经理，四川新希

望房地产开发有限公司设计管理中心总经理，四川新希望房地产开发有限公司温州公司总经理，现任新希望五新实业集团有限公司副总裁。

公司现任董事、监事、高级管理人员均符合《公司法》以及《公司章程》的有关规定。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）发行人营业总体情况

公司是一家全国性房地产开发企业，营业范围为：企业管理；规划设计管理；工程管理服务；工程造价咨询业务；招投标代理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；市场营销策划；企业形象策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；财务咨询；企业管理咨询；劳务服务（不含劳务派遣）；日用百货销售；体育中介代理服务；文化娱乐经纪人服务；物联网应用服务。

发行人以房地产开发销售为主营业务，目前项目主要集中在成都、重庆、昆明、西安、武汉、杭州、苏州、南京、宁波、温州、佛山等多个城市。公司分板块的经营模式如下图所示：

业务板块	经营模式
商品房销售	以商品住宅为主要开发对象，对商品住宅（包括相关配套设施）进行投资、开发、出售
房屋租赁	公司的房屋租赁只指商业地产及写字楼的租赁

### （二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

#### 1、营业收入分析

单位：万元，%

业务及产品类别	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务	1,724,974.59	96.20	3,679,224.46	97.18	2,981,026.09	97.75	1,778,514.41	97.38
其中：房产销售	1,703,881.79	95.02	3,611,519.31	95.39	2,905,140.10	95.26	1,715,678.95	93.94
物业租赁	14,694.56	0.82	31,005.81	0.82	29,461.78	0.97	28,854.45	1.58
物业服务	-	-	-	-	36,555.09	1.20	33,168.11	1.82
酒店经营	-	-	-	-	975.77	0.03	812.90	0.04

业务及产 品类别	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工程施工	6,398.24	0.36	36,699.34	0.97	8,893.35	0.29	-	-
其他业务	68,099.78	3.80	106,954.74	2.82	68,554.48	2.25	47,811.46	2.62
合计	1,793,074.37	100.00	3,786,179.20	100.00	3,049,580.57	100.00	1,826,325.88	100.00

最近三年及一期，公司营业收入分别为 1,826,325.88 万元、3,049,580.57 万元、3,786,179.20 万元和 1,793,074.37 万元。近年来，公司多个房地产项目完成销售并确认收入，营业收入保持较高增长，同时公司仍有多个项目处于在建状态，正常运作不存在停工、烂尾情况，未来营业收入有望继续保持较快增长。

最近三年及一期，公司主营业务收入占比分别为 97.38%、97.75%、97.18%和 96.20%，公司主营业务收入主要来源于房地产销售，房地产销售收入占公司营业收入的比例分别为 93.94%、95.26%、95.39%和 95.02%。报告期内，公司租赁业务和物业服务业务收入保持平稳。2021 年度公司无物业服务收入，是由于 2020 年 12 月 25 日本公司与鑫晟鼎企业管理服务（成都）有限责任公司签订股权转让协议，协议约定本公司将持有新希望物业服务集团有限公司 90.8%的股权全部转让，已于 2021 年 1 月 6 日完成工商变更，并收到股权转让价款本次股权转让后本公司不再持有新希望物业集团的股权，故本公司从 2021 年 1 月 1 日起不再将新希望物业服务集团有限公司纳入合并范围。2021 年度公司不再将酒店经营收入纳入主营业务列示，因其收入占比较小，将其列入其他业务。

最近三年及一期，公司其他业务收入分别为 47,811.46 万元、68,554.48 万元、106,954.74 万元和 68,099.78 万元，占营业收入的比重分别为 2.62%、2.25%、2.82%和 3.80%。

## 2、营业成本分析

单位：万元，%

业务及产 品类别	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务	1,478,250.30	97.02	2,897,024.22	97.89	2,226,812.70	97.80	1,289,774.67	97.34
其中：房 产销售	1,471,615.36	96.58	2,860,065.02	96.65	2,193,886.11	96.35	1,262,199.48	95.26
物业租赁	336.68	0.02	1,217.56	0.04	965.71	0.04	100.47	0.01
物业服务	-	-	-	-	23,065.98	1.01	27,250.41	2.06
酒店经营	-	-	-	-	570.99	0.03	224.31	0.02

工程施工	6,298.27	0.42	35,741.63	1.21	8,323.91	0.37	-	-
其他业务	<b>48,414.49</b>	<b>2.98</b>	<b>62,312.86</b>	<b>2.11</b>	<b>50,088.82</b>	<b>2.20</b>	<b>35,288.38</b>	<b>2.66</b>
合计	<b>1,523,664.79</b>	<b>100.00</b>	<b>2,959,337.07</b>	<b>100.00</b>	<b>2,276,901.52</b>	<b>100.00</b>	<b>1,325,063.05</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期，公司营业成本分别为 1,325,063.05 万元、2,276,901.52 万元、2,959,337.07 万元和 1,523,664.79 万元，呈现逐年上升的趋势。主要系公司多个房地产开发项目完成销售并结转成本。公司主营业务中的房地产销售是公司营业成本的主要构成部分，房地产销售成本占营业成本的比例分别为 95.26%、96.35%、96.65%和 96.58%。

### 3、毛利率及利润水平分析

单位：万元，%

业务及产品类别	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务	<b>246,724.29</b>	<b>14.30</b>	<b>782,200.24</b>	<b>21.26</b>	<b>754,213.39</b>	<b>25.30</b>	<b>488,739.74</b>	<b>27.48</b>
其中：房产销售	232,266.43	13.63	751,454.29	20.81	711,253.99	24.48	453,479.47	26.43
物业租赁	14,357.88	97.71	29,788.25	96.07	28,496.08	96.72	28,753.98	99.65
物业服务	-	-	-	-	13,489.11	36.90	5,917.71	17.84
酒店经营	-	-	-	-	404.78	41.48	588.59	72.41
工程施工	99.97	0.15	957.70	2.61	569.44	6.40	-	-
其他业务	<b>19,685.29</b>	<b>28.91</b>	<b>44,641.89</b>	<b>41.74</b>	<b>18,465.66</b>	<b>26.94</b>	<b>12,523.09</b>	<b>26.19</b>
合计	<b>269,409.58</b>	<b>15.03</b>	<b>826,842.12</b>	<b>21.84</b>	<b>772,679.05</b>	<b>25.34</b>	<b>501,262.83</b>	<b>27.45</b>

最近三年及一期，公司整体业务毛利率分别为 27.45%、25.34%、21.84%和 15.03%，报告期内出现下降趋势，影响整体毛利率水平的主要因素为核心业务房产销售业务毛利率的下降。

#### （1）房产销售业务毛利率下降主要原因

一方面，中央坚持“房住不炒”的主基调和稳预期、稳房价、稳地价的“三稳”宏观调控机制，行业受到政策调控影响。同时，2020 年以来，受疫情、房地产市场行情的影响，需求端疲软，行业竞争进一步加剧，导致部分项目的销售价格不及预期，对房地产行业的毛利率产生的一定的影响，因此行业毛利率普遍下滑。根据克尔瑞数据，今年上半年房地产行业毛利率继续延续下行趋势，行业典型上市房企毛利率中位数为 16.90%。因此，近年来毛利率降低成为房地产行业整体特征，发行人的毛利率变动趋势与行业整体变动趋势相符。



另一方面，出于安全性的战略投资策略，公司所开发的项目主要位于华东、华南沿海区域以及中西部省会城市等经济相对发达的地区。整体来讲，这些城市能级高，市场去化快，房地产调控政策较为严格。从成本角度来看，这些城市土拍市场竞争激烈，推高公司的土地获取成本；从收入角度来看，鉴于“房住不炒”的政策理念，上述区域、城市为防止当地房价出现快速上涨，均制定了房地产调控政策。对房价作出一定的限制，导致销售端受限，销售单价无法提升，影响房产销售业务收入的进一步提升，导致毛利率下降。

## （2）发行人盈利可持续性及其对自身偿债能力的影响

公司的主营业务利润大部分来源于房地产开发业务，截至 2022 年 6 月末，公司在建项目规模较大，全口径在建项目 76 个，其中在建在售项目 70 个，截至 2022 年 6 月末，公司合并层面存货余额为 874.06 亿元，预收类款项余额为 516.17 亿元，预计未签约的货值超过 1264.22 亿元，未售面积为 822.03 万平方米（全口径），能够满足未来几年的签约销售需求，为公司后期盈利奠定了有力基础。且公司项目多集中于经济相对发达以及人口净流入的华东、华南沿海区域以及中西部省会城市等经济相对发达的地区及一、二线城市，因此，公司房地产项目的销售、资金回流等更有保障。同时公司也会继续在土地市场寻找合适的投资机会，保证公司业务的正常发展。未来，公司依然会在销售端，全力保证货值的实现。在成本端，通过加强集采、优化工艺等多种方式，强化项目成本端管控，提高生产效率等方式确保成本支出稳定，从而保证项目利润的实现。

截至 2022 年 6 月末，公司预计未签约的货值超过 1264.22 亿元，未售面积为 822.03 万平方米（全口径），同时考虑到公司拿地区域多集中于一、二线城市，现有存量房地产项目预计未来销售回款为公司未来偿债安排奠定了坚实基础。综上，尽管公司报告期内毛利率持续下降，但公司的盈利可持续性较好，上述事项不会对公司偿债能力产生重大不利影响。

## （三）发行人房地产业务经营情况

### 1、发行人房地产开发资质

本公司下属从事房地产开发的主要项目公司均具备开发资质证书或暂定资质证书。

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人已经取得的主要业务资质证书如下：

公司名称	资质证书名称	证书编号	资质等级	证书有效期至
成都新希望置业有限公司	房地产开发资质	建开企[2020]2142 号	一级	2023/2/26
成都晖江置业有限公司	房地产开发资质	510185DZ443413448Z	暂三	2023/5/15
成都经开新希望启程置业有限公司	房地产开发资质	510112DJ442413923Z	暂二	2024/11/3
成都英基置业有限公司	房地产开发资质	510116DL443413786Z	暂三	2024/3/24
成都越陆置业有限公司	房地产开发资质	510108DF343413787Z	暂三	2024/3/24
昆明大商汇实业有限公司	房地产开发资质	云建房证开字（2021）26 号	二级	2023/11/13
沈阳新希望置业有限公司	房地产开发资质	2101332021020260244	三级	2024/2/1
永嘉万新恒锦置业有限公司	房地产开发资质	浙房开 1726 号	二级	2024/9/10
永嘉万新商鼎置业有限公司	房地产开发资质	浙开二 0301-2014-2022-0146 号	二级	2025/5/7
宁波久望置业有限公司	房地产开发资质	浙开二 0201-2022-2022-0085 号	二级	2025/4/20
苏州锦麟置业有限公司	房地产开发资质	苏州 KF16065	二级	2025/3/31
苏州锦致置业有限公司	房地产开发资质	苏州 KF16514	二级	2025/3/31
嘉兴锦禾置业有限公司	房地产开发资质	浙开二 0401-2019-2022-0092 号	二级	2025/5/17
嘉兴新川置业有限公司	房地产开发资质	浙开二 0401-2019-2022-0097 号	二级	2025/5/18
重庆新希望实业有限公司	房地产开发资质	03211123	二级	2025/5/11
重庆光锦房地产开发有限公司	房地产开发资质	1129503	二级	2024/6/25
徐州锦睿荣置业有限公司	房地产开发资质	徐州 KF15028	二级	2025/3/31
徐州美昆房地产开发有限公司	房地产开发资质	徐州 KF15029	二级	2025/3/31
南京招锦弘新房地产开发有限公司	房地产开发资质	南京 KF14935	二级	2024/11/23
西安锦谦置业有限公司	房地产开发资质	西建房（2021）0036 号	四级	2024/6/30
成都中万怡兴置业有限公司	房地产开发资质	510122DL443413141Z	三级	2022-12-31
成都岷江新希望花园房地产开发有限责任公司	房地产开发资质	510100AA222718	三级	2023-1-3
成都津同置业有限公司	房地产开发资质	510132DR443413640Z	暂三	2023-9-16
宁波康丰置业有限公司	房地产开发资质	浙开二 0201-2020-2022-0273 号	二级	2025-5-30
重庆望锦房地产开发有限公司	房地产开发资质	22210934	二级	2025-6-14
重庆耕渝房地产开发有限公司	房地产开发资质	04210613	二级	2024-11-19
成都碧贤置业有限公司	暂定资质证书	510185DZ442413213Z	暂二	2022-11-05

## 2、房地产开发业务情况

公司于 1998 年正式成立，主要从事房地产开发业务，多年来，公司足迹遍及成都、重庆、昆明、西安、武汉、杭州、苏州、南京、宁波、温州、佛山等多个城市，并不断加强专业化运作，实现了资产和经营规模的持续跨越式发展。

近三年及一期公司房地产业务全口径销售区域分布情况：<sup>1</sup>

单位：万平方米、亿元

区域	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	销售面积	销售金额	销售面积	销售金额	销售面积	销售金额	销售面积	销售金额
温州	11.06	16.01	74.14	126.28	68.88	134.99	41.46	100.74
杭州	4.09	11.36	30.84	84.80	78.50	250.18	59.92	200.40
成都	25.26	44.06	80.40	134.03	74.13	140.37	26.93	56.43
南京	13.81	46.53	54.74	188.76	62.06	183.68	-	-
苏州	8.10	19.23	62.15	167.18	27.46	61.49	37.42	74.30
宁波	8.83	15.59	19.89	62.39	25.74	69.54	20.65	57.68
嘉兴	5.88	9.39	1.00	1.52	27.40	43.12	13.70	15.02
昆明	10.7	12.8	37.00	56.09	17.71	23.30	20.99	28.21
南宁	17.18	17.54	41.86	42.81	30.29	36.30	36.95	39.00
重庆	10.26	14.06	23.01	26.80	26.34	28.60	38.63	41.06
广佛	7.63	18.61	24.46	62.34	6.55	14.64	-	-
大连	2.21	4.65	5.91	19.45	5.49	12.79	3.16	6.54
沈阳	7.69	11.65	12.93	16.02	9.56	12.59	2.93	3.61
武汉	5.28	9.7	13.79	24.08	3.54	5.81	-	-
西安	14.97	39.72	18.73	46.71	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	0.19	0.10
<b>合计</b>	<b>152.95</b>	<b>290.90</b>	<b>500.86</b>	<b>1,059.25</b>	<b>463.63</b>	<b>1,017.38</b>	<b>302.93</b>	<b>623.10</b>

近年来，尽管宏观经济运行复杂多变，房地产调控政策持续加强，但公司通过积极调整针对市场环境的应对策略，不断拓展融资渠道、完善公司项目的区域布局和产品结构，以提高市场适应性，使公司获得了持续与稳定的发展。

### （三）发行人房地产开发项目情况

#### 1、截至 2022 年 6 月 30 日，发行人在建在售房地产项目如下：

<sup>1</sup> 注：以上签约销售金额及面积均包含车位，其中温州签约销售包含丽水，杭州签约销售包含绍兴，南京签约销售包含徐州。

序号	项目名称	区域	业态	持股比例	规划建设面积（万平方米）	总投资额（万元）	已投资额（万元）	已售面积（万平方米）	剩余可售面积（万平方米）
1	成都西樾锦宸	成都	住宅、车位	25%	15.04	203,776.05	192,840.69	11.05	1.34
2	成都知园	成都	住宅、车位	36%	24.61	287,373.00	207,399.00	15.31	2.90
3	成都东安湖	成都	住宅、商业、车位	80%	20.50	262,664.00	129,079.00	5.54	13.24
4	成都锦官印悦	成都	住宅、商业、车位	50%	27.43	194,148.00	142,928.82	17.25	4.99
5	成都天府锦麟壹品	成都	住宅、车位	100%	14.66	242,718.29	179,221.59	2.78	8.07
6	大连御栖湖-B10	大连	商业	50%	2.60	31,771.75	31,127.28	0.37	1.80
7	大连锦麟玖玺-2期	大连	住宅、商业、车位、回迁	100%	7.92	108,884.00	91,374.40	3.36	1.37
8	广佛锦官半岛	佛山	住宅、商业、车位	100%	19.91	286,614.84	242,721.28	11.43	6.45
9	广佛金沙公馆	佛山	住宅、商业、车位	50%	20.64	356,189.73	300,436.73	5.82	11.32
10	悦珑湾	佛山	住宅、商业、车位	51%	32.88	579,562.90	442,413.99	8.89	19.30
11	杭州悦潮府	杭州	住宅、商业、车位	30%	11.30	237,364.85	212,942.00	8.89	1.03
12	杭州锦粼云荟院	杭州	住宅、商业、车位	50%	20.26	409,738.55	372,406.42	15.06	2.50
13	杭州荣望轩	杭州	住宅、商业、车位	28%	18.09	309,777.17	264,726.39	14.02	2.05
14	杭州长粼府	杭州	住宅、车位	50%	26.82	530,210.24	481,463.54	21.37	2.70
15	杭州锦畔云汀府	杭州	住宅、车位	100%	15.74	228,688.72	188,126.55	13.50	1.36
16	长粼之宸	杭州	住宅、车位	50%	7.95	155,364.10	139,138.10	6.72	0.72
17	绍兴镜湖	绍兴	住宅、车位	15%	18.00	406,522.06	313,929.40	3.92	10.52
18	锦麟天樾	嘉兴	住宅、车位	100%	15.78	220,104.00	145,764.00	0.81	10.74
19	昆明白麓城-五期 A4	昆明	住宅、商业、办公、车位	100%	12.98	113,217.39	101,491.80	10.80	0.92
20	昆明锦麟峯荟西地块	昆明	住宅、车位、商业	100%	18.53	171,515.35	141,641.57	0.52	16.60
21	昆明锦粼天序大地块	昆明	住宅，商业，公寓，车位	45%	33.70	488,337.71	318,731.97	12.97	17.36
22	昆明公元锦悦	昆明	住宅，商业，车位	50%	16.12	104,510.13	75,495.22	2.60	11.28
23	南京锦麟融誉府	南京	住宅、商业、车位	40%	33.39	756,131.00	671,957.00	25.35	4.73
24	南京紫樾府	南京	住宅、商业、车位	43%	32.01	578,317.52	519,053.00	21.84	2.65

序号	项目名称	区域	业态	持股比例	规划建设面积（万平方米）	总投资额（万元）	已投资额（万元）	已售面积（万平方米）	剩余可售面积（万平方米）
25	南京水沐雍荣府	南京	住宅、商业、车位	15%	24.34	501,229.37	405,983.00	17.67	4.11
26	南京云澜尚府	南京	住宅、商业、车位	16%	24.77	765,244.61	689,610.00	18.26	1.22
27	宸光府	南京	住宅、商业、车位	25%	6.99	155,995.00	122,970.00	4.82	0.72
28	琨玉府	南京	住宅、商业、车位	20%	8.84	200,531.00	158,929.00	6.27	0.85
29	和光锦棠府	南京	住宅、商业、车位	10%	12.89	314,934.00	233,959.00	9.10	1.20
30	南宁锦麟玖玺	南宁	住宅、商业、车位	50%	31.83	401,310.00	302,726.51	7.53	16.03
31	南宁锦樾府	南宁	住宅、商业、车位	49%	13.28	90,739.00	79,433.39	6.43	5.11
32	南宁锦云湖光	南宁	住宅、商业、车位	50%	20.19	165,801.00	125,038.00	3.25	14.97
33	五象湖光学府（地块一、二）	南宁	住宅（含安置房）、商业、车位	20%	22.04	130,714.97	63,113.86	7.99	8.70
34	南宁金悦湾	南宁	住宅、商业、车位	20%	6.90	51,099.00	35,560.20	0.17	6.42
35	南宁臻园	南宁	住宅（含安置房）、商业、车位	30%	50.32	376,420.00	200,528.00	12.42	29.23
36	宁波宸芯里	宁波	住宅、车位	51%	14.09	319,900.73	285,090.00	10.17	0.71
37	宁波滨辰府	宁波	住宅、车位	40%	20.36	393,541.74	335,248.00	12.79	2.33
38	湿地 32 亩	宁波	住宅、车位	49%	5.56	147,268.43	124,178.00	4.14	0.15
39	宁波董麟上府云汀	宁波	住宅、商业、车位	100%	15.84	314,320.76	209,071.00	2.68	9.40
40	新希望锦麟河院东区	沈阳	住宅、商业	100%	10.48	115,000.00	89,513.91	6.28	3.62
41	锦麟誉	沈阳	住宅、商业、车位	100%	31.24	540,551.00	248,294.00	1.68	27.28
42	苏州湖东未来	苏州	住宅、车位	50%	28.12	435,878.92	351,386.46	15.19	9.69
43	苏州阅湖山	苏州	住宅、商业、车位	33%	10.84	141,473.20	119,561.65	6.06	3.61
44	苏州湖西映月	苏州	住宅、车位	33%	11.24	225,110.00	189,971.38	5.93	3.86
45	锦麟壹品	苏州	住宅、车位	50%	17.81	383,632.91	274,109.59	6.09	9.72
46	锦麟铂悦府	苏州	住宅、车位	45%	21.03	569,381.00	510,649.90	14.70	4.56
47	大境公园时代	苏州	住宅、车位	30%	14.67	221,269.00	170,181.00	9.13	3.70
48	立体城 7#	温州	商业、办公、车位	100%	19.70	166,145.13	73,738.86	10.65	1.98
49	温州瑞祥天樾	温州	住宅	33%	22.73	318,166.00	290,833.67	19.81	0.08

序号	项目名称	区域	业态	持股比例	规划建筑面积（万平方米）	总投资额（万元）	已投资额（万元）	已售面积（万平方米）	剩余可售面积（万平方米）
50	温州江境 1265	温州	商品住宅、安置房、商业、车位	25%	10.97	174,141.00	151,989.00	9.30	0.29
51	温州董宸府	温州	住宅、商业、办公、车位	33%	13.60	171,129.64	126,662.50	9.04	1.57
52	风华剑桥	丽水	商业、车位、住宅	50%	24.97	218,281.45	177,423.07	21.82	0.91
53	温州江屿云庄	温州	商品住宅、商业、车位、安置房、宗教用地、幼儿园、河道、道路、景观桥梁	49%	60.70	511,505.28	403,225.65	32.23	12.12
54	武汉锦粼九里	武汉	住宅、商业、车位	50%	33.84	387,114.99	322,018.17	20.33	11.87
55	武汉雍禧兰台	武汉	住宅、商业、车位	49%	30.72	450,825.17	333,048.17	2.31	27.28
56	西安锦麟天玺	西安	住宅、商业、车位	56%	47.26	719,991.77	557,166.44	24.25	16.59
57	未来印	西安	住宅、商业、车位	40%	24.27	402,311.00	307,234.27	16.15	4.24
58	重庆中央雲璟 2#、9#	重庆	住宅、车位	20%	10.77	119,968.27	92,172.18	3.92	6.26
59	重庆观山御璟二期	重庆	住宅、商业、车位	34%	28.17	124,418.09	110,411.04	17.45	9.35
60	重庆 95 亩（D10 天际）2、3 号地	重庆	住宅、商业、车位	100%	22.23	383,394.76	258,262.54	1.75	19.70
61	温州丽水市莲都区双湖 65 亩	丽水	住宅、商业、车位	33%	11.82	238,028.59	191,486.17	5.51	3.72
62	南京千江凌云府	南京	住宅、商业、车位	14%	8.83	222,174.12	177,669.15	6.22	0.88
63	锦云台花园	南京	住宅、商业、车位	33%	8.95	332,911.74	259,202.00	5.48	1.81
64	云锦四季府	南京	住宅、商业、车位	25%	5.76	208,473.69	164,307.00	1.22	3.31
65	浦口区城南中心 312 亩（B、C 地块）	南京	住宅、车位	50%	23.02	476,548.00	328,693.60	8.79	9.06

序号	项目名称	区域	业态	持股比例	规划建筑面积（万平方米）	总投资额（万元）	已投资额（万元）	已售面积（万平方米）	剩余可售面积（万平方米）
66	越江时代苑	南京	住宅、办公、商业、车位	25%	22.44	545,801.96	397,671.75	3.88	14.89
67	锦翠栖源府	杭州	住宅、夹层、储藏室、车位	100%	4.83	97,019.22	71,250.00	2.66	1.27
68	湘家荡 103 亩	嘉兴	住宅、车位	49%	19.23	207,452.00	135,242.00	0.90	14.70
69	昆仑一品	徐州	住宅、车位	34%	18.76	219,550.00	172,952.00	2.08	14.70
70	和著湖山	徐州	住宅、车位	34%	19.35	354,957.00	227,257.00	1.40	14.96
	<b>合计</b>				<b>1,383.44</b>	<b>21,275,155.84</b>	<b>16,561,431.82</b>	<b>656.05</b>	<b>514.65</b>

2、截至 2022 年 6 月 30 日，发行人已完工在售房地产项目如下：

序号	项目名称	区域	业态	持股比例	规划建筑面积（万平方米）	总投资额（万元）	已投资额（万元）	已售面积（万平方米）	剩余可售面积（万平方米）
1	成都怡心湖岸	成都	住宅、车位	27%	37.72	421,449.96	351,111.17	27.34	4.37
2	成都锦官天宸	成都	住宅、商业、车位	34%	22.83	164,019.00	149,212.00	16.76	4.12
3	成都锦悦北府	成都	住宅、商业、车位	100%	17.35	72,227.00	70,277.00	13.51	1.88
4	成都锦官天樾	成都	住宅、商业、车位	51%	18.93	143,001.39	125,679.00	11.35	5.94
5	成都 D10 天府	成都	住宅、商业、车位、办公	100%	32.58	540,215.96	457,185.00	23.42	5.23
6	成都国宾锦麟天玺	成都	住宅、商业、车位	50%	14.85	267,848.66	254,800.82	10.04	3.06
7	成都锦麟府	成都	住宅	100%	38.12	534,002.83	479,555.58	28.34	6.23
8	大连御栖湖-B05、B07	大连	商业、车位	50%	6.78	82,988.27	82,988.27	5.51	0.08
9	大连锦麟玖玺-1 期	大连	住宅、商业、车位	100%	7.36	130,967.00	84,345.60	2.66	1.33
10	大连璞石墅	大连	住宅、商业、商墅、租赁用房、车位	100%	5.73	106,197.00	104,111.98	4.35	0.89
11	广佛金洲府	佛山	住宅、商业、车位	100%	12.57	210,617.67	182,649.52	7.51	3.61

序号	项目名称	区域	业态	持股比例	规划建筑面积（万平方米）	总投资额（万元）	已投资额（万元）	已售面积（万平方米）	剩余可售面积（万平方米）
12	杭州锦宸	杭州	住宅、商业、车位	50%	8.76	204,170.62	198,077.74	7.66	0.62
13	杭州澄品 101	杭州	住宅、商业、车位	20%	45.24	1,476,868.38	1,353,634.00	36.57	0.76
14	杭州锦粼府	杭州	住宅、商业、车位	70%	16.90	363,432.44	343,944.79	13.31	2.53
15	嘉兴锦棠里	嘉兴	住宅、商业、车位	100%	15.05	152,222.16	136,525.12	10.60	1.70
16	昆明观澜汇	昆明	住宅、商业、办公、车位	100%	21.58	126,642.79	120,686.49	17.73	1.06
17	昆明白麓城-二期 A1、二期 A2、四期 A3	昆明	住宅、商业、办公、车位	100%	40.96	392,961.22	355,613.33	33.40	3.75
18	昆明锦麟峯荟东地块	昆明	住宅、车位、商业	100%	16.90	213,924.34	163,305.19	11.64	3.83
19	南宁锦官城	南宁	住宅、商业、车位	100%	53.07	347,526.00	340,481.00	44.64	2.14
20	南宁锦悦青山	南宁	住宅、车位	50%	16.87	133,474.00	130,165.00	11.19	2.35
21	南宁大唐印象	南宁	住宅、商业、车位	30%	33.54	248,884.00	243,866.26	21.57	8.10
22	南宁锦悦江南	南宁	住宅、商业、车位	50%	11.23	76,894.40	71,966.00	9.22	0.45
23	南宁盛湖悦景	南宁	住宅、商业、车位	28%	35.17	247,275.18	231,342.94	26.06	5.79
24	南宁盛世金悦	南宁	住宅、商业、车位	25%	10.60	61,898.93	58,255.00	7.82	1.57
25	宁波堇天府	宁波	住宅、商业、车位	49%	40.24	590,417.06	574,862.14	31.43	0.39
26	宁波江望云著里	宁波	住宅、车位	50%	5.30	120,133.96	109,689.46	3.95	0.15
27	沈阳锦官天宸	沈阳	住宅、商业、车位	100%	14.71	135,861.31	122,732.65	7.15	5.59
28	新希望紫檀山	沈阳	住宅	100%	5.35	70,898.02	70,898.02	4.77	0.08
29	新希望锦麟河院西院	沈阳	住宅	100%	3.62	36,955.00	36,955.00	3.51	-
30	苏州锦麟府	苏州	住宅、车位	100%	16.69	235,265.50	235,265.50	14.33	1.20
31	苏州四季春晓	苏州	住宅、车位	33%	17.25	244,309.44	227,404.88	13.71	1.60
32	温州天麓	温州	住宅、商业、车位	100%	29.17	581,790.66	581,790.66	24.85	0.60
33	温州玉锦麟	温州	商品住宅、安置	100%	37.45	515,126.90	476,895.85	27.82	5.16



序号	项目名称	区域	业态	持股比例	规划建筑面积（万平方米）	总投资额（万元）	已投资额（万元）	已售面积（万平方米）	剩余可售面积（万平方米）
			房、商业、车位、菜市场、小学（代建）						
34	温州白麓城	温州	住宅、商业、车位	100%	55.54	1,007,342.88	1,007,342.88	47.28	0.10
35	立体城 2#	温州	住宅、商业、车位	100%	18.93	174,024.55	174,024.55	16.81	0.42
36	立体城 1#、3#、4#、5#、8#、9#	温州	住宅、商业、车位、办公	100%	93.89	921,963.42	899,998.57	74.60	0.69
37	温州都会外滩	温州	住宅、商业、车位、办公楼（代建）	40%	11.48	151,078.00	145,355.35	9.57	0.73
38	温州学院十一峯	温州	住宅、底商、车位	50%	27.49	571,289.33	486,492.83	23.54	0.18
39	温州西江月	温州	住宅、商业、车位	18%	23.65	305,082.72	305,082.72	17.64	0.06
40	重庆翡丽锦悦	重庆	住宅、商业、车位	50%	22.42	142,929.86	134,687.00	16.30	5.43
41	重庆璟樾云山	重庆	住宅、商业、车位	50%	41.23	329,888.87	298,036.00	30.58	8.98
42	重庆中央雲璟 1#、3#、4#、5#、6#、7#、8#	重庆	住宅、商业、车位	20%	22.06	232,750.96	185,483.57	14.49	6.00
43	重庆观山御璟一期	重庆	住宅、商业、车位	34%	11.43	82,012.29	74,556.46	8.33	2.48
	合计				1,038.60	13,168,829.92	12,237,332.89	792.87	111.23

### 3、截至 2022 年 6 月 30 日，发行人在建未售房地产项目如下：

序号	项目名称	区域	业态	持股比例	规划建筑面积（万平方米）	总投资额（万元）	已投资额（万元）	剩余可售面积（万平方米）
1	成都双流怡心湖	成都	住宅、商业、车位	51%	18.31	243,028.43	147,430.59	16.47
2	商鼎大厦	昆明	商业、办公、酒店	100%	10.87	72,634.07	26,790.09	4.14
3	立体城 4# 希尔顿	温州	酒店、办公	100%	8.62	55,206.40	20,847.82	-

序号	项目名称	区域	业态	持股比例	规划建筑面积（万平方米）	总投资额（万元）	已投资额（万元）	剩余可售面积（万平方米）
4	重庆 95 亩（D10 天际）1 号地	重庆	住宅、商业、车位	100%	3.15	47,404.42	31,932.59	2.65
5	武汉市江岸区二七滨江板块 35 亩（D10 天元）	武汉	住宅、商业、车位	100%	20.64	440,869.84	257,613.75	16.77
6	下应悦邻汇西地块项目	宁波	住宅、商业、车位	40%	4.31	107,538.47	77,879.10	3.35
	<b>合计</b>				<b>65.91</b>	<b>966,681.63</b>	<b>562,493.94</b>	<b>43.38</b>

4、截至 2022 年 6 月 30 日，发行人待开发房地产项目如下：

序号	项目名称	区域	业态	持股比例	规划建筑面积（万平方米）	总投资额（万元）	已投资额（万元）	剩余可售面积（万平方米）
1	大连御栖湖-B1、B6、B8	大连	商业、办公	50%	10.73	131,268.97	30,097.40	10.38
2	昆明锦粼天序小地块	昆明	住宅，商业，公寓，车位	45%	12.55	223,821.88	143,813.87	11.18
3	昆明三家村	昆明	住宅、商业、车位	100%	49.10	289,712.00	72,855.16	41.64
4	五象湖光学府（地块三）	南宁	住宅、商业、车位	20%	12.34	98,681.03	43,539.06	11.52
5	重庆中央雲璟 10#、11#	重庆	住宅、车位	20%	5.90	73,082.64	53,291.78	5.89
6	武汉市江岸区二七滨江 36 亩（D10 天麓）	武汉	住宅、商业、车位	100%	32.87	645,548.33	199,673.68	20.63
7	浦口区城南中心 312 亩（A、D 地块）	南京	公寓、办公、商业、车位	50%	59.74	773,155.00	331,118.40	24.94
8	重庆锦湖翠隐	重庆	住宅、商业、车位	51%	22.03	195,257.00	45,339.00	26.60
	<b>合计</b>				<b>205.26</b>	<b>2,430,526.86</b>	<b>919,728.34</b>	<b>152.77</b>

5、近三年及一期公司新增土地储备情况：

单位：万平方米、亿元

指标	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年	2019 年
新增土地储备数量	1	15	42	29
新增土地计容建筑面积	11.55	216.09	645.38	424.26
其中：按权益计算新增土地储备计容建筑面积	11.55	121.33	354.85	238.93
新增土地金额	19.88	294.17	719.92	547.13
其中：按权益计算土地购置支出	19.88	153.15	363.05	277.04
期末土地储备总建筑面积	822.03	968.00	1,357.28	1,056.93
其中：按权益计算土地储备总建筑面积	499.09	579.96	767.64	616.77

## 6、发行人关于房地产业务是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等问题的专项自查

经自查，公司认为：本公司及下公司列入自查范围的房地产项目在报告期内不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价、哄抬地价、扰乱房地产业秩序或以异常高价购买土地等违法违规行为；不存在因前述违法违规情形受到行政处罚的情况，也不存在因前述违法违规行为正在被（立案）调查的情况。

## 7、报告期内发行人拿地情况

地块名称	城市	计容建面 (万方) (全口径)	获地时间	土地出让金 (亿元) (全口径)	截至 2022 年 6 月末已交 出让金	后续出 让金缴 纳计划	资金来源	拟建项目类别
成都茶店子 50 亩	成都	9.98	2019/3/12	17.17	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
温州瑞安 88 亩	温州	17.44	2019/3/15	21.02	已全额缴纳	-	自有资金	住宅
南京迈皋桥 136 亩	南京	23.51	2019/3/29	53.20	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
杭州余杭区九乔 112 亩	杭州	16.47	2019/3/29	34.61	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、车位
昆明盘龙 122 亩	昆明	26.30	2019/3/29	22.53	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
温州鹿城黄龙板块 124 亩	温州	26.94	2019/4/26	29.26	已全额缴纳	-	自有资金	商品住宅、安置房、商业、车位、菜市场、小学（代建）
大连甘井子 115 亩	大连	10.68	2019/5/15	12.46	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位、回迁
嘉兴科技城 118 亩	嘉兴	14.14	2019/5/29	14.19	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、车位
嘉兴城北 65 亩	嘉兴	9.56	2019/5/29	7.95	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位

成都简阳 96 亩	成都	16.06	2019/5/30	6.92	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
南宁五象湖 103 亩	南宁	23.49	2019/6/12	22.80	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
杭州锦粼北 78 亩	杭州	12.96	2019/6/24	26.92	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
南京栖霞经开 137 亩	南京	22.85	2019/7/3	36.50	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
南京秦淮南部新城 93 亩	南京	17.34	2019/7/3	51.50	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
宁波江北区慈城板块 62 亩	宁波	6.61	2019/8/9	6.45	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
苏州园区湖西 85 亩	苏州	12.46	2019/9/18	25.53	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、车位
杭州萧山市北 53 亩	杭州	7.75	2019/9/23	15.40	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
南宁新峰路 37.899 亩	南宁	7.58	2019/10/25	3.16	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
南京栖霞区仙林湖 120 亩	南京	17.57	2019/10/30	31.40	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
沈阳大东区望花城中村-8 地块 80 亩	沈阳	10.65	2019/11/5	6.71	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
沈阳大东区望花城中村-7 地块 80 亩	沈阳	10.61	2019/11/5	6.68	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
佛山里水草场 49 亩	佛山	9.20	2019/11/28	12.21	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
武汉东湖高新光谷东 174 亩	武汉	23.20	2019/12/17	19.97	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
宁波鄞州区长丰 25 亩	宁波	3.70	2019/12/19	8.00	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、车位
佛山市顺德区大良 70 亩	佛山	14.02	2019/12/19	15.10	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
杭州萧山科技城核心区 77 亩	杭州	12.75	2019/12/30	18.59	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
成都简阳东部新城 80 亩	成都	13.35	2019/12/31	6.80	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
成都武侯新城 97 亩	成都	9.7	2019/12/31	12.55	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、车位
杭州余杭经开区 65 亩	杭州	10.91	2020/1/2	13.46	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、车位
温州瑞安市经开板块江滨 48 亩	温州	8.15	2020/2/7	10.63	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
温州市永嘉县瓯北板块前排村 240 亩	温州	20.94	2020/2/12	25.27	已全额缴纳	-	自有资金	商品住宅、商业、车位、安置房、宗教用地、幼儿园、河道、道路、景观桥梁

苏州吴中角直 144 亩	苏州	21.15	2020/4/1	24.59	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、车位
佛山南海区里水边带路 84 亩地块	广佛	14.15	2020/4/22	23.65	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
昆明西山区希望路 126 亩	昆明	34.57	2020/4/23	37.22	已全额缴纳	-	自有资金	住宅，商业，公寓，车位
苏州市吴中区太湖度假区板块 74 亩	苏州	7.92	2020/4/26	7.25	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
西安市高新区中央创新区板块 178 亩	西安	33.18	2020/5/8	39.66	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
成都市新津五津板块 95 亩	成都	17.77	2020/5/13	7.19	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
苏州吴中区独墅湖西 61 亩	苏州	8.08	2020/5/15	14.28	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、车位
宁波市鄞州区鄞州中心 66 亩	宁波	10.17	2020/5/19	22.53	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、车位
苏州吴中区太湖新城 76 亩	苏州	12.62	2020/6/1	23.47	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、车位
南宁市江南区沙井板块 53 亩	南宁	8.82	2020/6/24	5.16	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
宁波鄞州区姜山板块 135 亩	宁波	13.90	2020/6/29	25.14	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、车位
宁波鄞州区陈婆渡 39 亩	宁波	5.65	2020/7/3	1.92	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、车位
武汉市经开区龙阳大道板块 131 亩	武汉	21.92	2020/7/14	28.51	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
昆明经开区清水片区 70 亩	昆明	11.68	2020/7/23	5.54	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
苏州园区奥体 111 亩	苏州	13.30	2020/7/29	40.19	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、车位
宁波鄞州湿地公园 32 亩	宁波	3.86	2020/8/13	10.11	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、车位
（杭州）绍兴越城区镜湖板块 144 亩	杭州	11.65	2020/8/18	25.10	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、车位
昆明安宁三家村 355 亩	昆明	47.45	2020/8/19	6.83	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
苏州吴中区角直 70 亩	苏州	10.74	2020/9/2	13.37	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、车位
佛山顺德区陈村板块 170 亩	广佛	23.91	2020/9/2	37.12	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
南宁市经开区经开区板块 70 亩	南宁	14.44	2020/9/10	9.92	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
温州台州椒江开发板块 58 亩	温州	10.09	2020/9/21	8.36	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、办公、车位
沈阳市浑南区奥体板块 170 亩	沈阳	22.69	2020/9/25	30.46	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位

成都市成华区熊猫大道板块通威 191 亩	成都	30.36	2020/9/25	19.73	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
重庆市九龙坡区杨家坪板块 T 分区 95 亩	重庆	18.41	2020/9/25	24.09	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、车位
南京浦口区江北核心区 34 亩	南京	4.96	2020/9/29	10.60	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
南京浦口区江北核心区 43 亩	南京	6.32	2020/9/29	13.60	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
西安市高新区 CID 板块 90 亩	西安	16.91	2020/10/10	24.78	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
杭州市余杭区九乔商贸城 39 亩	杭州	5.18	2020/10/13	10.74	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、车位
嘉兴市海宁临杭新区许村 84 亩	嘉兴	11.20	2020/10/28	12.02	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、车位
南宁市良庆区五象南 98 亩	南宁	23.89	2020/11/13	8.19	已全额缴纳	-	自有资金	住宅（含安置房）、商业、车位
温州丽水市莲都区富岭板块 129 亩	温州	17.30	2020/11/17	11.65	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
成都市成华区万年场 66 亩	成都	8.81	2020/11/26	15.06	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、车位
南宁市龙岗那造路东侧 30 亩	南宁	5.02	2020/12/9	2.71	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
南宁市良庆桥南板块那黄大道东侧 138 亩（安置房 25%）	南宁	34.90	2020/12/10	15.84	已全额缴纳	-	自有资金	住宅（含安置房）、商业、车位
南京浦口区江北核心区 59 亩	南京	9.42	2020/12/15	22.20	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
广州市增城区奥园中新誉府项目 41 亩	广佛	8.26	2020/12/17	8.00	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
东莞市石排镇奥园誉松湖项目 50 亩	广佛	8.73	2020/12/17	6.44	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
成都市成华区八里庄 79 亩	成都	15.95	2020/12/24	17.33	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、车位
成都市双流区怡心湖 88 亩	成都	11.81	2021/1/27	12.47	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
（温州）丽水市莲都区双湖 65 亩	温州	7.82	2021/3/11	16.62	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
武汉市江岸区二七滨江板块 35 亩	武汉	14.92	2021/3/18	23.40	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
武汉市江岸区二七滨江板块 36 亩	武汉	24.30	2021/3/18	24.10	已缴纳 13.67 亿元	2023 年 6 月支付 10.43 亿元	自有资金	住宅、商业、车位

重庆璧山北 181 亩	重庆	15.92	2021/4/28	8.11	已缴纳 50%，金额 4.055 亿	2023 年 5 月支付 4.055 亿元	自有资金	住宅、商业、车位
杭州市西湖区转塘 26 亩	杭州	3.10	2021/5/7	6.21	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、夹层、储藏室、车位
嘉兴市湘家荡 103 亩	嘉兴	11.02	2021/5/20	10.86	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、车位
南京市江北新区研创园 99 亩	南京	16.51	2021/5/22	36.00	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、办公、商业、车位
南京市秦淮区南部新城 55 亩	南京	6.57	2021/5/22	24.40	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
南京市秦淮区南部新城 25 亩	南京	4.10	2021/5/22	15.10	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
南京市浦口城南中心 312 亩	南京	55.01	2021/5/20	60.60	已全额缴纳	-	自有资金	公寓、办公、商业、车位
宁波市鄞州区下应 21 亩	宁波	3.10	2021/5/26	6.51	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、车位
徐州云龙区奥体板块 90 亩	南京	13.83	2021/6/26	15.22	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、车位
徐州云龙区云龙湖板块 94 亩	南京	13.77	2021/6/26	20.38	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、车位
成都市龙泉驿区东安新城板块 143 亩	成都	14.30	2021/9/17	9.43	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、商业、车位
宁波市鄞州区下应板块 75 亩	宁波	11.55	2022/1/19	19.88	已全额缴纳	-	自有资金	住宅、车位

## 8、发行人实际控制人、控股股东、董事、监事、高级管理人员的承诺

公司实际控制人、控股股东、董事、监事、高级管理人员承诺：报告期内，五新实业集团及下属公司列入核查范围的房地产项目在报告期内不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价、哄抬地价、扰乱房地产业秩序或以异常高价购买土地等违法违规行为；不存在因前述违法违规情形受到行政处罚的情况，也不存在因前述违法违规行为正在被（立案）调查的情况。《自查报告》已如实披露了五新实业集团在报告期内房地产开发项目的自查情况，如五新实业集团报告期内因存在自查范围内未披露前述违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。

### （四）房地产行业情况

#### 1、行业概述

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。过去的十余年间，全国房地产开发投资完成额从 2002 年的 7,791 亿元提高到 2020 年的 141,443 亿元，年均增长 17.47%；2020 年，全国房屋竣工面积达 91,218 万平方米，全国商品房销售面积累计 176,086 万平方米。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

## 2、行业政策情况

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

### （1）土地政策

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。

土地供给数量方面，2004 年 10 月，国务院发布《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》，提出“严格控制建设用地增量，完善符合我国国情的最严格的土地管理制度”。2006 年 5 月，国土资源部发布《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》，提出严格限制低密度、大套型住房的土地供应，并坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的政策。2010 年 3 月，国土资源部发布《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（以下简称“国十九条”），明确提出确保保障性住房、棚户改造和自住性中小套型商品房建房用地，须确保上述用地不低于住房建设用地供应总量的 70%，同时，要严格控制大套型住房建设用地，严禁向别墅供地，保障性住房用地亦不得从事商业性房地产开发。2012 年 2 月，国土资源部发布《关于做好 2012 年房地产用地管理和调控重点工



作的通知》，要求计划总量不低于前五年年均实际供给量，其中保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于总量的 70%，严格控制高档住宅用地，不得以任何形式安排别墅用地。2012 年 5 月，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，明确限定住宅项目容积率不得低于 1，别墅类房地产项目列入禁止用地项目目录。2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施（以下简称“国五条”）明确规定：增加普通商品住房及用地供应；2013 年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量；加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。2013 年 4 月 16 日，国土资源部公布《2013 年全国住房用地供应计划》，明确 2013 年全国住房用地计划供应 15.08 万公顷，是过去 5 年年均实际供应量的 1.5 倍，其中“保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品房”用地计划占住房用地计划总量的 79.4%。2013 年 4 月 27 日，国土资源部印发《关于下达〈2013 年全国土地利用计划〉的通知》，要求统筹安排城乡建设用地，控制大城市建设用地规模，合理安排中小城市和小城镇建设用地，对农村地区实行新增建设用地计划指标单列。

土地供给方式方面，经营性土地使用权已经建立招标、拍卖、挂牌的出让方式。2006 年 5 月，国土资源部明确房地产开发用地必须采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。2006 年 8 月，国土资源部通告实施《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》，进一步完善国有土地出让制度，严格规定了允许划拨用地和协议出让土地的范围。2006 年 8 月，国务院出台《关于加强土地调控有关问题的通知》，要求严把土地“闸门”，规范土地出让收支管理，调整建设用地有关税费政策，着重解决当前土地管理和调控中存在的突出问题，统一制定并公布工业用地出让最低标准，以租代征等非法占地行为被禁止。2007 年 9 月，国土资源部通过《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》明确将工业用地纳入招标拍卖挂牌出让范围；规定未按国有建设用地使用权出让合同约定缴清全部土地出让款的，不得发放国有建设用地使用权证书，也不得按出让金缴纳比例分割发放建设用地使用权证书。2009 年 8 月，国土资源部下发了《关于进一步落实工业用地出让制度的通知》，要求严格执行工业用地招标拍卖挂牌制度，凡属于农用地转用和土地征收审批后由政府供应的工业用地，政府收回、收购国有土地使用权后重新供应的工业用地，必须采取招标拍卖挂牌方式公开确定土地价格和土地使用权人；依法不属于招标拍卖挂牌出让范围的工业用地，方可按照《协议

出让国有土地使用权规范》规定的程序，办理协议出让。2009 年 12 月 23 日，国土资源部召开了挂牌督办房地产开发闲置土地处置新闻通气会。新闻通气会旨在加强对房地产市场的宏观调控，督促各地严格落实闲置土地清理处置政策，促进供应土地的及时开发利用，尽快形成住房的有效供给，改善住房的供求关系；督促房地产开发企业根据实际开发能力理性取得土地，按合同约定及时开发利用，为城市居民提供住房保障，并接受新闻媒体和社会公众的监督。2010 年 3 月，“国十九条”亦再次强调要求各地按照公开、公平、公正的原则和统一、规范的市场建设要求，坚持和完善招拍挂出让制度。2011 年 1 月 7 日的国土资源部“全国国土资源工作会议”和 2 月 5 日的《关于切实做好 2011 年城市住房用地管理和调控重点工作的通知》都提出要进一步完善土地招拍挂制度；5 月 13 日，国土资源部更专门针对土地招拍挂制度发布《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》指出，为进一步落实中央关于房地产市场调控各项政策和工作要求，促进地价房价合理调整，2011 年我国继续坚持和完善招拍挂出让制度。

土地供给成本方面，2006 年 11 月 7 日，财政部、国土资源部、中国人民银行发布《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》，要求从 2007 年 1 月 1 日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。2007 年 9 月，国土资源部颁布了《关于加大闲置土地处置力度的通知》以及 2008 年 1 月国务院颁布的《关于促进节约集约用地的通知》，规定闲置满一年按土地价款征收 20% 闲置费。2011 年 12 月，国土资源部关于土地使用草案中规定，国土资源主管部门与土地使用者未能就土地处置方式达成一致的，土地闲置满 1 年，经批准后可按土地出让或划拨的价款的 20% 上交土地闲置费；未动工开发建设，土地闲置 2 年的经批准后可无偿收回土地使用权。2012 年 6 月，国土资源部公布了经过修订后的《闲置土地处置办法》，提出对囤地问题的部分预防和监管措施，要求土地使用者对项目竣工时间进行约定和公示。原规定闲置土地超过出让合同约定的动工开发日期满 1 年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金 20% 以下的土地闲置费；满 2 年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权。修订后，土地闲置费征收标准统一改为“20%”，并首次明确土地闲置费不得列入生产成本。

2009 年 11 月 18 日，财政部、国土资源部、中国人民银行、监察部、审计署联合发布了《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，明确提出规范土地出让收入分期缴纳的行为。根据该通知，市县国土资源管理部门与土地受让人在土地出让合同中依法约

定的分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年；经当地土地出让协调决策机构集体认定，特殊项目可以约定在两年内全部缴清；首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%；土地租赁合同约定的当期应缴土地价款（租金）应当一次全部缴清，不得分期缴纳。

2010 年 3 月，“国十九条”明确规定：（1）严格规范土地出让底价。招标、拍卖、挂牌和协议出让底价应当依据土地估价结果、供地政策和土地市场行情等，集体决策，综合确定；土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%，竞买保证金不得低于出让最低价的 20%。（2）严格土地出让合同管理。土地出让成交后，必须在 10 个工作日内签订土地出让合同，土地出让合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50% 的首付款，余款要按土地出让合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年；土地出让合同必须明确约定土地面积、用途、容积率、建筑密度、套型面积及比例、定金、交地时间及方式、价款缴纳时间及方式、开竣工时间及具体认定标准、违约责任处理；上述条款约定不完备的，不得签订土地出让合同，违规签订土地出让合同的，必须追究出让责任人责任；受让人逾期不签订土地出让合同的，终止供地、不得退还定金，已签土地出让合同不缴纳出让价款的，必须收回土地。（3）严格土地竞买人资格审查。对土地使用人欠缴土地出让价款、闲置土地、囤地炒地、土地开发规模超过实际开发能力以及不履行土地出让合同的行为，市、县国土资源管理部门要禁止其在一定期限内参加土地竞买，对存在的违法违规用地行为，要严肃查处。2012 年 2 月 22 日，国土资源部下发《关于严格土地利用总体规划实施管理的通知》指出，要严格土地利用总体规划的实施，加强土地利用机会调控，严格建设项目用地预审，严格中心城区规划控制范围的管控，规范土地利用总体规划评估修改，保障土地利用总体规划有效实施。

2012 年 3 月 16 日，国土资源部印发《关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》，要求各省级国土资源主管部门在 2012 年底前基本建立符合本地区经济社会发展水平、土地资源利用条件和发展需要的节约集约用地制度，研究出台制度建设的规范性文件；加快制定规划管控和计划调节的专项制度，严格落实规划管控制度，严格土地利用总体规划审查，实行土地利用计划差别化管理；进一步完善节约集约用地鼓励政策，加快研究促进经济发展方式转变和市场配置土地要求的供地政策和地价政策。

由于土地是开发房地产的必需资源，如果未来国家继续执行严格的土地政策，从严控制土地的供应，严格的土地政策将对未来的市场供求产生重大影响，从而对公司业务开展带来重大影响。

## （2）住房供应结构政策

2006 年 5 月，中华人民共和国住房和城乡建设部等中央九部委联合发布了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（以下简称“《意见》”），该《意见》规定自 2006 年 6 月 1 日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 70%以上；个人购买套型建筑面积 90 平方米以上的住房按揭贷款首付款比例不得低于 30%。2008 年 1 月 3 日，国务院发布《关于促进节约集约用地的通知》，重申必须确保不低于 70%的住宅用地用于廉租房、经济适用房、限价房和 90 平方米以下中小套型普通商品房的建设，防止大套型商品房多占土地。2008 年 12 月，国务院办公厅下发了《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，提出了加大保障性住房建设力度的政策，计划用 3 年时间基本解决城市低收入住房困难家庭住房及棚户区改造问题。2009 年 12 月，温家宝总理主持召开的国务院常务会议要求，在保持政策连续性和稳定性的同时，加快保障性住房建设，加强市场监管，稳定市场预期，遏制部分城市房价过快上涨的势头。2010 年 1 月 7 日，国务院办公厅发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、合理引导住房消费、抑制投资投机性购房需求、加强风险防范和市场监管、加快推进保障性安居工程建设、落实地方各级人民政府责任五个方面，进一步加强房地产市场调控。2012 年 5 月 23 日，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，明确限定住宅容积率不得低于 1，别墅类房地产项目进入禁止用地项目目录。2013 年 2 月 20 日，“国五条”明确规定：（1）完善稳定房价工作责任制。各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标。建立健全稳定房价工作的考核问责制度。（2）坚决抑制投机投资性购房。严格执行商品住房限购措施，已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面，按统一要求完善限购措施。其他城市房价上涨过快的，省级政府应要求其及时采取限购等措施。严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。（3）增加普通商品住房及用地供应。2013 年住房用地供应总量原

则上不低于过去五年平均实际供应量。加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。（4）加快保障性安居工程规划建设。全面落实 2013 年城镇保障性安居工程基本建成 470 万套、新开工 630 万套的任务。配套设施要与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用。完善并严格执行准入退出制度，确保公平分配。2013 年底前，地级以上城市要把符合条件的外来务工人员纳入当地住房保障范围。（5）加强市场监管。加强商品房预售管理，严格执行商品房销售明码标价规定，强化企业信用管理，严肃查处中介机构违法违规行为。推进城镇个人住房信息系统建设，加强市场监测和信息发布管理。2015 年 11 月 10 日，中共中央总书记、国家主席、中央军委主席、中央财经领导小组组长习近平主持召开中央财经领导小组第十一次会议，明确提出要化解房地产库存，促进房地产行业的持续健康发展。

上述政策的贯彻实施将对房地产市场的供给结构产生深刻的影响，从而对公司的市场开发能力提出了更高的要求。

### （3）税收政策

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。税收政策历来是常用的房地产宏观调控手段，其变动情况将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流情况。

2006 年 3 月、2006 年 12 月和 2007 年 1 月财政部、国家税务总局相继颁布有关房地产企业土地增值税预征及清算的具体规定，要求土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目，以分期项目为单位清算。2009 年 5 月 12 日，国家税务总局下发了《关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知》，进一步强调并细化了土地增值税的清算工作，对土地增值税清算的前期管理、清算受理、清算审核和核定征收等环节作出具体规定。公司已严格按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》及开发项目所在地土地增值税管理办法的规定，对有关项目涉及的土地增值税进行了预提。如未来国家税务总局改变土地增值税征收政策及清算标准，则会对公司现金流情况造成影响。

根据财政部与国家税务总局于 2011 年 1 月 27 日发布的《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价

款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

2013 年 2 月 26 日，国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调整工作的通知》，明确表示充分发挥税收政策的调节作用；税务、住房城乡建设部门要密切配合，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的 20% 计征；总结个人住房房产税改革试点城市经验，加快扩大试点工作，引导住房合理消费；税务部门要继续推进应用房地产价格评估方法加强存量房交易税收征管工作。2013 年 5 月 24 日，国务院批转发改委《2013 年深化经济体制改革重点工作的意见》，要求扩大个人住房房产税改革试点范围。

国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将较大程度地影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，也将对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响；尽管公司持有的投资性物业的量比较小，开征物业税可能会对公司业绩造成一定影响。

2015 年 3 月，财政部和国家税务总局联合下发《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，规定个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。而从供给层面看，历次土地增值税预征税率变化，以及 2009 年开始从严清缴土地增值税等对房地产行业供给都具有较大的影响。

2016 年 3 月 23 日，财政部、国家税务总局发布《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号），明确自 2016 年 5 月 1 日起扩大营业税改征增值税（以下简称“营改增”）试点行业范围，将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业 4 个行业纳入营改增试点范围，其中，建筑业和房地产业适用 11% 税率。2016 年 4 月 25 日，《财政部、国家税务总局关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43 号）规定计征契税的成交价格不含增值税，土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入，土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目，不允许在销项税额中计算抵扣的，可以计入扣除项目。并且，免征增值税的，确定计税依据时，

成交价格、租金收入、转让房地产取得的收入不扣减增值额。2016 年 11 月 10 日，国家税务总局《关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（2016 年第 70 号）对营改增后土地增值税应税收入、视同销售房地产的土地增值税应税收入的确认问题作出规定。此公告允许房地产开发企业据实扣除实际缴纳的城市维护建设税、教育费附加项目，并对营改增后土地增值税清算的计算问题，建筑工程费支出的发票确认问题作出规定。2016 年 12 月 9 日，国家税务总局《关于房地产开发企业土地增值税清算涉及企业所得税退税有关问题的公告》（2016 年第 81 号）就房地产开发企业（以下简称“企业”）由于土地增值税清算，导致多缴企业所得税的退税问题作出规定。

2018 年以来，房地产税立法进程明显加快，政府工作报告中明确提出要稳妥推进房地产税立法。在 2018 年全国两会期间，财政部副部长史耀斌表示，按照中央决策部署，目前正在抓紧起草和完善房地产税法律草案。4 月 11 日，财政部副部长程丽华在博鳌亚洲论坛上表示将推进房地产税立法和实施。由于税收的刚性特征，征收房地产税或将通过增加房屋持有成本的方式抑制社会投资与投机需求，以此可能带来市场总需求的减小。

#### （4）房地产金融调控政策

近年来，国家针对房地产开发企业的信贷、消费者购房贷款等方面实施了一系列金融调控政策。

2006 年 5 月，根据《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》及监管机构的要求，商业银行不得对项目资本金比例不足 35%（不含经济适用房）、“四证”不齐等不符合贷款条件的房地产企业发放贷款，不得接受空置 3 年以上的商品房作为贷款抵押物。2008 年 7 月 29 日，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会下发了《关于金融促进节约集约用地的通知》，要求严格商业性房地产信贷管理，主要体现在以下几个方面：禁止商业银行向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让价款的贷款；如土地储备贷款采取抵押方式的，应具有合法的土地使用证，贷款抵押率最高不得超过抵押物评估价值的 70%，贷款期限原则上不超过 2 年；对国土资源部门认定的房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年、完成该宗土地开发面积不足三分之一或投资不足四分之一的企业，应审慎发放贷款，并从严控制展期贷款或滚动授信；对国土资源部门认定的建设用地闲置 2 年以上的房地产项目，禁止发放房地产开发贷款或以此类项目建设用地作为抵押物的各类贷款（包括资产保全业务）。

同时，国家也在不断调整存贷款基准利率。自 2006 年 4 月 28 日至 2007 年 12 月 21 日，中国人民银行 8 次上调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 5.58% 提高到 7.47%。调控措施的不断出台，加大了公司的融资成本和融资风险。

2008 年，国内外经济环境发生巨大变化，中国人民银行 5 次下调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 7.47% 下调到 5.31%。2010 年 10 月 20 日至 2011 年 7 月 7 日，中国人民银行连续 5 次上调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 5.31% 上调到 6.56%。2012 年以来，中国人民银行已连续三次下调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 6.56% 下调到 5.60%。当前阶段来看，利率下调减少了公司的融资成本。但是利率调整作为央行重要的货币调控手段，长期来看，后续如果提高贷款利率，务必将加大公司融资成本和融资风险，对公司项目开发的进度、资金安排、成本和销售等会产生一定的影响。

2010 年 2 月 22 日，中国人民银行和银监会联合发布《关于贯彻落实国务院办公厅关于促进房地产业市场平稳健康发展的通知》，要求对于查实存在囤地、炒地、捂盘惜售等违法违规行为的房地产开发企业，金融机构不得发放新增贷款，已有贷款要迅速采取保全措施。同时，各地也在出台预售款监管制度，房地产开发企业商品房预售款必须开设专用账户，专款专用，该等政策的变化会对公司资金的运用效率产生影响。

2013 年 7 月，国务院发布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整及转型升级的指导意见》，提出对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度，同时抑制投资投机需求，促进市场需求结构合理回归。

2014 年 9 月，中国人民银行和银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，重申首套房最低首付比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍，要求银行业金融机构要缩短放贷审批周期，合理确定贷款利率，优先满足居民家庭贷款购买首套普通自住房和改善型普通自住房的信贷需求；在首套房认定标准方面，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策；要求金融机构积极支持棚户区改造和保障房建设；鼓励金融机构发行 MBS，专项金融债券等方式筹集资金用于增加首套房和改善型普通自住房贷款投放；支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具，积极稳妥开展 REITS 试点。



2015 年 3 月，中国人民银行、住房和城乡建设部和银监会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%，具体首付款比例和利率水平由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。

2016 年 2 月，央行、住建部等部门进一步放宽了首付比例，规定在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。2016 年 9 月 30 日，北京市住房城乡建设委、规划和国土资源管理委员会、工商局、金融局、人民银行营业管理部、北京银监局联合发布《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施》，指出购买首套普通自住房的首付款比例不低于 35%，购买首套非普通自住房的首付款比例不低于 40%（自住型商品住房、两限房等政策性住房除外）。对拥有 1 套住房的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房的，无论有无贷款记录，首付款比例均不低于 50%；购买非普通自住房的，首付款比例不低于 70%。随后，杭州、南京、合肥、苏州等主要一、二线城市也相应收紧了信贷政策。

2017 年 4 月，银监会印发《中国银监会关于银行业风险防控工作的指导意见》，在全国范围内进一步加强银行业风险防控工作，其中银行业风险防控的重点领域包括房地产领域风险。同时银监会发布了《关于提升银行业服务实体经济质效的指导意见》，其中显示银行业金融机构要牢牢把握住房的居住属性，分类调控、因城施策，落实差别化住房信贷政策。严禁资金违规流入房地产市场，严厉打击“首付贷”等行为，切实抑制热点城市房地产泡沫。银监会要求银行业金融机构支持居民自住和进城人员购房需求，推动降低库存压力较大的三四线城市房地产库存。持续支持城镇化建设、房屋租赁市场发展和棚户区改造，加大棚改货币化安置力度。

2018 年开年以来，房地产信贷资金监管趋严，“首付贷”、“消费贷”等成为重点监管对象，严控个人贷款以及其他信贷资金违规流入房地产市场，多数银行均已上调房贷

利率。中国人民银行副行长潘胜功在 2018 年召开两会上提出，中国住房贷款利率、房贷利率近年来是有所上升，但从长期来看，仍处低位。央行未来将持续督促商业银行严格落实差别化的住房信贷政策，对住房贷款执行差别化定价，积极支持居民特别是新市民购买住房的合理需求。

2019 年，天津规定在外地缴存住房公积金职工申请个人住房公积金贷款的，应支付不低于购房全部价款 60% 的首付款。绵阳将借款人家庭房屋套数认定由“认贷不认房”调整为“认贷与认房相结合”。石家庄在全市范围内统一暂停发放住房公积金异地贷款。西安暂停西安地区（含西咸新区）以外购房提取公积金，降低贷款额度，提高公积金贷款首付比例。

2020 年 8 月，中国住房和城乡建设部和人民银行提出“三道红线”政策，根据越线数量将房企分为四档，并控制其有息负债增速。“三道红线”政策意指严控房企负债，通过利用三个指标的量化监管要求，加强房地产项目融资行为的监管，降低企业对金融杠杆的依赖程度，以此加强金融风险的防控。此政策将引导房地产开发企业更加关注自身流动性，促进企业安全运营和稳健发展。

2020 年 12 月 31 日，人民银行和银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度。《通知》明确了房地产贷款集中度管理制度的机构覆盖范围、管理要求及调整机制。综合考虑银行业金融机构的资产规模、机构类型等因素，分档设置房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比两个上限，对超过上限的机构设置过渡期，并建立区域差异化调节机制。

### 3、行业运行情况

2010 年，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等方式多管齐下，遏制房价过快上涨，防止社会资源向房地产行业过度集中。在一系列调控政策下，2010 年全国房地产开发投资 48,267 亿元，比上年增长 33.2%；全国商品房销售面积 10.43 亿平方米，同比增长 10.1%，增幅比上年回落超过 30 个百分点；商品房销售额 5.25 万亿元，同比增长 18.3%，增幅比上年回落超过 50 个百分点。前 4 个月房地产价格涨幅逐渐扩大，受调控政策影响，后 8 个月增幅有所回落，全年房地产价格走势表现为稳定增长。主要城市土地供应显著增长，一线城市受限于中心城区的可开发空间，土地出让量略有下降，较高的土地价格门槛使溢价率

也略有下降，而二三线城市则进入快速发展期，土地出让量明显增加，溢价率普遍提高。出让土地中，居住用地比例逐渐下降，商办和保障房用地比例有所提升。

2011 年 1 月 26 日，国务院发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1 号）（简称“新国八条”），在从严落实原有调控政策的基础上新增了限购、限贷政策，同时开始在上海和重庆开展房产税试点，进一步抑制了投资投机性购房的需求，对房地产市场产生较大的影响。2011 年，市场成交以满足刚性居住需求的中小户型普通住宅为主，住宅的投资功能逐渐弱化，市场总体相对低迷，多数城市成交量在限购令出台后有明显的下滑，而地方限价令及“一房一价”细则进一步促使成交量在低位徘徊，调控效应日趋显现。此外，2011 年前三季度，央行先后 6 次上调人民币存款准备金率，流动性呈现紧缩态势；同时，银监会也加大了对房地产信托风险的关注力度，进一步严格相关管理制度。受这些因素的影响，房地产行业融资渠道大幅收缩。

2012 年，国家对房地产行业的调控政策体现了“严控和发展并举”、有的放矢的目标和思路。一方面，通过继续执行房地产行业调控，严格落实限购、限贷政策，打击房地产投机投资性需求；另一方面，继续推进土地市场管理和改革，加大土地供应，特别是加大保障房的土地供应量及相应资金支持力度，保护合理自住需求。2012 年全国房地产市场呈现出低开高走的格局，整个行业在严峻的调控中仍然获得较快发展：全年商品房销售面积一直处于回升通道中，累计达 111,304 万平方米，同比增长 1.8%；销售金额增速自 8 月份由负转正后连续 5 个月回升，全年达到 64,456 亿元，同比增长 10%；房地产开发累计投资 71,804 亿元，同比增长 16.19%。从区域来看，限购的一、二线核心城市的房价回暖力度明显大于中小城市；少数热点一、二线城市潜在需求强烈但供应不足，有价格上涨压力；三、四线城市供应充足但潜在需求弱，价格上涨动力不足；少部分供应严重过剩的城市，其风险则值得关注。为促进货币信贷合理适度增长，央行在 2012 年上半年两次下调存款准备金率各 0.5 个百分点，并在 6、7 月两次下调存贷款基准利率。根据央行报告，2012 年全国新增房地产贷款 13,465 亿元，同比多增 897 亿元，但房地产贷款新增额占各项贷款新增额的比例为 17.4%，较 2011 年微降 0.1 个百分点。尽管行业的融资环境相比 2011 年有所改善，但并未出现根本性的好转。拓宽融资渠道、增强资金稳健性对于房地产企业仍然非常重要。

2013 年在刚性和改善性需求的支撑下，房地产市场出现回暖，当年全国实现商品房销售面积 130,551 万平方米，较上年增长 17.3%，增速同比提高 15.5 个百分点。从区

域来看，一二线城市房地产市场延续了 2012 年年底的高涨趋势，市场全面复苏，行业投资环境全面回暖，城市住宅市场成交量持续回升，重点城市房价普涨、土地市场量价齐升。而另一方面，部分三、四线城市交易萎靡不振，房价回落，房地产市场出现了“两极分化”现象。政策方面，房地产行业仍然处于政策调控发展的阶段周期，全国市场整体调控的基调不变，“有保有压”方向明确。不同城市由于市场走势分化，调控政策导向也出现分化：北京、上海等热点城市陆续出台措施平抑房价上涨预期，而温州等市场持续低迷的城市，在不突破调控底线的前提下，微调当地调控政策以促进需求释放。在产品同质化严重的背景下，行业竞争更加激烈，集中度进一步提升，龙头企业在融资渠道、拓展布局、品牌与人才建设、抗风险能力上的优势进一步体现，中小房企的发展空间被进一步压缩，市场份额被进一步挤占。

2014 年，全国商品房销售面积 12.1 亿平方米，同比下降 7.6%，降幅较 1-11 月收窄 0.6 个百分点，销售额 7.63 万亿元，同比下降 6.3%。其中，住宅销售面积 10.5 亿平方米，同比下降 9.1%，销售额 6.24 万亿元，同比下降 7.8%。12 月，随着各种利好政策的落实，市场信心不断提振，楼市整体有所回暖，单月销售面积和销售额均创 2014 年各月新高。东部地区销售面积与销售额同比下行，但降幅有所收窄。2014 年，全国商品房和住宅销售均价分别为 6323 元/平方米和 5932 元/平方米与 2013 年相比均上涨 1.4%。

2015 年，房地产行业全面复苏，在政策加杠杆和流动性宽松持续作用下成交如期创下新高；居民的购房意愿和需求被持续激发，市场供需结构已有明显改观，一二线城市库存周期显著下降房价在行业回暖中率先反弹，从 6 月开始进入上升通道，在全年呈现一枝独秀的格局。商品房销售面积 12.85 亿平方米，同比增长 6.5%，其中住宅销售面积 11.24 亿平方米，同比增长 6.9%，全年销售金额创下历史新高。

进入 2016 年，房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程商品房销售全年高位运行。2016 年，全国商品房销售面积 15.73 亿平方米，同比增长 22.5%。其中，住宅销售面积增长 22.4%，办公楼销售面积增 31.4%，商业营业用房销售面积增长 16.8%。从供应来看，2016 年，全国房屋竣工面积 10.61 亿平方米，同比增长 6.1%。其中，住宅竣工面积 7.72 亿平方米，同比增长 4.6%。

2017 年，商品房销售面积 169,408 万平方米，比上年增长 7.7%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点。其中，住宅销售面积增长 5.3%，办公楼销售面积增长 24.3%，商业

营业用房销售面积增长 18.7%。商品房销售额 133701 亿元，增长 13.7%，增速提高 1 个百分点。其中，住宅销售额增长 11.3%，办公楼销售额增长 17.5%，商业营业用房销售额增长 25.3%。

2018 年，商品房销售面积 171,654 万平方米，比上年增长 1.3%，增速比 1-11 月份回落 0.1 个百分点，比上年回落 6.4 个百分点。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%，商业营业用房销售面积下降 6.8%。商品房销售额 149973 亿元，增长 12.2%，比 1-11 月份提高 0.1 个百分点，比上年回落 1.5 个百分点。其中，住宅销售额增长 14.7%，办公楼销售额下降 2.6%，商业营业用房销售额增长 0.7%。

2019 年，商品房销售面积 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%，1—11 月份为增长 0.2%，上年为增长 1.3%。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 15.0%。商品房销售额 159725 亿元，增长 6.5%，增速比 1—11 月份回落 0.8 个百分点，比上年回落 5.7 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。

2020 年，商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%，增速比 1—11 月份提高 1.3 个百分点，上年为下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%，商业营业用房销售面积下降 8.7%。商品房销售额 173613 亿元，增长 8.7%，增速比 1—11 月份提高 1.5 个百分点，比上年提高 2.2 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%。

2021 年，商品房销售面积 179,433 万平方米，比上年增长 1.9%。其中，住宅销售面积增长 1.1%，办公楼销售面积增长 1.2%，商业营业用房销售面积下降 2.6%。商品房销售额 181,930 亿元，增长 4.8%。其中，住宅销售额比上年增长 5.3%，办公楼销售额下降 6.9%，商业营业用房销售额下降 2.0%。

#### 4、行业发展趋势

房地产行业是中国经济的重要产业之一。我国目前正处于工业化和城镇化快速发展的阶段，城镇化带来的城市新增人口住房需求，以及人们生活水平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动力。在经历了过去十余年的快速发展后，房地产行业进入了中低速增长阶段，房地产行业面临全面转型，房地产企业将迎来多元化转型的机遇。

### （1）新冠疫情造成冲击

2020 年突发的新冠疫情对我国经济发展造成了较大冲击，房地产行业面临前所未有的严峻考验。2020 年前 2 个月，全国新建住宅销售面积同比大跌近 40%，为有数据以来的最大同比跌幅。基于稳财政、稳经济、稳就业的核心诉求，上半年各地灵活地因城施策，从供需两端出台多项政策助力市场复苏，6 月份开始，房地产开发投资同比率首次转正，多项重要指标也实现连续同比上涨，市场持续恢复。房地产行业作为经济的压舱石，表现出强大的韧性，2020 年全国商品房销售面积 176,086 万平方米，同比增长 2.6%；商品房销售额 173,613 亿元，同比增长 8.7%，均创历史同期新高。

### （2）行业增速将放缓

展望未来，我国房地产业将告别二十多年的繁荣期，进入过渡期。过渡期的两大市场特征分别是投资继续高速增长的动力不足和价稳量增。2014 年全国房地产开发投资增速为 10.5%，2015 年增速为 1.00%，比 2014 年回落 9.5 个百分点；2016 年增速为 6.8%，较 2015 年提高 5.8 个百分点，但仍显著低于 2000 年到 2011 年繁荣期的水平（平均 25.69%左右）。未来，中国宏观经济将进入新常态，表现在经济增长速度下降，同时从粗放型增长转向质量效益型增长。但城镇化水平的提高、人均收入增长和居住条件改善的需求仍将为行业的健康发展提供支撑。在这样的经济发展新格局下，预计房地产市场虽然将告别高速增长的“黄金时代”，但仍有望获得长期稳定的发展。

### （3）行业集中度日益提高

房地产公司的金融属性越来越明显，资金成为制约地产公司发展除土地之外的第一要素。在银行贷款仍为主融资渠道局面下，地产企业的融资能力不仅成为支持企业竞争力越来越重要的方面，也将成为推动房地产资源整合的重要动力，这为具有融资能力、丰富的土地储备、优秀的管理能力和产品开发等综合优势的龙头企业提供了扩大市场份额的机遇。同时，政府对具有资信和品牌优势的房地产企业进行兼并、收购和重组为支持，将有助于形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和集团。可以预见是，在未来发展过程中房地产行业的集中度将大大提高。

### （4）房地产企业转型发展已成为必然趋势

在政府针对房地产市场环境进行合理调控的大背景下，预计房地产市场抑制投资投机需求、鼓励合理自住需求将以常态化政策基调存在，房地产企业的竞争也将进一步加

剧，大型、高周转率房地产企业的优势将更加明显，企业转型发展已成为必然趋势。在经济转型阶段，除住宅产业外，商业地产、养老地产等业态也将获得发展。与此同时，在稳定经济增长的主旋律中，党的十八大报告明确提出新城镇化战略，对房地产行业的发展既是机遇也是挑战。

## （五）发行人在行业中的竞争状况

经过多年的运营和积淀，公司已形成三大业务板块，分别为以住宅项目为主的房地产开发和销售业务、以商场和写字楼为主的持有型商业物业的运营和管理业务以及为公司旗下住宅及商业项目配套的物业管理和服务业务。

五新实业集团依托股东新希望集团强大的实力背景，通过在房地产开发行业多年的积累，逐渐形成了具有新希望特色的竞争优势，并在行业中具有一定的优势地位。高质量的稳健增长让五新实业集团荣获“2021 中国房地产公司品牌价值 TOP50 奖项”等多项荣誉，位列“2022 房地产开发企业综合实力 TOP500”第 48 名。

### 1、定位明确，战略清晰

发行人以“健康生活空间运营商”为发展愿景，致力于为城市提供“安全、舒适、科技、绿色、环保”理念的人居空间，以及健康食品社区店、社区医疗、社区教育等服务配套。同时，发行人依托新希望集团强大的实力背景，传承集团“为耕者谋利，为食者造福”的品牌理念，嫁接新希望集团农牧食品资源。

地产开发是发行人的主业，是公司规模化和创新转型的基础，同时，公司也在积极培育商业运营、社区服务、地产基金等新兴业务。发行人将以兼顾品质和效益的均衡增长模式，以刚需、刚改产品为主，未来适度多元化发展。发行人坚持“深耕重点城市+拓展机会型城市”的布局策略，以一二线城市为投资重心。在发展过程中，公司在争取新希望集团资源支持的同时，对内建立合理激励制度，对外加强合作。

### 2、经验积淀，跨越发展

五新实业集团成立于 1998 年，二十余年来，秉持集团“精致·绿色”的产业基因，贯彻“产品为根，客户为本”的经营理念，坚持「城市聚焦、区域聚焦、产品聚焦、服务聚焦、人才聚焦」“五大聚焦战略”，实现了资产和经营规模的稳健科学发展，形成了以高品质住宅开发为主，写字楼、星级酒店、长租公寓等多元化发展的经营模式。

五新实业集团始终坚持「新一线、核心二线为主」的城市群深耕战略，目前已完成长三角、中西部以及粤港澳三大经济圈重点城市的布局与发展，已在成都、重庆、昆明、西安、武汉、杭州、苏州、南京、宁波、温州、佛山等新一线、核心二线城市累计运营上百个高品质项目。公司结合中国消费升级的时代背景和客户需求，坚持以精致绿色品质型的改善类住宅产品为主，构建了独具匠心的“新希望地产产品金字塔”产品理念，并从投资、产品、成本、工程以及服务等方面建立了房地产开发全流程的标准化管理体系，同时注重建立全覆盖、差异化的品牌影响力，收获市场高度认可。

### 3、项目优质，业态齐全

二十余年来，发行人形成了住宅、写字楼、酒店、专业市场、总部工业园的全产品线，以及房地产开发、商业运营、物业管理的多元化发展，每一个项目的落成都在为改善城市人居环境、促进城市发展做出努力。

公司房地产开发业务覆盖华西地区、长三角、粤港澳、华北地区及华中地区等热点城市，公司开发的楼盘在当地具有较高的市场竞争力，在取地的类型以及开发产品的定位上，公司一直坚持顺应地产调控政策的要求，精确细分客户需求，坚持推出服务客户、契合客户的需求的适销产品，重点关注刚性需求和首次改善需求人群，近年来，公司积极同各大房地产公司展开全方位的合作，发挥各自的优势，并辅以合理的产品定价和灵活的营销策略，实现公司销售的持续健康稳定的发展，在行业内形成独立品牌，在客户中取得良好口碑。

### 4、决策科学，周转快速

发行人内部制定了严格的产品定位机制和投资决策机制，以规避和降低投资风险。公司在对目标城市（地块）进行投资前，非常重视前期的市场调研，对与土地相匹配的客户进行精准描述，进而推演出合理的产品定位。发行人成立了产品决策委员会和投资决策委员会，总裁班子领衔，参与成员由总部及项目公司资深专业人员组成，保障决策的科学性和客观性。

发行人标准化的开发流程和运营效率，保证了项目的快速周转，缩短项目开发周期，使得股东投资回报最大化，并改善现金流状况。公司标准化开发程序以项目区域客户的需求为基础进行设计，覆盖了包括选址、设计、招标、工程建设、质量控制、物业服务等整个业务运营范围。



## 5、丰富的管理经验优势

房地产开发项目的运作实质上是多种资源的整合过程，管理团队的经营水平和核心团队的稳定程度对房地产企业的持续发展至为关键。公司延揽了大量来自全国一线房企的人才，管理团队有着丰富房地产开发经营经验，项目决策、定位、开发、推广和管理经验丰富。

### （六）经营方针及战略

中国城镇化率已正式跨过 60%。从中长期看，中国房地产行业已经进入了存量时代。与此同时，房地产市场也出现了明显分化，重点经济圈的核心城市及区域中心城市的人口、产业以及经济发展将获得更多的聚集。此外，在“以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进”的新发展格局背景下，国家将进一步推动国内消费潜能释放，加大推进新型城镇化与区域发展战略，加快老旧小区改造等，进一步释放对房地产行业的中长期利好。“十四五”期间房地产行业将继续保持平稳发展，更好地助力经济内循环。

2021 年，房地产行业整体仍将维持“房住不炒”政策基调，延续“稳地价、稳房价、稳预期”的长效管理调控机制，因城施策，促进房地产市场的平稳健康发展。伴随着“三道红线”和贷款集中度新政的逐步落地，行业整体杠杆率有望逐步回落，企业负债率、居民杠杆率逐步回归到安全线以内，防范金融系统风险。而年初在 22 城推出的“两集中”供地模式，将提升土地市场信息透明度，引导市场合理预期。一系列的政策执行将促进行业运作模式的持续变革，“高杠杆、高负债”的模式向精细化运营管理转化，地产企业将更加注重向管理要效益。房地产行业竞争格局将进一步分化，具备准确的投资能力、创新的产品能力、稳健的财务能力、精细的运营管控能力的企业将具有更强的竞争优势及更多的发展机遇。

五新实业集团着眼于长远发展的目标，坚持深耕新一线及重点二线城市，坚持以精致产品和绿色服务赢得市场，通过创新产品、打强服务以提升企业品牌和综合竞争优势。

在投资战略方面，继续落实已有城市的深耕发展，聚焦区域、聚焦项目；在充分调查和研究的基础上审慎进入新城市。并充分利用新希望集团的资源优势和自身的专业能力，以“市场化+产业联动”方式获取项目，进一步完善整体布局。

在产品服务方面，坚持打造精致绿色的好产品、好服务，持续进行产品创新。公司将提升对客户需求的精细化研究，保持准确的产品定位；继续关注用户体验，加大产品

研发力度；健全产品生产线，保障产品品质，为业主提供精致产品与绿色生活，以创造价值。

在运营管理方面，以大运营管理平台为引擎，以经营目标为导向，以项目为最小单元精细化管理，以销定产、以销定投，实现“投-融-产-供-销-回-转”双循环跑道，通过大运营体系的组织创新、管理创新、考核创新等方式有力保障经营目标的实现。

未来，五新实业集团将实现“精致产品+绿色生活+乡村振兴”的三核多擎全产业链发展战略，为市场提供“美好生活空间”，致力于提升人类生活品质，让生命更具美意。

### （七）发行人主要产品或服务上下游产业链情况

房地产行业作为国民经济中的重要产业之一，产业链长、波及面广。房地产行业的上游产业主要包括建筑业、建材业（包括水泥、钢铁、玻璃等）、工程设计（包括勘测测绘和设计单位）及其他行业，下游产业则包括物业管理、房地产中介租赁及其它产业。

#### 1、上下游产业链情况

建筑业与房地产行业的正向关联度较高，房地产行业对建筑业的发展影响大，而建筑业施工技术的提高，将会提升房地产行业的开发品质，有利于房地产行业的发展；建材行业与房地产行业之间的关联关系较高，房地产行业繁荣会对建材产业产生重要影响，反之，建材行业的发展会提升房地产行业的开发品质；房地产项目中工程设计是房地产开发重要的前期环节，工程设计业也是关系到建设项目最终质量、可靠度、使用性能以及形象的关键行业之一。

物业管理是房地产消费环节的主要管理活动，与房地产行业关系密切，它实际上是房地产开发过程的自然延伸，对房地产开发建设、流通、消费的全过程起着至关重要的作用，良好的物业管理提升了房地产的附加价值，促进了房地产开发建设和销售；房地产中介业提高了二手房的交易效率，活跃了二手房交易市场，而二手房交易的活跃为购房者提供更多选择，同时也创造了大量的改善性需求，促进了房地产行业的发展。

#### 2、公司主要供应商及公司房地产业务的原材料和能源供应情况

公司项目建设主要采用工程发包方式进行，原材料主要是土地和建筑材料。公司开发房地产项目的成本主要包括：（1）开发成本费用：土地成本（包括土地出让金、征地补偿费和拆迁补偿费等）、前期工程费、建安工程费、配套设施费、基础设施费等；（2）

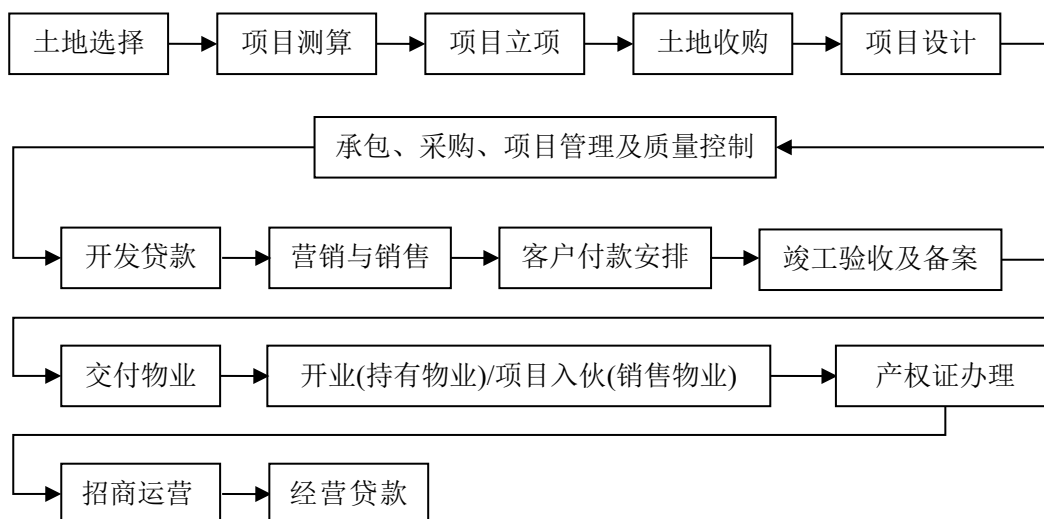
期间费用：管理费用、财务费用、销售费用；（3）税金；（4）依法应当缴纳的其他行政性事业性收费。

### 3、公司的主要销售客户情况

公司房地产销售客户主要为公司及个人消费者，相对较为分散。报告期内公司对前 5 名客户的销售金额合计占公司各年度营业收入总额的比重年度未有超过 50%的情况。

#### （八）发行人房地产开发项目的业务运行模式

房地产开发流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求开发商有较强的项目管理和协调能力。公司房地产开发简要流程如图所示：



#### （九）发行人收入确认原则

发行人商品房销售收入在下列条件同时满足时确认收入实现：商品房买卖合同已签订；商品房买方已按商品房买卖合同规定支付首期房款，并可合理估计其将按上述合同的规定支付余下购房款项；商品房已通过当地政府有关部门的综合验收取得综合验收证明，并已向政府有关部门办理竣工备案、可交付买方使用；商品房的成本能够可靠地计量。满足前述条件，且在合理期限内发出交房通知书，以交房通知书中约定的时间为收入确认时点。

#### （十）采购模式

##### 1、招标采购

发行人现推行“邀请招标”模式，为保障有充分、合理的市场化竞争，在单位征召、考察选拔、招标邀请、开评标管理方面层层把关。

#### （1）单位征召

发行人通过公司采招平台、明源云采购、公司内部推荐、自主寻找项目所在地同行优秀合作单位等多种方式、多渠道地广发英雄帖，征召意向承建商/供应商。

#### （2）考察选拔

对意向合作的报名承建商/供应商，发行人先行沟通、填报完整的供应商信息登记，并进行公司资质、业绩的预审核；

对资格预审合格者，招标部门组织工程/设计、成本、财务部门对前述单位的资质原件、公司及项目经理业绩进行复核，与公司高层、拟派项目团队、施工案例进行交流、考察，考察综合评定合格者进入我公司合格供应商资源库。

#### （3）招标邀请

根据项目招标采购的实际需求和招标条件的预沟通情况，发行人邀请有合作意向的合格供应商参与投标。

#### （4）开评标管理

发行人经过多年的招标经验积累，已形成了规范的开评标流程。通过技术标和经济标的独立评审，专业部门专业把关；在技术合格、预算控制前提下推动商务条件和经济洽谈，选择在预算控制范围内符合市场水平的最低价单位作为中标单位。

## 2、集中采购

发行人结合项目的开发需求和材料采购的集中管控要求，已对钢筋、电缆、电梯等材料设备实施“集中采购”。每年根据在建/待开发项目的年度计划需求，对上述材料设备进行集中统一采购，与供应商签订年度供货协议。

## 3、战略合作

#### （1）合作评价晋升战略

发行人已建立了合作承建商/供应商的合作评价体系，由招标部门组织每季度对正在合作的承建商/供应商进行一次过程评价，每年进行一次年度合作整体评价；同时在

每个合同对应的招投标阶段、履约阶段、结算阶段和质保阶段对合作单位进行一次阶段评价；两者结合对合作单位进行综评与定级。

## （2）战略招标

基于公司的标准化建设和规模化开发，发行人针对可全国通用且厂家供货可全国辐射的产品，结合集中采购的合作，近年已实现与国内品牌型企业的战略合作。

## （十一）销售模式

目前各项目的销售案场大多数采用“自销团队+主流代理公司模式”，即开发商组建销售队伍的同时，委托代理公司的销售团队共同服务于同一项目的销售行为，该模式占比达到在售项目的 80%。目的是提升房屋销售成交量，加快回笼资金，抢占有限的市场客户资源，加快项目去化速度。此种开发商和代理商合作的模式，可以优势互补，分工明确，形成良性竞争。一方面，开发商的自销团队比较稳定，有便于管理以及销售策略的直接执行。自销团队还有利于节约销售成本，将销售佣金直接转为开发商的利润，保持项目利润率。另一方面，代理公司在操盘过程中所积累的大量的市场信息，丰富的客户资源和销售管理经验能为开发商带来更广阔的营销渠道以及良性的竞争氛围。与此同时，为实现自身人才梯队的培养，有效控制营销费用，自有人员保障高品质服务的输出，提高企业品牌影响力。事业部正在逐步打造自销团队，降低代理公司使用占比。

## （十二）主要客户及供应商

### 1、主要客户

公司的客户主要为个人消费者，相对较为分散，不存在严重依赖个别客户的情况。

报告期内，公司前五大客户情况如下：

客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例
<b>2022 年 1-6 月</b>		
客户一	28,043.54	1.56%
客户二	4,618.03	0.26%
客户三	1,681.30	0.09%
客户四	1,651.38	0.09%
客户五	1,629.73	0.09%

客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例
合计	37,623.97	2.10%
<b>2021 年度</b>		
客户一	27,670.90	0.73%
客户二	17,477.34	0.46%
客户三	7,571.43	0.20%
客户四	7,544.77	0.20%
客户五	4,213.02	0.11%
合计	64,477.46	1.70%
<b>2020 年度</b>		
客户六	10,681.44	0.35%
客户七	4,792.62	0.16%
客户八	3,877.22	0.13%
客户九	2,960.82	0.10%
客户十	2,596.30	0.09%
合计	24,908.40	0.82%
<b>2019 年度</b>		
客户十一	12,925.43	0.71%
客户十二	7,286.95	0.40%
客户十三	6,447.71	0.35%
客户十四	2,263.92	0.12%
客户十五	1,153.00	0.06%
合计	30,077.00	1.65%

## 2、主要供应商

公司的主要供应商相对较为分散，不存在严重依赖个别供应商的情况。

报告期内，本公司前五大供应商情况如下：

供应商	采购金额（万元）	占采购总额比例
<b>2022 年 1-6 月</b>		
供应商一	37,576.43	3.61%

供应商	采购金额（万元）	占采购总额比例
供应商二	22,561.65	2.17%
供应商三	19,982.20	1.92%
供应商四	18,712.02	1.80%
供应商五	15,036.86	1.45%
合计	<b>113,869.16</b>	<b>10.95%</b>
<b>2021 年度</b>		
供应商一	45,241.62	2.94%
供应商二	42,678.21	2.77%
供应商三	36,414.49	2.37%
供应商四	30,808.19	2.00%
供应商五	28,043.20	1.82%
合计	<b>183,185.71</b>	<b>11.90%</b>
<b>2020 年度</b>		
供应商六	46,291.93	2.95%
供应商七	45,982.74	2.93%
供应商八	42,666.55	2.72%
供应商九	39,087.03	2.49%
供应商十	28,828.64	1.84%
合计	<b>202,856.89</b>	<b>12.94%</b>
<b>2019 年度</b>		
供应商十一	49,005.85	3.20%
供应商十二	46,775.29	3.06%
供应商十三	35,949.65	2.35%
供应商十四	30,547.46	2.00%
供应商十五	25,518.20	1.67%
合计	<b>187,796.46</b>	<b>12.27%</b>

### （十三）媒体质疑的重大事项

报告期内发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑

事项。

## 八、发行人违法违规情况说明

### （一）行政处罚情况

发行人近三年不存在未披露或者失实披露的重大违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

发行人近三年的业务经营符合监管部门的有关规定，不存在因违反工商、税务、审计、环保、劳动保护等部门的相关规定而受到重大处罚的情形。

发行人现任董事、高级管理人员近三年不存在违法违规及受处罚的情况。发行人现任董事及高级管理人员的任职符合设立及经营所在地的相关法律法规和《公司章程》。

### （二）未决重大诉讼、仲裁情况

本募集说明书摘要所称的重大诉讼、仲裁，系指对发行人财务状况、经营业绩、声誉和业务活动等可能产生重大影响的且发行人或其重要子公司作为案件被告方/被申请人的尚未了结的诉讼、仲裁案件。截至 2022 年 6 月末，发行人及重要子公司范围内，不存在重大未决诉讼/仲裁或对本次发行构成重大不利影响的其他或有事项。

## 九、发行人执国务院房地产调控政策规定的情况

### （一）关于是否涉及闲置土地

报告期内，发行人及下属公司列入核查范围的住宅房地产开项目不存在因闲置土地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚情况。

### （二）关于是否涉及炒地行为

报告期内，发行人及下属公司不存在因炒地的违法违规为受到国土资源部门行政处罚的情况。

### （三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

报告期内，发行人及下属公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目，不存在捂盘惜售、哄抬房价行为受到住建部门行政处罚的情况。

### （四）关于在重点调控的热点城市是否存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为的核查



报告期内，发行人及下属项目公司在全国重点调控的热点城市通过招拍挂方式获取国有建设用地使用权中被媒体报道为“地王”的地块成交价格在所属城市属于合理范围内，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地的违法违规行为。

## 第四节 发行人主要财务情况

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （一）发行人财务报告总体情况

本公司 2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月财务报告均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他有关规定编制。四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2019 年度、2020 年度、2021 年度合并及母公司财务报告进行审计，并出具了川华信审（2020）0261-001 号、川华信审（2021）第 0128 号、川华信审（2022）第 0245 号标准无保留意见的审计报告。公司 2022 年 1-6 月财务报表未经审计。

本募集说明书摘要引用的财务数据引自公司 2019 年、2020 年、2021 年度审计报告及 2022 年 1-6 月未经审计的财务报表。其中，2019 年财务数据引用自 2020 年审计报告期初数，2020 年财务数据引用自 2020 年审计报告期末数，2021 年财务数据引用自 2021 年审计报告期末数，2022 年 1-6 月财务数据引自 2022 年 1-6 月未经审计的财务报表期末数。

本节仅就公司重要会计科目和财务指标变动情况进行分析，建议投资者进一步参阅本公司各年度经审计的财务报表以了解财务报表的详细情况。

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异系由于四舍五入造成。

#### （二）会计政策和会计估计变更、会计差错更正对财务报表的影响

##### 1、重大会计政策变更

###### （1）2019 年度重大会计政策变更

本公司于 2019 年度执行了财政部颁布的以下企业会计准则修订：①《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）；②《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号）。

本公司根据财会[2019]6 号及财会[2019]16 号规定的财务报表格式编制 2019 年度财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报，相关列报调整影响比较期间的合并及母公司资产负债表。

## **(2) 2020 年重大会计政策变更**

发行人 2020 年度无重大会计政策变更事项。

## **(3) 2021 年重大会计政策变更**

1、发行人自 2021 年度起执行了财政部今年颁布的以下企业会计准则相关规定：

1) 《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（“新收入准则”）

2) 《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（统称“新金融工具准则”）

3) 《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》（“新租赁准则”）

4) 《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)

5) 《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》(财会[2019]16 号)

2、会计政策变更的影响

1) 新金融工具准则

新金融工具准则修订了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及财政部于 2014 年修订的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（统称“原金融工具准则”）。

新金融工具将金融资产分为三个基本分类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的内容资产、按公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本公司管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产三个分类类别。

新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。

该等公司按照新金融工具准则的衔接规定，对新金融工具准则施行日（即 2021 年 1 月 1 日）未终止确认的金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，该等公司未调整比较财务报表数据，将金融工具的原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额计入 2021 年年初留存收益或其他综合收益。

## 2) 新收入准则

新收入准则取代了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 14 号——收入》及《企业会计准则第 15 号——建造合同》(统称“原收入准则”)。

在原收入准则下，发行人以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。本公司销售商品收入在满足下列条件时予以确认，即：商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方，收入的金额及相关成本能够可靠计量，相关的经济利益很可能流入发行人，发行人既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制。

在新收入准则下，本公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准：

(i) 公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。在满足一定条件时，公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。发行人确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

(ii) 发行人依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。例如：合同成本、预收款等。

(iii) 发行人依据新收入准则的规定，根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。

本公司根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整本公司 2021 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。

### 3) 新租赁准则

财政部于 2018 年颁布了《企业会计准则第 21 号——租赁(修订)》(“新租赁准则”)。发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对会计政策相关内容进行调整。

新租赁准则完善了租赁的定义，发行人在新租赁准则下根据租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。对于首次执行日前已存在的合同，发行人在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

#### ① 发行人作为承租人

原租赁准则下，发行人根据租赁是否实质上将与资产所有权有关的全部风险和报酬转移给发行人，将租赁分为融资租赁和经营租赁。

新租赁准则下，发行人不再区分融资租赁与经营租赁，对所有租赁(选择简化处理方法的短期租赁和低价值资产租赁除外)确认使用权资产和租赁负债。

在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，发行人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

发行人选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的经营租赁，发行人在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日发行人增量借款利率折现的现值计量租赁负债，按照与租赁负债相等的金额计量使用权资产，并根据预付租金进行必要调整。

对于首次执行日前的经营租赁，发行人在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

(i)对将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；

(ii)计量租赁负债时，对具有相似特征的租赁采用同一折现率；

(iii)使用权资产的计量不包含初始直接费用；

(iv)存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

(v)作为使用权资产减值测试的替代，根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》计入资产负债表的亏损合同的亏损准备金额调整使用权资产；

(vi)对首次执行新租赁准则当年年初之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

## ②发行人作为出租人

在新租赁准则下，发行人作为转租出租人应基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租进行分类。对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租，发行人在首次执行日基于原租赁和转租的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。

除转租外，发行人无需对其作为出租人的租赁调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。发行人自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

在新租赁准则下，发行人根据新收入准则关于交易价格分摊的规定将合同对价在每个租赁组成部分和非租赁组成部分之间进行分摊。

发行人根据首次执行新金融工具准则，新收入准则，新租赁准则的累积影响数，调整公司 2021 年年初财务报表相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。

执行上述三项新准则对发行人财务报表的影响如下：

项目	合并财务报表（单位：万元）				
	2020 年 12 月 31 日	新收入准则调整影响	新租赁准则调整影响	新金融工具准则调整影响	2021 年 1 月 1 日
交易性金融资产	-	-	-	3,862.00	3,862.00
应收账款	94,716.45	-	-	953.31	95,669.76
其他流动资产	266,537.32	15,749.35	-	-3,862.00	278,424.67
债权投资	-	-	-	30,730.00	30,730.00
可供出售金融资产	33,843.08	-	-	-33,843.08	-
长期股权投资	1,529,183.53	2,393.63	-	-	1,531,577.16
使用权资产	-	-	2,679.14	-	2,679.14
递延所得税资产	41,214.82	-	-	-215.27	40,999.55
其他非流动金融资产	-	-	-	46,446.10	46,446.10
其他非流动资产	52,413.02	-	-	-43,333.02	9,080.00
预收款项	4,699,354.57	-4,674,652.17	-	-	24,702.40
合同负债	-	4,285,452.58	-	-	4,285,452.58
其他流动负债	-	389,199.59	-	-	389,199.59
租赁负债	-	-	2,679.14	-	2,679.14
递延所得税负债	112,893.66	3,937.34	-	23.06	116,854.06
未分配利润	818,678.44	8,822.10	-	399.87	827,900.41
少数股东权益	1,366,497.68	5,383.55	-	315.11	1,372,196.34

项目	母公司财务报表（单位：万元）				
	2020 年 12 月 31 日	新收入准则调整影响	新租赁准则调整影响	新金融工具准则调整影响	2021 年 1 月 1 日
应收账款	11,062.29	-	-	1.54	11,063.83
债权投资	-	-	-	30,730.00	30,730.00
可供出售金融资产	28,470.00	-	-	-28,470.00	-
使用权资产	-	-	104.5	-	104.50
其他非流动金融资产	-	-	-	33,270.00	33,270.00
其他非流动资产	35,530.00	-	-	-35,530.00	-
租赁负债	-	-	104.5	-	104.50
递延所得税负债	5,101.32	-	-	-0.38	5,100.94
未分配利润	176,774.42	-	-	-1.15	176,773.27

## 2、重大会计估计变更

发行人最近三年及一期无重大会计估计变更事项。

## 3、重大会计差错更正

发行人最近三年及一期无重大会计差错更正事项。

### （三）报告期内发行人合并范围变化情况

#### 1、2019 年度合并报表范围变化及原因

2019 年度与上年相比，发行人新增 55 家子公司，其中 54 家为新设成立，1 家为非同一控制下的企业合并；发行人 2019 年度无重要子公司处置事项。2019 年度主要新增的子公司如下：

变化情况	企业名称	变化原因
新增	广西唐欣旭光投资有限公司	非同一控制合并
新增	成都碧贤置业有限公司	新设
新增	成都德商金泓置业有限公司	新设
新增	成都锦创辉房地产开发有限公司	新设
新增	成都同创锦绣企业管理咨询有限公司	新设
新增	成都中万怡兴置业有限公司	新设
新增	大连承川置业有限公司	新设
新增	南京新希望置业有限公司	新设
新增	南宁锦麟置业有限公司	新设
新增	宁波鼎拓置业有限公司	新设

变化情况	企业名称	变化原因
新增	宁波新阳文化旅游发展有限公司	新设
新增	宁波甬耀企业管理咨询有限公司	新设
新增	宁波悦融新置业有限公司	新设
新增	沈阳新希望新裕置业有限公司	新设
新增	四川新烨贵丰实业有限公司	新设
新增	苏州锦致置业有限公司	新设
新增	温州新锦天置业有限公司	新设

## 2、2020 年度合并报表范围变化及原因

2020 年度与上年相比，发行人新增 119 家子公司，其中 114 家为新设成立，3 家为非同一控制下的企业合并，2 家同一控制下的企业合并；发行人减少 2 家子公司，其中 1 家因处置股权丧失控制，1 家注销。2020 年度发行人合并报表范围主要变化如下：

变化情况	企业名称	变化原因
新增	温州新裕置业有限公司	同一控制下企业合并
新增	成都博晟达房地产开发有限公司	同一控制下企业合并
新增	成都晖江置业有限公司	新设成立
新增	成都津同置业有限公司	新设成立
新增	佛山锦官置业有限公司	新设成立
新增	佛山锦宏置业有限公司	新设成立
新增	广州新希望置业有限公司	新设成立
新增	嘉兴锦川置业有限公司	新设成立
新增	昆明和广房地产开发有限公司	新设成立
新增	丽水市金航房地产开发有限公司	新设成立
新增	南京锦华置业有限公司	新设成立
新增	宁波锦安置业有限公司	新设成立
新增	宁波康丰置业有限公司	新设成立
新增	温州火焰企业管理咨询有限公司	新设成立
新增	武汉新希望置业有限公司	新设成立
新增	中山市新希望房地产开发有限公司	新设成立
减少	四川东进新希望旅游开发有限公司	处置股权丧失控制

## 3、2021 年度合并报表范围变化及原因



2021 年末与 2020 年末相比，发行人新增 53 家子公司，其中 47 家为新设成立，6 家为非同一控制下的企业合并；发行人减少 51 家子公司，其中 41 家因处置股权丧失控制，10 家注销。2021 年发行人合并报表范围主要变化如下：

变化情况	企业名称	变化原因
新增	西安锦瑞天成企业管理咨询有限公司（包含 1 家子公司）	同一控制下企业合并
新增	武汉锦官置业有限公司	同一控制下企业合并
新增	苏州卓望房地产开发有限公司	同一控制下企业合并
新增	南京锦逸置业有限公司	同一控制下企业合并
新增	成都恒基隆置业有限公司	同一控制下企业合并
新增	成都经开新希望启程置业有限公司	新设成立
新增	成都英基置业有限公司	新设成立
新增	重庆望锦房地产开发有限公司	新设成立
新增	广州创锦商贸有限责任公司	新设成立
新增	杭州 锦棠置业有限公司	新设成立
新增	杭州璟琅商贸有限责任公司	新设成立
新增	嘉兴锦望贸易有限公司	新设成立
新增	南京锦茂置业有限公司	新设成立
新增	南京招锦弘新房地产开发有限公司	新设成立
新增	宁波春望商贸有限公司	新设成立
新增	宁波招望达置业有限公司	新设成立
新增	武汉锦府置业有限公司	新设成立
新增	武汉锦悦嘉商贸有限公司	新设成立
新增	徐州'锦睿荣置业有限公司	新设成立
新增	徐州美昆房地产发展有限公司	新设成立
减少	新希望物业服务集团有限公司	处置股权丧失控制
减少	四川贵达实业有限公司	处置股权丧失控制
减少	四川畅行数智科技有限公司	处置股权丧失控制
减少	重庆渝锦悦房地产开发有限公司	处置股权丧失控制
减少	广西唐欣旭光投资有限公司	处置股权丧失控制

#### 4、2022 年 1-6 月合并报表范围变化及原因

2022 年 1-6 月与 2021 年末相比，发行人新增 14 家子公司，其中 11 家为新设成立，3 家为非同一控制下的企业合并；发行人减少 38 家子公司，其中 1 家因处置股权

丧失控制，1 家因董事会改选丧失控制，36 家注销。2022 年 1-6 月发行人合并报表范围主要变化如下：

变化情况	企业名称	变化原因
新增	宁波梅山保税港区恒锦汇德商贸有限公司	投资设立
新增	宁波久望置业有限公司	投资设立
新增	正隆（佛山）置业发展有限公司	非同一控制下企业合并
新增	徐州昆宁装饰有限公司	投资设立
新增	徐州和著湖山装饰有限公司	投资设立
新增	四川同创新锦工程管理咨询有限公司	投资设立
新增	武汉锦元酒店管理有限公司	投资设立
新增	昆明雅龙房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
新增	南宁锦望商贸有限责任公司	非同一控制下企业合并
减少	杭州滨银企业管理有限公司	处置股权丧失控制
减少	南宁锦麟置业有限公司	董事会改选丧失控制
减少	南宁邕博商贸有限责任公司	注销
减少	杭州锦惠置业有限公司	注销
减少	杭州璟德商贸有限责任公司	注销
减少	杭州璟珈商贸有限责任公司	注销
减少	杭州璟速商贸有限责任公司	注销
减少	杭州璟环商贸有限责任公司	注销
减少	杭州璟炆商贸有限责任公司	注销
减少	杭州璟岸商贸有限责任公司	注销
减少	苏州麟耀众商贸有限公司	注销
减少	苏州锦海淼商贸有限公司	注销
减少	苏州秉承新商贸有限公司	注销
减少	苏州新五青商贸有限公司	注销

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
----	--------	--------	--------	--------

	6 月 30 日	12 月 31 日	12 月 31 日	12 月 31 日
<b>流动资产：</b>	-	-	-	-
货币资金	1,394,326.29	1,858,817.44	1,509,098.60	1,321,149.62
应收账款	93,199.35	87,355.59	94,716.45	136,992.96
预付款项	93,516.74	79,483.59	63,463.35	53,341.12
其他应收款	2,976,847.92	2,513,194.45	3,181,442.81	2,355,998.82
存货	8,740,578.27	9,158,652.80	6,866,428.13	6,038,158.58
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	504,847.91	511,475.77	266,537.32	246,479.99
<b>流动资产合计</b>	<b>13,803,316.48</b>	<b>14,208,979.64</b>	<b>11,981,686.64</b>	<b>10,152,121.10</b>
<b>非流动资产：</b>	-	-	-	-
债权投资	30,730.00	30,730.00	-	-
可供出售金融资产	-	-	33,843.08	23,088.52
长期股权投资	1,595,354.00	1,705,831.59	1,529,183.53	459,269.88
其他非流动金融资产	40,358.08	26,988.08	-	-
投资性房地产	750,080.89	750,080.89	725,233.28	701,914.45
固定资产	1,690.41	1,938.63	3,548.97	3,854.65
在建工程	3,957.17	3,620.29	575.00	277.79
使用权资产	2,074.83	2,788.74	-	-
无形资产	4,568.94	4,436.97	4,251.58	3,079.79
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	3,100.70	3,502.84	3,986.60	2,603.52
递延所得税资产	61,630.89	48,715.52	41,214.82	41,130.48
其他非流动资产	9,080.00	9,080.00	52,413.02	203,869.20
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,502,625.91</b>	<b>2,587,713.55</b>	<b>2,394,249.88</b>	<b>1,439,088.28</b>
<b>资产总计</b>	<b>16,305,942.40</b>	<b>16,796,693.19</b>	<b>14,375,936.52</b>	<b>11,591,209.38</b>
<b>流动负债：</b>	-	-	-	-
短期借款	-	69,875.04	58,000.00	20,365.92
应付票据	3,462.20	10,722.42	9,251.17	3,041.47
应付账款	958,902.68	925,219.84	656,639.48	433,945.10
预收款项	8,052.48	11,041.30	4,699,354.57	3,403,049.79
合同负债	4,742,913.88	4,846,244.60	-	-
应付职工薪酬	3,117.80	7,572.73	18,482.61	11,400.81
应交税费	206,768.50	219,021.15	185,824.55	147,894.51

其他应付款	2,816,455.85	2,520,311.74	1,810,867.63	1,444,218.40
一年内到期的非流动负债	640,980.76	820,480.08	705,397.00	787,800.00
其他流动负债	410,686.00	437,884.66	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>9,791,340.16</b>	<b>9,868,373.56</b>	<b>8,143,817.01</b>	<b>6,251,715.99</b>
<b>非流动负债：</b>	-	-	-	
长期借款	2,101,365.75	2,497,341.30	2,882,229.00	2,481,330.83
应付债券	152,000.00	152,000.00	-	170,000.00
租赁负债	1,837.83	1,572.45	-	-
递延所得税负债	130,554.84	112,555.80	112,893.66	110,377.06
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,385,758.41</b>	<b>2,763,469.55</b>	<b>2,995,122.66</b>	<b>2,761,707.89</b>
<b>负债合计</b>	<b>12,177,098.57</b>	<b>12,631,843.10</b>	<b>11,138,939.67</b>	<b>9,013,423.89</b>
<b>所有者权益：</b>	-	-	-	
实收资本	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00
其它权益工具	326,827.32	326,827.32	326,827.32	110,000.00
其中：永续债	326,827.32	326,827.32	326,827.32	110,000.00
资本公积	277,164.72	266,695.73	302,510.78	273,774.29
其它综合收益	203,467.20	203,467.20	203,467.20	203,758.99
盈余公积	25,378.71	25,378.71	24,015.42	19,681.64
未分配利润	1,094,931.39	1,031,031.17	818,678.44	685,219.90
归属于母公司所有者权益合计	2,122,769.34	2,048,400.12	1,870,499.16	1,487,434.81
少数股东权益	2,006,074.49	2,116,449.96	1,366,497.68	1,090,350.68
<b>所有者权益合计</b>	<b>4,128,843.83</b>	<b>4,164,850.08</b>	<b>3,236,996.85</b>	<b>2,577,785.49</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>16,305,942.40</b>	<b>16,796,693.19</b>	<b>14,375,936.52</b>	<b>11,591,209.38</b>

## 2、合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>1,793,074.37</b>	<b>3,786,179.20</b>	<b>3,049,580.57</b>	<b>1,826,325.88</b>
其中：营业收入	1,793,074.37	3,786,179.20	3,049,580.57	1,826,325.88
<b>二、营业总成本</b>	<b>1,694,399.37</b>	<b>3,349,788.54</b>	<b>2,699,386.88</b>	<b>1,600,374.47</b>
其中：营业成本	1,523,664.79	2,959,337.07	2,276,901.52	1,325,063.05
税金及附加	40,772.59	110,697.32	147,363.93	119,425.43
销售费用	42,484.53	121,009.68	94,562.69	63,293.64
管理费用	38,864.23	107,521.17	93,047.05	53,665.30

财务费用	48,613.23	51,223.30	87,511.69	38,927.06
其中：利息费用	54,024.44	62,458.36	167,033.05	71,964.11
利息收入	9,659.12	27,026.33	83,584.13	35,376.31
加：公允价值变动净收益 （损失以“-”号填列）	-	-	23,318.83	29,440.53
投资收益（损失以“-”号 填列）	2,862.90	9,601.50	143.40	58,041.82
其中：对联营企业和合营企 业的投资收益	-979.13	12,930.97	-9,489.79	52,985.59
资产处置收益（损失以 “-”号列示）	-4.39	6.17	33.03	-
信用减值损失（损失以 “-”号填列）	-1,159.95	-10,948.40	-	-
资产减值损失（损失以 “-”号填列）	-	-	2,092.92	-7,420.59
其他收益	924.41	968.55	3,338.05	912.75
<b>三、营业利润（亏损以 “-”号填列）</b>	<b>101,297.97</b>	<b>436,018.47</b>	<b>379,119.92</b>	<b>306,925.91</b>
加：营业外收入	2,340.37	4,340.84	2,113.69	2,712.03
减：营业外支出	1,365.35	4,274.72	1,467.30	1,126.20
<b>四、利润总额</b>	<b>102,272.99</b>	<b>436,084.59</b>	<b>379,766.32</b>	<b>308,511.74</b>
减：所得税费用	27,003.41	124,563.06	95,588.53	65,042.33
<b>五、净利润（亏损以“-” 号填列）</b>	<b>75,269.57</b>	<b>311,521.54</b>	<b>284,177.79</b>	<b>243,469.41</b>
归属于母公司所有者的净利 润	71,951.98	221,027.34	146,468.84	155,399.99
少数股东损益	3,317.60	90,494.20	137,708.95	88,069.42
<b>六、其他综合收益的税后净 额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-291.79</b>	<b>-673.97</b>
归属母公司所有者的其他综 合收益的税后净额	-	-	-291.79	78.89
归属于少数股东的其他综合 收益的税后净额	-	-	-	-752.86
<b>七、综合收益总额</b>	<b>75,269.57</b>	<b>311,521.54</b>	<b>283,886.00</b>	<b>242,795.44</b>
归属于母公司普通股股东综合 收益总额	71,951.98	221,027.34	146,177.05	155,478.89
归属于少数股东的综合收益 总额	3,317.60	90,494.20	137,708.95	87,316.55

### 3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	1,580,515.70	4,847,254.86	4,717,238.04	3,362,068.92
收到的税费返还	98,714.98	58,601.26	34,500.06	7,709.35
收到其他与经营活动有关的现金	538,720.04	900,783.47	821,237.92	1,199,041.60
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>2,217,950.73</b>	<b>5,806,639.59</b>	<b>5,572,976.03</b>	<b>4,568,819.87</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,043,629.25	3,593,800.69	3,122,658.12	2,831,388.91
支付给职工以及为职工支付的现金	46,366.12	98,030.13	116,896.56	84,600.60
支付的各项税费	211,978.62	513,433.13	301,131.56	270,171.30
支付其他与经营活动有关的现金	720,946.53	1,179,065.29	1,548,549.14	1,116,820.64
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>2,022,920.52</b>	<b>5,384,329.24</b>	<b>5,089,235.38</b>	<b>4,302,981.45</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>195,030.21</b>	<b>422,310.34</b>	<b>483,740.65</b>	<b>265,838.42</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>	-			
收回投资收到的现金	9,600.00	73,033.46	64,009.64	91,727.34
取得投资收益收到的现金	2,586.07	6,442.40	5,044.95	18,884.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	28.96	27.54	6.05	14.33
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	8,275.14	9,799.33	-
收到其他与投资活动有关的现金	263,743.05	2,256,279.80	1,338,429.10	72,769.20
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>275,958.08</b>	<b>2,344,058.35</b>	<b>1,417,289.08</b>	<b>183,395.33</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,234.30	5,790.96	5,162.40	3,275.33
投资支付的现金	-	621,092.67	929,245.23	509,575.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37,986.83	-	-	13,355.21
支付其他与投资活动有关的现金	7,452.66	1,051,762.80	785,621.28	934,046.24
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>46,673.78</b>	<b>1,678,646.44</b>	<b>1,720,028.90</b>	<b>1,460,252.28</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>229,284.30</b>	<b>665,411.91</b>	<b>-302,739.82</b>	<b>-1,276,856.95</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>	-			
吸收投资收到的现金	-	517,369.42	410,991.82	642,323.26
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	517,369.42	360,991.82	492,323.26
取得借款收到的现金	633,174.69	1,886,085.68	2,620,640.00	1,483,215.92
发行债券收到的现金	-	-	-	18,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	148,088.35	1,123,177.14	695,554.49	127,216.82
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>781,263.04</b>	<b>3,526,632.24</b>	<b>3,727,186.30</b>	<b>2,270,756.01</b>
偿还债务支付的现金	1,228,750.36	2,579,397.82	2,424,632.83	1,029,135.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	87,786.79	270,600.62	280,362.26	227,563.57

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	13,693.89	11.47
支付其他与筹资活动有关的现金	354,626.31	1,418,413.95	914,819.43	9,036.05
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,671,163.46</b>	<b>4,268,412.39</b>	<b>3,619,814.52</b>	<b>1,265,735.29</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-889,900.42</b>	<b>-741,780.16</b>	<b>107,371.79</b>	<b>1,005,020.72</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	12.06	-5.36	-0.30	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-465,573.85</b>	<b>345,936.74</b>	<b>288,372.32</b>	<b>-5,997.81</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,843,694.72	1,497,757.98	1,209,385.66	1,215,383.47
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,378,120.87</b>	<b>1,843,694.72</b>	<b>1,497,757.98</b>	<b>1,209,385.66</b>

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

### 1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	29,044.58	324,217.10	332,258.81	506,780.70
应收账款	6,437.15	3,791.35	10,865.69	565.70
预付款项	726.32	585.19	377.27	175.15
其他应收款	5,241,849.03	4,998,984.90	4,898,783.84	4,045,928.73
存货	5,508.93	7,197.14	8,958.78	11,256.98
其他流动资产	212.17	184.71	150.23	227.63
<b>流动资产合计</b>	<b>5,283,778.18</b>	<b>5,334,960.37</b>	<b>5,251,394.62</b>	<b>4,564,934.89</b>
<b>非流动资产：</b>				
债权投资	30,730.00	30,730.00	-	-
可供出售金融资产	-	-	28,470.00	21,718.44
长期股权投资	347,904.58	386,851.79	350,907.40	395,263.05
其他非流动金融资产	14,420.00	15,020.00	-	-
投资性房地产	61,312.35	61,312.35	61,312.35	61,312.35
固定资产	101.70	123.04	106.24	142.35
使用权资产	209.35	227.79	-	-
无形资产	334.23	91.34	110.98	168.68
长期待摊费用	12.63	16.63	1.99	1.50
其他非流动资产	-	-	35,530.00	98,900.00

非流动资产合计	455,024.83	494,372.94	476,438.96	577,506.36
资产总计	5,738,803.01	5,829,333.31	5,727,833.58	5,142,441.26
流动负债：	-			
应付账款	330.30	195.37	1,158.88	143.21
预收款项	1,461.73	1,744.28	1,264.63	2,072.81
合同负债	-	95.24	-	-
应付职工薪酬	660.18	1,214.18	6,422.88	3,303.01
应交税费	2,998.09	4,960.88	9,735.01	16,079.91
其他应付款	4,403,989.53	4,165,787.33	3,965,004.34	3,606,394.53
一年内到期的非流动负债	97,447.41	320,870.87	320,000.00	228,000.00
其他流动负债	-	4.76	-	-
流动负债合计	4,506,887.25	4,494,872.91	4,303,585.74	3,855,993.47
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	239,000.00	300,000.00	543,600.00	540,500.00
应付债券	152,000.00	152,000.00	-	170,000.00
租赁负债	101.51	92.69	-	-
递延所得税负债	9,368.69	9,425.26	5,101.32	1,853.92
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	400,470.20	461,517.94	548,701.32	712,353.92
负债合计	4,907,357.45	4,956,390.85	4,852,287.05	4,568,347.40
所有者权益：	--	-	-	-
实收资本	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00
其它权益工具	326,827.32	326,827.32	326,827.32	110,000.00
其中：永续债	326,827.32	326,827.32	326,827.32	110,000.00
资本公积	125,606.07	125,606.07	125,606.07	75,606.07
其它综合收益	27,323.30	27,323.30	27,323.30	27,359.28
盈余公积	25,378.71	25,378.71	24,015.42	19,681.64
未分配利润	131,310.16	172,807.06	176,774.42	146,446.87
所有者权益合计	831,445.56	872,942.46	875,546.53	574,093.86
负债和所有者权益总计	5,738,803.01	5,829,333.31	5,727,833.58	5,142,441.26

## 2、母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
----	--------------	---------	---------	---------



一、营业收入	15,433.79	27,552.22	32,142.57	17,723.49
减：营业成本	1,808.83	1,859.75	4,176.30	3,585.79
营业税金及附加	1,630.61	760.65	3,202.15	14,467.46
销售费用	1,682.51	3,714.96	3,500.88	3,636.74
管理费用	9,518.80	17,167.62	21,631.11	17,077.67
财务费用	35,697.18	21,430.23	10,360.18	9,068.29
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-	-	-	9,818.57
投资收益(损失以“-”号填列)	1,452.07	36,495.05	56,173.90	67,086.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	1,678.37	8,993.99	55,028.72
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-226.25	-1,868.65	-	-
资产处置收益（损失以“-”列示）		2.35	-	-
资产减值损失（损失以“-”列示）	-	-	-905.97	-753.08
其他收益	646.16	29.91	1,821.40	48.13
二、营业利润（损失以“-”号填列）	-33,032.17	17,277.67	46,361.27	46,088.08
加：营业外收入	-466.32	738.50	258.30	690.97
减：营业外支出	3.22	60.88	22.35	20.45
三、利润总额(损失以“-”号填列)	-33,501.71	17,955.29	46,597.23	46,758.59
减：所得税	-56.56	4,323.56	3,259.38	-2,736.61
四、净利润(损失以“-”号填列)	-33,445.14	13,631.74	43,337.84	49,495.20
五、其他综合收益的税后净额	--	-	-35.98	-
六、综合收益总额	-33,445.14	13,631.74	43,301.86	49,495.20

### 3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	16,285.30	32,309.20	20,818.30	19,029.86
收到的税费返还		-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	630,818.25	2,899,739.64	3,215,122.27	3,668,901.01
经营活动现金流入小计	647,103.56	2,932,048.84	3,235,940.56	3,687,930.87
购买商品、接受劳务支付的现金	73.62	50.22	60.51	-
支付给职工以及为职工支付的现金	9,557.07	21,777.39	17,091.27	15,175.67
支付的各项税费	3,963.38	16,466.00	13,194.30	4,348.90
支付其他与经营活动有关的现金	505,537.09	3,124,824.76	3,734,889.70	3,802,618.16

经营活动现金流出小计	519,131.16	3,163,118.36	3,765,235.78	3,822,142.73
经营活动产生的现金流量净额	127,972.40	-231,069.53	-529,295.22	-134,211.85
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	600.00	12,134.01	70,009.64	43,000.00
取得投资收益收到的现金	1,369.34	14,469.92	44,487.36	24,342.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7.91	1.20	-
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	70,089.75	616,844.92	712,564.09	70,218.47
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>72,059.09</b>	<b>643,456.75</b>	<b>827,062.28</b>	<b>137,561.19</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	363.40	207.98	11.19	30.45
投资支付的现金		2,800.00	65,970.61	30,300.00
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	172,472.63	285,547.76	327,987.76	218,937.25
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>172,836.03</b>	<b>288,555.74</b>	<b>393,969.55</b>	<b>249,267.70</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-100,776.94</b>	<b>354,901.01</b>	<b>433,092.73</b>	<b>-111,706.51</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金		-	50,000.00	150,000.00
取得借款收到的现金		344,231.98	251,100.00	160,000.00
发行债券收到的现金		-	-	18,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,022.03	281,200.20	9,248.98	61.15
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>2,022.03</b>	<b>625,432.18</b>	<b>310,348.98</b>	<b>328,061.15</b>
偿还债务支付的现金	293,500.00	432,800.00	326,000.00	77,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,249.68	66,909.95	57,068.21	55,022.86
支付其他与筹资活动有关的现金	13,557.34	257,685.11	5,599.97	3,179.71
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>324,307.02</b>	<b>757,395.05</b>	<b>388,668.18</b>	<b>135,202.57</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-322,284.99</b>	<b>-131,962.88</b>	<b>-78,319.20</b>	<b>192,858.58</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-5.36</b>	<b>-0.30</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-295,089.54</b>	<b>-8,136.75</b>	<b>-174,521.99</b>	<b>-53,059.78</b>
加：期初现金及现金等价物余额	324,122.06	332,218.18	506,740.16	559,799.94
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>29,032.52</b>	<b>324,081.43</b>	<b>332,218.18</b>	<b>506,740.16</b>

## （二）财务数据和财务指标情况

发行人最近三年及一期主要财务指标如下表所示，如无特别说明，以下财务指标均以发行人合并财务报表数据进行计算。

项目	2022年6月30日 /1-6月	2021年12月 31日/年度	2020年12月31 日/年度	2019年12月31 日/年度
总资产（亿元）	1,630.59	1,679.67	1,437.59	1,159.12
总负债（亿元）	1,217.71	1,263.18	1,113.89	901.34
全部债务（亿元）	288.08	355.04	365.49	346.25
所有者权益（亿元）	412.88	416.49	323.70	257.78
营业总收入（亿元）	179.31	378.62	304.96	182.63
利润总额（亿元）	10.23	43.61	37.98	30.85
净利润（亿元）	7.53	31.15	28.42	24.35
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	7.11	30.86	26.43	22.41
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	7.20	22.10	14.65	15.54
经营活动产生现金流量净额（亿元）	19.50	42.23	48.37	26.58
投资活动产生现金流量净额（亿元）	22.93	66.54	-30.27	-127.69
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-88.99	-74.18	10.74	100.50
流动比率	1.41	1.44	1.47	1.62
速动比率	0.52	0.51	0.63	0.66
资产负债率（%）	74.68	75.20	77.48	77.76
债务资本比率（%）	41.24	46.02	53.03	57.32
营业毛利率（%）	15.03	21.84	25.34	27.45
平均总资产回报率（%）	1.04	3.20	4.21	4.07
加权平均净资产收益率（%）	3.45	11.28	8.72	11.83
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	1.71	8.34	9.09	10.56
EBITDA（亿元）	15.82	50.26	54.95	38.22
EBITDA 全部债务比（%）	5.49	14.16	15.04	11.04
EBITDA 利息倍数	1.36	1.99	2.46	1.70
应收账款周转率	19.86	41.41	26.32	16.66
存货周转率	0.17	0.37	0.35	0.28

注：上表各指标的具体计算公式如下：

- (1) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；  
（未计算利息短期借款及一年内到期的非流动负债利息）
- (2) 流动比率=流动资产/流动负债；

- (3) 速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债；  
 (4) 资产负债率 (%) = 负债总额 / 资产总额 × 100%；  
 (5) 债务资本比率 (%) = 全部债务 / (全部债务 + 所有者权益) × 100%；  
 (6) 平均总资产回报率 (%) = (利润总额 + 计入财务费用的利息支出) / (年初资产总额 + 年末资产总额) ÷ 2 × 100%；  
 (7) 加权平均净资产收益率 = 归属于母公司的净利润 / 归属于母公司所有者权益平均余额；  
 (8) 扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 = 扣除非经常性损益后净利润 / 所有者权益平均余额；  
 (9) EBITDA = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销 (无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销)；  
 (10) EBITDA 全部债务比 (%) = EBITDA / 全部债务 × 100%；  
 (11) EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA / 利息支出 = EBITDA / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息)；  
 (12) 应收账款周转率 = 营业收入 / 平均应收账款；  
 (13) 存货周转率 = 营业成本 / 平均存货；  
 (14) 2022 年 1-6 月数据未经年化处理

### 三、发行人财务状况分析

公司管理层针对公司最近三年及一期的财务数据，以合并财务报表为基础，对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

#### (一) 资产负债结构分析

##### 1、资产结构分析

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	13,803,316.48	84.65%	14,208,979.64	84.59%	11,981,686.64	83.35%	10,152,121.10	87.58%
非流动资产	2,502,625.91	15.35%	2,587,713.55	15.41%	2,394,249.88	16.65%	1,439,088.28	12.42%
<b>资产总计</b>	<b>16,305,942.40</b>	<b>100.00%</b>	<b>16,796,693.19</b>	<b>100.00%</b>	<b>14,375,936.52</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,591,209.38</b>	<b>100.00%</b>

最近三年及一期末公司总资产规模稳步提升，分别为 11,591,209.38 万元、14,375,936.52 万元、16,796,693.19 万元和 16,305,942.40 万元。近年来公司总资产规模快速增长，主要系公司业务快速扩张，在全国多个城市拿地进行房地产业务开发所致。公司主营业务为房地产开发，属于资金密集型行业，资产结构呈现流动资产占比较高的特点，最近三年及一期末，公司流动资产占资产总额的比例分别为 87.58%、83.35%、84.59%和 84.65%。

##### (1) 流动资产规模与结构分析

报告期各期末，公司流动资产的构成如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,394,326.29	10.10%	1,858,817.44	13.08%	1,509,098.60	12.60%	1,321,149.62	13.01%
应收账款	93,199.35	0.68%	87,355.59	0.61%	94,716.45	0.79%	136,992.96	1.35%
预付款项	93,516.74	0.68%	79,483.59	0.56%	63,463.35	0.53%	53,341.12	0.53%
其他应收款	2,976,847.92	21.57%	2,513,194.45	17.69%	3,181,442.81	26.55%	2,355,998.82	23.21%
存货	8,740,578.27	63.32%	9,158,652.80	64.46%	6,866,428.13	57.31%	6,038,158.58	59.48%
其他流动资产	504,847.91	3.66%	511,475.77	3.60%	266,537.32	2.22%	246,479.99	2.43%
<b>合计</b>	<b>13,803,316.48</b>	<b>100.00%</b>	<b>14,208,979.64</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,981,686.64</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,152,121.10</b>	<b>100.00%</b>

最近三年及一期末，公司流动资产分别为 10,152,121.10 万元、11,981,686.64 万元、14,208,979.64 万元和 13,803,316.48 万元。公司流动资产主要由货币资金、其他应收款项、存货和其他流动资产等构成。2020 年末，公司流动资产较 2019 年末增长 1,829,565.54 万元，增幅为 18.02%。2021 年末，公司流动资产较 2020 年末增加 2,227,293.00 万元，增幅为 18.59%。报告期内，公司流动资产呈现持续增长态势。

#### ① 货币资金

发行人的货币资金主要为银行存款，报告期各期末，公司的货币资金构成如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	3.56	0.00%	1.97	0.00%	4.40	0.00%	12.62	0.00%
银行存款	1,384,389.69	99.29%	1,852,033.94	99.64%	1,485,044.76	98.41%	1,310,108.58	99.16%
其他货币资金	9895.58	0.71%	6,678.55	0.36%	24,049.44	1.59%	11,028.43	0.83%
加：应收存放财务公司利息	37.47	0.00%	102.98	0.01%	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>1,394,326.30</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,858,817.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,509,098.60</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,321,149.62</b>	<b>100.00%</b>

公司货币资金包括库存现金、银行存款和其他货币资金。公司财务政策较为稳健，报告期各期末，公司始终保持持有一定量的货币资金，为其业务的开拓发展和债务本息的偿付提供了有力的资金保障。最近三年及一期末，公司货币资金余额分别为 1,321,149.62 万元、1,509,098.60 万元、1,858,817.44 万元和 1394,326.30 万元，占流动资产的比例分别为、13.01%、12.60%、13.08%和 10.10%。2020 年末，公司货币资金较 2019 年末增长 187,948.98 万元，增幅为 14.23%。2021 年末，公司货币资金较 2020 年

末增长 349,718.84 万元，增幅为 23.17%。报告期内，公司销售回款良好，货币资金呈现小幅波动，保持较为稳定合理的规模。

截至 2022 年 6 月末，公司受限制的货币资金为 16,205.43 万元，主要包括受限的按揭保证金、解押保证金等。

## ②应收账款

报告期各期末，公司应收账款及应收账款坏账准备如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
按单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	98,265.18	5,065.84	92,171.68	4,816.09	99,278.50	4,562.05	145,490.99	8,498.03
合计	<b>98,265.18</b>	<b>5,065.84</b>	<b>92,171.68</b>	<b>4,816.09</b>	<b>99,278.50</b>	<b>4,562.05</b>	<b>145,490.99</b>	<b>8,498.03</b>

公司房地产开发项目通常采用预售模式，因此应收账款余额相对较小。公司应收账款主要为待收取的购房款、租金及材料款等。最近三年及一期末，公司应收账款价值分别为 136,992.96 万元、94,716.45 万元、87,355.59 万元和 98,265.18 万元，占流动资产的比例分别为 1.35%、0.79%、0.61%和 0.71%。

截至 2022 年 6 月末，公司按账龄分析法计提坏账准备的应收账款按账龄列示如下：

单位：万元

名称	账面余额	占比
1 年以内	86,433.82	93.74%
1-2 年	3,312.90	3.59%
2-3 年	337.09	0.37%
3 年以上	2,118.35	2.30%
合计	<b>92,202.16</b>	<b>100.00%</b>

截至 2022 年 6 月末，公司应收账款前五大客户情况如下表所示：

单位：万元

名称	与本公司关系	期末账面余额	占应收账款比例
客户一	非关联方	2,290.37	2.33%
客户二	非关联方	1,841.59	1.87%

客户三	非关联方	1,038.88	1.06%
客户四	非关联方	761.49	0.77%
客户五	非关联方	749.44	0.76%
<b>合计</b>		<b>6,681.77</b>	<b>6.80%</b>

截至 2022 年 6 月末，公司应收账款中无应收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的款项。

### ③预付款项

报告期各期末，公司预付款项按账龄列示如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	余额	比例	余额	比例	余额	比例	余额	比例
1 年以内	72,310.21	77.32%	59,975.35	75.46%	50,374.07	79.38%	44,413.68	83.26%
1 至 2 年	16,759.91	17.92%	14,691.45	18.48%	9,653.90	15.20%	3,860.49	7.24%
2 至 3 年	3,058.49	3.27%	3,141.91	3.95%	2,421.16	3.82%	3,885.11	7.28%
3 年以上	1,388.12	1.48%	1,674.88	2.11%	1,014.22	1.60%	1,181.84	2.22%
<b>合计</b>	<b>93,516.73</b>	<b>100.00%</b>	<b>79,483.59</b>	<b>100.00%</b>	<b>63,463.35</b>	<b>100.00%</b>	<b>53,341.12</b>	<b>100.00%</b>

截至 2022 年 6 月末，公司账龄超过一年的预付款项主要为预付工程及项目合作款等，因相关工程尚未完工，款项尚未结清。

最近三年及一期末，公司预付款项余额分别为 53,341.12 万元、63,463.35 万元、79,483.59 万元和 93,516.73 万元，占流动资产的比例分别为 0.53%、0.53%、0.56%和 0.68%。公司预付款项主要为预付工程及项目合作款等。

截至 2022 年 6 月末，公司预付款项前五名情况如下表所示：

单位：万元

名称	与本公司关系	期末账面余额	占预付款项比例
供应商一	非关联方	4,252.95	4.55%
供应商二	非关联方	2,547.15	2.72%
供应商三	非关联方	2,494.10	2.67%
供应商四	非关联方	1,885.80	2.02%
供应商五	非关联方	1,496.82	1.60%
<b>合计</b>		<b>12,676.82</b>	<b>13.56%</b>

## ④其他应收款项

公司其他应收款项主要为应收关联方及合作方的往来款。最近三年及一期末，公司其他应收款（不含应收利息、应收股利）账面价值分别为 2,346,539.12 万元、3,170,780.35 万元、2,500,701.12 万元和 2,976,847.92 万元，占流动资产比例分别为 23.11%、26.46%、17.60%和 21.57%。2020 年末，公司其他应收款（不含应收利息、应收股利）较 2019 年末增加 824,241.23 万元，增幅为 35.13%，主要系 2020 年公司支付合作方、合作项目往来款增加所致。2021 年末，公司其他应收款（不含应收利息、应收股利）较 2020 年末减少 670,079.23 万元，降幅为-21.13%，主要系保证金及押金、关联方往来减少所致。

报告期内，公司其他应收款分类情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应收利息	13,447.39	12,493.33	10,662.45	8,617.05
应收股利	-	-	-	842.65
其他应收款（不含应收利息、应收股利）	2,963,400.53	2,500,701.12	3,170,780.35	2,346,539.12
<b>合计</b>	<b>2,976,847.92</b>	<b>2,513,194.45</b>	<b>3,181,442.81</b>	<b>2,355,998.82</b>

最近一年及一期末，发行人其他应收款项及其他应收款项坏账准备如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按组合提坏账准备的其他应收款	2,983,868.76	20,468.23	2,520,259.15	19,558.04
<b>合计</b>	<b>2,983,868.76</b>	<b>20,468.23</b>	<b>2,520,259.15</b>	<b>19,558.04</b>

公司其他应收款账龄主要为 1 年以内，且多为关联方往来及合作方经营往来，预计发生坏账的可能性较低。

## a.其他应收款明细

最近一年及一期末，公司其他应收款项（不含应收利息、应收股利）按款项性质分类情况如下所示：

单位：万元



款项性质	2022 年 6 月末	占比	2021 年末	占比
代垫款	105,098.29	3.55%	105,102.31	4.20%
保证金及押金	100,687.02	3.40%	122,908.08	4.91%
员工借款及备用金	2,846.30	0.10%	5,979.37	0.24%
关联方往来	788,800.20	26.62%	845,539.95	33.81%
合作方经营往来	1,971,514.17	66.53%	1,432,646.03	57.29%
其他	11,417.70	0.39%	8,083.41	0.32%
<b>小计</b>	<b>2,983,868.76</b>	<b>100.69%</b>	<b>2,520,259.15</b>	<b>100.78%</b>
减：坏账准备	20,468.23	0.69%	19,558.04	0.78%
<b>合计</b>	<b>2,963,400.53</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,500,701.11</b>	<b>100.00%</b>

## b.其他应收款的前五名情况

截至 2022 年 6 月末，公司其他应收款前五名情况如下表所示：

单位：万元

单位名称	关联关系	账面余额	款项性质	占比其他应 收款比例
客户一	关联方	250,087.50	往来款	8.40%
客户二	关联方	156,560.17	往来款	5.26%
客户三	关联方	66,077.04	往来款	2.22%
客户四	非关联方	62,371.60	往来款	2.10%
客户五	非关联方	56,858.70	往来款	1.91%
<b>合计</b>		<b>591,955.01</b>		<b>19.89%</b>

## c.公司其他应收款构成及分类情况

截至 2022 年 6 月末发行人其他应收款按用途与款项性质分类如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		
	金额	占比	占总资产的占比
经营性其他应收款	2,953,584.09	98.99	16.27
非经营性其他应收款	30,284.67	1.01	0.44
<b>合计</b>	<b>2,983,868.76</b>	<b>100.00</b>	<b>16.71</b>

发行人根据其他应收款的款项用途与款项性质划分经营性和非经营性部分，具体认定依据如下：经营性其他应收款主要是与本公司经营业务相关的款项；非经营性其他应收款主要是与本公司经营业务无关的款项。

截至 2022 年 6 月末，发行人非经营性其他应收款金额为 30,284.67 万元，占 2022 年 6 月末总资产比例为 0.19%。

最近三年末，发行人主要应收关联方款项如下：

单位：万元

关联方	2021 年	2020 年	2019 年
南京悦锦成房地产实业有限公司	97,500.00	-	-
西安中新瑞翔房地产开发有限责任公司	78,254.58	-	-
温州市鸿壹置业有限公司	58,838.70	-	-
武汉禹博房地产开发有限公司	19,600.00	-	-
南京悦成房地产开发有限公司	11,453.21	-	-
南京联锦悦房地产开发有限公司	11,277.62	-	-
杭州滨得房地产开发有限公司	7,500.00	-	-
嘉兴锦致置业有限公司	6,804.34	-	-
广西唐昇投资有限公司	4,583.94	-	-
南京新望贸易有限责任公司	3,694.00	-	-
新希望物业服务集团有限公司及子公司	2,521.87	-	-
南方希望实业有限公司	1,965.23	-	-
中山市铎新置业有限公司	540.00	-	-
四川新畅检车检科技有限责任公司	106.00	-	-
新希望资产管理有限公司	14.76	-	-
宁波涌韬置业有限公司	7.03	-	-
成都新畅行汽车市场管理有限公司	0.60	-	-
四川畅行数智科技有限公司	0.60	-	-
杭州璟慧商贸有限责任公司	0.50	-	-
南宁新畅检机动车检测有限责任公司	0.32	-	-
嘉兴市锦义贸易有限责任公司	0.20	-	-
永创资本有限公司	250,075.00	368,675.00	368,600.00
四川新希望实业有限公司	42,448.11	272,339.30	8,792.00
新希望投资集团有限公司	127,987.17	187,034.67	109,665.56
武汉禹博房地产开发有限公司	-	96,852.91	-
宁波辰新置业有限公司	-	83,346.08	634.72
宁波滨望置业有限公司	-	78,999.77	-

关联方	2021 年	2020 年	2019 年
杭州滨星企业管理有限公司	16,447.97	66,284.36	-
昆明雅龙房地产开发有限公司	45,504.84	61,915.29	103,697.90
苏州滨望置业有限公司	9,312.50	39,622.50	-
苏州新滨园置业有限公司	-	38,925.38	-
南京锦逸置业有限公司	-	36,389.69	164,762.35
苏州新正美置业有限公司	-	29,732.91	-
南京悦霖房地产开发有限公司	244.40	28,445.76	-
南京鼎茂置业有限公司	-	28,260.66	88,230.89
云南锦博置业有限公司	70,414.85	126,179.59	-
绍兴锦越置业有限公司	10,703.33	27,713.33	-
南京锦致置业有限公司	20,302.99	24,556.99	162,114.85
苏州卓望房地产开发有限公司	-	14,992.52	-
南宁鸿熙房地产开发有限公司	-	14,524.53	-
成都市武侯区也乐房地产开发有限公司	-	11,327.26	-
成都奥腾置业有限公司	-	9,800.71	-
南京利盛房地产开发有限公司	-	8,225.14	15,049.78
成都锦城中建地产开发有限公司	6,518.96	8,101.76	8,101.76
苏州碧望置业有限公司	-	6,591.76	-
济南新绿东城置业有限公司	-	6,361.35	-
拉萨经济技术开发区新望投资有限公司	5,637.02	5,487.25	5,274.55
西安锦瑞天成企业管理咨询有限公司	-	4,539.72	-
四川国新合创汽车有限公司	3,657.10	3,657.10	3,657.10
温州浩盛企业管理有限公司	-	2,572.50	-
南方希望实业有限公司	-	1,965.23	1,965.23
毕节市锦拓置业有限公司	-	1,921.97	-
瑞安市嘉立置业有限公司	-	1,125.18	-
正隆（佛山）置业发展有限公司	756.80	769.79	-
北京创升科技有限公司	-	725.45	725.45
西安锦谦置业有限公司	-	206.66	-
温州锦官商贸有限公司	198.00	198.00	-
新希望（天津）商业保理有限公司	190.94	190.94	-
New Hope VIMG Pty Ltd.	83.82	76.05	59.96
新希望乳业股份有限公司及子公司	-	45.00	-

关联方	2021 年	2020 年	2019 年
新望融资租赁（天津）有限公司	-	41.60	41.60
宁波梅山保税港区悦宁企业管理咨询有限公司	18.38	18.38	-
温州德信瓯景置业有限公司	36.34	16.59	-
杭州锦杭企业管理有限责任公司	15.00	15.00	15.00
成都晓康之家健康管理有限公司	8.00	8.00	8.00
新希望六和股份有限公司及子公司	-	3.50	-
北京厚生投资管理中心(有限合伙)	-	0.70	-
杭州璟慧商贸有限责任公司	-	0.50	69,311.25
杭州璟琇商贸有限责任公司	-	-	134,606.40
重庆央鼎置业有限公司	-	-	28,216.46
新井物产贸易有限公司	-	-	17,250.03
成都恒基隆置业有限公司	-	-	14,850.84
新希望集团有限公司	-	-	10,464.92
杭州火地投资管理有限公司	-	-	10,352.00
重庆锦岫置业有限公司	-	-	9,939.23
南宁新邕置业有限公司	14,626.81	19,411.79	1,088.30
成都新丽美医疗美容医院有限公司	-	-	450.63
成都新瑞股权投资基金管理有限公司	-	-	412.41
成都锦江晓康之家综合门诊部有限公司	-	-	170.01
四川华西国兴置业有限公司	-	-	7.04
兴源环境科技股份有限公司	-	-	5.56
成都申珑房地产开发有限公司	4.36	-	1.47
<b>合计</b>	<b>845,539.95</b>	<b>1,600,614.53</b>	<b>1,338,523.26</b>

### ⑤存货

公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由已完工开发产品、在开发产品等构成。最近三年及一期末，公司存货账面价值分别为 6,038,158.58 万元、6,866,428.13 万元、9,158,652.80 万元和 8,740,578.27 万元，占流动资产的比例分别为 59.48%、57.31%、64.46%和 63.32%。2020 年末，公司存货账面价值较 2019 年末增长 828,269.55 万元，增幅为 13.72%，主要系新增土地储备和在建项目持续投入所致。2021 年末，公司存货账面价值较 2020 年末增长 2,292,224.67 万元，增幅为 33.38%。报告期内，发行人存货规模稳步增长。

报告期各期末，公司存货明细如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
低值易耗品	3.32	0.00%	5.63	0.00%	21.45	0.00%	44.89	0.00%
房地产开发产品	369248.93	4.22%	412,108.13	4.50%	515,049.73	7.50%	255,633.09	4.23%
开发成本	8368615.98	95.75%	8,742,930.81	95.46%	6,351,356.95	92.50%	5,782,480.61	95.77%
合同履约成本	2710.03	0.03%	3,608.23	0.04%	-	-	-	-
合计	<b>8,740,578.26</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,158,652.80</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,866,428.13</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,038,158.58</b>	<b>100.00%</b>

资产负债表日，公司存货按成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。其中存货可变现净值的确定依据为假定持续生产的估计完工产品售价减去估计完工成本以及销售所必需的估计费用后的价值和假定直接销售处理的估计售价减去所必需的估计处理费用后的价值的孰高者。

报告期内，公司房地产业务经营情况良好，在期末减值测试中未发现在建和已完工房地产项目可变现净值低于成本的情形，因此未对存货中的开发成本和开发产品计提存货跌价准备。

#### ⑥其他流动资产

最近三年及一期末，公司其他流动资产账面价值分别为 246,479.99 万元、266,537.32 万元、511,475.77 万元和 504,847.91 万元，占公司流动资产的比例分别为 2.43%、2.22%、3.60%和 3.66%，主要系公司预缴的增值税、土地增值税和企业所得税等。

#### (2) 报告期非流动资产规模与结构分析

公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、其他非流动资产等构成。最近三年及一期末，公司非流动资产分别为 1,439,088.28 万元、2,394,249.88 万元、2,587,713.55 万元和 2,502,625.91 万元，占资产总额的比例分别为 12.42%、16.65%、15.41%和 15.00%。2020 年末，公司非流动资产较 2019 年末增长 955,161.60 万元，增幅为 66.37%，主要系长期股权投资大幅增长 1,069,913.65 万元所致。2021 年末，公司非流动资产较 2020 年末增长 193,463.67 万元，增幅为 8.08%。报告期各期末，公司非流动资产具体构成如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
债权投资	30,730.00	1.23%	30,730.00	1.19%	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	33,843.08	1.41%	23,088.52	1.60%
长期股权投资	1,595,354.00	63.75%	1,705,831.59	65.92%	1,529,183.53	63.87%	459,269.88	31.91%
其他非流动金融资产	40,358.08	1.62%	26,988.08	1.04%	-	-	-	-
投资性房地产	750,080.89	29.97%	750,080.89	28.99%	725,233.28	30.29%	701,914.45	48.77%
固定资产	1,690.41	0.07%	1,938.63	0.07%	3,548.97	0.15%	3,854.65	0.27%
在建工程	3,957.17	0.16%	3,620.29	0.14%	575.00	0.02%	277.79	0.02%
使用权资产	2,074.83	0.08%	2,788.74	0.11%	-	-	-	-
无形资产	4,568.94	0.18%	4,436.97	0.17%	4,251.58	0.18%	3,079.79	0.21%
长期待摊费用	3,100.70	0.12%	3,502.84	0.14%	3,986.60	0.17%	2,603.52	0.18%
递延所得税资产	61,630.89	2.46%	48,715.52	1.88%	41,214.82	1.72%	41,130.48	2.86%
其他非流动资产	9,080.00	0.36%	9,080.00	0.35%	52,413.02	2.19%	203,869.20	14.17%
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,502,625.91</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,587,713.55</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,394,249.88</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,439,088.28</b>	<b>100.00%</b>

## ① 债权投资

最近三年及一期末，公司债权投资账面价值分别为 0.00 万元、0.00 万元、30,730.00 万元和 30,730.00 万元，占非流动资产比例分别为 0.00%、0.00%、1.19%和 1.23%，占比较低。2021 年债权投资账面价值为 30,730.00 万元，主要系公司因执行新金融工具准则，自其他科目调入本科目所致。系发行人委托中国农业银行股份有限公司贷款给 NEW HOPE VIMG PTY LTD.（同受最终实质控制人控制的关联方）的款项。

## ②可供出售金融资产

最近三年及一期末，公司可供出售金融资产账面价值分别为 23,088.52 万元、33,843.08 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占非流动资产比例分别为 1.60%、1.41%、0.00%和 0.00%，占比较低，主要是发行人持有的采用成本计量的可供出售权益工具。2021 年可供出售金融资产账面价值为 0.00 万元，主要系公司因执行新金融工具准则，将本科目余额调整至其他科目所致。

## ② 其他非流动金融资产

最近三年及一期末，公司其他非流动金融资产账面价值分别为 0.00 万元、0.00 万元、26,988.08 万元和 40,358.08 万元，占非流动资产比例分别为 0.00%、0.00%、1.04% 和 1.62%，占比较低，是以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。2021 年其他非流动金融资产余额较 2020 年末增加 26,988.08 万元，主要系公司因执行新金融工具准则，自其他科目调入本科目所致。

### ③ 长期股权投资

公司长期股权投资主要为对联营企业投资等。最近三年及一期末，公司长期股权投资余额分别为 459,269.88 万元、1,529,183.53 万元、1,705,831.59 万元和 1,595,354.00 万元，占非流动资产的比例分别为 31.91%、63.87%、65.92%和 63.75%。

2020 年末，公司长期股权投资较 2019 年末大幅增长 1,069,913.65 万元，增幅为 232.96%，主要系公司新增宁波梅山保税港区悦宁企业管理咨询有限公司、西安锦瑞天成企业管理咨询有限公司、苏州兴格置业有限公司、云南锦博置业有限公司、宁波旭禾企业管理咨询有限公司、武汉锦官置业有限公司、成都奥腾置业有限公司等联营企业，以及对杭州璟琇商贸有限责任公司、南京利盛房地产开发有限公司等联营企业追加投资所致。2021 年末，公司长期股权投资较 2020 年末增长 176,648.06 万元，增幅为 11.55%。

### ⑤ 投资性房地产

报告期内，公司投资性房地产主要为用于出租的持有型商业物业。公司房地产开发项目主要集中在二线城市，当地有活跃的房地产交易市场，而且公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。在确认投资性房地产的公允价值时，公司参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格，无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，公司参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计，或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定公允价值。

最近三年及一期末，公司投资性房地产价值分别为 701,914.45 万元、725,233.28 万元、750,080.89 万元和 750,080.89 万元，占公司非流动资产的比例分别为 48.77%、30.29%、28.99%和 29.97%。2020 年末，公司投资性房地产较 2019 年末增长 3.32%，主要系公允

价值变动所致。2021 年末，公司投资性房地产较 2020 年末增长 24,847.61 万元，增幅为 3.43%，主要系本年新转入投资性房地产所致。

截至 2022 年 6 月末，公司主要投资性房地产项目列示如下：

单位：亿元、%

项目	区域	2022 年 6 月 30 日	
		账面价值	所占比例
大商汇商贸中心	昆明	32.17	42.89
立体城	温州	7.98	10.64
南宁大商汇-AB 单体	南宁	12.82	17.09
南宁大商汇-二手车	南宁	3.02	4.03
上海半岛科技园项目	上海	10.40	13.87
商鼎国际	成都	0.62	0.83
新希望国际	成都	5.51	7.34
西江月	温州	2.48	3.31
<b>合计</b>		<b>75.01</b>	<b>100.00</b>

#### ⑥ 固定资产

公司固定资产主要是房屋及建筑物、办公设备。最近三年及一期末，公司固定资产账面价值分别为 3,854.65 万元、3,548.97 万元、1,938.63 万元和 1,690.41 万元，占非流动资产的比例分别为 0.27%、0.15%、0.07%和 0.07%。2020 年末公司固定资产较 2019 年末变动较小。2021 年末，公司固定资产较 2020 年末减少 1,610.34 万元，减幅为 45.37%，主要系公司本年处置子公司新希望物业服务的影响。

报告期各期末，公司固定资产账面价值如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋及建筑物	784.76	46.42%	846.51	43.67%	1,789.59	50.43%	1,938.21	50.28%
机器设备	50.15	2.97%	61.13	3.15%	83.72	2.36%	62.12	1.61%
办公设备及其他设备	693.50	41.03%	729.53	37.63%	1,378.77	38.85%	1,529.85	39.69%
运输工具	162.01	9.58%	301.45	15.55%	296.89	8.37%	324.47	8.42%
<b>合计</b>	<b>1,690.41</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,938.63</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,548.97</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,854.65</b>	<b>100.00%</b>



## ⑦无形资产

公司无形资产主要是土地使用权和软件等，最近三年及一期末，公司无形资产账面价值分别 3,079.79 万元、4,251.58 万元、4,436.97 万元和 4,568.94 万元，占非流动资产的比例分别为 0.21%、0.18%、0.17%和 0.18%。2020 年末，公司无形资产较 2019 年末增加 1,171.79 万元，增幅为 38.05%，主要系信息化建设支出增加所致。2021 年末，公司无形资产较 2020 年末增加 185.39 万元，增幅为 4.36%。

## ⑧其他非流动资产

最近三年及一期末，公司其他非流动资产账面价值分别为 203,869.20 万元、52,413.02 万元、9,080.00 万元和 9,080.00 万元，占非流动资产的比例分别为 14.17%、2.19%、0.35%和 0.36%。2020 年末，公司其他非流动资产较 2019 年末减少 151,456.18 万元，减幅为 74.29%，主要系预付长期资产款减少所致。2021 年末其他非流动资产较 2020 年末减少 43,333.02 万元，减幅 82.68%，主要系公司因执行新金融工具准则，将本科目余额调整至其他科目所致。报告期内，公司预付长期资产款主要为预付的土地款（未开票确认）和股权收购款。

最近三年及一期末，公司其他非流动资产明细列示如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月末		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
委托贷款	-	-	-	-	30,730.00	58.63%	37,000.00	18.15%
预付长期资产款	9,080.00	100.00%	9,080.00	100.00%	9,080.00	17.32%	156,080.00	76.56%
信托保障基金	-	-	-	-	11,603.02	22.14%	10,789.20	5.29%
理财产品	-	-	-	-	1,000.00	1.91%	-	-
<b>合计</b>	<b>9,080.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,080.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>52,413.02</b>	<b>100.00%</b>	<b>203,869.20</b>	<b>100.00%</b>

注：委托贷款主要系发行人委托中国农业银行股份有限公司贷款给 NEW HOPE VIMG PTY LTD.（同受最终实质控制人控制的关联方）的款项。

## 2、负债结构分析

## (1) 负债总额与负债结构

报告期各期末，公司负债结构如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	9,791,340.16	80.41%	9,868,373.56	78.12%	8,143,817.01	73.11%	6,251,715.99	69.36%
非流动负债	2,385,758.41	19.59%	2,763,469.55	21.88%	2,995,122.66	26.89%	2,761,707.89	30.64%
<b>合计</b>	<b>12,177,098.57</b>	<b>100.00%</b>	<b>12,631,843.10</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,138,939.67</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,013,423.89</b>	<b>100.00%</b>

随着公司业务的发展及总资产规模的扩大，公司负债规模持续增长。最近三年及一期末，公司负债总额分别为 9,013,423.89 万元、11,138,939.67 万元、12,631,843.10 和 12,177,098.57 万元，公司负债主要以流动负债为主，占负债总额的比例分别为 69.36%、73.11%、78.12%和 80.41%。

## （2）流动负债规模与结构

报告期各期末，公司流动负债构成如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	-	-	69,875.04	0.71%	58,000.00	0.71%	20,365.92	0.33%
应付票据	3,462.20	0.04%	10,722.42	0.11%	9,251.17	0.11%	3,041.47	0.05%
应付账款	958,902.68	9.79%	925,219.84	9.38%	656,639.48	8.06%	433,945.10	6.94%
预收款项	8,052.48	0.08%	11,041.30	0.11%	4,699,354.57	57.70%	3,403,049.79	54.43%
合同负债	4,742,913.88	48.44%	4,846,244.60	49.11%	-	-	-	-
应付职工薪酬	3,117.8	0.03%	7,572.73	0.08%	18,482.61	0.23%	11,400.81	0.18%
应交税费	206,768.5	2.11%	219,021.15	2.22%	185,824.55	2.28%	147,894.51	2.37%
其他应付款	2,816,455.85	28.76%	2,504,074.78	25.37%	1,780,055.65	21.86%	1,394,250.60	22.30%
一年内到期的非流动负债	640,980.76	6.55%	820,480.08	8.31%	705,397.00	8.66%	787,800.00	12.60%
其他流动负债	410,686.00	4.19%	437,884.66	4.44%	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>9,791,340.16</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,868,373.56</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,143,817.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,251,715.99</b>	<b>100.00%</b>

公司流动负债主要由预收款项、合同负债、其他应付款项、应付账款、一年内到期的非流动负债等构成。最近三年及一期末，公司流动负债分别为 6,251,715.99 万元、8,143,817.01 万元、9,868,373.56 万元和 9,791,340.16 万元，占负债总额的比例分别为 69.36%、73.11%、78.12%和 80.41%。近年来，由于公司锦官天宸、怡心湖岸、锦麟玖玺、锦官印悦、董麟府等众多项目陆续开盘预售，导致公司预收款大幅增加，进而导致公司流动负债近年来保持快速增长趋势。

## ① 短期借款

最近三年及一期末，公司短期借款余额分别为 20,365.92 万元、58,000.00 万元、69,875.04 万元和 0 万元，占流动负债的比例分别为 0.33%、0.71%、0.71%和 0%。短期借款余额较小，因为借款陆续到期及公司根据融资需求新增短期借款，因此短期借款余额出现一定波动。

报告期各期末，公司短期借款结构如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
质押借款	0.00	69,049.67	-	20,365.92
抵押借款	-	-	-	-
保证借款	-	-	58,000.00	-
信用借款	-	-	-	-
借款应付利息	0.00	825.37	-	-
<b>合计</b>	<b>0.00</b>	<b>69,975.04</b>	<b>58,000.00</b>	<b>20,365.92</b>

## ② 应付账款

公司应付账款主要为应付工程款和材料款及质保金等。最近三年及一期末，公司应付账款余额分别为 433,945.10 万元、656,639.48 万元、925,219.84 万元和 958,902.68 万元，占流动负债比例分别为 6.94%、8.06%、9.38%和 9.79%。报告期内，公司应付账款呈现增长趋势，主要是由于公司开发项目增多，应付及预提工程款增加所致。截至 2021 年末，公司无账龄超过一年的重要应付账款。

最近三年及一期末，公司应付账款明细如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付及预提工程款	871,067.44	90.84%	854,363.69	92.34%	622,339.19	94.78%	417,079.25	96.11%
应付质保金	19,024.75	1.98%	24,812.05	2.68%	5,438.15	0.83%	4,251.75	0.98%
应付货款	66,913.29	6.98%	42,493.65	4.59%	14,156.04	2.16%	4,714.52	1.09%
其他	1,897.20	0.20%	3,550.45	0.38%	14,706.10	2.24%	7,899.58	1.82%
<b>合计</b>	<b>958,902.68</b>	<b>100.00%</b>	<b>925,219.84</b>	<b>100.00%</b>	<b>656,639.48</b>	<b>100.00%</b>	<b>433,945.10</b>	<b>100.00%</b>

截至 2022 年 6 月末，公司应付账款中无对持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的应付款。

#### ④ 预收款项及合同负债

公司预收款项主要为商品房预售款。最近三年及一期末，公司预收款项余额为 3,403,049.79 万元、4,699,354.57 万元、11,041.30 万元和 8,052.48 万元，占流动负债的比例分别为 54.43%、57.70%、0.11%和 0.08%。最近三年，由于公司锦官天宸、怡心湖岸、锦麟玖玺、锦官印悦、董麟府等众多项目陆续开盘预售，导致公司预收款大幅增加，进而导致公司流动负债近年来保持快速增长趋势。2021 年末，预收款项较 2020 年末减少 4,688,313.27 万元，减幅为 99.77%，主要系公司因执行新收入准则，自本科目中预收房款等调整至合同负债和其他流动负债所致。2021 年末及 2022 年 6 月末，公司合同负债金额为 4,846,244.60 万元、4,742,913.88 万元，占流动负债的比例为 49.11%、48.44%，为预收房款及预收货款。

最近三年及一期末，公司预收款项明细如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预收房款	-	-	-	-	4,572,784.66	97.31%	3,381,469.01	99.37%
预收租金	8,052.48	100.00%	11,041.30	100.00%	8,326.34	0.18%	7,908.18	0.23%
预收服务费	-	-	-	-	2,403.89	0.05%	1,509.23	0.04%
预收物业管理费	-	-	-	-	12,716.07	0.27%	5,021.01	0.15%
其他	-	-	-	-	103,123.60	2.19%	7,142.34	0.21%
<b>合计</b>	<b>8,052.48</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,041.30</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,699,354.57</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,403,049.79</b>	<b>100.00%</b>

截至 2022 年 6 月末，公司预收款项中无对持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的预收款项。

最近一年及一期末，公司合同负债明细如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
预收房款	4,731,732.90	99.76%	4,831,456.34	99.69%
预收货款	11,180.98	0.24%	14,788.25	0.31%

合计	4,742,913.88	100.00%	4,846,244.60	100.00%
----	--------------	---------	--------------	---------

## ⑤ 其他应付款项

公司其他应付款项（除应付利息、应付股利外）主要为应付关联方及其他单位的往来款、保证金及押金等。最近三年及一期末，公司其他应付款项（除应付利息、应付股利外）余额分别为 1,394,250.60 万元、1,780,055.65 万元、2,504,074.78 万元和 2,792,167.14 万元，占流动负债的比例分别为 22.30%、21.86%、25.37%和 28.52%。

2020 年末，公司其他应付款（除应付利息、应付股利外）较 2019 年末增加 385,805.05 万元，增幅为 27.67%。2021 年末，公司其他应付款（除应付利息、应付股利外）较 2020 年末增加 724,019.13 万元，增幅为 40.67%，主要系公司应付合作方往来增加所致。

报告期内，公司其他应付款（除应付利息、应付股利外）项明细如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
往来款	2,710,174.31	97.06%	2,408,944.30	96.20%	1,668,204.29	93.72%	1,321,567.67	94.79%
暂收款	12,588.32	0.45%	12,976.25	0.52%	16,179.44	0.91%	6,799.76	0.49%
保证金及押金	38,499.35	1.38%	43,735.88	1.75%	70,139.66	3.94%	39,819.91	2.86%
其他	30,905.16	1.11%	38,418.34	1.53%	25,532.26	1.43%	26,063.25	1.87%
合计	2,792,167.14	100.00%	2,504,074.78	100.00%	1,780,055.65	100.00%	1,394,250.60	100.00%

截至 2022 年 6 月末，公司其他应付款前五大客户明细如下表所示：

单位：万元

单位名称	关联关系	账面余额	占比其他应付款（除应付利息、应付股利外）比例	账龄	是否为有息负债
客户一	关联方	132,825.28	4.76%	1 年以内	否
客户二	关联方	87,911.07	3.15%	1 年以内	否
客户三	关联方	84,088.55	3.01%	1 年以内	否
客户四	非关联方	79,883.19	2.86%	1 年以内	否
客户五	关联方	76,896.09	2.75%	1 年以内	否
合计		461,604.18	16.53%		

## ⑥ 一年内到期的非流动负债

公司一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款。最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债的余额分别为 787,800.00 万元、705,397.00 万元、820,480.08 万元和 640,980.76 万元，占流动负债总额的比例分别为 12.60%、8.66%、8.31%和 6.55%。

### （3）非流动负债规模与结构

报告期各期末，公司非流动负债构成如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	2,101,365.75	88.08%	2,497,341.30	90.37%	2,882,229.00	96.23%	2,481,330.83	89.85%
应付债券	152,000.00	6.37%	152,000.00	5.50%	-	-	170,000.00	6.16%
租赁负债	1,837.83	0.08%	1,572.45	0.06%	-	-	-	-
递延所得税负债	130,554.84	5.47%	112,555.80	4.07%	112,893.66	3.77%	110,377.06	4.00%
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,385,758.41</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,763,469.55</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,995,122.66</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,761,707.89</b>	<b>100.00%</b>

公司非流动负债主要由长期借款、递延所得税负债与应付债券构成。最近三年及一期末，公司非流动负债分别为 2,761,707.89 万元、2,995,122.66 万元、2,763,469.55 万元和 2,385,758.41 万元，占负债总额的比例分别为 30.64%、26.89%、21.88%和 19.59%。2019 年末公司应付债券余额系“19 希望 01”“16 希望 01”“16 希望 02”的余额；截至 2020 年末上述债券由于临近回售日调整至一年内到期的非流动负债科目，因此 2020 年末应付债券余额变为 0。2021 年末公司应付债券余额系“21 希望 01”的余额。

#### ① 长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款余额分别为 2,481,330.83 万元、2,882,229.00 万元、2,497,341.30 万元和 2,101,365.75 万元，占非流动负债的比例分别为 89.85%、96.23%、90.37%和 88.08%。近年来，公司长期借款规模保持上升趋势，主要系公司房地产开发业务规模的扩大所致。

报告期各期末，公司长期借款结构明细如下所示：

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	79,500.00	2.93%	283,750.00	8.63%	296,100.00	8.66%	207,314.00	6.34%
抵押借款	1,372,124.35	50.61%	1,710,015.69	52.00%	1,943,947.00	56.88%	1,812,066.84	55.43%
信用借款		-	-	-	-	-	-	-
保证借款	1,259,531.40	46.46%	1,294,796.60	39.37%	1,177,579.00	34.46%	1,249,749.99	38.23%
<b>小计</b>	<b>2,711,155.75</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,288,562.30</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,417,626.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,269,130.83</b>	<b>100.00%</b>
减：一年内到期的长期借款	609,790.00	-	791,221.00	-	535,397.00	-	787,800.00	-
<b>合计</b>	<b>2,101,365.75</b>	<b>-</b>	<b>2,497,341.30</b>	<b>-</b>	<b>2,882,229.00</b>	<b>-</b>	<b>2,481,330.83</b>	<b>-</b>

## ② 递延所得税负债

最近三年及一期末，公司递延所得税负债的余额分别为 110,377.06 万元、112,893.66 万元、112,555.80 万元和 130,554.84 万元，占非流动负债的比例分别为 4.00%、3.77%、4.07%和 5.47%。

## （二）现金流量分析

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	2,217,950.73	5,806,639.59	5,572,976.03	4,568,819.87
经营活动现金流出小计	2,022,920.52	5,384,329.24	5,089,235.38	4,302,981.45
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>195,030.21</b>	<b>422,310.34</b>	<b>483,740.65</b>	<b>265,838.42</b>
投资活动现金流入小计	275,958.08	2,344,058.35	1,417,289.08	183,395.33
投资活动现金流出小计	46,673.78	1,678,646.44	1,720,028.90	1,460,252.28
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>229,284.3</b>	<b>665,411.91</b>	<b>-302,739.82</b>	<b>-1,276,856.95</b>
筹资活动现金流入小计	781,263.04	3,526,632.24	3,727,186.30	2,270,756.01
筹资活动现金流出小计	1,671,163.46	4,268,412.39	3,619,814.52	1,265,735.29
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-889,900.42</b>	<b>-741,780.16</b>	<b>107,371.79</b>	<b>1,005,020.72</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-465,573.85</b>	<b>345,936.74</b>	<b>288,372.32</b>	<b>-5,997.81</b>

### 1、经营活动产生的现金流量分析

最近三年，公司经营活动产生的现金流入分别为 4,568,819.87 万元、5,572,976.03 万元和 5,806,639.59 万元，其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为 3,362,068.92 万元、4,717,238.04 万元和 4,847,254.86 万元。报告期内，由于公司房地产签约金额的显著增

加，因此 2019 年、2020 年公司销售商品、提供劳务收到的现金较上一年均出现显著增长。

最近三年，公司收到其他与经营活动有关的现金分别为 1,199,041.60 万元、821,237.92 万元和 900,783.47 万元，主要为经营性往来款、各类保证金等。

最近三年，公司经营活动产生的现金流出分别为 4,302,981.45 万元、5,089,235.38 万元和 5,384,329.24 万元，其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为 2,831,388.91 万元、3,122,658.12 万元和 3,593,800.69 万元。报告期内，由于公司房地产业务规模的增长，公司购置土地等项目开发成本大幅上升，导致购买商品、接受劳务支付的现金显著增加。

最近三年，公司支付其他与经营活动有关的现金分别为 1,116,820.64 万元、1,548,549.14 万元和 1,179,065.29 万元，主要为经营性往来款、支付或退付各类保证金、付现的管销费用等支出。报告期内公司支付其他与经营活动有关的现金出现增长，主要是随着业务规模增加，经营性往来款增加，导致公司支付其他与经营活动有关的现金大幅增加。

最近三年，公司经营活动产生的现金流净额分别为 265,838.42 万元、483,740.65 万元和 422,310.34 万元，公司经营活动产生的现金流净额在报告期内呈现波动上升的趋势，是由于近年来公司房地产业务开展良好，销售回款不断增长所致。

2022 年 1-6 月，公司经营活动现金流入 2,217,950.73 万元，经营活动现金流出 2,022,920.52 万元，经营活动产生的现金流量净额 195,030.21 万元。

## 2、投资活动产生的现金流量分析

最近三年，公司投资活动产生的现金流入分别为 183,395.33 万元、1,417,289.08 万元和 2,344,058.35 万元。2020 年公司投资活动产生的现金流入较 2019 年大幅增加，主要系收到联营企业往来款大幅增加所致。2021 年公司投资活动产生的现金流入较 2020 年大幅增加，主要系收到联营企业往来款增加所致。

最近三年，公司投资活动产生的现金流出分别为 1,460,252.28 万元、1,720,028.90 万元和 1,678,646.44。2020 年公司投资活动产生的现金流出有所增长，主要系投资支付的现金增加所致。



最近三年，公司投资活动产生的现金流净额分别为-1,276,856.95 万元、-302,739.82 万元和 665,411.91 万元，2019 年度、2020 年度体现为投资活动现金的净流出，主要系发行人投资支付的现金以及支付联营企业往来款较多所致，2021 年度投资活动产生的现金流转负为正。2019 年，投资活动现金净流出缺口变大，主要是因为支付联营企业往来款增加。2020 年，投资活动现金净流出缺口变小，主要是 2020 年度收回前期垫付的项目资金较多所致。

2022 年 1-6 月，公司投资活动现金流入 275,958.08 万元，投资活动现金流出 46,673.78 万元，投资活动产生的现金流量净额 229,284.30 万元。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

最近三年，公司筹资活动产生的现金流入分别为 275,958.08 万元、3,727,186.30 万元和 3,526,632.24 万元，主要为取得借款收到的现金；公司筹资活动产生的现金流出分别为 1,265,735.29 万元、3,619,814.52 万元和 4,268,412.39 万元，主要为偿还债务支付的现金；公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,005,020.72 万元、107,371.79 万元和 -741,780.16 万元。2020 年，公司筹资活动产生的现金流量净额大幅减少，主要系偿还债务支付的现金增长所致。2021 年度筹资活动产生的现金流量净额为负主要系取得借款收到的现金减少及支付其他与筹资活动有关的现金增加所致。

2022 年 1-6 月，公司筹资活动现金流入 781,263.04 万元，筹资活动现金流出 1,671,163.46 万元，筹资活动产生的现金流量净额-889,900.42 万元，筹资活动产生的现金流量净额为负主要系偿还债务支付的现金较多所致。

### 4、筹资活动现金流为负对发行人偿债能力的影响

公司筹资活动产生的现金流量净额为负，主要系公司加强负债规模管理，采取多项措施控制负债率水平，导致公司偿还债务支付的现金有所波动，筹资活动现金呈净流出状态。

同时，公司拥有良好的资信水平，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系。最近三年及一期末，公司银行授信额度分别为 323.80 亿元、427.00 亿元、477.10 亿元和 483.20 亿元，未使用授信额度分别为 156.43 亿元、179.89 亿元、225.16 亿元和 302.17 亿元，未出现银行授信大幅下降的情况，授信额度充足。发行人资信情况良好，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

同时，公司积极拓展融资渠道，成功发行多期公司债券等。畅通的融资渠道是发行

人偿债能力的重要补充。发行人可以通过银行借款、融资租赁及发行其他债务融资工具等融资方式予以解决。

公司目前的现金流量能够满足公司业务对资金的需求，同时，随着公司房地产项目的销售、资金回流等逐步实现。同时公司也会继续在土地市场寻找合适的投资机会，保证公司业务的正常发展。未来，公司依然会在销售端，全力保证货值的实现。在成本端，通过加强集采、优化工艺等多种方式，强化项目成本端管控，提高生产效率等方式确保成本支出稳定，从而保证项目利润的实现以及现金的回流。

公司筹资活动现金流主要系公司加强负债规模管理所致。公司债务期限结构良好，短期内偿债压力不大；同时，公司融资渠道丰富，融资能力较强，必要时可以通过多种渠道获得现金。随着未来公司房地产项目销售的实现、资金逐步回流，公司的现金流状况将进一步改善。

综上，公司短期内筹资活动现金流的波动，不会对公司的偿债能力产生重大不利影响。

### （三）偿债能力分析

#### 1、主要偿债指标

报告期内，公司主要偿债指标如下表所示：

项目	2022 年 1-6 月/ 2022 年 6 月末	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
流动比率	1.41	1.44	1.47	1.62
速动比率	0.52	0.51	0.63	0.66
资产负债率	74.68%	75.20%	77.48%	77.76%
扣除预收款项/ 合同负债的资 产负债率	43.02%	63.79%	44.79%	48.40%
EBITDA (亿元)	15.82	6.33	54.95	38.22
EBITDA 利息保 障倍数 (倍)	1.36	1.99	2.46	1.70

注：扣除预收账款及合同负债的资产负债率=（负债总计-预收款项-合同负债-其他流动负债）/（资产总额-预收款项-合同负债-其他流动负债）。

从短期偿债能力指标来看，最近三年及一期末，公司流动比率分别为 1.62、1.47、1.44 和 1.41，速动比率分别为 0.66、0.63、0.51 和 0.52，出现小幅下滑趋势，主要系在

生产经营规模扩大过程中流动负债增长较快所致。由于公司所处房地产行业的特性，存货在资产中占比较大，因此公司扣除存货后的速动比率相对较低。

从长期偿债能力指标来看，最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 77.76%、77.48%、75.20%和 74.68%，由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。最近三年，由于公司锦官天宸、怡心湖岸、锦麟玖玺、锦官印悦、董麟府等众多项目陆续开盘预售，导致公司预收款大幅增加，导致公司资产负债率出现波动上升。最近三年末，公司扣除预收款项后的资产负债率分别为 48.40%、44.79%和 63.79%。

最近三年及一期，公司 EBITDA 分别为 38.22 亿元、54.95 亿元、50.26 亿元和 15.82 亿元；EBITDA 利息保障倍数分别为 1.70、2.46、1.99 和 1.36，处于良好水平。

## 2、公司有息负债情况<sup>2</sup>

截至 2022 年 6 月 30 日，公司有息负债余额为 288.08 亿元，有息负债余额的期限结构如下：

单位：亿元

期限	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	应付票据	合计
1 年以内	0.00	62.40	-	-	0.35	62.75
1-3 年期 (不含 3 年)	-	-	197.42	15.20	-	212.61
3-5 年期 (不含 5 年)	-	-	12.40	-	-	12.40
5 年以上	-	-	0.32	-	-	0.32
<b>合计</b>	<b>0.00</b>	<b>62.40</b>	<b>210.14</b>	<b>15.20</b>	<b>0.35</b>	<b>288.08</b>

截至 2022 年 6 月 30 日，有息负债融资渠道如下：

单位：亿元

项目	1 年以内(含 1 年)	1-3 年(含 3 年)	3-5 年(含 5 年)	5 年以上	合计	
	金额	金额	金额	金额	金额	占比
银行贷款	32.12	161.79			193.90	67.31%
债券融资	1.80	15.20			17.00	5.90%
信托融资	18.30	13.73	12.40		44.43	14.42%

<sup>2</sup> 未将“短期借款”及“一年内到期的非流动负债”中的应付利息部分及“租赁负债”纳入有息负债核算

其他融资	10.53	21.90		0.32	32.75	11.37%
<b>合计</b>	<b>62.75</b>	<b>212.61</b>	<b>12.40</b>	<b>0.32</b>	<b>288.08</b>	<b>100.00%</b>

截至 2022 年 6 月 30 日，公司有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

单位：亿元

类型	短期借款	一年内到期的非 流动负债	长期借款	应付债券	应付票据	合计
抵押借款		15.27	121.57			136.84
质押借款		0.25	7.70			7.95
信用借款					0.35	0.35
保证借款		46.88	80.87	15.20		142.95
<b>合计</b>		<b>62.40</b>	<b>210.14</b>	<b>15.20</b>	<b>0.35</b>	<b>288.08</b>

公司报告期内各期末的有息负债结构如下：

单位：亿元

有息债务类别	2022/6/30		2021/12/31		2020/12/31		2019/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	193.90	67.31%	223.49	63.16%	210.59	57.62%	157.24	48.94%
信用类债券	17.00	5.90%	17.00	4.80%	17.00	4.65%	17.00	5.29%
非银行金融机构贷款	49.93	17.33%	85.33	24.12%	102.84	28.14%	125.67	39.12%
其他有息债务	27.25	9.46%	28.01	7.92%	35.06	9.59%	21.35	6.65%
<b>合计</b>	<b>288.08</b>	<b>100.00%</b>	<b>353.83</b>	<b>100.00%</b>	<b>365.49</b>	<b>100.00%</b>	<b>321.26</b>	<b>100.00%</b>

最近三年及一期末，发行人有息债务余额分别为 321.26 亿元、365.49 亿元、353.83 亿元和 288.08 亿元，占同期末总负债的比例分别为 38.31%、32.81%、28.01%和 23.66%。

最近三年及一期末，公司银行借款余额分别为 157.24 亿元、210.59 亿元、223.49 亿元和 193.90 亿元，占比分别为 48.94%、57.62%、63.16%和 67.31%，其占比呈逐年上升趋势。报告期内，公司有息负债中银行贷款占比最高且成逐步增加趋势，未发生银行借款余额被动大幅减少的情况。最近三年及一期末，公司信用类债券的余额分别为 17.00 亿元、17.00 亿元、17.00 亿元和 17.00 亿元，占比分别为 5.29%、4.65%、4.80%和 5.90%，均为公司债券，较为稳定。最近三年及一期末，公司非银行金融机构贷款（信托、保险等）的余额分别为 125.67 亿元、102.84 亿元、85.33 亿元、49.93 亿元，占比分别为 39.12%、28.14%、24.12%和 17.33%，报告期内规模及其占比呈下降趋势，主要系公司压降非标融资。

最近三年及一期末，公司银行授信额度分别为 323.80 亿元、427.00 亿元、477.10 亿元和 483.20 亿元，未使用授信额度分别为 156.43 亿元、179.89 亿元、225.16 亿元和 302.17 亿元，未出现银行授信大幅下降的情况，授信额度充足。发行人资信情况良好，

获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

综上，公司不存在银行借款余额被动大幅减少、银行授信大幅下降等情形。对自身偿债能力无重大不利的影响。

#### （四）盈利能力分析

报告期内，公司主要利润表数据如表所示：

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	1,793,074.37	3,786,179.20	3,049,580.57	1,826,325.88
减：营业成本	1,523,664.79	2,959,337.07	2,276,901.52	1,325,063.05
营业税金及附加	40,772.59	110,697.32	147,363.93	119,425.43
销售费用	42,484.53	121,009.68	94,562.69	63,293.64
管理费用	38,864.23	107,521.17	93,047.05	53,665.30
财务费用	48,613.23	51,223.30	87,511.69	38,927.06
加：公允价值变动收益	-	-	23,318.83	29,440.53
投资收益	2,862.90	9,601.50	143.40	58,041.82
信用减值损失	-1,159.95	-10,948.40	-	-
资产减值损失	-	-	2,092.92	-7,420.59
二、营业利润	101,297.97	436,018.47	379,119.92	306,925.91
加：营业外收入	2,340.37	4,340.84	2,113.69	2,712.03
减：营业外支出	1,365.35	4,274.72	1,467.30	1,126.20
三、利润总额	102,272.99	436,084.59	379,766.32	308,511.74
四、净利润	75,269.57	311,521.54	284,177.79	243,469.41
其中：归属于母公司股东的净利润	71,951.98	221,027.34	146,468.84	155,399.99

#### 1、营业收入分析

单位：万元

业务及产品类别	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务	1,724,974.60	96.20	3,679,224.46	97.18	2,981,026.09	97.75	1,778,514.41	97.38
其中：房产销售	1,703,881.79	95.03	3,611,519.31	95.39	2,905,140.10	95.26	1,715,678.95	93.94
物业租赁	14,694.556	0.82	31,005.81	0.82	29,461.78	0.97	28,854.45	1.58
物业服务	-	-	-	-	36,555.09	1.20	33,168.11	1.82

业务及产品类别	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
酒店经营	-	-	-	-	975.77	0.03	812.90	0.04
工程施工	6,398.24	0.36	36,699.34	0.97	8,893.35	0.29	-	-
其他业务	68,099.77	3.80	106,954.74	2.82	68,554.48	2.25	47,811.46	2.62
合计	1,793,074.37	100	3,786,179.20	100.00	3,049,580.57	100.00	1,826,325.88	100.00

最近三年及一期，公司营业收入分别为 1,826,325.88 万元、3,049,580.57 万元、3,786,179.20 万元和 1,793,074.37 万元。近年来，公司多个房地产项目完成销售并确认收入，营业收入保持较高增长，同时公司仍有多个项目处于在建状态，未来营业收入有望继续保持较快增长。

最近三年及一期，公司主营业务收入占比分别为 97.38%、97.75%、97.18%和 96.20%，公司主营业务收入主要来源于房地产销售，房地产销售收入占公司营业收入的比例分别为 93.94%、95.26%、95.39%和 95.03%。报告期内，公司租赁业务和物业服务业务收入保持平稳。2021 年公司无物业服务收入，是由于 2021 年 1 月发行人处置新希望物业服务集团有限公司所致。

最近三年及一期，公司其他业务收入分别为 47,811.46 万元、68,554.48 万元、106,954.74 万元和 68,099.77 万元，占营业收入的比重分别为 2.62%、2.25%、2.82%和 3.80%。

## 2、营业成本分析

单位：万元

业务及产品类别	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务	1,478,250.30	97.02	2,897,024.22	97.89	2,226,812.70	97.80	1,289,774.67	97.34
其中：房产销售	1,471,615.36	96.59	2,860,065.02	96.65	2,193,886.11	96.35	1,262,199.48	95.26
物业租赁	336.68	0.02	1,217.56	0.04	965.71	0.04	100.47	0.01
物业服务	-	-	-	-	23,065.98	1.01	27,250.41	2.06
酒店经营	-	-	-	-	570.99	0.03	224.31	0.02
工程施工	6,298.27	0.41	35,741.63	1.21	8,323.91	0.37	-	-
其他业务	45,414.49	2.98	62,312.86	2.11	50,088.82	2.20	35,288.38	2.66
合计	1,523,664.79	100.00	2,959,337.07	100.00	2,276,901.52	100.00	1,325,063.05	100.00

最近三年及一期，公司营业成本分别为 1,325,063.05 万元、2,276,901.52 万元、2,959,337.07 万元和 1,523,664.79 万元，呈现逐年上升的趋势。主要系公司多个房地产开发项目完成销售并结转成本。公司主营业务中的房地产销售是公司营业成本的主要构成部分，房地产销售成本占营业成本的比例分别为 95.26%、96.35%、97.89%和 96.59%。

### 3、毛利率及利润水平分析

单位：万元

业务及产品类别	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务	246,724.30	14.30	782,200.24	21.26	754,213.39	25.30	488,739.74	27.48
其中：房产销售	232,266.43	13.63	751,454.29	20.81	711,253.99	24.48	453,479.47	26.43
物业租赁	14,357.88	97.71	29,788.25	96.07	28,496.08	96.72	28,753.98	99.65
物业服务	-	-	-	-	13,489.11	36.90	5,917.71	17.84
酒店经营	-	-	-	-	404.78	41.48	588.59	72.41
工程施工	99.97	1.56	957.70	2.61	569.44	6.40	-	-
其他业务	22,685.28	33.31	44,641.89	41.74	18,465.66	26.94	12,523.09	26.19
合计	269,409.58	15.03	826,842.12	21.84	772,679.05	25.34	501,262.83	27.45

最近三年及一期，公司整体业务毛利率分别为 27.45%、25.34%、21.84%和 15.03%，报告期内出现下降趋势，影响整体毛利率水平的主要因素为核心业务房产销售业务毛利率的下降。

#### (1) 房产销售业务毛利率下降主要原因

一方面，中央坚持“房住不炒”的主基调和稳预期、稳房价、稳地价的“三稳”宏观调控机制，行业受到政策调控影响。同时，2020 年以来，受疫情、房地产市场行情的影响，需求端疲软，行业竞争进一步加剧，导致部分项目的销售价格不及预期，对房地产行业的毛利率产生的一定的影响，因此行业毛利率普遍下滑。根据克尔瑞数据，今年上半年房地产行业毛利率继续延续下行趋势，行业典型上市房企毛利率中位数为 16.90%。因此，近年来毛利率降低成为房地产行业整体特征，发行人的毛利率变动趋势与行业整体变动趋势相符。

另一方面，出于安全性的战略投资策略，公司所开发的项目主要位于华东、华南沿海区域以及中西部省会城市等经济相对发达的地区。整体来讲，这些城市能级高，市场去化快，房地产调控政策较为严格。从成本角度来看，这些城市土拍市场竞争激烈，推

高公司的土地获取成本；从收入角度来看，鉴于“房住不炒”的政策理念，上述区域、城市为防止当地房价出现快速上涨，均制定了房地产调控政策。对房价作出一定的限制，导致销售端受限，销售单价无法提升，影响房产销售业务收入的进一步提升，导致毛利率下降。

## （2）发行人盈利可持续性及其对自身偿债能力的影响

公司的主营业务利润大部分来源于房地产开发业务，截至 2022 年 6 月末，公司在建项目规模较大，全口径在建项目 76 个，其中在建在售项目 70 个，截至 2022 年 6 月末，公司合并层面存货余额为 874.06 亿元，预收类款项余额为 516.17 亿元，预计未签约的货值超过 1264.22 亿元，未售面积为 822.03 万平方米（全口径），能够满足未来几年的签约销售需求，为公司后期盈利奠定了有力基础。且公司项目多集中于经济相对发达以及人口净流入的华东、华南沿海区域以及中西部省会城市等经济相对发达的地区及一、二线城市，因此，公司房地产项目的销售、资金回流等更有保障。同时公司也会继续在土地市场寻找合适的投资机会，保证公司业务的正常发展。未来，公司依然会在销售端，全力保证货值的实现。在成本端，通过加强集采、优化工艺等多种方式，强化项目成本端管控，提高生产效率等方式确保成本支出稳定，从而保证项目利润的实现。

截至 2022 年 6 月末，公司预计未签约的货值超过 1264.22 亿元，未售面积为 822.03 万平方米（全口径），同时考虑到公司拿地区域多集中于一、二线城市，现有存量房地产项目预计未来销售回款为公司未来偿债安排奠定了坚实基础。综上，尽管公司报告期内毛利率持续下降，但公司的盈利可持续性较好，上述事项不会对公司偿债能力产生重大不利影响。

## 4、期间费用分析

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占营收比例	金额	占营收比例	金额	占营收比例	金额	占营收比例
销售费用	42,484.53	2.37%	121,009.68	3.20%	94,562.69	3.10%	63,293.64	3.47%
管理费用	38,864.23	2.17%	107,521.17	2.84%	93,047.05	3.05%	53,665.30	2.94%
财务费用	48,613.23	2.71%	51,223.30	1.35%	87,511.69	2.87%	38,927.06	2.13%
<b>期间费用合计</b>	<b>129,961.99</b>	<b>7.25%</b>	<b>279,754.15</b>	<b>7.39%</b>	<b>275,121.43</b>	<b>9.02%</b>	<b>155,885.99</b>	<b>8.54%</b>



最近三年及一期，公司期间费用合计分别为 155,885.99 万元、275,121.43 万元、279,754.15 万元和 129,961.99 万元，与当期营业收入的比例分别为 8.54%、9.02%、7.39% 和 7.25%。随着公司经营规模的持续扩大，公司职工薪酬、广告宣传费以及融资产生的利息费用增加，因此报告期内公司销售费用、管理费用、财务费用均呈现增长趋势。

#### （1）销售费用

公司销售费用主要包括广告费用、销售人员职工薪酬以及推广活动费用等。最近三年及一期，公司销售费用分别为 63,293.64 万元、94,562.69 万元、121,009.68 万元和 42,484.53 万元，与当期营业收入的比例分别为 3.47%、3.10%、3.20%和 2.37%。随着近年公司主营业务规模扩大，公司广告和商业投入增大，同时也扩充了销售人员队伍，导致公司报告期内销售费用持续增长。

#### （2）管理费用

公司管理费用主要包括职工薪酬及福利、行政费用、税金、折旧及摊销等。最近三年及一期，公司管理费用分别为 53,665.30 万元、93,047.05 万元、107,521.17 万元和 38,864.23 万元，与当期营业收入的比例分别为 2.94%、3.05%、2.84%和 2.17%。最近三年，公司管理费用持续增长，主要系公司业务规模增长导致职工薪酬等增加所致。

#### （3）财务费用

最近三年及一期，公司财务费用分别为 38,927.06 万元、87,511.69 万元、51,223.30 万元和 48,613.23 万元。占当期营业收入的比例分别为 2.13%、2.87%、1.35%和 2.71%。

最近三年，发行人财务费用明细详见下表：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
利息支出	252,379.25	223,201.42	225,250.98
减：资本化利息	189,920.89	56,168.37	153,286.86
减：利息收入	27,026.33	83,584.13	35,376.31
其他	15,791.27	4,062.77	2,339.25
<b>合计</b>	<b>51,223.30</b>	<b>87,511.69</b>	<b>38,927.06</b>

最近三年，公司财务费用大幅增长，主要系融资规模扩大、费用化利息费用增加所致。2020 年度，公司资本化利息较 2019 年度大幅减少，这是由于符合资本化条件的利

息支出减少所致。2021 年度，公司财务费用较 2020 年度减少，主要系因为符合资本化条件的利息支出增加所致。

## 5、公允价值变动收益分析

最近三年及一期，公司公允价值变动收益分别为 29,440.53 万元、23,318.83 万元、0.00 万元和 0.00 万元，主要是投资性房地产公允价值变动收益。

## 6、投资收益及政府补助分析

最近三年及一期，公司实现投资收益分别为 58,041.82 万元、143.40 万元、9,601.50 万元和 2,862.90 万元，主要为权益法核算对合联营企业的投资收益。

报告期内，公司取得的投资收益具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-979.18	12,930.97	-9,489.79	52,985.59
处置长期股权投资产生的投资收益	1,033.44	-9,546.54	1,855.61	-542.04
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-	-	-	241.23
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	-	4,918.30	2,724.71
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	61.36	-
委托贷款投资收益	-	-	2,098.00	2,187.34
理财产品投资收益	-	-	582.54	444.90
交易性金融资产在持有期间的投资收益	-	44.66	-	-
处置交易性金融资产取得得投资收益	-	70.47		
债权投资在持有期间的投资收益	900.06	1,810.40		
其他非流动金融资产取得的投资收益	1,908.58	4,291.54		
其他	-	-	117.36	0.10
<b>总计</b>	<b>2,862.90</b>	<b>9,601.50</b>	<b>143.40</b>	<b>58,041.82</b>
<b>占归属于母公司所有者的净利润比重</b>	<b>3.98%</b>	<b>4.34%</b>	<b>0.10%</b>	<b>37.35%</b>

报告期内，公司取得的政府补助包括稳岗补贴、税收返还、ABS 项目奖励、项目资金补助、疫情防控财政补助等。最近三年及一期公司获得的政府补助情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
计入当期损益的政府补助	924.41	968.55	3,338.05	912.75
占归属于母公司所有者的净利润比重	1.23%	0.44%	2.28%	0.59%

报告期内，公司政府补助金额较小，占归属于母公司所有者的净利润比重较低，公司盈利不存在依赖政府补助的情形。

## （五）关联交易情况

### 1、关联方情况

#### 1) 发行人的控股股东

关联方名称	注册地址	与本公司关系	持有本公司股份	表决权股份
新希望投资集团有限公司	西藏拉萨	控股股东	17.9487%	55%

#### 2) 发行人的实际控制人

刘永好先生合计持有公司控股股东新希望投资集团有限公司 100.00%的股份，为公司的实际控制人。

#### 3) 发行人的子公司

截至 2022 年 6 月 30 日合并报表子公司共计 238 家，发行人子公司的具体情况参见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”中“发行人子公司的情况”相关内容。

#### 4) 发行人的合联营企业

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人已出资合联营企业共计 62 家。发行人合联营企业的具体情况参见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”中“发行人合联营企业情况”相关内容。

#### 5) 其他关联方

截至 2021 年末，发行人主要其他关联方如下表所示：

公司名称	关联关系
新希望集团有限公司	本公司股东
南方希望实业有限公司	本公司股东
新希望乳业股份有限公司	新希望集团之联营企业
四川新网银行股份有限公司	新希望集团之联营企业

公司名称	关联关系
北京厚生投资管理中心（有限合伙）	新希望集团之联营企业
中国民生银行股份有限公司	实质控制人任其董事会成员
浙江前程投资股份有限公司	同受实际控制人最终控制
永创资本有限公司	同受实际控制人最终控制
兴源环境科技股份有限公司	同受实际控制人最终控制
新希望资产管理有限公司	同受实际控制人最终控制
新希望物业服务集团有限公司	同受实际控制人最终控制
新希望六和股份有限公司	同受实际控制人最终控制
新希望化工投资有限公司	同受实际控制人最终控制
新希望财务有限公司	同受实际控制人最终控制
新希望（天津）商业保理有限公司	同受实际控制人最终控制
新望融资租赁（天津）有限公司	同受实际控制人最终控制
新腾数致网络科技有限公司	同受实际控制人最终控制
新睿智慧大数据有限公司	同受实际控制人最终控制
新井物产贸易有限公司	同受实际控制人最终控制
四川佑康医疗管理有限责任公司	同受实际控制人最终控制
四川新希望贸易有限公司	同受实际控制人最终控制
四川新畅检车检科技有限责任公司	同受实际控制人最终控制
四川华西国兴置业有限公司	同受实际控制人最终控制
四川畅行数智科技有限公司	同受实际控制人最终控制
草根知本集团有限公司	同受实际控制人最终控制
上海新增鼎资产管理有限公司	同受实际控制人最终控制
启畅数据科技（上海）有限公司	同受实际控制人最终控制
南宁新畅检机动车检测有限责任公司	同受实际控制人最终控制
拉萨经济技术开发区新望投资有限公司	同受实际控制人最终控制
昆山坤瑞投资中心（有限合伙）	同受实际控制人最终控制
成都新希望文旅投资管理有限公司	同受实际控制人最终控制
成都新希望菁卉房地产开发有限公司	同受实际控制人最终控制
成都新丽美医疗美容医院有限公司	同受实际控制人最终控制
成都新畅行汽车市场管理有限公司	同受实际控制人最终控制
成都晓康之家健康管理有限公司	同受实际控制人最终控制
成都锦江晓康之家综合门诊部有限公司	同受实际控制人最终控制
成都川商兴业股权投资基金管理有限公司	同受实际控制人最终控制

公司名称	关联关系
北京创升科技有限公司	同受实际控制人最终控制
北京百谦科技有限公司	同受实际控制人最终控制
New Hope VIMG Pty Limited	同受实际控制人最终控制
杭州锦灏置业有限公司	联营企业之子公司
丽水瀚合置业有限公司	联营企业之子公司
四川贵达实业有限公司	联营企业之子公司
四川东进新希望旅游开发有限公司	联营企业之子公司
温州德信瓯景置业有限公司	联营企业之子公司
台州锦官置业有限公司	联营企业之子公司
四川国新合创汽车有限公司	联营企业之子公司
瑞安市金旭房地产开发有限公司	联营企业之子公司
宁波涌韬置业有限公司	联营企业之子公司
宁波荣新置业有限公司	联营企业之子公司
宁波滨望置业有限公司	联营企业之子公司
南京悦锦成房地产实业有限公司	联营企业之子公司
杭州锦瑜置业有限公司	联营企业之子公司
杭州锦澜置业有限公司	联营企业之子公司
杭州滨得房地产开发有限公司	联营企业之子公司
嘉兴锦致置业有限公司	联营企业之子公司
广西唐玺投资有限公司	联营企业之子公司

## 2、关联交易情况

发行人本部与纳入合并报表范围的子公司之间的关联交易，以及其相互间的关联交易已在合并报表编制过程中按相关会计政策与制度对冲抵消。发行人与未纳入合并报表范围的关联方进行相关交易时，均采取市场化定价方法。

### 1) 因采购商品/接受劳务发生的关联交易

近三年，发行人因采购商品/接受劳务，向未纳入合并报表范围的关联方发生的关联交易情况如下：

单位：万元

关联方名称	关联交易事项	交易金额		
		2021 年度	2020 年度	2019 年度
新希望物业服务集团有限公司及子公司	接受劳务	18,851.43	-	-
新希望集团有限公司	接受劳务	10,220.40	-	-
新井物产贸易有限公司	采购商品	9,916.52	11,779.01	4,383.76
浙江前程投资股份有限公司及子公司	采购商品	4,474.44	8,788.70	957.45
兴源环境科技股份有限公司及子公司	接受劳务	2,030.57	-	-
四川新希望实业有限公司	接受劳务	63.83		
绿领空间（北京）科技有限公司	接受劳务	9.64		
新希望六和股份有限公司及子公司	采购商品	4.99	95.70	120.52
新睿智慧大数据有限公司	采购商品	-	25.47	-
新希望乳业股份有限公司及子公司	采购商品	-	16.29	30.98
成都锦江晓康之家综合门诊部有限公司	接受劳务	-	4.38	5.75
<b>合计</b>		<b>45,571.82</b>	<b>20,709.54</b>	<b>5,498.46</b>

## 2) 因出售商品/提供劳务发生的关联交易

近三年，发行人因出售商品/提供劳务，向未纳入合并报表范围的关联方发生的关联交易情况如下：

单位：万元

关联方名称	关联交易事项	交易金额		
		2021 年度	2020 年度	2019 年度
成都恒基隆置业有限公司	提供劳务	-	778.39	229.96
成都锦江晓康之家综合门诊部有限公司	提供劳务	-	391.72	159.68
成都新丽美医疗美容医院有限公司	提供劳务	-	213.40	-
成都新希望文旅投资管理有限公司	提供劳务	-	10.90	8.87
成都川商兴业股权投资基金管理有限公司	提供劳务	-	1.61	-
启畅数据科技（上海）有限公司	提供劳务	-	23.01	22.88
四川新网银行股份有限公司	提供劳务	-	463.00	89.39
四川华西国兴置业有限公司	提供劳务	149.75	374.71	72.02
四川新希望实业有限公司	提供劳务	-	186.56	32.69
上海新增鼎资产管理有限公司	提供劳务	-	2.87	-
四川佑康医疗管理有限责任公司	提供劳务	-	1.99	3.63
新希望六和股份有限公司及子公司	提供劳务	33,008.39	8,492.17	328.54

关联方名称	关联交易事项	交易金额		
		2021 年度	2020 年度	2019 年度
新希望（天津）商业保理有限公司	提供劳务	-	127.12	-
新希望财务有限公司	提供劳务	-	37.62	36.76
新希望化工投资有限公司	提供劳务	-	23.69	3.35
新希望集团有限公司	提供劳务	-	12.49	6.40
新腾数致网络科技有限公司	提供劳务	-	2.05	-
新井物产贸易有限公司	销售商品	27,670.90	-	6,447.71
草根知本集团有限公司及子公司	提供劳务	3,456.42		
绿领空间（北京）科技有限公司	销售商品	0.09		
合计		<b>64,285.56</b>	<b>11,143.32</b>	<b>7,441.86</b>

### 3) 关联租赁

近三年，发行人与未纳入合并报表范围的关联方之间发生的关联租赁情况如下：

单位：万元

关联方名称	关联租赁事项	租赁资产种类	租赁收入/费用		
			2021 年度	2020 年度	2019 年度
四川新网银行股份有限公司	出租	房产	2,050.76	1,470.52	1,361.60
启畅数据科技（上海）有限公司	出租	房产	6.30	152.76	134.97
新希望六和股份有限公司及子公司	出租	房产	-	-	102.92
新希望财务有限公司	出租	房产	91.39	91.39	91.39
新希望资产管理有限公司	出租	房产	82.50	50.94	81.71
草根知本集团有限公司及子公司	出租	房产	-	-	33.11
四川佑康医疗管理有限责任公司	出租	房产	-	3.28	4.92
新希望乳业股份有限公司及子公司	出租	房产	-	-	3.07
北京创升科技有限公司及子公司	出租	房产	-	35.10	-
小计			<b>2,230.95</b>	<b>1,804.00</b>	<b>1,813.69</b>
四川华西国兴置业有限公司	承租	房产	576.91	569.66	199.13
小计			<b>576.91</b>	<b>569.66</b>	<b>199.13</b>

### 4) 关联担保

发行人作为担保方为子公司提供担保

截至 2021 年末，发行人作为担保方为子公司提供担保情况：

单位：万元

被担保方	担保金额	起始日	到期日	是否已履行完毕
成都晖江置业有限公司	26,010.00	2020/6/15	2023/6/14	否
成都碧贤置业有限公司	13,600.00	2019/12/26	2022/11/19	否
成都津同置业有限公司	13,200.00	2021/2/25	2024/2/24	否
成都津同置业有限公司	11,660.00	2021/2/26	2024/2/25	否
成都津同置业有限公司	6,660.00	2021/4/29	2024/4/28	否
成都津同置业有限公司	5,000.00	2021/3/29	2024/3/28	否
成都津同置业有限公司	2,000.00	2021/1/28	2024/1/27	否
成都津同置业有限公司	1,480.00	2021/5/27	2024/5/26	否
成都越陆置业有限公司	24,000.00	2021/6/25	2023/6/25	否
成都越陆置业有限公司	19,159.00	2021/6/25	2024/6/24	否
成都越陆置业有限公司	16,000.00	2021/6/25	2023/12/25	否
成都越陆置业有限公司	8,000.00	2021/6/25	2022/12/25	否
成都越陆置业有限公司	7,900.00	2021/6/25	2022/6/25	否
成都越陆置业有限公司	100.00	2021/6/25	2023/6/24	否
重庆耕渝房地产开发有限公司	20,500.00	2021/6/15	2024/6/8	否
重庆耕渝房地产开发有限公司	19,500.00	2021/6/15	2022/6/14	否
重庆耕渝房地产开发有限公司	10,000.00	2021/9/17	2024/6/8	否
重庆耕渝房地产开发有限公司	7,800.00	2021/7/28	2024/6/8	否
重庆耕渝房地产开发有限公司	7,200.00	2021/11/25	2024/6/8	否
大连承川置业有限公司	22,500.00	2020/1/21	2022/1/20	否
大连承川置业有限公司	6,000.00	2020/7/30	2023/7/29	否
大连承川置业有限公司	5,000.00	2020/1/21	2023/1/20	否
大连承川置业有限公司	5,000.00	2020/7/30	2022/1/30	否
大连承川置业有限公司	5,000.00	2020/7/30	2022/7/30	否
大连承川置业有限公司	4,500.00	2020/1/21	2022/7/21	否
大连承川置业有限公司	1,000.00	2020/1/21	2023/1/20	否
佛山锦官置业有限公司	60,000.00	2020/12/30	2023/12/29	否
佛山锦宏置业有限公司	30,600.00	2021/6/25	2024/6/24	否
佛山新希望置业有限公司	40,000.00	2020/8/25	2023/8/12	否
佛山新希望置业有限公司	38,215.00	2020/8/18	2022/8/17	否
佛山新希望置业有限公司	20,165.00	2020/8/18	2023/8/12	否
佛山新希望置业有限公司	4,662.00	2020/11/10	2023/8/12	否



被担保方	担保金额	起始日	到期日	是否已履行完毕
佛山新希望置业有限公司	2,913.00	2020/11/26	2023/8/12	否
广西盛灿房地产开发有限公司	1,500.00	2020/3/18	2023/3/18	否
杭州锦衡置业有限公司	53,760.00	2020/5/19	2023/5/18	否
杭州锦衡置业有限公司	35,840.00	2020/5/27	2023/5/18	否
杭州锦衡置业有限公司	16,100.00	2020/10/27	2022/10/26	否
杭州新希望置业有限公司	30,000.00	2021/7/8	2022/7/7	否
杭州新希望置业有限公司	20,000.00	2021/4/9	2022/4/8	否
嘉兴锦川置业有限公司	45,000.00	2021/3/30	2024/3/30	否
嘉兴锦川置业有限公司	3,000.00	2021/3/30	2022/3/30	否
嘉兴新川置业有限公司	6,499.00	2020/3/27	2023/3/25	否
嘉兴新川置业有限公司	30,576.00	2020/2/28	2023/2/27	否
昆明和广房地产开发有限公司	22,950.00	2021/3/31	2024/3/31	否
昆明泰吉美房地产开发有限责任公司	20,000.00	2020/9/28	2024/9/27	否
昆明泰吉美房地产开发有限责任公司	2,500.00	2020/9/28	2022/9/28	否
昆明泰吉美房地产开发有限责任公司	1,250.00	2020/9/28	2022/3/28	否
昆明新希望置业有限公司	36,000.00	2020/6/11	2022/6/11	否
昆明新希望置业有限公司	31,596.00	2020/4/13	2022/4/12	否
昆明新希望置业有限公司	9,880.00	2020/4/13	2022/4/12	否
昆明新希望置业有限公司	7,520.00	2020/4/13	2022/4/12	否
丽水市金航房地产开发有限公司	11,700.00	2021.3/1	2023/12/29	否
丽水市金航房地产开发有限公司	8,500.00	2021/5/26	2023/12/29	否
丽水市金航房地产开发有限公司	7,500.00	2021/3/19	2023/12/29	否
丽水市金航房地产开发有限公司	5,000.00	2021/3/5	2023/12/29	否
丽水市金航房地产开发有限公司	5,000.00	2021/4/29	2023/12/29	否
丽水市金航房地产开发有限公司	4,000.00	2021/6/18	2023/12/29	否
丽水市金航房地产开发有限公司	3,000.00	2021/8/11	2023/12/29	否
南宁锦麟置业有限公司	27,000.00	2020/6/23	2023/6/23	否
南宁锦麟置业有限公司	13,365.00	2020/9/30	2023/6/23	否
南宁锦麟置业有限公司	13,050.00	2020/9/30	2023/6/23	否
南宁锦麟置业有限公司	9,000.00	2020/6/23	2023/6/23	否
宁波鼎拓置业有限公司	10,500.00	2020/11/27	2022/11/25	否

被担保方	担保金额	起始日	到期日	是否已履行完毕
宁波锦安置业有限公司	21,000.00	2021/1/28	2024/1/26	否
宁波乐野教育科技有限公司	503.16	2021/1/18	2026/7/17	否
宁波乐野教育科技有限公司	492.48	2021/5/26	2028/7/17	否
宁波乐野教育科技有限公司	449.76	2021/6/28	2029/1/16	否
宁波乐野教育科技有限公司	433.53	2021/8/3	2029/7/17	否
宁波乐野教育科技有限公司	346.14	2021/4/22	2027/7/16	否
宁波乐野教育科技有限公司	225.43	2021/2/8	2027/1/18	否
宁波乐野教育科技有限公司	191.99	2021/8/13	2029/7/17	否
宁波乐野教育科技有限公司	185.13	2021/12/8	2030/1/16	否
宁波乐野教育科技有限公司	5.00	2021/1/18	2022/1/17	否
宁波乐野教育科技有限公司	5.00	2021/1/18	2022/7/17	否
宁波新德中河置业有限公司	22,950.00	2020/9/15	2023/9/15	否
沈阳新锦商贸有限责任公司	118,831.13	2021/5/28	2023/5/8	否
沈阳新希望锦裕置业有限公司	20,000.00	2021/12/31	2023/12/29	否
沈阳新希望新裕置业有限公司	22,000.00	2020/5/15	2023/5/15	否
沈阳新希望新裕置业有限公司	18,000.00	2020/5/15	2022/2/21	否
四川新工晟飞建设工程有限公司	19,049.67	2021/4/1	2022/4/1	否
苏州锦致置业有限公司	24,300.00	2020/8/26	2022/8/25	否
苏州卓望房地产开发有限公司	140,000.00	2021/1/16	2023/9/9	否
温州新锦天置业有限公司	129,040.00	2019/12/25	2022/12/24	否
武汉锦官置业有限公司	28,986.51	2020/10/22	2023/10/21	否
武汉锦官置业有限公司	18,725.58	2020/10/22	2023/10/21	否
武汉锦官置业有限公司	14,526.83	2020/10/22	2023/10/21	否
武汉锦官置业有限公司	5,185.38	2020/10/22	2023/10/21	否
永嘉万新恒锦置业有限公司	78,000.00	2020/11/26	2023/11/25	否
永嘉万新恒锦置业有限公司	70,000.00	2021/1/26	2025/12/2	否
永嘉万新恒锦置业有限公司	30,000.00	2020/12/3	2025/12/2	否
永嘉万新恒锦置业有限公司	14,000.00	2021/1/27	2025/12/2	否
永嘉万新恒锦置业有限公司	10,000.00	2021/1/31	2025/12/2	否
<b>合计</b>	<b>1,764,342.70</b>			

发行人作为担保方为关联公司提供担保

截至 2021 年末，发行人作为担保方为关联公司提供担保情况：

单位：万元

被担保方	担保金额	起始日	到期日	是否已履行完毕
毕节市锦拓置业有限公司	14,000.00	2021/8/31	2023/8/30	否
毕节市锦拓置业有限公司	10,000.00	2021/12/28	2023/12/27	否
重庆渝锦悦房地产开发有限公司	23,000.00	2019/2/18	2024/2/17	否
广西唐欣旭光投资有限公司	22,400.00	2019/4/14	2024/4/29	否
杭州锦灏置业有限公司	10,000.00	2021/3/18	2024/3/17	否
杭州锦灏置业有限公司	10,000.00	2021/3/18	2024/3/17	否
杭州锦灏置业有限公司	5,000.00	2021/3/18	2024/3/17	否
杭州锦灏置业有限公司	5,000.00	2021/3/18	2024/3/17	否
丽水瀚合置业有限公司	19,800.00	2021/7/22	2024/7/21	否
丽水瀚合置业有限公司	16,500.00	2021/7/22	2024/7/21	否
南京锦新置业有限公司	10,000.00	2021/4/28	2024/4/27	否
南京锦新置业有限公司	10,000.00	2021/4/28	2024/4/27	否
南京联锦悦房地产开发有限公司	18,750.00	2021/10/22	2024/10/21	否
南京悦成房地产开发有限公司	5,000.00	2021/11/1	2024/11/1	否
南宁市美昕房地产开发有限公司	17,500.00	2021/3/12	2024/2/25	否
南宁市美昕房地产开发有限公司	17,500.00	2021/6/30	2024/2/25	否
南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司	5,000.00	2021/9/26	2024/9/25	否
苏州碧望置业有限公司	21,000.00	2021/1/11	2025/11/20	否
苏州碧望置业有限公司	15,000.00	2021/1/11	2025/11/20	否
苏州滨望置业有限公司	55,000.00	2021/8/18	2023/8/31	否
苏州兴格置业有限公司	22,000.00	2021/8/27	2025/7/31	否
台州锦官置业有限公司	16,500.00	2021/5/24	2024/5/23	否
台州锦官置业有限公司	11,550.00	2021/5/24	2024/5/27	否
武汉禹博房地产开发有限公司	73,500.00	2021/3/30	2024/3/30	否
西安中新瑞翔房地产开发有限责任公司	52,000.00	2021/8/31	2024/8/26	否
<b>合计</b>	<b>486,000.00</b>			

其他关联方为发行人及下属子公司提供担保

单位：万元

被担保方	担保金额	起始日	到期日	是否已履行完毕
新希望集团有限公司	152,000.00	2021/7/13	2025/7/13	否
新希望集团有限公司	107,500.00	2017/6/29	2022/6/28	否
新希望集团有限公司	60,000.00	2019/6/13	2022/6/13	否
新希望集团有限公司	60,000.00	2017/8/30	2022/8/29	否
新希望集团有限公司	60,000.00	2019/9/18	2022/9/18	否
新希望集团有限公司	18,000.00	2019/9/26	2022/9/26	否
新希望集团有限公司	60,000.00	2019/6/24	2022/6/24	否
新希望集团有限公司	9,890.00	2021/11/29	2023/1/29	否
新希望集团有限公司	5,500.00	2021/10/15	2022/9/9	否
新希望集团有限公司	5,000.00	2020/6/24	2022/6/23	否
新希望集团有限公司	5,000.00	2017/9/26	2022/9/26	否
新希望集团有限公司	5,000.00	2021/9/13	2022/9/9	否
新希望集团有限公司	4,700.00	2019/9/10	2022/9/9	否
新希望集团有限公司	1,800.00	2021/10/12	2022/9/9	否
新希望集团有限公司	1,000.00	2021/9/14	2022/9/9	否
新希望集团有限公司	110.00	2021/11/29	2022/12/29	否
四川新希望实业有限公司	36,000.00	2020/6/11	2022/6/11	否
四川新希望实业有限公司	48,996.00	2020/4/13	2022/4/12	否
<b>合计</b>	<b>640,496.00</b>			

### 其他事项

新希望集团为发行人及下属企业与交银国际信托有限公司、中信信托有限责任公司的借款，与生命保险资产管理有限公司的债权投资计划以及平安证券股份有限公司、长江证券（上海）资产管理有限公司的专项资产计划按约定承担差额补足责任。

### 5) 关联资金拆借

2021 年度，发行人与未纳入合并报表范围的关联方之间发生的关联资金拆借情况如下：

单位：万元

关联方	拆入/拆出	拆借余额	类别	2021 年计息	2020 年计息	2019 年计息
New Hope VIMG Pty Limited.	拆入	30,730.00	委托贷款	1,923.93	2,223.89	2,318.58
<b>小计</b>		<b>30,730.00</b>				

## 6) 关联方存贷款

近三年，发行人与未纳入合并报表范围的关联方之间发生的关联方存贷款情况如下：

单位：万元

关联方	存款/贷款	2021 年末 余额	2020 年末 余额	2019 年末 余额	2021 年 计息	2020 年 计息	2019 年 计息
新希望财务有限公司	存款	312,218.69	442,472.37	533,459.59	2,439.15	4,819.79	4,658.31
中国民生银行股份有限公司	存款	79,654.46	57,819.10	63,781.62	190.44	345.03	76.47
小计		<b>391,873.15</b>	<b>500,291.47</b>	<b>597,241.22</b>	<b>2,629.59</b>	<b>5,164.83</b>	<b>4,734.78</b>
新希望财务有限公司	贷款	73,737.60	176,700.00	200,415.92	88.15	11,367.65	12,496.60
中国民生银行股份有限公司	贷款	152,040.00	183,800.00	159,969.00	311.96	13,972.86	8,902.44
新希望（天津）商业保理有限公司	贷款	-	-	-	-	-	58.04
小计		<b>225,777.60</b>	<b>360,500.00</b>	<b>360,384.92</b>	<b>400.11</b>	<b>25,340.50</b>	<b>21,457.08</b>

## 7) 关联方应收应付款项

## 应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	新井物产贸易有限公司	-	-	15,452.76	-	4,919.00	-
应收账款	四川贵达实业有限公司	2,460.53	-	-	-	-	-
应收账款	宁波滨望置业有限公司	1,040.82	-	-	-	-	-
应收账款	宁波涌韬置业有限公司	942.11	-	-	-	-	-
应收账款	宁波荣新置业有限公司	645.19	-	-	-	-	-
应收账款	广西唐欣旭光投资有限公司	636.00	-	-	-	-	-
应收账款	苏州新滨园置业有限公司	168.92	-	-	-	-	-
应收账款	广西唐玺投资有限公司	137.13	-	-	-	-	-
应收账款	南京利盛房地产开发有限公司	81.44	-	-	-	-	-
应收账款	南宁鸿熙房地产开发有限公司	67.44	-	-	-	-	-
应收账款	西安中新瑞翔房地产开发有限责任公司	66.46	-	-	-	-	-

项目名称	关联方	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	南京锦新置业有限公司	41.73	-	-	-	-	-
应收账款	新希望六股份有限公司及子公司	25.40	-	-	-	-	-
应收账款	南京云茂装饰有限公司	10.06	-	-	-	-	-
应收账款	新希望物业服务集团有限公司及子公司	9.00	-	-	-	-	-
应收账款	台州锦官置业有限公司	7.20	-	-	-	-	-
应收账款	成都恒基隆置业有限公司	-	-	3,140.77	-	-	-
应收账款	四川新网银行股份有限公司	414.07	-	445.40	-	33.78	-
应收账款	四川新希望实业有限公司	-	-	238.60	-	-	-
应收账款	成都申珑房地产开发有限公司	-	-	210.18	-	-	-
应收账款	四川华西国兴置业有限公司	163.23	-	162.73	-	-	-
应收账款	广西唐昇投资有限公司	-	-	133.67	-	-	-
应收账款	云南锦博置业有限公司	-	-	114.84	-	-	-
应收账款	南京锦致置业有限公司	-	-	100.89	-	-	-
应收账款	成都锦江晓康之家综合门诊部有限公司	-	-	100.10	-	-	-
应收账款	宁波辰新置业有限公司	-	-	96.88	-	-	-
应收账款	成都市武侯区也乐房地产开发有限公司	-	-	90.12	-	-	-
应收账款	新希望乳业股份有限公司及子公司	-	-	89.09	-	-	-
应收账款	四川东进新希望旅游开发有限公司	-	-	86.96	-	-	-
应收账款	新希望六和股份有限公司及子公司	-	-	72.42	-	31.34	-
应收账款	苏州新正美置业有限公司	-	-	48.71	-	-	-
应收账款	杭州锦瑜置业有限公司	-	-	32.20	-	-	-
应收账款	重庆锦岷置业有限公司	-	-	32.06	-	-	-
应收账款	成都新丽美医疗美容医院有限公司	-	-	24.00	-	-	-

项目名称	关联方	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	杭州锦澜置业有限公司	-	-	23.12	-	-	-
应收账款	瑞安新裕恒锦置业有限公司	-	-	16.25	-	-	-
应收账款	昆明雅龙房地产开发有限公司	119.70	-	3.86	-	-	-
应收账款	启畅数据科技（上海）有限公司	-	-	1.58	-	-	-
应收账款	新希望财务有限公司	-	-	1.47	-	-	-
应收账款	成都川商兴业股权投资基金管理有限公司	-	-	0.13	-	-	-
应收账款	北京创升科技有限公司及子公司	725.45	-	0.00	-	-	-
应收账款	四川佑康医疗管理有限责任公司	-	-	-	-	1.97	-
<b>小计</b>		<b>7,036.43</b>	-	<b>20,718.77</b>	-	<b>4,986.08</b>	-
其他应收款	南京悦锦成房地产实业有限公司	97,500.00	-	-	-	-	-
其他应收款	西安中新瑞翔房地产开发有限责任公司	78,254.58	-	-	-	-	-
其他应收款	温州市鸿壹置业有限公司	58,838.70	-	-	-	-	-
其他应收款	武汉禹博房地产开发有限公司	19,600.00	-	-	-	-	-
其他应收款	南京悦成房地产开发有限公司	11,453.21	-	-	-	-	-
其他应收款	南京联锦悦房地产开发有限公司	11,277.62	-	-	-	-	-
其他应收款	杭州滨得房地产开发有限公司	7,500.00	-	-	-	-	-
其他应收款	嘉兴锦致置业有限公司	6,804.34	-	-	-	-	-
其他应收款	广西唐昇投资有限公司	4,583.94	-	-	-	-	-
其他应收款	南京新望贸易有限责任公司	3,694.00	-	-	-	-	-
其他应收款	新希望物业服务集团有限公司及子公司	2,521.87	-	-	-	-	-
其他应收款	南方希望实业有限公司	1,965.23	-	-	-	-	-
其他应收款	中山市铎新置业有限公司	540.00	-	-	-	-	-
其他应收款	四川新畅检车检科技有限责任公司	106.00	-	-	-	-	-

项目名称	关联方	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	新希望资产管理有限公司	14.76	-	-	-	-	-
其他应收款	宁波涌韬置业有限公司	7.03	-	-	-	-	-
其他应收款	成都新畅行汽车市场管理有限公司	0.60	-	-	-	-	-
其他应收款	四川畅行数智科技有限公司	0.60	-	-	-	-	-
其他应收款	杭州璟慧商贸有限责任公司	0.50	-	-	-	-	-
其他应收款	南宁新畅检机动车检测有限责任公司	0.32	-	-	-	-	-
其他应收款	嘉兴市锦义贸易有限责任公司	0.20	-	-	-	-	-
其他应收款	永创资本有限公司	250,075.00	-	368,675.00	-	368,600.00	-
其他应收款	四川新希望实业有限公司	42,448.11	-	272,339.30	-	8,792.00	-
其他应收款	新希望投资集团有限公司	127,987.17	-	187,034.67	-	109,665.56	-
其他应收款	武汉禹博房地产开发有限公司	-	-	96,852.91	-	-	-
其他应收款	宁波辰新置业有限公司	-	-	83,346.08	-	634.72	-
其他应收款	宁波滨望置业有限公司	-	-	78,999.77	-	-	-
其他应收款	杭州滨星企业管理有限公司	16,447.97	-	66,284.36	-	-	-
其他应收款	昆明雅龙房地产开发有限公司	45,504.84	-	61,915.29	-	103,697.90	-
其他应收款	苏州滨望置业有限公司	9,312.50	-	39,622.50	-	-	-
其他应收款	苏州新滨园置业有限公司	-	-	38,925.38	-	-	-
其他应收款	南京锦逸置业有限公司	-	-	36,389.69	-	164,762.35	-
其他应收款	苏州新正美置业有限公司	-	-	29,732.91	-	-	-
其他应收款	南京悦霖房地产开发有限公司	244.40	-	28,445.76	-	-	-
其他应收款	南京鼎茂置业有限公司	-	-	28,260.66	-	88,230.89	-
其他应收款	云南锦博置业有限公司	70,414.85-	-	126,179.59	-	-	-
其他应收款	绍兴锦越置业有限公司	10,703.33	-	27,713.33	-	-	-



项目名称	关联方	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	南京锦致置业有限公司	20,302.99	-	24,556.99	-	162,114.85	-
其他应收款	苏州卓望房地产开发有限公司	-	-	14,992.52	-	-	-
其他应收款	南宁鸿熙房地产开发有限公司	-	-	14,524.53	-	-	-
其他应收款	成都市武侯区也乐房地产开发有限公司	-	-	11,327.26	-	-	-
其他应收款	成都奥腾置业有限公司	-	-	9,800.71	-	-	-
其他应收款	南京利盛房地产开发有限公司	-	-	8,225.14	-	15,049.78	-
其他应收款	成都锦城中建地产开发有限公司	6,518.96	-	8,101.76	-	8,101.76	-
其他应收款	苏州碧望置业有限公司	-	-	6,591.76	-	-	-
其他应收款	济南新绿东城置业有限公司	-	-	6,361.35	-	-	-
其他应收款	拉萨经济技术开发区新望投资有限公司	5,637.02	-	5,487.25	-	5,274.55	-
其他应收款	西安锦瑞天成企业管理咨询咨询有限公司	-	-	4,539.72	-	-	-
其他应收款	四川国新合创汽车有限公司	3,657.10	-	3,657.10	-	3,657.10	-
其他应收款	温州浩盛企业管理有限公司	-	-	2,572.50	-	-	-
其他应收款	南方希望实业有限公司	-	-	1,965.23	-	1,965.23	-
其他应收款	毕节市锦拓置业有限公司	-	-	1,921.97	-	-	-
其他应收款	瑞安市嘉立置业有限公司	-	-	1,125.18	-	-	-
其他应收款	正隆（佛山）置业发展有限公司	756.80	-	769.79	-	-	-
其他应收款	北京创升科技有限公司	-	-	725.45	-	725.45	-
其他应收款	西安锦谦置业有限公司	-	-	206.66	-	-	-
其他应收款	温州锦官商贸有限公司	198.00	-	198.00	-	-	-
其他应收款	新希望（天津）商业保理有限公司	190.94	-	190.94	-	-	-
其他应收款	New Hope VIMG Pty Ltd.	83.82	-	76.05	-	59.96	-
其他应收款	新希望乳业股份有限公司及子公司	-	-	45.00	-	-	-

项目名称	关联方	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	新望融资租赁（天津）有限公司	-	-	41.60	-	41.60	-
其他应收款	宁波梅山保税港区悦宁企业管理咨询有限公司	18.38	-	18.38	-	-	-
其他应收款	温州德信瓯景置业有限公司	36.34	-	16.59	-	-	-
其他应收款	杭州锦杭企业管理有限责任公司	15.00	-	15.00	-	15.00	-
其他应收款	成都晓康之家健康管理有限公司	8.00	-	8.00	-	8.00	-
其他应收款	新希望六和股份有限公司及子公司	-	-	3.50	-	-	-
其他应收款	北京厚生投资管理中心(有限合伙)	-	-	0.70	-	-	-
其他应收款	杭州璟慧商贸有限责任公司	-	-	0.50	-	69,311.25	-
其他应收款	杭州璟琇商贸有限责任公司	-	-	-	-	134,606.40	-
其他应收款	重庆央鼎置业有限公司	-	-	-	-	28,216.46	-
其他应收款	新井物产贸易有限公司	-	-	-	-	17,250.03	-
其他应收款	成都恒基隆置业有限公司	-	-	-	-	14,850.84	-
其他应收款	新希望集团有限公司	-	-	-	-	10,464.92	-
其他应收款	杭州火地投资管理有限公司	-	-	-	-	10,352.00	-
其他应收款	重庆锦岷置业有限公司	-	-	-	-	9,939.23	-
其他应收款	南宁新邕置业有限公司	14,626.81	-	19,411.79	-	1,088.30	-
其他应收款	成都新丽美医疗美容医院有限公司	-	-	-	-	450.63	-
其他应收款	成都新瑞股权投资基金管理有限公司	-	-	-	-	412.41	-
其他应收款	成都锦江晓康之家综合门诊部有限公司	-	-	-	-	170.01	-
其他应收款	四川华西国兴置业有限公司	-	-	-	-	7.04	-
其他应收款	兴源环境科技股份有限公司	-	-	-	-	5.56	-
其他应收款	成都申珑房地产开发有限公司	4.36	-	-	-	1.47	-
<b>小计</b>		<b>845,539.95</b>	<b>-</b>	<b>1,600,614.53</b>	<b>-</b>	<b>1,338,523.26</b>	<b>-</b>

项目名称	关联方	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	新希望物业服务集团有限公司及子公司	3,329.24	-				
预付款项	新希望化工投资有限公司	5.40	-				
预付款项	新希望（天津）商业保理有限公司	4,845.77	-	413.77	-	-	-
预付账款	宁波慈美国际贸易有限公司	-	-	199.82	-	-	-
预付账款	兴源环境科技股份有限公司及子公司	-	-	192.62	-	-	-
预付账款	新希望六和股份有限公司及子公司	0.04	-	83.13	-	2.38	-
<b>小计</b>		<b>818,044.77</b>	<b>-</b>	<b>889.35</b>	<b>-</b>	<b>2.38</b>	<b>-</b>
应收利息	New Hope VIMG Pty Limited.	12,493.33	-	10,569.40	-	8,345.52	-
应收利息	新希望财务有限公司	-	-	93.05	-	121.96	-
<b>小计</b>		<b>12,493.33</b>	<b>-</b>	<b>10,662.45</b>	<b>-</b>	<b>8,467.47</b>	<b>-</b>
其他非流动资产	New Hope VIMG Pty Limited.	30,730.00	-	30,730.00	-	37,000.00	-
<b>小计</b>		<b>30,730.00</b>	<b>-</b>	<b>30,730.00</b>	<b>-</b>	<b>37,000.00</b>	<b>-</b>
<b>合计</b>		<b>1,713,844.48</b>	<b>-</b>	<b>1,663,615.13</b>		<b>1,388,979.20</b>	

### 应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付账款	新井物产贸易有限公司	-	6,890.11	4,953.65
应付账款	兴源环境科技股份有限公司及子公司	496.44	-	-
应付账款	新希望物业服务集团有限公司及子公司	461.19	-	-
应付账款	草根知本集团有限公司及子公司	-	378.97	-
应付账款	新希望乳业股份有限公司及子公司	-	64.61	-
应付账款	四川东进新希望旅游开发有限公司	-	6.03	-
应付账款	新希望六和股份有限公司及子公司	2.00	4.90	79.12
应付账款	成都新丽美医疗美容医院有限公司	-	3.24	-
应付账款	四川新希望实业有限公司	-	3.22	-
应付账款	四川新希望贸易有限公司	-	0.04	-

项目名称	关联方	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付账款	新希望（天津）商业保理有限公司	-	-	1,658.34
应付账款	浙江前程投资股份有限公司	-	-	1,081.92
应付账款	四川华西国兴置业有限公司	-	-	11.07
<b>小计</b>		<b>959.63</b>	<b>7,351.13</b>	<b>7,784.11</b>
预收账款	新希望乳业股份有限公司及子公司	-	407.71	-
预收账款	重庆锦岷置业有限公司	-	74.57	-
预收账款	南宁新邕置业有限公司	-	33.04	-
预收账款	瑞安新裕恒锦置业有限公司	-	35.36	-
预收账款	新希望六和股份有限公司及子公司	-	29.22	34.44
预收账款	宁波辰新置业有限公司	-	10.70	-
预收账款	启畅数据科技（上海）有限公司	-	6.30	25.54
预收账款	新希望化工投资有限公司	-	3.83	-
预收账款	草根知本集团有限公司及子公司	-	3.69	-
预收账款	成都新希望文旅投资管理有限公司	-	2.31	-
预收账款	成都晓康之家健康管理有限公司	-	1.48	-
预收账款	杭州锦澜置业有限公司	-	0.57	-
<b>小计</b>		<b>-</b>	<b>614.09</b>	<b>59.98</b>
其他应付款	成都恒基隆置业有限公司	-	190,376.08	115,973.59
其他应付款	杭州锦瑜置业有限公司	91,610.93	-	-
其他应付款	南宁锦望商贸有限责任公司	51,628.01	-	-
其他应付款	温州浩盛企业管理有限公司	47,456.50	-	-
其他应付款	济南新绿东城置业有限公司	42,836.15	-	-
其他应付款	广西唐欣旭光投资有限公司	39,949.05	-	-
其他应付款	南宁市美昕房地产开发有限公司	26,951.14	-	-
其他应付款	四川贵达实业有限公司	25,346.57	-	-
其他应付款	云南锦博置业有限公司	124,157.9	179,675.91	-
其他应付款	四川东进新希望旅游开发有限公司	14,987.53	-	-
其他应付款	苏州碧望置业有限公司	12,782.49	-	-

项目名称	关联方	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他应付款	瑞安市嘉立置业有限公司	10,644.58	-	-
其他应付款	苏州新滨园置业有限公司	4,713.72	-	-
其他应付款	重庆渝锦悦房地产开发有限公司	3,100.00	-	-
其他应付款	新希望物业服务集团有限公司及子公司	2,828.71	-	-
其他应付款	草根知本集团有限公司及子公司	1,101.76	-	-
其他应付款	成都锦官新城物业管理有限责任公司	600.00	-	-
其他应付款	成都新希望文旅投资管理有限公司	218.24	-	-
其他应付款	新腾数致网络科技有限公司	1.25	-	-
其他应付款	苏州兴格置业有限公司	-	99,967.97	-
其他应付款	瑞安新裕恒锦置业有限公司	27,546.25	12,696.25	-
其他应付款	杭州锦澜置业有限公司	50,610.31	43,410.31	-
其他应付款	武汉锦官置业有限公司	-	30,768.01	-
其他应付款	新希望集团有限公司	36,482.35	25,448.52	3.15
其他应付款	杭州滨得房地产开发有限公司	-	31,152.03	-
其他应付款	苏州金宸房地产开发有限公司	4,242.11	1,860.72	14,851.00
其他应付款	四川东进新希望旅游开发有限公司	-	18,487.67	-
其他应付款	宁波涌韬置业有限公司	23.09	15,975.72	-
其他应付款	宁波旭禾企业管理咨询有限公司	-	15,545.58	-
其他应付款	嘉兴新锦置业有限公司	15,508.99	15,508.99	9,927.72
其他应付款	新井物产贸易有限公司	20,634.15	8,160.58	21,139.00
其他应付款	广西唐昇投资有限公司	-	12,651.06	9,412.44
其他应付款	重庆央鼎置业有限公司	10,921.54	6,321.54	10,538.00
其他应付款	成都申珑房地产开发有限公司	5,946.00	7,446.00	9,547.82
其他应付款	成都新丽美医疗美容医院有限公司	6,125.35	8,424.61	-
其他应付款	南宁新邕置业有限公司	18,673.87	14,510.54	8,033.65
其他应付款	昆山坤瑞投资中心（有限合伙）	7,708.85	7,708.85	7,708.85
其他应付款	苏州新正美置业有限公司	-	3,809.19	-
其他应付款	瑞安市金旭房地产开发有限公司	8,124.67	3,506.50	-

项目名称	关联方	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他应付款	杭州滨宏房地产开发有限公司	2,868.03	3,158.03	-
其他应付款	重庆锦岷置业有限公司	845.94	1,220.44	-
其他应付款	成都锦江晓康之家综合门诊部有限公司	2,015.85	1,200.00	-
其他应付款	四川华西国兴置业有限公司	1,532.48	463.90	-
其他应付款	成都万新新创投资管理有限公司	400.00	400.00	-
其他应付款	成都新希望菁卉房地产开发有限公司	158.90	158.00	-
其他应付款	新希望六和股份有限公司及子公司	171.68	144.93	-
其他应付款	启畅数据科技（上海）有限公司	-	26.82	33.73
其他应付款	北京百谦科技有限公司	9.24	1.93	-
其他应付款	上海蓝生脑科医院投资股份有限公司	-	-	21,000.00
其他应付款	济南新绿东城置业有限公司	-	-	4,665.02
其他应付款	四川新希望实业有限公司	-	-	2,301.09
其他应付款	新希望（天津）商业保理有限公司	-	-	2,285.01
其他应付款	毕节市锦拓置业有限公司	18,209.80	-	700.00
其他应付款	四川新建国投资发展有限公司	-	-	550.00
其他应付款	宁波辰新置业有限公司	49,522.66	-	1.62
<b>小计</b>		<b>666,721.49</b>	<b>595,743.78</b>	<b>238,671.70</b>
应付利息	新希望财务有限公司	-	288.19	364.57
应付利息	中国民生银行股份有限公司	-	418.14	219.60
<b>小计</b>		<b>-</b>	<b>706.33</b>	<b>584.17</b>
应付股利	新希望集团有限公司	16236.96	19,170.68	29,281.17
<b>小计</b>		<b>16236.96</b>	<b>19,170.68</b>	<b>29,281.17</b>
<b>合计</b>		<b>683,918.08</b>	<b>623,586.01</b>	<b>276,381.11</b>

#### （六）可能影响公司盈利能力持续性、稳定性的因素分析

受国家对房地产行业金融、税收政策和公司自身特点的影响，公司盈利能力的持续性、稳定性可能受以下因素的影响而产生波动：

从宏观经济层面来看，经济形势总体平稳，但下行压力依然较大，不确定性与风险性依然存在。国家通过对土地、信贷、税收等领域进行政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

从公司经营层面来看，房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。公司在项目开发过程中承受着规模、资金、成本、销售等多方面的压力。任何环节的不利变化，将可能导致项目周期拉长、成本上升等风险，影响预期的销售和盈利。

从未来持续发展来看，房地产行业规模效应日益凸显，行业集中度持续提升。公司的持续发展以不断获得新的土地资源为基础，近年来土地市场激烈竞争，土地价格居高不下；部分城市库存较大，供应存在过剩风险。如果市场供求关系发生重大变化，可能导致开发项目的销售风险。

#### **（七）公司未来业务发展目标**

五新实业集团着眼于长远发展的目标，坚持深耕新一线及重点二线城市，坚持以精致产品和绿色服务赢得市场，通过创新产品、打强服务以提升企业品牌和综合竞争优势。

在投资战略方面，继续落实已有城市的深耕发展，聚焦区域、聚焦项目；在充分调查和研究的基础上审慎进入新城市。并充分利用新希望集团的资源优势和自身的专业能力，以“市场化+产业联动”方式获取项目，进一步完善整体布局。

在产品服务方面，坚持打造精致绿色的好产品、好服务，持续进行产品创新。公司将提升对客户需求的精细化研究，保持准确的产品定位；继续关注用户体验，加大产品研发力度；健全产品生产线，保障产品品质，为业主提供精致产品与绿色生活，以创造价值。

在运营管理方面，以大运营管理平台为引擎，以经营目标为导向，以项目为最小单元精细化管理，以销定产、以销定投，实现“投-融-产-供-销-回-转”双循环跑道，通过大运营体系的组织创新、管理创新、考核创新等方式有力保障经营目标的实现。

未来，五新实业集团将实现“精致产品+绿色生活+乡村振兴”的三核多擎全产业链发展战略，为市场提供“美好生活空间”，致力于提升人类生活品质，让生命更具美意。

#### **四、重大或有事项或承诺事项**

### （一）公司对外担保情况

截至 2022 年 6 月 30 日，除对客户提供的按揭贷款担保外发行人对外担保余额为 516,747.28 万元，为对合营、联营企业进行担保，占当期末净资产的比重为 12.52%。被担保方运营正常，发行人对合联营企业的项目贷款按照股权出资比例提供担保支持，具体明细如下：

单位：万元

担保对象名称	担保截止时间	担保余额	是否逾期及代偿
毕节市锦拓置业有限公司	2023/12/27	22,800.00	否
广西唐欣旭光投资有限公司	2024/4/29	7,870.00	否
杭州锦灏置业有限公司	2024/3/17	9,000.00	否
丽水瀚合置业有限公司	2024/7/21	36,300.00	否
南京锦新置业有限公司	2024/4/27	20,000.00	否
南京联锦悦房地产开发有限公司	2024/10/21	18,750.00	否
南京悦成房地产开发有限公司	2024/11/1	33,000.00	否
南宁金鸿祥辉房地产开发有限公司	2024/9/25	5,000.00	否
南宁锦麟置业有限公司	2023/6/23	80,000.00	否
南宁市美昕房地产开发有限公司	2024/2/25	35,000.00	否
苏州碧望置业有限公司	2025/11/20	11,400.00	否
苏州滨望置业有限公司	2023/8/31	55,000.00	否
苏州兴格置业有限公司	2025/7/31	22,000.00	否
台州锦官置业有限公司	2024/5/27	28,050.00	否
武汉禹博房地产开发有限公司	2024/3/30	73,500.00	否
西安中新瑞翔房地产开发有限责任公司	2024/8/26	52,000.00	否
重庆渝锦悦房地产开发有限公司	2024/2/17	7,077.28	否
<b>合计</b>		<b>516,747.28</b>	

### （二）未决诉讼、仲裁事项

截至本募集说明书摘要签署日，本公司不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生实质影响的重大未决诉讼或仲裁事项。具体情况参见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”中“发行人违法违规情况说明”相关内容。

### （三）资产负债表日后事项

截至本募集说明书摘要签署日，公司无需予以披露的重大资产负债表日后事项。

## 六、发行人资产受限情况



截至 2022 年 6 月 30 日，公司受限资产如下表所示：

单位：万元

科目	受限原因	账面价值
货币资金	贷款、解押保证金	16,205.43
存货	抵押受限	3,025,868.75
投资性房地产	抵押受限	104,030.00
长期股权投资	质押受限	122,350.65
<b>合计</b>		<b>3,268,454.82</b>

此外，发行人已于 2021 年 4 月发行 7.89 亿元购房尾款 ABS 产品，期限为 3 年，在该购房尾款 ABS 存续期内，发行人所涉基础资产的购房尾款用途将受限，购房尾款将专项用于偿还该次 ABS。

截至本募集说明书摘要签署日，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

## 第五节 发行人信用状况

### 一、发行人及本期债券的信用评级情况

#### （一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

根据中诚信国际信用评级有限责任公司评级公司 2022 年 12 月 7 日出具的《新希望五新实业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（CCXI-20222096D-02），本期债券品种一的信用等级为 AAA，本期债券品种二的信用等级为 AAA，本期债券品种三的信用等级为 AAA。

#### （二）评级报告揭示的主要风险

- 1、房地产行业政策变化对公司经营提出更高挑战。
- 2、2022 年以来签约销售业绩承压，部分优势城市或面临补货压力。
- 3、权益比例偏低，较大规模合联营项目往来款对公司管理能力形成挑战。

#### （三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）尚在存续期内的其他债券，资信评级且最近一次主体评级结果（含主体跟踪评级结果）与本次主体评级结果无差异。

#### （四）跟踪评级的有关安排

根据相关监管规定、评级行业惯例以及中诚信评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信将在本期债券信用级别有效期内，持续关注本期债券发行人经营或财务状况变化等因素，对本期债券的信用风险进行定期和不定期跟踪评级，并根据监管要求或约定在本公司网站（[www.ccxi.com.cn](http://www.ccxi.com.cn)）和交易所网站予以公告，

在跟踪评级期限内，中诚信将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信并提供相关资料，中

诚信将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信将根据有关情况进行分析并据此确认或调整主体、债券评级结果或采取终止、撤销评级等行动。

## 二、发行人其他信用情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2022 年 6 月 30 日，公司获得各银行给予的授信总额度合计为 483.20 亿元，其中已使用授信额度 181.03 亿元，未使用授信余额 302.17 亿元。截至 2022 年 6 月 30 日，发行人具体授信情况如下表所示：

单位：亿元

贷款银行	授信总额	已使用额度	剩余额度
中国建设银行股份有限公司	43.00	17.95	25.05
中国工商银行股份有限公司	30.00	8.10	21.90
中国银行股份有限公司	25.00	22.12	2.88
中国农业银行股份有限公司	20.00	0.02	19.98
交通银行股份有限公司	20.00	16.42	3.58
广发银行股份有限公司	39.00	8.90	30.10
中国民生银行股份有限公司	30.00	10.71	19.29
招商银行股份有限公司	35.00	20.24	14.76
中国光大银行股份有限公司	30.00	2.20	27.80
兴业银行股份有限公司	28.00	17.05	10.95
中信银行股份有限公司	30.00	2.15	27.85
上海浦东发展银行股份有限公司	25.00	13.00	12.00
平安银行股份有限公司	28.00	0.00	28.00
浙商银行股份有限公司	40.00	16.20	23.80
北京银行股份有限公司	20.00	0.61	19.39
恒丰银行股份有限公司	21.70	15.66	6.04
珠海华润银行股份有限公司	13.50	6.90	6.60
华夏银行股份有限公司	5.00	2.80	2.20

贷款银行	授信总额	已使用额度	剩余额度
合计	483.20	181.03	302.17

## （二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

## （三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 2 只/17 亿元，累计偿还债券 0.00 亿元。

2、截至本募集说明书摘要签署日，本公司及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 15.20 亿元，明细如下：

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	当期票面利率	余额
1	21 希望 01	五新实业集团有限公司	2021/7/13	2023/7/13	2025/7/13	2+2 年	15.20 亿元	5.25%	15.20 亿元

3、截至本募集说明书摘要签署之日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至本募集说明书摘要签署之日，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的债券。

## （四）其他影响资信情况的重大事项

截至本募集说明书摘要签署日，发行人及其子公司不存在其他影响资信情况的重大事项。

## 第六节 增信情况

本期债券通过保证方式增信，由新希望集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

### 一、担保人的基本情况

#### （一）担保人基本情况及业务情况

公司名称：新希望集团有限公司

法定代表人：刘永好

注册资本：人民币 320,000.00 万元

实收资本：人民币 320,000.00 万元

成立日期：1997 年 1 月 9 日

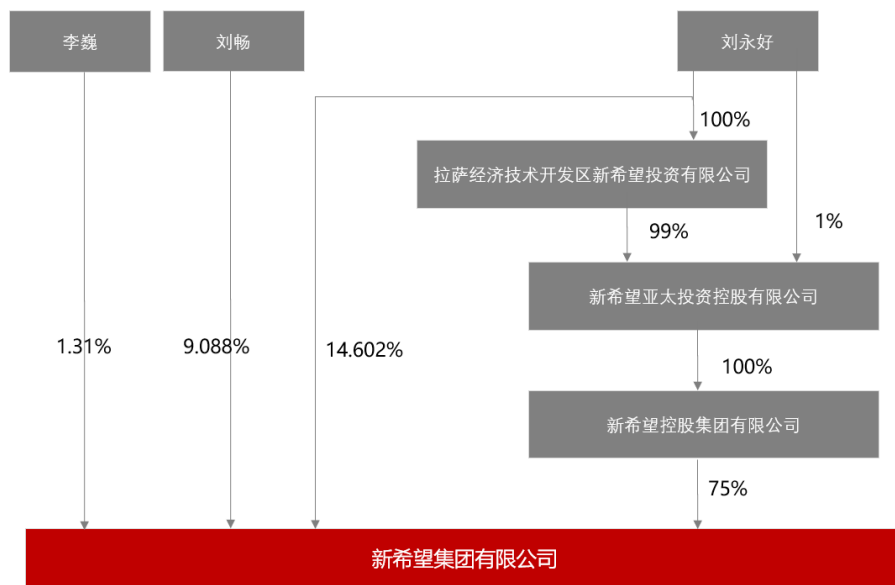
住所：成都市武侯区人民南路 4 段 45 号

办公地址：北京市朝阳区阜通东大街 1 号望京 SOHO 塔 3A 座 18 层

经营范围：农、林、牧、副、渔产业基地开发建设；生态资源开发；菜蓝子基地建设；饲料，农副产品（除棉花、烟叶、蚕茧、粮油）的加工、仓储、销售；高新技术的开发，销售化工原料及产品、建筑材料（以上项目不含危险化学品），普通机械，电器机械，电子产品，五金，交电，针纺织品，文化办公用品；本企业自产产品及相关技术的出口及本企业生产、科研所需的原辅材料，仪器仪表，机械设备，零配件和相关技术的进口，进料加工和三条一补业务；商务服务业。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

1997 年 1 月，刘永好通过所属的四川新希望有限公司、昆明希望饲料有限公司、北京永好科技发展有限责任公司、成都好吃街、西昌新希望色素有限公司五家法人单位出资设立了“四川新希望集团有限公司”，刘永好为其实际控制人。

截至 2022 年 6 月末，新希望集团股权结构如下：



刘永好直接、间接合计持有新希望集团 89.602%股份，刘畅持有新希望集团 9.088%股份，李巍持有新希望集团 1.31%股份，三自然人股东是家庭关系，刘永好和李巍为夫妻关系，刘畅为其女。

新希望集团是国内规模最大的拥有“饲料—养殖—屠宰—肉食加工”产业链条的企业集团之一。公司原业务包括农牧与食品、化工与资源、房地产与基础设施、金融与投资四大板块。2017 年 12 月及 2018 年 3 月，公司分别将化工及房地产业务剥离合并报表范围，业务发展向农牧与食品主业聚焦，已确立了农牧业为主，辅以金融投资业务的主营业务结构，其中农牧业中的饲料、屠宰加工和肉制品为公司的核心业务。新希望集团农牧与食品板块业务主要由下属上市公司新希望六和股份有限公司经营，截至 2022 年 6 月末，对其合计持股比例为 54.58%。

新希望集团下辖 7 家国家级农业产业化龙头企业，在农牧与食品业务方面拥有“美好”、“国雄”、“六和”等 8 个中国名牌产品，“新希望”、“六和”、4 个驰名商标以及“千喜鹤”、“六和”两个奥运独家供应品牌。新希望曾获得品牌中国金谱奖——“中国农业年度十佳品牌”，其下属上市公司新希望六和股份有限公司位列财富中文网评选的 2022 年中国企业 500 强的第 108 位，新希望集团控股股东新希望控股集团有限公司位列全国工商联评选的“2022 中国民营企业 500 强”第 22 位。

最近三年及一期，担保人营业收入分别为 851.72 亿元、1,139.73 亿元、1,338.15 亿元和 666.48 亿元。其中，饲料业务的销售收入分别为 424.31 亿元、516.46 亿元、708.17

亿元和 360.37 亿元，占营业收入的比重分别为 49.82%、45.31%、52.92%和 54.07%；禽产业的销售收入分别为 213.59 亿元、183.79、182.29 亿元和 82.90 亿元，占营业收入的比重为 25.08%、16.13%、13.62%和 12.44%；猪产业的销售收入分别为 74.87 亿元、247.77 亿元、172.03 亿元和 77.65 亿元，占营业收入的比重分别为 8.79%、21.74%、12.86%和 11.65%；食品业务的销售收入分别为 71.49 亿元、88.45 亿元、90.40 亿元和 49.13 亿元，占营业收入的比重为 8.39%、7.76%、6.76%和 7.37%。担保人的饲料业务、禽产业、猪产业位居行业领先地位。

担保人近三年及一期的营业务收入情况如下：

单位：亿元、%

业务板块	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
饲料	360.37	54.07	708.17	52.92	516.46	45.31	424.31	49.82
禽产业	82.90	12.44	182.29	13.62	183.79	16.13	213.59	25.08
猪产业	77.65	11.65	172.03	12.86	247.77	21.74	74.87	8.79
食品	49.13	7.37	90.40	6.76	88.45	7.76	71.49	8.39
贸易	75.88	11.39	145.78	10.89	82.08	7.20	48.50	5.69
医疗服务	8.09	1.21	17.20	1.29	12.72	1.12	9.98	1.17
其他	12.47	1.87	22.28	1.67	8.46	0.74	9.00	1.06
合计	<b>666.48</b>	<b>100.00</b>	<b>1,338.15</b>	<b>100.00</b>	<b>1,139.73</b>	<b>100.00</b>	<b>851.72</b>	<b>100.00</b>

## （二）担保人财务情况

### 1、担保人最近一年的主要财务指标

根据四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）所出具的新希望集团 2021 年度审计报告（川华信审[2022]第 0143 号），新希望集团主要财务数据及财务指标如下：

单位：亿元

项目	2021 年末/2021 年度
资产总计	2,028.00
所有者权益合计	702.13
资产负债率	65.38%
流动比率	0.91

速动比率	0.66
营业收入	1,338.15
净利润	-57.37
归属于母公司所有者的净利润	-13.59
经营活动产生的现金流量净额	9.40
投资活动产生的现金流量净额	-178.48
筹资活动产生的现金流量净额	211.08

注：上述财务指标计算方法如下：

- (1) 资产负债率=负债总计/资产总计×100%
- (2) 流动比率=流动资产/流动负债
- (3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

## 2、担保人盈利能力与偿债能力分析

新希望集团为民营企业，经营稳定，资产质量较优，具有较强的偿债能力。截至 2021 年末，新希望集团资产总额 2,028.00 亿元，所有者权益 702.13 亿元，归属于母公司所有者权益 338.66 亿元；2021 年度，新希望集团实现营业收入 1,338.15 亿元，净利润-57.37 亿元。

报告期内，新希望集团主要偿债能力指标数据如下：

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动比率	0.91	0.95	0.70
速动比率	0.66	0.65	0.49
资产负债率	65.38%	58.36%	56.45%

注：上表各指标的具体计算公式如下：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债
- (2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- (3) 资产负债率=负债总额/资产总额

报告期内，新希望集团主要偿债能力指标保持稳定，未发生重大变化，资产质量较优，具有较强的偿债能力。

### (三) 担保人资信状况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2022 年 6 月 15 日出具的信用等级通知书（信评委函字[2022]1639M），评定新希望集团有限公司主体信用等级为 AAA，评级展望稳定。新希望集团还款意识和履约能力较强，能按期归还各银行贷款本金及利息。经



查询中国人民银行信贷征询系统显示，新希望集团用信状况良好，银行信用形态均为正常。公司近年被多家银行评定为 AAA 级及其它高信用级别的企业。

#### （四）担保人最近一期末累计对外担保余额

截至 2022 年 6 月 30 日，新希望集团的累计担保（不包括新希望集团、新希望集团合并报表范围内子公司相互之间提供的担保以及新希望集团合并报表范围内子公司因融资担保业务而承担的对外担保）余额为人民币 32.71 亿元，占其 2022 年 6 月 30 日合并报表所有者权益的比例为 5.26%。本期债券发行规模不超过 11.80 亿元，本期债券发行后新希望集团累计担保余额累计担保余额将不超过 44.51 亿元，占其 2022 年 6 月 30 日合并报表所有者权益的比例为 7.15%。

#### （五）担保人资产受限情况

截至 2022 年 6 月末，新希望集团受限资产总额为 39.58 亿元，受限资产占总资产比例为 1.93%，受限比例很低。明细如下：

项目	金额（亿元）	受限原因
货币资金	20.60	央行法定存款准备金、保证金等
应收票据	0.10	用作短期借款质押物
应收账款	0.05	用作短期借款抵押物
消耗性生物资产	0.18	用作短期借款抵押物
交易性金融资产	7.35	用作长期借款抵押物
固定资产	2.31	用作长、短期借款抵押物
无形资产	0.33	用作长、短期借款质押物
长期股权投资	8.65	用作长期借款质押物
<b>合计</b>	<b>39.58</b>	

## 二、担保合同的主要内容

### （一）担保金额、种类

担保人所担保的主债权为经中国证监会履行发行注册程序，发行总额（即票面总额）不超过 35 亿元人民币的公司债券。债券实际数额以发行人在经中国证监会注册通过的发行范围内实际发行的公司债券总额为准；债券的品种以本次债券发行的募集说明书规定的实际发行的公司债券品种为准。

### （二）保证范围

担保范围包括本次债券的本金、利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的全部费用和其他应支付的费用。

### （三）担保方式

担保人保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证。即发行人在《募集说明书》规定的债券期限届满，未对本次债券的持有人履行付息或还本付息义务时，本次债券的持有人可以要求发行人履行债务，也可以要求担保人履行保证责任。

### （四）发行人履行债务的期限

发行人履行债务的期限为《募集说明书》载明的发行条款所规定的本次公司债券的每个付息日期和本金兑付日期。

### （五）保证期间

担保人承担保证责任的期间为本次公司债券发行首日至债券到期日后六个月止。若本次债券为分期发行，担保人就各期债券承担保证责任的期间分别计算，分别为各期债券的发行首日至各期债券到期日后六个月为止。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，或债券持有人在保证期间主张债权后未在诉讼时效期限届满之前向担保人追偿的，担保人免除保证责任。

### （六）保证责任的承担

如发行人未在本次公司债券发行的募集说明书规定的期限内按约定偿付本次债券本金和/或利息，担保人将在收到债券持有人或受托管理人的书面索赔通知后 14 个工作日内，在担保函规定的担保范围内，代发行人向债券持有人偿付债券的到期本金和/或利息及相关费用。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券受托管理人有权代理债券持有人要求担保人履行保证义务，债券受托管理人代理债券持有人发出书面索赔要求应在其代理权限内且应为符合本合同规定的书面索赔要求。

本次发行的公司债券如因转让、赠与、遗赠、出质、法院强制执行或其他任何合法方式导致债券持有人变更的，不影响担保人根据本担保合同承担担保责任。

### （七）担保费用

担保人提供担保合同项下的担保不收取担保费。

### （八）担保人承诺和声明

担保合同项下的连带责任保证，是对全体本次债券持有人作出的独立的、不可撤销的、持续的承诺，任何人合法持有本次债券（包括债券持有人依法将本次债券转让或第

三方通过合法方式取得该债券权利)时,担保人即按担保合同规定的条款及条件与其建立了保证合同关系。该保证担保不因担保人或发行人发生合并、分立、托管、重组及改制等的情形而改变,也不因债券受托管理人的变更而改变。

#### **(九) 发行人承诺和声明**

发行人将严格履行本次债券发行条款规定的各项义务,按期履行对本次债券持有人付息或还本付息的义务。若担保人依担保合同规定履行了保证责任,发行人承诺在接到担保人有关已履行保证责任的书面通知之日起三十日内或发行人与担保人另行商定的期限内,偿付担保人已支付的债权金额。

#### **(十) 债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排**

债券受托管理人为履行其与发行人签署的债券受托管理协议,向担保人了解其经营情况及财务状况时,担保人有义务予以积极的配合,并根据债券受托管理的要求及时向其提供已公开披露的财务报表及其他相关资料。发行人应向担保人提供债券受托管理协议副本及其补充协议(如有)。

担保人如发生可能实质性影响其履行本合同项下保证责任的重大亏损、损失、合并、分立、托管、重组、改制、破产、诉讼、仲裁和行政处罚等事宜,应及时书面通知发行人及债券受托管理人。

#### **(十一) 担保人对发行人风险的监督**

担保人有权了解发行人的经营情况及财务状况,发行人有义务予以积极的配合,并根据担保人的要求及时向其提供财务报表及其他相关资料。发行人如发生可能实质性影响其本次债券还本付息的重大亏损、损失、合并、分立、托管、重组、改制、破产、诉讼、仲裁和行政处罚等事宜,应及时书面通知担保人。

## 第七节 备查文件

### 一、本募集说明书摘要的备查文件如下：

（一）发行人最近三年（2019-2021 年）的审计报告，最近一期（2022 年 1-6 月）财务报告或会计报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）发行人律师出具的法律意见书；

（四）资信评级报告；

（五）债券持有人会议规则；

（六）债券受托管理协议；

（七）中国证监会同意本期债券发行注册的文件；

（八）担保函和担保合同；

（九）保证人最近一年（2021 年）的经审计的财务报告以及最近一期财务报告或会计报表；

### 二、备查文件查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书摘要公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

**发行人：新希望五新实业集团有限公司**

住所：成都市人民南路四段新希望集团

联系地址：成都市锦江区金石路 366 号新希望中鼎国际

法定代表人：姜孟军

联系人：田千、王锐、王冲、陈诗意

联系电话：028-65721445

传真：028-85249267

**主承销商：**

名称：申港证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16/22/23 楼

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16/22/23 楼

法定代表人：邵亚良

联系人：董飞、韩若曦、周超、张璐纯

联系电话：021-20639666

传真：021-20639696

（本页无正文，为《新希望五新实业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）



新希望五新实业集团有限公司

2022 年 12 月 8 日