
新希望五新实业集团有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和投资本公司债券时，应认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的各项风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至本报告批准报出日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第三节 风险因素”章节描述没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	10
七、 环境信息披露义务情况.....	12
第二节 债券事项.....	12
一、 公司信用类债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
四、 公司债券募集资金使用情况.....	15
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	18
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	18
七、 中介机构情况.....	20
第三节 报告期内重要事项.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	23
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	24
六、 负债情况.....	24
七、 利润及其他损益来源情况.....	26
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	27
九、 对外担保情况.....	27
十、 重大诉讼情况.....	27
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	27
十二、 向普通投资者披露的信息.....	27
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	27
一、 发行人为可交换债券发行人.....	27
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	27
三、 发行人为绿色债券发行人.....	28
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	28
五、 其他特定品种债券事项.....	28
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	28
第六节 备查文件目录.....	29
财务报表.....	31
附件一： 发行人财务报表.....	31

释义

发行人、公司、五新实业集团	指	新希望五新实业集团有限公司
新希望集团、保证人、担保人	指	新希望集团有限公司
中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
申港证券	指	申港证券股份有限公司
公司章程	指	新希望五新实业集团有限公司公司章程
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期	指	指 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	新希望五新实业集团有限公司
中文简称	五新实业集团
外文名称（如有）	New hope Wuxin Industrial Group Co., Ltd
外文缩写（如有）	New hope Wuxin Industrial Group
法定代表人	姜孟军
注册资本（万元）	195,000.00
实缴资本（万元）	195,000.00
注册地址	四川省成都市 人民南路四段新希望集团
办公地址	四川省成都市 锦江区金石路 366 号新希望中鼎国际
办公地址的邮政编码	610041
公司网址（如有）	http://www.xinxiwangdichan.com
电子信箱	contact@newhope.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	武敏
在公司所任职务类型	√ 董事 √ 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	董事、常务副总裁兼财务总监
联系地址	四川省成都市锦江区金石路 366 号新希望中鼎国际
电话	028-65721445
传真	028-85249267
电子信箱	wumin@newhope.cn

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：新希望投资集团有限公司

报告期末实际控制人名称：刘永好

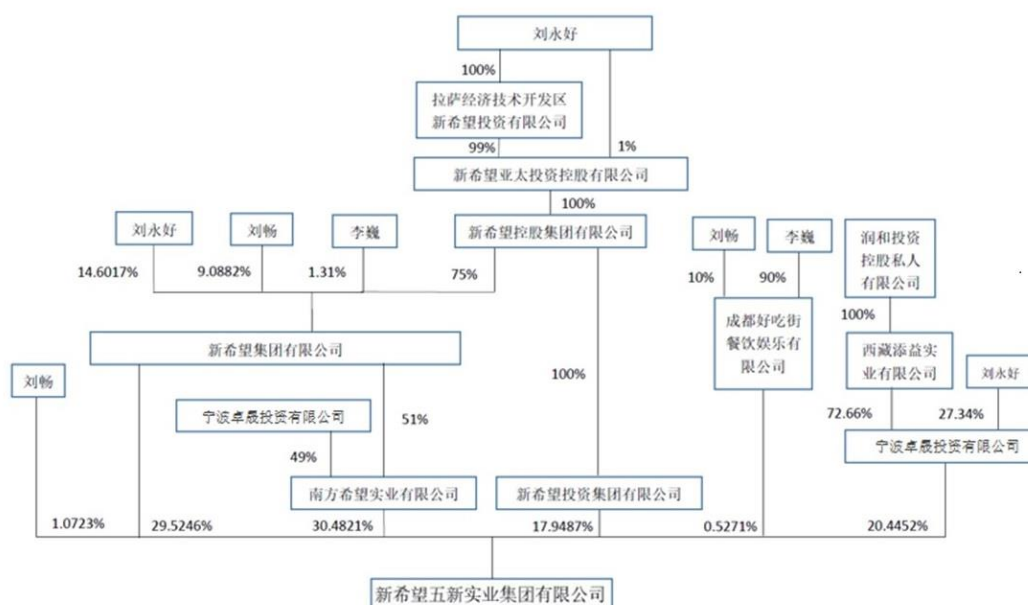
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：17.9487%，非受限股权

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：61.78%，非受限股权

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

报告期末，实际控制人除持有发行人股权外，直接及间接持有新希望集团有限公司 89.6% 股权，且该股权为非受限资产；持有新希望投资集团有限公司 100% 股权，且该股权为非受限资产。

（二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

¹均包含股份，下同。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

√发生变更 □未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
高级管理人员	黄琨	首席人力资源官	辞任	2022年1月5日	无
高级管理人员	宋延安	副总裁	聘任	2022年1月5日	无
董事	姜孟军	董事长	辞任	2022年8月8日	2022年8月9日
董事	季虹	董事	辞任	2022年8月9日	2022年8月9日
董事	李建雄	董事长	聘任	2022年8月8日	2022年8月9日

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：3人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 27.27%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：姜孟军

发行人的董事长或执行董事：李建雄

发行人的其他董事：刘畅、姜孟军、武敏、杨利、李红顺、罗利

发行人的监事：张彦

发行人的总经理：姜孟军

发行人的财务负责人：武敏

发行人的其他非董事高级管理人员：董李、宋延安、樊俊宏

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

五新实业集团成立二十余年来，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科学发展，形成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。公司坚持区域聚焦、城市深耕战略，对长三角、中西部以及粤港澳三大核心经济圈均实现布局，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，稳健的利润及现金流是公司持续健康发展的基石；在做强主赛道、夯实开发业务的同时，物业服务管理、优质酒店和商业资产的持有及运营共同推动公司综合发展。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

过去三十年房地产依附于城镇化进程和人口红利实现行业持续高增长，但2022年国内经济面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，市场观望情绪浓厚；同时部分房企出现到期债务无法偿付问题，进一步削减居民购房信心，导致商品房销售规模大幅下降。国家统计局数据显示，2022年全国商品房销售面积13.6亿平方米，同比下降24.3%，销售额13.3万亿元，同比下降26.7%；五新实业集团2022年也跟随行业调整出现了业绩承压、投资暂缓的局面，但得益于高能级城市布局战略，规模下滑明显优于全国平均水平，也成为稳健经营的民营房企标杆之一；

为推动行业健康发展，中央和地方政府不断加大需求端扶持力度，支持刚性和改善性住房需求，主要涉及优化限购、降低首付比例、发放购房补贴、降低房贷利率、取消限售等方面；同时从供给侧加大对行业的金融支持力度，11月以来的信贷、债券融资和股权再融资等支持房企融资的三箭齐发，缓解企业端资金压力，提振市场信心；五新实业集团也将利用政策扶持、市场回温的契机，把握投资窗口期，增加优质土地储备，推动公司持续性稳健发展。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

五新实业集团2022年全年累计实现合约销售508.8亿元，销售金额位居中国房地产排名39，销售回款率维持在行业较高水平，经营情况较去年稳步提升。行业的大幅波动对经营带来挑战，但得益于稳健经营策略及优质城市布局，在保障经营安全的同时，获得了2022中国稳健经营房企TOP10、中国房地产企业产品力TOP30的殊荣。

五新实业集团“三道红线”已连续5年保持绿档，截止2023年4月底，存续境内公司债、中期票据及资产支持证券余额41.81亿元，公司未发行境外（如美元债）等债务，不存在兑付需求。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据10%以上业务板块

是 否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房产销售	430.05	385.02	10.47	98.96	361.15	286.01	20.81	97.37
物业租赁	3.00	0.02	99.21	0.69	3.10	0.12	96.07	1.66

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
工程施工	1.52	1.46	3.88	0.35	3.67	3.57	2.61	0.97
合计	434.57	386.51	11.06	100.00	367.92	289.7	21.26	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

本公司业务不涉及该情况。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2022 年度，公司房产销售成本较 2021 年度上升 34.62%，主要系公司经营规模增长，本年结转项目增加引起的成本增加；毛利率较 2021 年度下降 49.69%，主要系公司本年结转项目前期的获地成本较高，且受行业影响，引起的毛利率下降。

2022 年度，公司物业租赁成本较 2021 年度下降 80.41%，主要系公司本年租赁设施更新等成本支出减少所致；

2022 年度，公司的工程施工收入较 2021 年度下降 58.51%，工程施工成本较 2021 年度下降 59.05%，主要系公司本年度工程施工业务减少所致；毛利率较 2021 年度上升 48.66%，主要系新承接的工程项目毛利有所提高引起。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

经营目标：保持经营稳健、利润稳定增长，深耕已有城市，业务协同发展。

五新实业集团将围绕产品和服务精益运营，构建长期可持续的核心竞争力，保持稳健经营和利润稳定增长的同时，助力房地产行业健康平稳发展。公司将继续坚持新一线、核心二线城市布局，在“产品为王”成为行业共识的今天，积极推动产品创新，打造匠心产品增强品牌竞争力，同时以“产品+服务”的联动模式驱动增长，在物业管理、商业运营、代建开发等方面实现协同发展，不断为客户创造价值。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

行业短期来看面临房企暴雷带来的市场信心塌陷，短期内难以快速改善回升，市场主体信心修复仍需一个过程，长期来看宏观经济增速放缓和人口低增长将导致未来购买力和行业规模下降。所以追求有利润地增长和现金流的稳健安全是五新实业集团的核心经营目标。面对以上未来的行业风险，公司积极应对变化，优化组织管理架构，搭建数字化管理平台，提升管理效率和市场应变能力；同时保持现金流的充裕和投资的审慎，聚焦优势城市的优质利润项目，制定合理的拿地策略和销售策略，保持业务发展韧性。五新实业集团将始终保持对市场的敬畏，坚持规模、效益和安全平衡发展，不断提升自身实力，踔厉奋进推动高质量发展。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

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各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。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

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的重要性，未来将严格依照《公司章程》及其他相关法律法规的规定进行关联方交易的决策。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
接受劳务	3.44
采购商品	2.85
出售商品	6.94
提供劳务	0.54
关联租赁-承租	0.06
关联租赁-出租	0.16

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
--------	-----------

资金拆借-利息收入	0.19
关联存款-利息收入	0.15
关联贷款-利息支出	0.94
关联担保-为关联方提供担保	50.40
关联担保-被担保	28.74

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 172.06 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的 100%

适用 不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	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）
2、债券简称	21 希望 01
3、债券代码	188365.SH
4、发行日	2021 年 7 月 9 日
5、起息日	2021 年 7 月 13 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 7 月 13 日
7、到期日	2025 年 7 月 13 日

8、债券余额	15.20
9、截止报告期末的利率(%)	5.25
10、还本付息方式	本期公司债券按年付息，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	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）（品种一）
2、债券简称	22 希望 01
3、债券代码	138740.SH
4、发行日	2022 年 12 月 12 日
5、起息日	2022 年 12 月 13 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 12 月 13 日
7、到期日	2026 年 12 月 13 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.50
10、还本付息方式	本期公司债券按年付息，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	申港证券股份有限公司
13、受托管理人	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	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）（品种二）
2、债券简称	22 希望 02
3、债券代码	138741.SH
4、发行日	2022 年 12 月 12 日
5、起息日	2022 年 12 月 13 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 12 月 13 日
7、到期日	2025 年 12 月 13 日
8、债券余额	1.10
9、截止报告期末的利率(%)	4.80

10、还本付息方式	本期公司债券按年付息，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	申港证券股份有限公司
13、受托管理人	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	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）（品种三）
2、债券简称	22 希望 03
3、债券代码	138742.SH
4、发行日	2022年12月12日
5、起息日	2022年12月13日
6、2023年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2024年12月13日
8、债券余额	4.70
9、截止报告期末的利率(%)	4.50
10、还本付息方式	本期公司债券按年付息，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	申港证券股份有限公司
13、受托管理人	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：188365.SH

债券简称：21 希望 01

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

债券代码：138740.SH

债券简称：22 希望 01

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

债券代码：138741.SH

债券简称：22 希望 02

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

是 否

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：138740.SH

债券简称：22 希望 01

债券约定的投资者保护条款名称：

1、资信维持承诺；2、救济措施；3、加速清偿

债券代码：138741.SH

债券简称：22 希望 02

债券约定的投资者保护条款名称：

1、资信维持承诺；2、救济措施；3、加速清偿

债券代码：138742.SH

债券简称：22 希望 03

债券约定的投资者保护条款名称：

1、资信维持承诺；2、救济措施；3、加速清偿

投资者保护条款的触发和执行情况：

是 否

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改
公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：138740.SH

债券简称	22 希望 01
募集资金总额	6.00
使用金额	6.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	<p>本期发行金额为不超过 11.80 亿元（含 11.80 亿元）。</p> <p>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。</p> <p>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</p>

	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。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	-
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	-
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	-
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	-
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	本期债券分为三个品种，分别为 22 希望 01，22 希望 02，22 希望 03，合计实际发行规模为 11.80 亿元。截至批准报出日，本期公司债券的募集资金扣除发行费用后 1.80 亿元已用于偿还公司到期公司债券的本金部分，部分募集资金已用于收购地产项目及法律法规允许的其他用途。剩余募集资金在并购实施完成前，发行人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已用于补充流动资金。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	-

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：138741.SH

债券简称	22 希望 02
募集资金总额	1.10
使用金额	1.10
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	<p>本期发行金额为不超过 11.80 亿元（含 11.80 亿元）。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	-
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	-
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	-
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	-
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	<p>本期发行金额为不超过 11.80 亿元（含 11.80 亿元）。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	-

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：138742.SH

债券简称	22 希望 03
募集资金总额	4.70
使用金额	4.70
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	<p>本期发行金额为不超过 11.80 亿元（含 11.80 亿元）。</p> <p>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。</p> <p>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</p>

	，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。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	-
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	-
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	-
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	-
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	<p>本期发行金额为不超过 11.80 亿元（含 11.80 亿元）。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	-

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：188365.SH

债券简称	21 希望 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	21 希望01公司债券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。 公司其他偿债保障措施还包括制定《债券持有人会

	<p>议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务等。</p> <p>公司承诺，当出现预计不能按期偿付本期债券本息或者在本期债券到期时未能按期偿付债券本息时，至少采取如下措施：不向股东分配利润；暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；主要责任人不得调离。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	<p>担保人已出具担保函，约定了担保债券的种类及数额、保证方式、担保范围、担保期限、保证责任等相关事宜。报告期内，21希望01公司债券不存在违约情形，因此担保人未执行担保函中约定的措施。</p> <p>公司偿债计划及其他偿债保障措施执行情况良好。</p>

债券代码：138740.SH

债券简称	22 希望 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>22希望01公司债券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。</p> <p>公司其他偿债保障措施还包括设立募集资金专户和偿债专户、制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务等。</p> <p>公司承诺，当出现预计不能按期偿付本期债券本息或者在本期债券到期时未能按期偿付债券本息时，至少采取如下措施：不向股东分配利润；暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；主要责任人不得调离。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	<p>担保人已出具担保函，约定了担保债券的种类及数额、保证方式、担保范围、担保期限、保证责任等相关事宜。报告期内，22 希望 01 公司债券不存在违约情形，因此担保人未执行担保函中约定的措施。</p> <p>公司偿债计划及其他偿债保障措施执行情况良好。</p>

债券代码：138741.SH

债券简称	22 希望 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>22希望02公司债券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。</p> <p>公司其他偿债保障措施还包括设立募集资金专户和偿债专户、制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务等。</p>

	公司承诺，当出现预计不能按期偿付本期债券本息或者在本期债券到期时未能按期偿付债券本息时，至少采取如下措施：不向股东分配利润；暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；主要责任人不得调离。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	担保人已出具担保函，约定了担保债券的种类及数额、保证方式、担保范围、担保期限、保证责任等相关事宜。报告期内，22 希望 02 公司债券不存在违约情形，因此担保人未执行担保函中约定的措施。 公司偿债计划及其他偿债保障措施执行情况良好。

债券代码：138742.SH

债券简称	22 希望 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	22希望03公司债券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。 公司其他偿债保障措施还包括设立募集资金专户和偿债专户、制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务等。 公司承诺，当出现预计不能按期偿付本期债券本息或者在本期债券到期时未能按期偿付债券本息时，至少采取如下措施：不向股东分配利润；暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；主要责任人不得调离。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	担保人已出具担保函，约定了担保债券的种类及数额、保证方式、担保范围、担保期限、保证责任等相关事宜。报告期内，22 希望 03 公司债券不存在违约情形，因此担保人未执行担保函中约定的措施。 公司偿债计划及其他偿债保障措施执行情况良好。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	成都市洗面桥街18号金茂礼都南28楼
签字会计师姓名	唐辉、伍丹、刘娅

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	188365.SH
债券简称	21 希望 01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座二层
联系人	蔡诗文、张华庭
联系电话	010-85130823、010-85451083

债券代码	138740.SH
债券简称	22 希望 01
名称	申港证券股份有限公司
办公地址	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
联系人	董飞、韩若曦、周超、张璐纯
联系电话	021-20639666

债券代码	138741.SH
债券简称	22 希望 02
名称	申港证券股份有限公司
办公地址	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
联系人	董飞、韩若曦、周超、张璐纯
联系电话	021-20639666

债券代码	138742.SH
债券简称	22 希望 03
名称	申港证券股份有限公司
办公地址	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
联系人	董飞、韩若曦、周超、张璐纯
联系电话	021-20639666

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	188365.SH
债券简称	21 希望 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

债券代码	138740.SH
债券简称	22 希望 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

债券代码	138741.SH
债券简称	22 希望 02

名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼
债券代码	138742.SH
债券简称	22 希望 03
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项**一、财务报告审计情况**

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了解释第 16 号，规范了关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理。解释第 16 号规定，对于企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等规定分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，企业应当在确认应付股利时，按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目。该规定自 2022 年 11 月 30 日起实施。对于分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至该规定施行日之间的，涉及所得税影响且未按照以上规定进行处理的，应当按照上述规定进行调整。对于分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，涉及所得税影响且未按照以上规定进行处理的，应当进行追溯调整。本公司认为采用该规定对本公司财务报表并无重大影响。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
其他应收款	与关联方、合作方以及合作项目之间的往来
存货	在开发项目和已开发项目
长期股权投资	对合联营项目的股权投资

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
货币资金	82.04	6.10	185.88	-55.87
应收账款	11.39	0.85	8.74	30.34
其他非流动金融资产	0.85	0.06	2.70	-68.54
固定资产	0.58	0.04	0.19	199.31
在建工程	0.00	0.00	0.36	-100.00
使用权资产	0.48	0.04	0.28	72.60

发生变动的的原因：

（1）货币资金本期末余额较上期末减少 103.85 亿，减少比例 55.87%，主要系公司归还借款以及合作方往来等款项增加所致；

（2）应收账款本期末余额较上期末增加 2.65 亿元，增加比例 30.34%，主要系公司本期应收房款及材料款增加所致；

（3）其他非流动金融资产本期末余额较上期末减少 1.85 亿元，减少比例 68.54%，主要系公司收回的 ABS 次级投资及信托保障基金等投资所致；

（4）固定资产本期末余额较上期末增加 0.39 亿元，增加比例 199.31%，主要系公司本期达到转固条件的在建工程转固所致；

（5）在建工程本期末余额较上期末减少 0.36 亿元，减少比例 100.00%，主要系公司在建工程在本期转固所致；

（6）使用权资产本期末余额较上期末增加 0.20 亿元，增加比例 72.60%，主要系公司本期新确认的租赁业务增加所致。

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例 (%)
货币资金	82.04	3.26	—	3.98
存货	715.50	271.98		38.01
长期股权投资	171.52	14.39		8.39

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
合计	969.06	289.63	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：7.48 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：4.45 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

无

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：3.03 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：3.03 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.00%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 76.75 亿元和 34.89 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-54.54%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用			15.20	11.80	27.00	77.39%

类债券						
银行贷款						
非银行金融机构贷款						
其他有息债务				7.89	7.89	22.61%

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 27.00 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 15.20 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 353.83 亿元和 204.82 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-42.11%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券			15.20	11.80	27.00	13.18%
银行贷款		11.59	32.60	100.88	145.06	70.83%
非银行金融机构贷款			1.90	22.93	24.83	12.12%
其他有息债务				7.92	7.92	3.87%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 27.00 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 15.20 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	0.75	0.08	6.99	-89.25

应付票据	0.03	0.00	1.07	-96.79
长期借款	124.25	12.95	249.73	-50.25
租赁负债	0.36	0.04	0.16	130.71

发生变动的的原因：

（1）短期借款本期末余额较上期末减少 6.24 亿，减少比例 89.25%，主要系公司本期归还了短期借款所致；

（2）应付票据本期末余额较上期末减少 1.04 亿元，减少比例 96.79%，主要系公司本期归还了应付票据所致；

（3）长期借款本期末余额较上期末减少 125.48 亿元，减少比例 50.25%，主要系公司本年内归还的银行等金融机构借款增加所致；

（4）租赁负债本期末余额较上期末增加 0.21 亿元，增加比例 130.71%，主要系公司本期新确认的租赁业务增加所致。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：24.55 亿元

报告期非经常性损益总额：-1.50 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
杭州锦官置业有限公司	是	99.74%	房地产开发	12.90	9.49	32.77	4.57
苏州锦致置业有限公司	是	98.61%	房地产开发	16.33	12.83	39.79	4.41
苏州卓望房地产开发有限公司	是	50.00%	房地产开发	22.17	10.97	36.80	4.26

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

存在重大差异的原因

公司主营业务为房地产开发，房地产开发项目的销售回款土地支出等通常早于项目确认收入成本 2-3 年，因此经营活动产生的现金净流量要与报告期净利润产生差异。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：48.60 亿元

报告期末对外担保的余额：50.40 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：1.80 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：50.40 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色债券发行人

□适用 √不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

□适用 √不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到10%以上20%以下的

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
南京锦逸置业有限公司	是	43.00%	房地产开发	32.80	2.88	29.04	2.47
成都恒基置业有限公司	是	97.86%	房地产开发	8.35	2.84	47.13	2.34
佛山新希望置业有限公司	是	98.00%	房地产开发	9.95	3.56	25.71	2.23
嘉兴锦禾置业有限公司	是	100.00%	房地产开发	7.23	2.55	26.94	2.16
杭州璟琇商贸有限责任公司	否	51.00%	房地产开发	12.96	10.28	51.14	4.94

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

（此页无正文，为《新希望五新实业集团有限公司 2022 年公司债券年度报告》
之盖章页）

新希望五新实业集团有限公司



2023年4月28日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：新希望五新实业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	8,203,632,542.00	18,588,174,433.92
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,138,625,965.84	873,555,936.48
应收款项融资		
预付款项	897,641,327.47	794,835,899.22
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	22,667,521,049.04	25,131,944,468.23
其中：应收利息	144,172,675.29	124,933,347.86
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	71,549,664,277.57	91,586,527,953.29
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	5,010,133,879.94	5,114,757,713.27
流动资产合计	109,467,219,041.86	142,089,796,404.41
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	307,300,000.00	307,300,000.00
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	17,152,068,617.43	17,058,315,942.60
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	84,900,801.03	269,880,801.03
投资性房地产	6,693,630,576.22	7,500,808,933.70
固定资产	58,025,852.53	19,386,286.93
在建工程	-	36,202,881.12
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	48,133,657.45	27,887,372.01
无形资产	41,248,274.70	44,369,694.31
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	26,602,420.19	35,028,386.32
递延所得税资产	411,626,758.97	487,155,171.69
其他非流动资产	90,800,000.00	90,800,000.00
非流动资产合计	24,914,336,958.52	25,877,135,469.71
资产总计	134,381,556,000.38	167,966,931,874.12
流动负债：		
短期借款	75,126,041.67	698,750,416.67
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	3,442,794.68	107,224,242.94
应付账款	8,530,435,698.05	9,252,198,420.31
预收款项	118,921,268.79	110,413,021.19
合同负债	38,581,993,966.30	48,462,445,974.40
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	55,354,674.13	75,727,258.35
应交税费	2,093,732,012.90	2,190,211,479.44
其他应付款	21,250,949,771.27	25,203,117,391.14
其中：应付利息		
应付股利	324,739,256.15	162,369,628.07
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	6,907,373,268.73	8,204,800,794.16
其他流动负债	3,881,628,817.23	4,378,846,577.61
流动负债合计	81,498,958,313.75	98,683,735,576.21

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	12,425,459,247.20	24,973,412,991.24
应付债券	1,180,000,000.00	1,520,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	36,278,073.34	15,724,465.22
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	839,760,937.39	1,125,558,000.69
其他非流动负债		
非流动负债合计	14,481,498,257.93	27,634,695,457.15
负债合计	95,980,456,571.68	126,318,431,033.36
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,950,000,000.00	1,950,000,000.00
其他权益工具	3,268,273,195.62	3,268,273,195.62
其中：优先股		
永续债	3,268,273,195.62	3,268,273,195.62
资本公积	2,654,279,504.88	2,666,957,268.43
减：库存股		
其他综合收益	1,723,517,447.11	2,034,671,998.96
专项储备		
盈余公积	261,532,787.10	253,787,103.08
一般风险准备		
未分配利润	11,420,860,497.70	10,310,311,661.16
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	21,278,463,432.41	20,484,001,227.25
少数股东权益	17,122,635,996.29	21,164,499,613.51
所有者权益（或股东权益）合计	38,401,099,428.70	41,648,500,840.76
负债和所有者权益（或股东权益）总计	134,381,556,000.38	167,966,931,874.12

公司负责人：姜孟军 主管会计工作负责人：武敏 会计机构负责人：单联晓

母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：新希望五新实业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		

货币资金	706,657,393.15	3,242,170,967.20
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	107,833,211.09	37,913,480.33
应收款项融资		
预付款项	7,946,132.54	5,851,888.33
其他应收款	49,455,477,357.13	49,989,848,958.52
其中：应收利息	144,172,675.29	124,933,347.86
应收股利		
存货	35,424,016.86	71,971,371.76
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,616,097.57	1,847,052.27
流动资产合计	50,314,954,208.34	53,349,603,718.41
非流动资产：		
债权投资	307,300,000.00	307,300,000.00
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,456,474,872.64	3,868,517,893.15
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	71,200,000.00	150,200,000.00
投资性房地产	626,692,809.00	613,123,450.00
固定资产	888,483.20	1,230,391.76
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,358,499.12	2,277,884.37
无形资产	3,741,722.25	913,426.23
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	86,321.18	166,339.96
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,467,742,707.39	4,943,729,385.47
资产总计	54,782,696,915.73	58,293,333,103.88
流动负债：		

短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	3,441,986.52	1,953,722.74
预收款项	14,981,013.33	17,442,828.13
合同负债	-	952,380.96
应付职工薪酬	9,000,000.00	12,141,802.41
应交税费	37,497,434.98	49,608,782.96
其他应付款	42,480,633,854.46	41,657,873,321.12
其中：应付利息		
应付股利	324,739,256.15	162,369,628.07
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,588,070,243.09	3,208,708,655.25
其他流动负债	-	47,619.04
流动负债合计	44,133,624,532.38	44,948,729,112.61
非流动负债：		
长期借款	789,000,000.00	3,000,000,000.00
应付债券	1,180,000,000.00	1,520,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	-	926,864.15
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	35,560,601.24	94,252,557.11
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,004,560,601.24	4,615,179,421.26
负债合计	46,138,185,133.62	49,563,908,533.87
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,950,000,000.00	1,950,000,000.00
其他权益工具	3,268,273,195.62	3,268,273,195.62
其中：优先股		
永续债	3,268,273,195.62	3,268,273,195.62
资本公积	1,256,060,700.00	1,256,060,700.00
减：库存股		
其他综合收益	273,232,998.00	273,232,998.00
专项储备		
盈余公积	261,532,787.10	253,787,103.08

未分配利润	1,635,412,101.39	1,728,070,573.31
所有者权益（或股东权益）合计	8,644,511,782.11	8,729,424,570.01
负债和所有者权益（或股东权益）总计	54,782,696,915.73	58,293,333,103.88

公司负责人：姜孟军 主管会计工作负责人：武敏 会计机构负责人：单联晓

合并利润表
2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业总收入	44,617,460,185.02	37,861,791,968.38
其中：营业收入	44,617,460,185.02	37,861,791,968.38
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	42,398,964,605.67	33,497,885,382.43
其中：营业成本	39,330,752,026.97	29,593,370,727.20
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	406,001,269.06	1,106,973,173.51
销售费用	1,265,325,455.44	1,210,096,803.58
管理费用	766,699,877.36	1,075,211,657.66
研发费用		
财务费用	630,185,976.84	512,233,020.48
其中：利息费用	634,752,639.10	624,583,618.88
利息收入	154,601,309.09	270,263,290.75
加：其他收益	14,941,386.89	9,685,462.32
投资收益（损失以“-”号填列）	540,073,446.80	96,014,984.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	379,768,991.88	129,309,692.88
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”		

号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	-214,647,208.04	
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-27,109,305.91	-109,483,972.49
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-107,395,544.69	-
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	485,032.64	61,685.81
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	2,424,843,387.04	4,360,184,745.75
加: 营业外收入	44,082,579.96	43,408,382.66
减: 营业外支出	13,482,623.76	42,747,208.44
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	2,455,443,343.24	4,360,845,919.97
减: 所得税费用	781,749,924.25	1,245,630,566.60
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	1,673,693,418.99	3,115,215,353.37
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	1,673,693,418.99	3,115,215,353.37
2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	1,280,664,148.64	2,210,273,353.36
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	393,029,270.35	904,942,000.01
六、其他综合收益的税后净额	-311,154,551.85	
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-311,154,551.85	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-311,154,551.85	
(1) 权益法下可转损益的其他综		

合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他	-311,154,551.85	
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	1,362,538,867.14	3,115,215,353.37
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	969,509,596.79	2,210,273,353.36
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	393,029,270.35	904,942,000.01
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：姜孟军 主管会计工作负责人：武敏 会计机构负责人：单联晓

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	359,338,701.04	275,522,151.03
减：营业成本	37,237,203.08	18,597,513.31
税金及附加	22,869,922.78	7,606,478.29
销售费用	30,770,942.74	37,149,560.33
管理费用	179,570,134.78	171,676,217.32
研发费用		
财务费用	319,173,158.91	214,302,285.45
其中：利息费用	404,256,794.95	485,120,370.19
利息收入	173,376,944.36	359,377,747.98
加：其他收益	6,461,583.86	299,104.86
投资收益（损失以“—”号填	258,977,980.87	364,950,509.66

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	67,256,979.49	16,783,715.57
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	13,569,359.00	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-35,677,166.82	-18,686,484.42
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		23,496.85
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	13,049,095.66	172,776,723.28
加：营业外收入	5,978,274.18	7,384,979.74
减：营业外支出	262,485.53	608,775.26
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	18,764,884.31	179,552,927.76
减：所得税费用	-58,691,955.87	43,235,552.96
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	77,456,840.18	136,317,374.80
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	77,456,840.18	136,317,374.80
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		

3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	77,456,840.18	136,317,374.80
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：姜孟军 主管会计工作负责人：武敏 会计机构负责人：单联晓

合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	30,214,426,288.92	48,472,548,583.97
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	1,502,697,624.38	586,012,613.12
收到其他与经营活动有关的现金	6,653,996,698.30	9,007,834,679.01
经营活动现金流入小计	38,371,120,611.60	58,066,395,876.10

购买商品、接受劳务支付的现金	16,141,628,061.42	35,938,006,872.73
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	758,684,790.83	980,301,320.51
支付的各项税费	3,325,448,605.59	5,134,331,340.63
支付其他与经营活动有关的现金	8,582,421,951.28	11,790,652,894.19
经营活动现金流出小计	28,808,183,409.12	53,843,292,428.06
经营活动产生的现金流量净额	9,562,937,202.48	4,223,103,448.04
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	495,231,758.42	730,334,590.44
取得投资收益收到的现金	56,551,705.81	64,423,999.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	122,826.34	275,449.07
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	82,751,440.41
收到其他与投资活动有关的现金	5,756,005,612.97	22,562,798,029.15
投资活动现金流入小计	6,307,911,903.54	23,440,583,508.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,499,911.98	57,909,600.74
投资支付的现金	210,000,000.00	6,210,926,736.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,242,075,743.67	
支付其他与投资活动有关的现金	1,901,146,116.46	10,517,628,032.63
投资活动现金流出小计	4,370,721,772.11	16,786,464,369.37
投资活动产生的现金流量净额	1,937,190,131.43	6,654,119,138.96
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	17,860,500.00	5,173,694,200.00
其中：子公司吸收少数股东投	17,860,500.00	5,173,694,200.00

资收到的现金		
取得借款收到的现金	11,610,905,505.26	18,860,856,779.08
收到其他与筹资活动有关的现金	2,549,421,307.98	11,231,771,390.98
筹资活动现金流入小计	14,178,187,313.24	35,266,322,370.06
偿还债务支付的现金	25,710,206,714.94	25,793,978,244.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,285,094,836.12	2,706,006,198.42
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	8,243,560,375.35	14,184,139,496.23
筹资活动现金流出小计	36,238,861,926.41	42,684,123,939.25
筹资活动产生的现金流量净额	-22,060,674,613.17	-7,417,801,569.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	857,028.39	-53,593.11
五、现金及现金等价物净增加额	-10,559,690,250.87	3,459,367,424.70
加：期初现金及现金等价物余额	18,436,947,180.75	14,977,579,756.05
六、期末现金及现金等价物余额	7,877,256,929.88	18,436,947,180.75

公司负责人：姜孟军 主管会计工作负责人：武敏 会计机构负责人：单联晓

母公司现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	335,629,929.32	323,091,982.81
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	22,937,443,844.09	28,997,396,395.33
经营活动现金流入小计	23,273,073,773.41	29,320,488,378.14
购买商品、接受劳务支付的现金	736,169.36	502,157.43
支付给职工及为职工支付的现金	145,755,209.00	217,773,882.76
支付的各项税费	50,227,562.28	164,659,961.78
支付其他与经营活动有关的现金	21,078,323,195.04	31,248,247,647.79
经营活动现金流出小计	21,275,042,135.68	31,631,183,649.76

经营活动产生的现金流量净额	1,998,031,637.73	-2,310,695,271.62
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	61,000,000.00	121,340,085.29
取得投资收益收到的现金	23,571,850.80	144,699,227.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	79,050.00
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	177,275,640.44	6,168,449,178.66
投资活动现金流入小计	261,847,491.24	6,434,567,541.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,135,997.70	2,079,819.95
投资支付的现金	-	28,000,000.00
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	191,526,879.74	2,855,477,592.41
投资活动现金流出小计	197,662,877.44	2,885,557,412.36
投资活动产生的现金流量净额	64,184,613.80	3,549,010,129.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,180,000,000.00	3,442,319,755.74
收到其他与筹资活动有关的现金	86,000,000.00	2,812,002,000.00
筹资活动现金流入小计	1,266,000,000.00	6,254,321,755.74
偿还债务支付的现金	5,366,000,000.00	4,328,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	341,237,695.82	669,099,460.91
支付其他与筹资活动有关的现金	155,893,702.38	2,576,851,086.60
筹资活动现金流出小计	5,863,131,398.20	7,573,950,547.51
筹资活动产生的现金流量净额	-4,597,131,398.20	-1,319,628,791.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	211,553.63	-53,593.11
五、现金及现金等价物净增加额	-2,534,703,593.04	-81,367,527.50
加：期初现金及现金等价物余额	3,240,814,256.71	3,322,181,784.21
六、期末现金及现金等价物余额	706,110,663.67	3,240,814,256.71

公司负责人：姜孟军 主管会计工作负责人：武敏 会计机构负责人：单联晓

