



新希望地产
NEWHOPE REAL ESTATE

四川新希望房地产开发有限公司

(住所：成都市人民南路四段新希望集团)



公开发行 2021 年公司债券（第一期）募集说明书摘要 (面向专业投资者)

牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

(住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

联席主承销商



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

(住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座)

签署日期：2021 年 7 月 7 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（www.sse.com.cn）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。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、公司本次面向专业投资者公开发行公司债券票面总额不超过 17 亿元（含 17 亿元）人民币，采用分期方式发行，首期发行自中国证监会核准之日起十二个月内完成，剩余额度自中国证监会核准发行之日起二十四个月内发行完毕。本期债券为第二期发行，本期发行规模为不超过人民币 15.20 亿元。

二、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，本期债券信用等级为 AAA。本期债券上市前，发行人最近一期末净资产为 330.40 亿元（截至 2021 年 3 月 31 日未经审计的合并报表中所有者权益合计数），合并口径资产负债率为 78.63%，母公司口径资产负债率为 84.76%；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 16.12 亿元（2018 年-2020 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

三、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。

四、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易场所上市，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在上海证券交易场所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

五、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。2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月，公司合并口径营业收入分别为 1,524,317.76 万元、1,826,325.88 万元、3,049,580.57 万元和 371,529.53 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 181,862.91 万元、155,399.99 万元、146,468.84 万元和 27,008.53 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。

六、2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司负债总额分别为 545.95 亿元、901.34 亿元、1,113.89 亿元和 1,215.93 亿元，呈持续增长趋势；公司资产负债率分别为 76.62%、77.76%、77.48%和 78.63%。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。

七、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。

八、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。

九、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.ccxi.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。

十、本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的专业投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

十一、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。

十二、由于债券跨年和分期发行，原债券名称“四川新希望房地产开发有限公司公开发行 2019 年公司债券”变更为“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）”，原签署的《四川新希望房地产开发有限公司 2019 年公开发行公司债券之承销协议》、《四川新希望房地产开发有限公司 2019 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》、《四川新希望房地产开发有限公司 2019 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》等相关文件的法律效力不变。

目录

第一节 释义	1
第二节 发行概况	4
一、本次债券的发行授权及核准	4
二、本期债券的基本情况和主要条款	4
三、本期债券发行及上市安排	7
四、本期债券发行的有关机构	8
五、认购人承诺	11
六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	12
第三节 发行人及本期债券的资信状况	13
一、本期债券的信用评级情况	13
二、信用评级报告的主要事项	13
三、发行人的资信情况	15
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	18
一、担保人的基本情况	18
二、担保函的主要内容	20
三、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	22
四、偿债计划	22
五、偿债资金来源	23
六、偿债应急保障方案	23
七、偿债保障措施	24
八、发行人违约责任与争议解决机制	26
第五节 发行人基本情况	28
一、发行人概况	28
二、发行人历史沿革	28
三、重大资产重组情况	36
四、发行人股东持股情况	36
五、发行人的股权结构及权益投资情况	36
六、发行人控股股东和实际控制人	41
七、发行人的独立性	47
八、发行人法人治理结构	48
九、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况	50
十、发行人主要业务情况	52
十一、发行人违法违规情况说明	92
十二、关联方及关联交易	96
十三、发行人内部管理制度	113
十四、信息披露事务与投资者关系管理	114
十五、发行人执国务院房地产调控政策规定的情况	114
第六节 财务会计信息	115

一、公司最近三年及一期合并报表及母公司财务报表	115
二、合并报表范围的变化	130
三、最近三年及一期主要财务指标	133
四、管理层讨论与分析	134
五、本期债券发行后公司资产负债结构的变化	162
六、重大或有事项或承诺事项	162
七、资产抵押、质押和其他限制用途安排	163
第七节 募集资金运用	165
一、本期债券募集资金运用计划	165
二、募集资金运用对发行人财务状况的影响	165
三、募集资金专项账户管理安排	165
第八节 备查文件	167
一、备查文件内容	167
二、备查文件查阅地点	167
三、备查文件查阅时间	168

第一节 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、发行人	指	四川新希望房地产开发有限公司
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	《四川新希望房地产开发有限公司章程》
本次债券	指	根据发行人 2018 年 9 月 26 日召开的董事会审议通过，经中国证监会核准向专业投资者公开发行的不超过 17 亿元（含 17 亿元）的公司债券
本期债券	指	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）
本次发行	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《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）募集说明书（面向专业投资者）》
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《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）募集说明书摘要（面向专业投资者）》
中国证监会、证监	指	中国证券监督管理委员会

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 2019 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	四川新希望房地产开发有限公司董事会
公司监事会	指	四川新希望房地产开发有限公司监事会
牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信证券股份有限公司

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	2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末
报告期、最近三年及一期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 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。

第二节 发行概况

一、本次债券的发行授权及核准

2018 年 9 月 26 日，公司董事会审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于公司公开发行公司债券的议案》和《关于提请股东会授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事宜的议案》等议案。

2018 年 10 月 12 日，公司 2018 年第一次临时股东会审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于公司公开发行公司债券的议案》及《关于授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事宜的议案》等议案。

2018 年 10 月 15 日，公司董事会审议通过了《关于公开发行公司债券的发行规模及募集资金用途的议案》。

本次债券计划发行总规模不超过人民币 17 亿元（含 17 亿元），分期发行：自中国证监会核准之日起十二个月内完成首期发行；剩余额度自中国证监会核准发行之日起二十四个月内发行完毕。

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，公司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。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

本次债券注册额度下的第一期发行（“19 希望 01”）于 2019 年 9 月 10 日完成，发行规模为 1.80 亿元，发行期限为 2+1 年；本期债券为本次债券注册额度下的第二期发行，发行规模为不超过 15.20 亿元（含 15.20 亿元）。

二、本期债券的基本情况和主要条款

1、发行主体：四川新希望房地产开发有限公司。

2、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）。

3、发行规模：不超过人民币 15.20 亿元（含 15.20 亿元）。

4、票面金额：人民币 100 元。

5、发行价格：按面值平价发行。

6、债券期限：本期债券的期限为 4 年，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

7、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

8、还本付息的方式：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。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

9、起息日：2021 年 7 月 13 日。

10、利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

11、付息日：2022 年至 2025 年间每年的 7 月 13 日为上一计息年度的付息日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年间每年的 7 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；顺延期间付息款项不另计利息）。

12、兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年 7 月 13 日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2023 年 7 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；顺延期间付息款项不另计利息）。

13、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额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对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

14、债券利率或其确定方式：本次发行的公司债券为固定利率债券。债券票面利率由公司和主承销商根据市场询价结果协商确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

15、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 2 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券存续期内第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

16、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期内第 2 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人。本期债券第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

17、投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给本公司的，须于公司发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内进行登记，相应的公司债券票面总额将被冻结交易；若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

18、担保情况：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。

19、募集资金专项账户：

户名：四川新希望房地产开发有限公司

开户行：浙商银行成都分行

账号：6510000010120100193796

20、信用级别及资信评级机构：经中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AAA。中诚信将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

21、牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：中信建投证券股份有限公司

22、联席主承销商：中信证券股份有限公司。

23、发行对象与配售规则：本期公司债券拟向符合法律法规规定的专业投资者公开发行，投资者以现金认购。本次发行的公司债券不向发行人股东优先配售。发行方式和发行对象的具体情况请参见发行公告。

24、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

25、上市安排：本期发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

26、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债券。

27、质押式回购安排：发行人主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件。发行人拟向上交所及债券登记机构申请质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上交所及债券登记机构的相关规定执行。

28、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021 年 7 月 8 日。

发行首日：2021 年 7 月 12 日。

预计发行期限：2021 年 7 月 12 日至 2021 年 7 月 13 日，共 2 个工作日。

网下发行期限：2021 年 7 月 12 日至 2021 年 7 月 13 日。

（二）本期债券上市安排

本期发行结束后，本公司将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

四、本期债券发行的有关机构

（一）发行人

名称：四川新希望房地产开发有限公司

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、王冲、陈诗意

联系电话：028-65721699

传真：028-85249267

（二）主承销商

1、牵头主承销商/簿记管理人

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：蔡诗文、刘国平、张华庭

联系电话：010-86451083

传真：010-65608445

2、联席主承销商

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：舒翔、屈剑锋、姚广、郭若昆、刘子沛

联系电话：010-60833864

传真：010-60833504

（三）律师事务所

名称：北京市中伦律师事务所

住所：北京市建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 36-37 层

负责人：张学兵

经办律师：曹美竹、周立

联系电话：028-62088013

传真：028-62088111

（四）会计师事务所

名称：四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：泸州市江阴中路 28 号办公楼

负责人：李武林

联系人：周丕平、肖莉、刘娅

联系电话：028-85581804

传真：028-85592480

（五）资信评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

联系人：应治亚、杜乃婧

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

（六）担保人

名称：新希望集团有限公司

住所：成都市武侯区人民南路 4 段 45 号

法定代表人：刘永好

联系人：钟晓雷

电话：028-85925370

传真：028-85953365

（七）债券受托管理人

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：蔡诗文、刘国平、张华庭

联系电话：010-86451083

传真：010-65608445

（八）募集资金专项账户开户银行

户名：四川新希望房地产开发有限公司

开户行：浙商银行成都分行

账号：6510000010120100193796

（九）申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（十）债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-58754185

五、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，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书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《管理办法》的规定及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。

六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至募集说明书签署日，本公司与本次发行其他有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系等实质性利害关系。

第三节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

根据中诚信出具的《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）信用评级报告》，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信综合评定，本公司主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。该主体信用等级表明受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。该债券信用等级表明债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）有无担保的情况下评级结论的差异

中诚信基于对发行人自身运营实力和担保人的综合评估，评定发行人主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AAA。发行人主体信用等级是公司依靠自身的财务实力偿还全部债务的能力，是对公司长期信用等级的评估，可以等同于本期债券无担保情况下的信用等级。因此，本期债券在无担保的情况下信用等级为 AA+（与主体信用等级相同），在有担保的情况下信用等级为 AAA。

（三）评级报告的内容摘要

中诚信国际肯定了公司股东综合实力雄厚、可持续获得股东支持、签约销售业绩大幅增长、杠杆比例处于较低水平等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到公司区域集中度较高、面临一定资本支出压力以及合联营项目往来款管理情况等因素对公司经营及整体信用状况造成的影响。本期债券债项级别考虑了新希望集团提供的全额无条件且不可撤销连带责任保证担保对本期债券偿付的保障作用。

1、中诚信关于发行人及本期债券信用评级所考虑的优势

（1）股东综合实力雄厚，持续获得股东支持。

公司股东新希望集团有限公司（以下简称“新希望集团”）是国内规模最大的拥有饲料-养殖-屠宰-肉食品加工产业链条的企业集团之一，系首批国家级农业产业化重点龙头企业，位居中国饲料行业第一，同时也是中国最大肉蛋奶供应商之一，行业地位显著。近年来新希望集团在增资、担保及认购永续债方面持续给予公司支持。

（2）签约销售业绩大幅增长。

由于近年来公司新增土地储备规模较大，公司推盘量持续加大，同时随着公司所布局的城市市场需求较为旺盛，2020 年公司实现全口径房地产签约销售金额为 623.10 亿元，近三年复合增长率为 79.25%。

（3）杠杆比例处于较低水平。

公司财务杠杆比例处于较低水平，2020 年末公司净负债率为 66.29%，较上年末下降 16.78 个百分点；同时公司手持货币资金较为充裕，对短期债务的覆盖能力仍较强。

（4）新希望集团提供的保证担保具有增信效果。

近年来新希望集团经营性业务利润持续增长，盈利保持在较高水平，且其持有的中国民生银行股份有限公司（以下简称“民生银行”）等上市公司股票为其贡献了稳定的投资收益；新希望集团提供的保证担保能够为本期债券的偿付提供有力支撑。

2、中诚信关于发行人及本期债券信用评级提请投资者关注的因素

（1）区域集中度较高。

截至 2020 年末，公司土地储备主要分布于昆明、成都、南宁、温州和苏州等地区，上述城市土地储备建筑面积合计占比 55.35%，面临一定的区域集中度风险，需关注当地房地产市场环境变化的影响。

（2）面临一定资本支出压力。

近年来公司加大了房地产拓展开发力度，新增土地储备规模较大，随着公司在建拟建项目的推进及新增土地储备需求的增加，未来或面临一定资本支出压力。

（3）合联营项目往来款管理情况。

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，其他应收款的回收情况、其他应付款来源的稳定性等或对公司的信用质量产生影响。

（四）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、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。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

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。

中诚信的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在本公司网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

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，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

三、发行人的资信情况

（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 2021 年 3 月 31 日，公司获得各银行给予的授信总额度合计为 452.60 亿元，其中已使用授信额度 242.44 亿元，未使用授信余额 210.16 亿元。截至 2021 年 3 月 31 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
中国工商银行股份有限公司	30.00	23.52	6.48
中国建设银行股份有限公司	43.00	15.88	27.12
中国银行股份有限公司	15.00	11.31	3.69
广发银行股份有限公司	39.00	23.75	15.25
中国民生银行股份有限公司	50.00	28.20	21.80
招商银行股份有限公司	20.00	6.00	14.00
中国光大银行股份有限公司	30.00	18.90	11.10
兴业银行股份有限公司	28.00	17.48	10.52
中信银行股份有限公司	30.00	0.00	30.00
交通银行股份有限公司	20.00	4.57	15.43
上海浦东发展银行股份有限公司	22.00	15.60	6.40
浙商银行股份有限公司	40.00	20.00	20.00
平安银行股份有限公司	20.00	9.50	10.50
北京银行股份有限公司	20.00	14.00	6.00
中国农业银行股份有限公司	20.00	14.13	5.87
恒丰银行股份有限公司	10.00	6.00	4.00
徽商银行股份有限公司	2.10	2.10	0.00
珠海华润银行股份有限公司	13.50	11.50	2.00
合计	452.60	242.44	210.16

（二）报告期内与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内，本公司与主要客户发生业务往来时未曾有严重违约现象。

（三）报告期内发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

报告期内，本公司未发生延迟支付债务融资工具本息的情况。

截至募集说明书签署日，本公司已发行尚处于存续期的债券情况如下：

发行主体	债券简称	发行规模 (万元)	发行日期	到期日期	期限	利率	偿还债务情况
发行人	19 希望 01	18,000	2019/9/10	2022/9/10	2+1 年	4.85%	尚未到期，按时付息

发行主体	债券简称	发行规模 (万元)	发行日期	到期日期	期限	利率	偿还债务情况
	16 希望 02	100,000	2016/7/13	2021/7/13	5 年	5.00%	尚未到期, 按时付息
	16 希望 01	70,000	2016/5/30	2021/5/30	5 年	5.20%	已兑付本息

截至募集说明书签署日, 上述债务融资工具均已按期足额向投资者支付了债券本金、利息。

(四) 累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至 2021 年 3 月 31 日, 公司公开发行的公司债券累计余额为 17.00 亿元, 如本公司本期申请 15.20 亿元公司债券全部发行完毕, 本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还发行人 16 希望 01 和 16 希望 02 两期公司债券, 因此本期债券发行后本公司累计最高公司债券余额不超过 17.00 亿元, 发行人本次发行后累计公司债券余额占其最近一期净资产的比例为 5.15%, 未超过本公司最近一期末所有者权益的 40%。

(五) 发行人报告期内合并财务报表口径下的主要财务指标

主要财务指标	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率	1.42	1.47	1.62	1.94
速动比率	0.60	0.63	0.66	0.82
资产负债率	78.63%	77.48%	77.76%	76.62%
主要财务指标	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
EBITDA 利息保障倍数	1.18	2.46	1.70	1.74
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注: 除特别注明外, 以上财务指标均按照合并财务报表口径计算

上述财务指标计算公式如下:

(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 = 总负债 / 总资产

(4) EBITDA 利息保障倍数 = (利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销) / (资本化利息 + 计入财务费用的利息支出)

(5) 贷款偿还率 = 实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额

(6) 利息偿还率 = 实际支付利息 / 应付利息

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

一、担保人的基本情况

（一）基本情况简介

公司名称：新希望集团有限公司

注册地址：成都市武侯区人民南路4段45号

成立日期：1997年1月9日

法定代表人：刘永好

注册资本：人民币320,000.00万元

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；菜篮子基地建设；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。

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。截至2020年末，新希望集团拥有4,893万吨/

年饲料产能，是国内第一大、世界第二大饲料生产商。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 2021 年 3 月末，对其合计持股比例为 54.56%。

新希望集团下辖 3 家农业产业化国家重点龙头企业，在农牧与食品业务方面拥有“美好”、“国雄”、“六和”等 6 个中国名牌产品，“新希望”、“六和”、“美好”3 个驰名商标以及“千喜鹤”、“六和”2 个奥运独家供应品牌。新希望集团曾获得品牌中国金谱奖——“中国农业年度十佳品牌”，并已连续多年名列中国企业 500 强，公司位列“2020 中国企业 500 强排名榜”第 134 位，“2020 中国民营企业 500 强”第 27 位。

（二）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 2020 年度审计报告（川华信审[2021]第 0146 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	2020 年末/2020 年度
资产总计	1,758.22
所有者权益合计	732.13
归属于母公司所有者的权益合计	358.30
资产负债率	58.36%
流动比率	0.95
速动比率	0.65
营业收入	1,139.73
净利润	81.82
归属于母公司所有者的净利润	40.65
经营活动产生的现金流量净额	44.94
净资产收益率	13.01%

（三）资信情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2021 年 3 月 18 日出具的信用等级通知书（信评委函字[2021]0699D），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）累计担保的金额及占净资产比例

截至 2021 年 3 月 31 日，新希望集团的累计担保余额为人民币 109.45 亿元，占其 2021 年 3 月 31 日合并报表所有者权益的比例为 14.63%。因本期债券用于偿还由新希望集团担保的 16 希望 01 和 16 希望 02 公司债券，本期债券发行规模不超过 15.2 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 109.45 亿元，占其 2021 年 3 月 31 日合并报表所有者权益的比例不超过 14.63%。

（五）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 2020 年末，新希望集团资产总额 1,758.22 亿元，所有者权益 732.13 亿元，归属于母公司所有者权益 358.30 亿元；2020 年度，新希望集团实现营业收入 1,139.73 亿元，净利润 81.82 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	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率	0.95	0.70	0.77
速动比率	0.65	0.49	0.59
资产负债率	58.36%	56.45%	53.21%

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。

二、担保函的主要内容

（一）被担保的债券种类、数额

担保人所担保的主债权为发行人经中国证监会核准，发行总额（即票面总额）不超过 17 亿元人民币的公司债券。债券实际数额以前述金额内发行人经中国证监会核准发行范围内实际发行的公司债券总额为准；债券的品种以本期公司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。

（三）担保范围

担保范围包括本期公司债券的全部本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债券的费用和其他应支付的费用。

（四）担保期限

担保人承担保证责任的期间为本期公司债券发行首日至债券到期日后六个月止。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任，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。

（五）发行人、担保人、债券受托管理人、债券持有人之间的权利义务关系

如发行人未在本期公司债券发行的募集说明书规定的期限内按约定偿付本期债券本金和/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，在本担保函第三条规定的担保范围内，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。

（六）保证责任的相关事宜

本期发行的公司债券如因转让、赠予、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函承担担保责任。

经本次债券有关审核主管部门、发行人和债券持有人会议批准，债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，无须另行征得担保人同意，担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

（七）担保函的生效

本担保函经担保人法定代表人或授权代表签字并加盖公章后，自中国证监会核准本次债券发行之日起生效，且在本担保函第四条规定的保证期间内不得变更或撤销。

三、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

债券持有人通过债券持有人会议对担保事项作持续监督。债券持有人会议的职权包括：当发生影响担保人履行担保责任能力的重大变化时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议。

债券受托管理人将持续关注担保人的资信状况，当出现可能影响债券持有人重大权益的事项，包括担保人发生重大不利变化时，债券受托管理人将根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。债券受托管理人将严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他相关主体进行沟通，促成该债券持有人会议决议为发行人或其他相关主体所接受，督促该债券持有人会议决议的具体落实。

四、偿债计划

（一）本期公司债券的起息日为 2021 年 7 月 13 日。

（二）本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 7 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；顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2022 年至 2023 年间每年的 7 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；顺延期间付息款项不另计利息）。

（三）本期债券到期一次还本。本期债券的本金支付日为 2025 年 7 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；顺延期间付息款

项不另计利息)。若投资者行使回售选择权,则回售和本金支付工作根据债券登记机构和有关机构规定办理。

(四) 本期债券的本金兑付、利息支付将通过债券登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项将按照国家有关规定,由公司在证监会指定媒体上发布的相关公告中加以说明。

(五) 根据国家税收法律、法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

五、偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月,公司合并口径营业收入分别为 1,524,317.76 万元、1,826,325.88 万元、3,049,580.57 万元和 371,529.53 万元;归属于母公司所有者的净利润分别为 181,862.91 万元、155,399.99 万元、146,468.84 万元和 27,008.53 万元。近年来,发行人营收规模稳步扩大。未来随着公司业务规模的逐步扩大,公司利润水平有望进一步提升,从而为本期债券本息的偿付提供保障。

六、偿债应急保障方案

(一) 外部融资渠道

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 2021 年 3 月 31 日,公司获得各银行给予的授信总额度合计为 452.60 亿元,其中已使用授信额度 242.44 亿元,未使用授信余额 210.16 亿元。

(二) 流动资产变现

公司长期保持较为稳健的财务政策,资产流动性良好,必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2021 年 3 月 31 日,公司流动资产余额为 1,289.43 亿元,公司流动资产明细构成如下:

项目	2021年3月31日	
	金额（亿元）	占比
货币资金	105.71	8.20%
应收票据及应收账款	10.33	0.80%
预付款项	5.86	0.45%
其他应收款	376.33	29.19%
存货	744.25	57.72%
其他流动资产	46.96	3.64%
流动资产合计	1,289.43	100.00%

公司流动资产变现存在的主要风险是项目开发风险和市场风险。项目开发风险指如公司开工项目无法顺利完成开发，则存在项目产品无法达到销售条件、无法销售变现的风险，同时无法按期交付的项目，还可能出现已预售房源退房的风险。通过多年的项目运作，公司在项目开发管理方面的能力已经非常成熟，未发生过开工项目进度严重偏离的情况，也未发生项目无法按期交付的情况，项目开发风险总体可控。市场风险指如行业市场形势发生重大波动，甚至出现极端情形，则存在项目产品无法实现销售变现的风险。公司一贯坚持随行就市的销售政策，会根据公司的资金情况，结合市场形势，灵活调整产品价格，确保公司资金余额充裕。

七、偿债保障措施

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，本公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见募集说明书“第九节 债券持有人会议”。

（二）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见募集说明书“第十节 债券受托管理人”。

（五）严格履行信息披露义务

公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募

集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

（六）发行人承诺

根据本公司于 2018 年 9 月 26 日召开的董事会审议通过的关于发行公司债券的有关决议，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：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离。

八、发行人违约责任与争议解决机制

（一）本期债券违约的情形

根据《债券受托管理协议》，构成发行人违约的情形包括：

1、在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

2、发行人不履行或违反债券受托管理协议项下的任何承诺或义务（第 1 项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

3、发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

4、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

5、任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在债券受托管理协议或本期债券项下义务的履行变得不合法；

6、在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（二）针对公司违约的违约责任及其承担方式

公司保证按照募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期公司债券利息及兑付本期公司债券本金，若公司不能按时支付本期公司债券利息或本期公司债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，公司将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本期公司债券票面利率上浮 20%。

当公司未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向公司进行追索。债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权追究债券受托管理人的违约责任。

（三）争议解决机制

双方对因上述情况引起的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应当向债券受托管理人住所地人民法院提起诉讼并由该法院受理和裁判。

第五节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：四川新希望房地产开发有限公司

法定代表人：姜孟军

设立日期：1997 年 5 月 7 日

注册资本：19.50 亿元人民币

实缴资本：19.50 亿元人民币

住所：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

信息披露事务负责人：武敏

联系电话：028-65721699

传真：028-85249267

所属行业：房地产业

经营范围：从事房地产开发、经营、租赁业务。（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）。

二、发行人历史沿革

（一）公司设立情况

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	3,000.00	100.00

（二）公司历次股权变动情况

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	10,353.40	100.00

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
合计	12,469.40	100.00

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
合计	12,469.40	100.00

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	37,469.40	100.00

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
合计	60,000.00	100.01.00

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
合计	160,000.00	100.00

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
合计	170,000	100

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
合计	170,000	100	7	100

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
合计	195,000		100	100

11、2020年3月股东变更

2020年3月31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 3 月 31 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(%)
新希望集团有限公司	57,573	货币	29.5246	10.9990
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
合计	195,000		100	100

三、重大资产重组情况

报告期内, 发行人未发生重大资产重组。

四、发行人股东持股情况

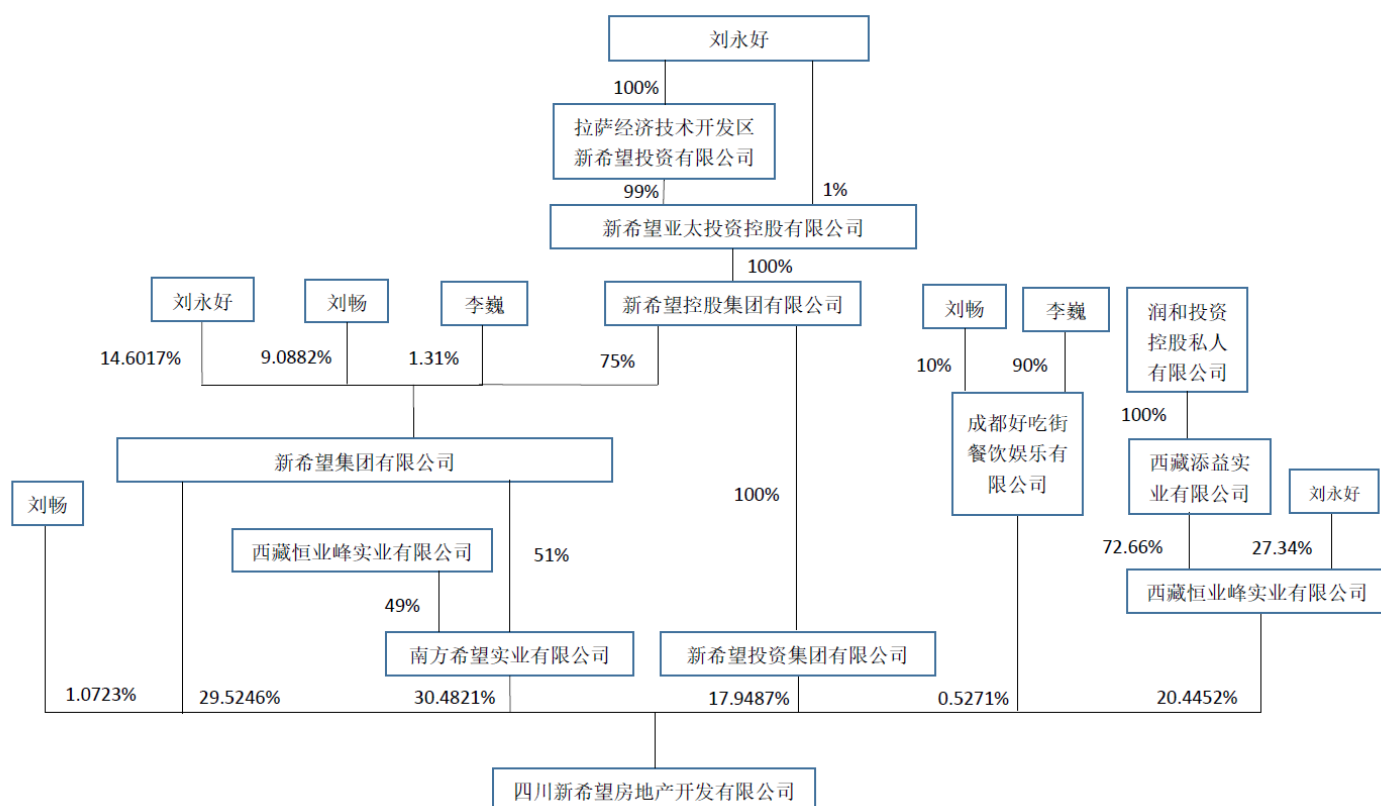
截至募集说明书签署日, 公司股本总额及股东持股情况如下:

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	-

五、发行人的股权结构及权益投资情况

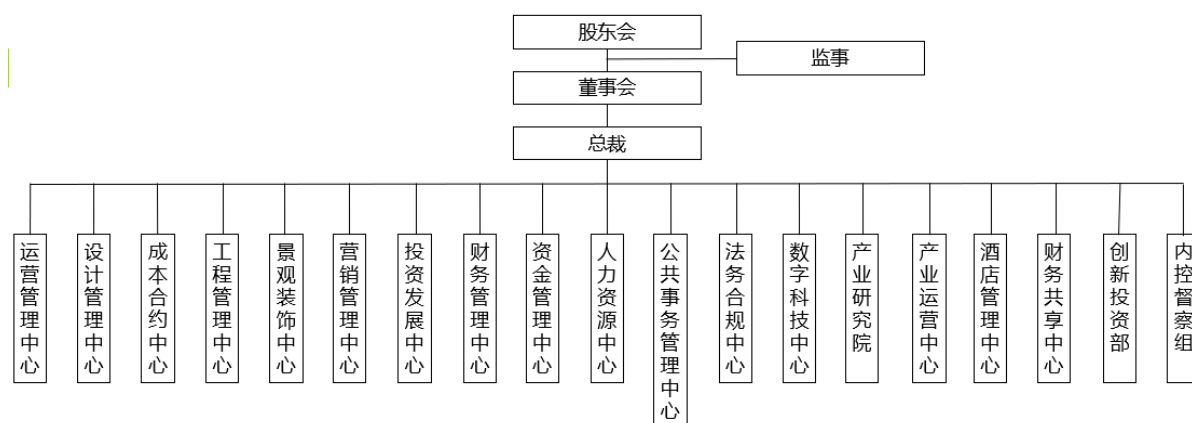
（一）发行人的股权架构

截至募集说明书签署日，公司的股权结构图如下：



（二）发行人的组织结构

截至募集说明书签署日，公司的组织结构图如下：



（三）发行人子公司的情况

1、子公司基本情况

截至 2021 年 3 月 31 日，公司共拥有 230 家子公司，其中一级子公司共计 16 家，所有一级子公司基本情况如下：

序号	公司名称	注册资本（万元）	级别	持股比例	注册地
1	四川新烨贵丰实业有限公司	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	昆明大商汇实业有限公司	30,900.00	一级	发行人直接持股 100%	昆明
4	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
5	新希望置业有限公司	5,500.00	一级	发行人直接持股 100%	上海
6	宁波锦官置业有限公司	10,000.00	一级	发行人直接持股 100%	宁波
7	南充新希望置业有限公司	1,000.00	一级	发行人直接持股 100%	南充
8	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
9	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
10	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
11	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
12	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
13	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
14	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
15	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
16	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

2、主要子公司近一年主要财务数据

公司主要子公司 2020 年度（2020 年末资产总额超过 5 亿元人民币）经审计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	成都新希望置业有限公司	12,496,377.76	10,790,185.78	1,706,191.98	2,148,965.25	131,654.50
2	新希望置业有限公司	204,750.88	95,480.02	109,270.85	4,539.98	20,070.53
3	昆明大商汇实业有限公司	1,648,856.17	1,170,519.66	478,336.51	364,690.93	73,313.21
4	成都同新商贸有限责任公司	51,883.09	36,437.78	15,445.31	323,373.37	19,450.57
5	四川新希望现代农业旅游发展有限公司	86,095.86	86,997.27	-901.41	367.11	-953.01
6	宁波润祥房地产开发有限公司	103,485.49	17,989.36	85,496.14	2,395.17	3,389.88
7	宁波锦官置业有限公司	1,404,820.98	1,253,230.10	151,590.88	76,411.99	3,419.51
8	四川新烨贵丰实业有限公司	370,425.81	351,050.06	19,375.76	82,043.11	4,898.45

(四) 发行人合联营企业情况

1、联营、合营公司基本情况

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	成都奥腾置业有限公司	四川成都	商务服务	-	49.00
2	成都恒基隆置业有限公司	四川成都	房地产业	-	77.86
3	成都锦城中建地产开发有限公司	四川成都	房产开发	-	49.00
4	成都申珑房地产开发有限公司	四川成都	房产开发	-	30.00
5	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	-	25.00
6	成都万新新创投资管理有限公司	四川成都	投资管理	-	40.00
7	重庆锦岷置业有限公司	重庆	房产开发	50.00	-
8	重庆央鼎置业有限公司	重庆	房产开发	-	20.00
9	重庆智骐商业管理有限公司	重庆	房产开发	-	49.00
10	广西唐昇投资有限公司	广西南宁	投资服务	-	28.41
11	杭州滨宏房地产开发有限公司	浙江杭州	房产开发	-	33.00
12	杭州滨奇投资管理有限公司	浙江杭州	服务	-	30.00
13	杭州滨启企业管理有限公司	浙江杭州	商务服务	-	39.50
14	杭州滨星企业管理有限公司	浙江杭州	服务	-	34.00
15	杭州火地投资管理有限公司	浙江杭州	投资管理	-	40.00

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 (%)
16	杭州锦杭企业管理有限责任公司	浙江杭州	房产开发	-	50.00
17	杭州璟慧商贸有限责任公司	浙江杭州	批发	-	49.44
18	杭州璟琇商贸有限责任公司	浙江杭州	管理咨询	-	51.00
19	济南新绿东城置业有限公司	山东济南	房产开发	49.00	-
20	嘉兴新锦置业有限公司	浙江嘉兴	房产开发	-	33.00
21	昆明雅龙房地产开发有限公司	云南昆明	房产开发	-	50.00
22	南京鼎茂置业有限公司	江苏南京	房产开发	-	16.00
23	南京锦逸置业有限公司	江苏南京	房产开发	-	43.00
24	南京锦致置业有限公司	江苏南京	房产开发	-	38.22
25	南京利盛房地产开发有限公司	江苏南京	房产开发	-	15.00
26	南京悦霖房地产开发有限公司	南京市	房产开发	-	20.00
27	南宁鸿熙房地产开发有限公司	南宁市	房产开发	-	49.00
28	南宁新邕置业有限公司	广西南宁	房产开发	-	47.62
29	宁波辰新置业有限公司	浙江宁波	房产开发	46.50	-
30	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	-	49.00
31	宁波世章投资管理有限公司	浙江宁波	投资管理	-	24.50
32	宁波旭禾企业管理咨询有限公司	浙江宁波	商务服务	-	49.00
33	瑞安市嘉立置业有限公司	浙江温州	房产开发	-	25.00
34	瑞安新裕恒锦置业有限公司	浙江温州	房产开发	-	33.00
35	绍兴锦越置业有限公司	浙江绍兴	零售	-	15.00
36	沈阳金科骏强房地产开发有限公司	辽宁沈阳	房产开发	-	40.00
37	四川新希望实业有限公司	四川成都	房产开发	-	46.00
38	苏州碧望置业有限公司	苏州吴中	房产开发	-	30.00
39	苏州滨望置业有限公司	苏州吴中	房产开发	-	50.00
40	苏州金宸房地产开发有限公司	江苏苏州	房产开发	-	33.00
41	苏州新滨园置业有限公司	苏州吴中	房产开发	-	33.00
42	苏州新正美置业有限公司	苏州太湖	房产开发	-	33.00
43	苏州兴格置业有限公司	江苏	房产开发	-	39.00
44	苏州卓望房地产开发有限公司	苏州吴中	房产开发	-	50.00
45	温州浩盛企业管理有限公司	浙江温州	商务服务	-	49.00
46	温州锦官商贸有限公司	浙江温州	批发	-	33.00
47	温州新希望德恒医疗投资有限公司	浙江温州	医疗投资	-	40.00

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 (%)
48	武汉锦官置业有限公司	武汉东湖	房产开发	-	50.00
49	武汉禹博房地产开发有限公司	武汉	房产开发	-	49.00
50	西安锦瑞天成企业管理咨询有限公司	陕西西安	商务服务	-	56.00
51	云南锦博置业有限公司	云南昆明	房产开发	-	45.00
52	正隆（佛山）置业发展有限公司	广东佛山	房产开发	-	49.00
53	中山市华希城市更新有限公司	广东中山	房产开发	-	50.00
54	中山市铎新置业有限公司	广东中山	房产开发	-	50.00
55	宁波康新企业管理有限公司	浙江宁波	商务服务	-	49.00
56	宁波荣望企业管理有限公司	浙江宁波	商务服务	-	49.00
57	杭州璟昱商贸有限责任公司	浙江杭州	批发	-	50.00

2、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 2020 年度（2020 年营业收入在 100 万以上的）经审计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	济南新绿东城置业有限公司	114,462.91	81,915.66	32,547.25	4,449.98	3,424.37
2	宁波辰新置业有限公司	169,484.22	76,575.63	92,908.59	582,777.41	82,555.30
3	嘉兴新锦置业有限公司	53,809.52	3,721.58	50,087.94	198,893.49	5,341.30
4	杭州滨宏房地产开发有限公司	126,476.58	110,723.69	15,752.89	255,009.10	10,102.04
5	广西唐昇投资有限公司	100,333.99	79,164.64	21,169.35	186,467.09	14,436.58
6	成都申珑房地产开发有限公司	31,384.39	10,011.10	21,373.29	1,134.06	-916.25
7	重庆央鼎置业有限公司	328,091.72	216,552.19	111,539.53	34,029.10	-6,152.24

六、发行人控股股东和实际控制人

（一）发行人控股股东情况

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 2021 年 3 月 31 日，新希望投资集团有限公司控制的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、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	2020 年末/2020 年度
资产总计	17,914,976.53
所有者权益合计	4,054,210.84
归属于母公司所有者的权益合计	578,153.16
资产负债率	77.37%
流动比率	1.34
速动比率	0.64
营业收入	10,589,710.37
净利润	266,830.47
归属于母公司所有者的净利润	3,094.46
经营活动产生的现金流量净额	658,030.85
净资产收益率	6.07%

（二）发行人实际控制人情况

截至募集说明书签署日，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，毕业于四川工程职业技术学院，大学文化，高级工程师。1995 年 12 月至今任中国民生银行股份有限公司副董事长；1997 年 1 月至今任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。

（三）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）
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
合计	320,000	100

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

合计	15,000	100.00
----	--------	--------

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，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 2013 年 5 月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；2018 年 3 月至今任四川新希望房地产开发有限公司董事。

(四) 发行人的股权被质押、冻结情况

截至募集说明书签署日，根据在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。

七、发行人的独立性

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

八、发行人法人治理结构

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：

（一）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。

（二）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。

(三) 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。

九、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

截至募集说明书签署日，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
姜孟军	董事长、执行总裁	男	47	2020年12月	2023年12月
刘畅	董事	女	41	2020年11月	2023年11月
武敏	董事、常务副总裁兼财务总监	女	49	2020年11月	2023年11月
杨利	董事	男	44	2020年11月	2023年11月
李红顺	董事	女	43	2020年11月	2023年11月
季虹	董事	女	42	2020年11月	2023年11月
罗利	董事	男	40	2020年11月	2023年11月
张彦	监事	男	41	2020年11月	2023年11月
董李	副总裁	男	43	2018年3月	—
黄琨	首席人力资源官	女	38	2018年3月	—
樊俊宏	副总裁	男	40	2019年1月	—

截至募集说明书签署日，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）现任董事、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

姜孟军，男，汉族，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，新希望房地产开发有限公司总部营销主管、经理、总监，新希望房地产开发有限公司总裁助理兼温州公司总经理，新希望房地产开发有限公司副总裁。现任新希望房地产开发有限公司董事长、执行总裁。

刘畅，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 2013 年 5 月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；2018 年 3 月至今任四川新希望房地产开发有限公司董事。

武敏，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。现任新希望集团四川总部财务总监，新希望地产董事、常务副总裁兼财务总监。

杨利，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，新希望房地产开发有限公司董事。

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，新希望房地产开发有限公司董事。

季虹，女，汉族，1979 年 3 月出生，硕士学历，注册税务师。历任毕马威华振会计师事务所税务部助理经理，斯伦贝谢北亚区助理税务经理，斯伦贝谢亚太区助理税务经理，斯伦贝谢北亚区税务经理。现任新希望集团有限公司税管中心总经理，新希望房地产开发有限公司董事。

罗利，男，汉族，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，新希望房地产开发有限公司董事。

2、监事简历

张彦，男，汉族，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，新希望房地产开发有限公司监事。

3、非董事高级管理人员简历

董李，男，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100亿规模的四川省旅游产业投资基金和100亿规模的浙江省旅游产业基金并担任总经理。现任新希望文旅总裁，全面负责集团文旅、产城、城市更新板块业务。现任四川新希望房地产开发有限公司副总裁。

黄琨，四川师范大学心理学学士，北京航空航天大学心理学硕士。曾任新希望乳业华西分公司人事部和市场部副经理、经理，新井物产贸易有限公司人事行政处高级经理，新希望地产人力资源总监助理、副总监。现任新希望集团四川总部和新希望地产首席人力资源官。

樊俊宏，男，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，现任四川新希望房地产开发有限公司副总裁。

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。

十、发行人主要业务情况

公司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。

（一）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《招标投标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，必须追究出让让人责任；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税额。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做出规定。

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，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，积极开展 REITS 试点。

2015 年 3 月，中国人民银行、住房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，中国住建部和人民银行提出“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，并建立区域差别化调节机制。

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%。

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型城镇化战略，对房地产行业的发展既是机遇也是挑战。

（二）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。

新希望地产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新希望地产荣获“2020 中国房地产开发企业成长速度 TOP10”，成功跻身“2020 中国房企综合实力 TOP40”，并荣获“2020 年中国房企品牌价值 TOP30”。

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

新希望地产成立于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、文旅小镇、长租公寓等多元化发展的经营模式。

新希望地产始终坚持「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。

（三）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。

新希望地产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 and 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，新希望地产将实现“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）主营业务情况

公司是一家全国性房地产开发企业，经营范围为：从事房地产开发、经营、租赁业务。（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）。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
物业管理	公司物业管理业务主要依托房地产开发业务进行开展

1、营业收入分析

单位：万元

业务及产品类别	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务	367,946.12	99.04%	2,981,026.09	97.75%	1,778,514.41	97.38%	1,486,493.37	97.52%
其中：房产销售	344,072.96	92.61%	2,905,140.10	95.26%	1,715,678.95	93.94%	1,431,715.36	93.92%
酒店经营	220.56	0.06%	975.77	0.03%	812.90	0.04%	2,611.56	0.17%
物业租赁	7,685.70	2.07%	29,461.78	0.97%	28,854.45	1.58%	28,048.20	1.84%
物业服务	-	-	36,555.09	1.20%	33,168.11	1.82%	24,118.25	1.58%
其他	15,966.90	4.30%	8,893.35	0.29%	-	-	-	-
其他业务	3,583.41	0.96%	68,554.48	2.25%	47,811.46	2.62%	37,824.39	2.48%
合计	371,529.53	100.00%	3,049,580.57	100.00%	1,826,325.88	100.00%	1,524,317.76	100.00%

最近三年及一期，公司营业收入分别为 1,524,317.76 万元、1,826,325.88 万元、3,049,580.57 万元和 371,529.53 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 97.52%、97.38%、97.75% 和 99.04%，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 93.92%、93.94%、95.26% 和 92.61%。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 1-3 月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集团纳入合并范围。

最近三年及一期，公司其他业务收入分别为 37,824.39 万元、47,811.46 万元、68,554.48 万元和 3,583.41 万元，占营业收入的比重分别为 2.48%、2.62%、2.25% 和 0.96%。

2、营业成本分析

单位：万元

业务及产品类别	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务	277,950.31	99.73%	2,226,812.70	97.80%	1,289,774.67	97.34%	1,067,827.12	97.04%
其中：房产销售	261,962.50	94.00%	2,193,886.11	96.35%	1,262,199.48	95.26%	1,047,590.93	95.20%
酒店经营	166.54	0.06%	570.99	0.03%	224.31	0.02%	779.25	0.07%
物业租赁	516.39	0.19%	965.71	0.04%	100.47	0.01%	191.04	0.02%
物业服务	-	-	23,065.98	1.01%	27,250.41	2.06%	19,265.91	1.75%
其他	15,304.88	5.49%	8,323.91	0.37%	-	-	-	-
其他业务	740.28	0.27%	50,088.82	2.20%	35,288.38	2.66%	32,540.89	2.96%
合计	278,690.59	100.00%	2,276,901.52	100.00%	1,325,063.05	100.00%	1,100,368.02	100.00%

最近三年及一期，公司营业成本分别为 1,100,368.02 万元、1,325,063.05 万元、2,276,901.52 万元和 278,690.59 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 95.20%、95.26%、96.35%和 94.00%。

3、毛利率及利润水平分析

单位：万元

业务及产品类别	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 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	89,995.81	24.46%	754,213.39	25.30%	488,739.74	27.48%	418,666.25	28.16%
其中：房产销售	82,110.46	23.86%	711,253.99	24.48%	453,479.47	26.43%	384,124.43	26.83%
酒店经营	54.02	24.49%	404.78	41.48%	588.59	72.41%	1,832.31	70.16%

业务及产品类别	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018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
物业租赁	7,169.31	93.28%	28,496.08	96.72%	28,753.98	99.65%	27,857.16	99.32%
物业服务	-	-	13,489.11	36.90%	5,917.71	17.84%	4,852.34	20.12%
其他	662.02	4.15%	569.44	6.40%	-	-	-	-
其他业务	2,843.13	79.34%	18,465.66	26.94%	12,523.09	26.19%	5,283.50	13.97%
合计	92,838.94	24.99%	772,679.05	25.34%	501,262.83	27.45%	423,949.74	27.81%

最近三年及一期，公司整体业务毛利率分别为 27.81%、27.45%、25.34%和 24.99%，报告期内出现小幅下降趋势，但毛利率总体仍保持在较高的水平。

（五）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。

（六）发行人房地产开发经营业绩

1、发行人房地产开发资质

本公司获得住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业国家二级资质证书（证书编号：510100AA212223）。有效期至 2022 年 7 月 28 日。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 2021 年 5 月 19 日，发行人及其子公司已经取得的主要业务资质证书如下：

区域	公司名称	资质证书名称	证书编号	资质等级	证书有效期至
总部	四川新希望房地产开发有限公司	房地产开发资质	510100AA212223	二级	2022/7/28
	成都锦阁装饰有限公司	建筑装修装饰工程专业承包资质	D251816638	二级	2023/8/1
		安全生产许可证	（川）JZ 安许证字（2018）007512	安许	2021/10/9
	四川新工晟飞建设工程有限公司	建筑工程总承包资质	D351961370	三级	2024/6/18
		安全生产许可证	（川）JZ 安许证字【2019】007239	安许	2022/8/7
成都	成都新希望置业有限公司	房地产开发资质	建开企[2020]2142	一级	2023/2/26
	四川贵达实业有限公司	房地产开发资质	510125AQ4433709	三级	2024/5/7
	四川枫岚实业有限公司	房地产开发资质	510132AR4431840	三级	2022/1/17
	成都晖江置业有限公司	房地产开发资质	510185DZ443413448Z	暂三	2023/5/15
昆明	昆明新希望置业有限公司	房地产开发资质	云建房证开字（2020）597	四级	2022/7/29
	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

区域	公司名称	资质证书名称	证书编号	资质等级	证书有效期至
	昆明新希望旅游开发有限公司	房地产开发资质	云建房证开字（2020）1896 号	暂定	2021/10/13
南宁	南宁大商汇实业有限公司	房地产开发资质	4501A0240	二级	2021/8/9
	南宁锦官置业有限公司	房地产开发资质	4501L2749	三级	2022/7/30
大连	大连新希望锦官置业有限公司	房地产开发资质	2102112019102859158	暂定	2021/9/22
	大连承川置业有限公司	房地产开发资质	2102042020081759832	暂定	2021/8/16
沈阳	沈阳新希望置业有限公司	房地产开发资质	2101332021020260244	三级	2024/2/1
	沈阳新希望新裕置业有限公司	房地产开发资质	2101042020031159436	暂定	2022/3/9
温州	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	2021/10/18
	永嘉万新商鼎置业有限公司	房地产开发资质	浙房温综字第 04123 号	暂定	2022/5/26
	温州新锦天置业有限公司	房地产开发资质	浙房温综字第 04377 号	暂定	2022/7/23
	宁波锦府置业有限公司	房地产开发资质	鄞宗字（2019）110 号	暂三	2022/1/22
	宁波鼎拓置业有限公司	房地产开发资质	慈预字 201912002 号	暂三	2022/5/6
	宁波锦安置业有限公司	房地产开发资质	浙开暂 0212-2020-2020-0007 号	暂定	2021/8/31
	宁波新德中河置业有限公司	房地产开发资质	鄞宗字（2020）067 号	暂三	2021/8/21
苏州	苏州锦官置业有限公司	房地产开发资质	苏州 KF14783	暂二	2021/12/4
	苏州锦麟置业有限公司	房地产开发资质	苏州 KF15154	暂二	2021/12/10
	苏州锦致置业有限公司	房地产开发资质	苏州 KF15331	暂二	2021/12/10
嘉兴	嘉兴锦禾置业有限公司	房地产开发资质	嘉房开南 147 号	暂二	2021/11/25
	嘉兴新川置业有限公司	房地产开发资质	嘉房开南 148 号	暂三	2021/11/26
重庆	重庆新希望实业有限公司	房地产开发资质	44010319	暂二	2021/5/21
	重庆光锦房地产开发有限公司	房地产开发资质	1109503	暂二	2022/6/25
	重庆渝锦悦房地产开发有限公司	房地产开发资质	1109564	暂二	2021/7/31
杭州	杭州新锦置业有限公司	房地产开发资质	萧房项字 201825 号	暂定	2021/7/26
	杭州锦翎置业有限公司	房地产开发资质	萧房项字 201832 号	暂定	2021/10/19
	杭州锦衡置业有限公司	房地产开发资质	杭房开（余）031 号	暂定	2022/4/9
	杭州锦官置业有限公司	房地产开发资质	萧房项字 202004 号	暂定	2022/4/30
广佛	佛山新希望置业有限公司	房地产开发资质	粤房开证字第 1300024 号	暂定	2021/6/2
	佛山锦官置业有限公司	房地产开发资质	粤佛房开证字第 1302531 号	暂定	2021/8/5

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，并通过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。

近三年及一期房地产业务销售区域分布情况

单位：万平方米、亿元

区域	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 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	22.85	42.57	68.88	134.99	41.46	100.74	46.23	104.20
杭州	6.94	20.69	78.50	250.18	59.92	200.40	10.22	18.71
成都	25.70	46.46	74.13	140.37	26.93	56.43	21.11	25.31
南京	13.29	45.51	62.06	183.68	-	-	-	-
苏州	10.55	25.76	27.46	61.49	37.42	74.30	-	-
宁波	8.09	24.56	25.74	69.54	20.65	57.68	28.70	73.65
嘉兴	0.04	0.06	27.40	43.12	13.70	15.02	-	-
昆明	11.52	18.70	17.71	23.30	20.99	28.21	26.42	33.18
南宁	8.30	10.55	30.29	36.30	36.95	39.00	36.02	36.97
重庆	9.30	10.38	26.34	28.60	38.63	41.06	2.14	1.85
广佛	6.94	17.57	6.55	14.64	-	-	-	-
大连	2.10	7.08	5.49	12.79	3.16	6.54	3.86	7.60
沈阳	3.80	4.74	9.56	12.59	2.93	3.61	3.79	5.42
武汉	3.58	5.98	3.54	5.81	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	0.19	0.10	9.27	9.74
合计	132.99	280.60	463.63	1,017.38	302.93	623.10	187.76	316.63

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。

（七）发行人房地产开发项目情况

1、截至 2021 年 3 月 31 日，发行人在建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%	37.79	417,170.00	323,484.00	27.01	5.81

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)
2	成都锦官天宸	成都	住宅、商业、车位	34%	22.79	171,132.00	123,481.00	5.99	9.48
3	成都锦官天樾	成都	住宅、商业、车位	51%	18.93	147,163.00	94,330.00	6.02	11.32
4	成都 D10 天府	成都	住宅、商业、车位、办公	100%	32.90	585,182.00	421,960.00	10.96	17.29
5	成都锦官印悦	成都	住宅、商业、车位	50%	25.04	205,873.00	93,613.00	4.13	19.73
6	成都锦官芳华	成都	住宅、商业、车位	49%	44.06	403,346.00	201,286.00	6.52	36.25
7	成都国宾锦麟天玺	成都	住宅、商业、车位	50%	14.85	276,673.00	229,650.00	7.90	5.21
8	成都西樾锦宸	成都	住宅、车位	25%	15.04	213,256.00	146,233.00	6.42	6.30
9	成都锦麟府	成都	住宅	51%	38.12	516,957.00	414,239.00	20.84	14.00
10	大连锦麟玖玺	大连	住宅、商业、车位	100%	15.27	241,066.00	161,809.00	2.26	7.89
11	佛山金洲府	广佛	住宅、商业、车位	49%	12.57	210,618.00	144,067.00	2.40	6.68
12	佛山锦官半岛	广佛	住宅、商业、车位	100%	19.91	286,615.00	196,427.00	3.64	10.22
13	佛山金沙公馆	广佛	住宅、商业、车位	50%	20.64	356,190.00	255,347.00	1.73	11.75
14	东莞誉松湖	广佛	住宅、商业、车位	30%	11.88	126,640.00	45,700.00	0.28	9.44
15	中新誉府	广佛	住宅、商业、车位	30%	11.96	159,732.00	86,695.00	1.88	9.62
16	杭州拥潮府	杭州	住宅、商业、车位	34%	16.98	283,239.00	283,239.00	13.45	1.43
17	杭州澄品101	杭州	住宅、商业、车位	20%	45.24	1,476,868.00	1,409,271.00	32.90	4.43
18	杭州悦潮府	杭州	住宅、商业、车位	30%	11.30	237,365.00	192,547.00	8.79	1.12
19	杭州锦粼云荟院	杭州	住宅、商业、车位	50%	19.99	415,186.00	328,456.00	7.49	9.62
20	杭州荣望轩	杭州	住宅、商业、车位	28%	18.09	307,104.00	229,196.00	13.78	2.29
21	杭州长粼府	杭州	住宅、车位	50%	26.82	530,952.00	412,531.00	15.23	9.21
22	杭州锦畔云汀府	杭州	住宅、车位	100%	15.74	228,689.00	152,713.00	7.57	7.26
23	嘉兴锦麟澜湾	嘉兴	住宅、车位	100%	20.75	260,837.00	165,517.00	16.92	0.04

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)
24	嘉兴锦棠里	嘉兴	住宅、商业	100%	15.05	129,852.00	92,449.00	10.18	2.04
25	昆明白麓城-五期A4	昆明	住宅、商业、办公、车位	100%	12.98	113,217.00	113,217.00	6.00	5.53
26	昆明锦麟峯荟	昆明	住宅、车位、商业	50%	35.43	455,780.00	351,211.00	6.90	27.16
27	昆明锦粼天序	昆明	住宅, 商业, 公寓, 车位	45%	46.12	702,169.00	428,833.00	3.03	38.48
28	南京锦麟融誉府	南京	住宅、商业、车位	40%	33.39	805,710.00	657,741.00	19.14	10.96
29	南京紫樾府	南京	住宅、商业、车位	43%	32.00	623,187.00	444,006.00	13.56	15.57
30	南京水沐雍荣府	南京	住宅、商业、车位	15%	24.40	524,685.00	378,220.00	12.07	9.72
31	南京云澜尚府	南京	住宅、商业、车位	16%	24.77	781,268.00	583,149.00	14.37	5.11
32	南京长江时代(宸光府)	南京	住宅、商业、车位	25%	6.99	153,139.00	117,233.00	1.98	4.34
33	南宁锦悦江南	南宁	住宅、商业、车位	50%	11.23	79,880.00	65,038.00	8.21	0.89
34	南宁盛湖悦景	南宁	住宅、商业、车位	28%	34.23	257,460.00	210,427.00	25.95	5.01
35	南宁锦麟玖玺	南宁	住宅、商业、车位	50%	31.83	408,986.00	268,286.00	4.82	17.82
36	南宁盛世金悦	南宁	住宅、商业、车位	25%	10.24	60,753.00	48,301.00	7.76	1.23
37	南宁锦樾府	南宁	住宅、商业、车位	49%	13.28	98,739.00	59,826.00	1.73	9.00
38	南宁锦云湖光	南宁	住宅、商业、车位	50%	20.19	180,325.00	107,210.00	0.63	17.09
39	宁波堇麟府	宁波	住宅、商业、车位	100%	14.55	250,680.00	223,925.00	10.85	0.38
40	宁波云堇台	宁波	住宅、车位	25%	11.15	213,524.00	181,147.00	8.05	0.50
41	宁波宁荟台	宁波	住宅、商业、车位	34%	7.70	101,675.00	83,098.00	4.56	0.87
42	宁波映辰府	宁波	住宅、车位	100%	9.39	112,322.00	86,271.00	6.53	0.37
43	宁波江望云著里	宁波	住宅、车位	50%	5.30	118,324.00	95,307.00	3.94	0.16
44	宁波宸芯里	宁波	住宅、车位	51%	14.10	319,759.00	247,026.00	9.78	1.09

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）
45	宁波滨辰府	宁波	住宅、车位	40%	20.36	392,738.00	278,103.00	4.51	10.05
46	沈阳锦官天宸	沈阳	住宅、商业、车位	60%	14.71	140,861.00	94,880.00	3.73	9.23
47	新希望锦麟河院东区	沈阳	住宅、商业	100%	10.80	115,669.00	59,064.00	4.38	5.56
48	沈阳集美东方	沈阳	住宅、商业、车位	40%	14.58	148,515.00	93,000.00	2.67	10.44
49	苏州锦麟芳华	苏州	住宅、车位	100%	17.76	398,668.00	295,698.00	6.20	10.20
50	苏州四季春晓	苏州	住宅、车位	33%	17.25	223,512.00	180,056.00	12.91	2.40
51	苏州湖东未来	苏州	住宅、车位	50%	28.12	437,387.00	274,055.00	2.70	22.19
52	苏州阅湖山	苏州	住宅、商业、车位	33%	10.84	142,394.00	82,670.00	2.05	7.45
53	苏州湖西映月	苏州	住宅、车位	33%	11.24	225,257.00	155,329.00	1.71	8.55
54	锦麟壹品	苏州	住宅、车位	50%	17.79	368,610.00	248,605.00	0.34	15.23
55	苏州锦麟铂悦府	苏州	住宅、车位	45%	21.03	568,916.00	430,772.00	-	19.15
56	苏州锦麟云境	苏州	住宅、车位	100%	15.94	228,732.00	193,427.00	13.01	1.83
57	温州玉锦麟	温州	商品住宅、商业、车位	100%	37.44	513,030.00	397,012.00	21.45	11.07
58	立体城02-07地块立体城江御	温州	商业、办公、车位	100%	19.65	166,145.00	62,917.00	5.67	8.36
59	温州瑞祥天樾	温州	住宅	33%	22.76	349,303.00	263,777.00	17.66	2.49
60	温州都会外滩	温州	住宅、商业、车位	40%	11.48	161,889.00	141,334.00	9.16	1.18
61	温州江境1265	温州	商品住宅、商业、车位	25%	11.39	173,986.00	136,199.00	6.45	2.94
62	丽水风华剑桥	温州	住宅	50%	25.14	216,570.00	127,007.00	2.89	18.77
63	温州江屿云庄	温州	商品住宅、商业、车位	49%	60.96	521,569.00	326,413.00	12.88	41.29
64	武汉锦粼九里	武汉	住宅、商业、车位	50%	33.84	385,131.00	241,223.00	7.46	23.40
65	重庆璟樾云山	重庆	住宅、商业、车位	50%	41.25	329,533.00	274,419.00	22.78	16.77

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	重庆中央雲璟	重庆	住宅、商业、车位	20%	39.09	422,901.00	300,207.00	11.83	25.09
67	重庆观山御璟	重庆	住宅、商业、车位	34%	39.73	278,399.00	233,919.00	22.02	15.59
	合计				1,474.13	21,459,002.00	15,843,798.00	598.61	678.97

2、截至 2021 年 3 月 31 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	成都锦悦北府	成都	住宅、商业、车位	100%	17.35	111,399.00	109,881.00	12.45	3.00
2	大连御栖湖	大连	商业、车位	50%	21.58	257,825.00	103,893.00	4.61	14.07
3	大连璞石墅	大连	住宅、商业、商墅、租赁用房、车位	100%	5.73	106,515.00	105,992.00	4.34	0.61
4	杭州锦宸	杭州	住宅、商业、车位	50%	8.76	204,327.00	193,842.00	7.37	0.91
5	杭州未来海岸	杭州	住宅、商业、车位	29%	28.56	369,468.00	343,002.00	22.53	3.28
6	杭州锦粼府	杭州	住宅、商业、车位	70%	16.97	259,404.00	334,431.00	12.51	3.30
7	昆明观澜汇	昆明	住宅、商业、办公、车位	100%	22.25	125,607.00	107,583.00	16.92	1.35
8	昆明白麓城-一期 A1	昆明	住宅、商业、办公、车位	100%	14.07	128,651.00	128,651.00	10.71	1.28
9	昆明白麓城-二期 A2	昆明	住宅、商业、办公、车位	100%	14.52	149,258.00	115,679.00	12.08	1.43
10	昆明白麓城-四期 A3	昆明	住宅、商业、办公、车位	100%	12.36	115,050.00	83,185.00	9.40	1.55
11	南宁锦官城	南宁	住宅、商业、车位	100%	50.73	348,745.00	321,673.00	39.35	5.94
12	南宁锦悦青山	南宁	住宅、车位	50%	16.38	130,204.00	123,950.00	10.97	1.99
13	南宁大唐印象	南宁	住宅、商业、车位	30%	32.71	241,985.00	235,827.00	22.05	6.91

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)
14	宁波堇天府	宁波	住宅、商业、车位	49%	40.24	572,712.00	567,702.00	30.99	0.83
15	宁波长粼府	宁波	住宅、车位	50%	3.34	65,165.00	61,465.00	2.59	0.01
16	宁波万象府	宁波	住宅、商业、车位	50%	12.83	241,220.00	222,763.00	10.14	0.10
17	新希望紫檀山	沈阳	住宅	100%	5.35	70,898.00	70,104.00	4.39	0.46
18	新希望锦麟河院西院	沈阳	住宅	100%	3.62	36,955.00	35,969.00	3.49	0.02
19	苏州锦麟九里	苏州	住宅、车位	100%	19.11	246,838.00	251,628.00	16.37	1.56
20	苏州锦麟府	苏州	住宅、车位	100%	16.69	245,938.00	226,911.00	9.33	6.33
21	温州天麓	温州	住宅、商业、车位	100%	29.17	579,884.00	565,705.00	22.49	3.15
22	白麓城紫玉庭（白麓城 F-04b）	温州	住宅、商业、车位	100%	6.27	117,507.00	117,507.00	5.37	0.13
23	白麓城香颂苑（白麓城 F-04c）	温州	住宅、商业、车位	100%	3.05	49,057.00	46,433.00	2.68	0.04
24	白麓城馨雅苑（白麓城 F-03b）	温州	住宅、商业、车位	100%	6.10	114,120.00	95,676.00	5.46	0.01
25	白麓城阅兰庭（白麓城 F-09）	温州	住宅、商业、车位	100%	13.26	253,800.00	253,365.00	11.70	0.04
26	白麓城温玉庭（白麓城 F-30/F-31）	温州	住宅、车位	100%	18.12	325,522.00	325,522.00	14.94	0.24
27	白麓城万麓园（白麓城 F-06）	温州	商业、写字楼、公寓、车位	100%	8.74	105,902.00	105,902.00	5.84	0.03
28	立体城 01-01 地	温州	住宅、商业、车位、办公	100%	21.43	153,074.00	153,074.00	10.30	0.15

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)
	块立体城 汇江庭								
29	立体城 01-02 地 块立体城 凌江庭	温州	住宅、商 业、车位	82%	18.93	163,329.00	163,329.00	16.21	1.02
30	立体城 01-03 地 块立体城 揽江阁	温州	住宅、商 业、车位	100%	17.44	151,305.00	151,305.00	15.32	0.60
31	立体城 01-04 地 块立体城 富江庭	温州	住宅、商 业、车位	100%	15.79	134,560.00	134,560.00	13.58	0.86
32	立体城 01-05 地 块立体城 悦江台	温州	住宅、车位	100%	12.23	139,973.00	135,903.00	10.35	0.51
33	立体城 02-08 地 块立体城 嘉景园	温州	住宅、商 业、车位	100%	15.24	122,281.00	122,281.00	12.43	1.14
34	立体城 02-09 地 块立体城 盛景园	温州	住宅、商 业、车位	100%	12.40	108,649.00	108,649.00	8.91	0.01
35	温州学院 十一峯	温州	住宅、底 商、车位	50%	27.49	551,661.00	541,033.00	20.57	3.41
36	温州西江 月	温州	住宅、商 业、车位	18%	23.65	292,362.00	291,699.00	16.78	0.91
37	重庆翡丽 锦悦	重庆	住宅、商 业、车位	50%	22.42	143,835.00	123,061.00	13.27	8.46
	合计				634.89	7,534,985.0 0	7,179,135.0 0	468.78	75.63

3、截至 2021 年 3 月 31 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	成华 66 亩	成都	住宅、车位	100%	14.15	228,117.00	107,383.00	10.85

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)
2	广佛陈村 170	广佛	住宅、商业、车位	51%	32.88	579,563.00	388,263.00	23.91
3	九乔 39 亩	杭州	住宅、车位	50%	7.95	153,287.00	111,490.00	6.62
4	绍兴镜湖	杭州	住宅、车位	15%	14.53	369,949.00	259,073.00	15.39
5	嘉兴 84 亩	嘉兴	住宅、车位	100%	15.69	219,847.00	125,100.00	11.32
6	商鼎大厦	昆明	商业、办公、酒店	100%	10.87	70,345.00	22,499.00	4.32
7	昆明公元锦悦	昆明	住宅，商业，车位	50%	16.12	121,853.00	60,460.00	14.01
8	江北核心区 G16 地块	南京	住宅、商业、车位	20%	8.84	198,380.00	146,148.00	8.08
9	江北核心区 G20 地块	南京	住宅、商业、车位	20%	13.23	319,158.00	233,771.00	12.13
10	南宁五象南 98 亩项目	南宁	住宅、商业、车位	20%	33.79	208,705.00	74,885.00	26.07
11	南宁金悦湾	南宁	住宅、商业、车位	20%	7.61	56,099.00	13,638.00	6.09
12	南宁良庆桥南 137 亩	南宁	住宅、商业、车位	30%	51.54	371,004.00	80,663.00	40.10
13	新南郡 (38 亩)	宁波	住宅、车位	100%	7.65	56,963.00	21,394.00	6.06
14	湿地 32 亩	宁波	住宅、车位	49%	5.56	146,429.00	108,400.00	4.27
15	金阳大街 170 亩项目	沈阳	住宅、商业、车位	100%	31.24	526,468.00	226,659.00	26.65
16	大境公园时代	苏州	住宅、车位	30%	14.68	227,879.00	141,091.00	13.32
17	立体城 01-04 地块立体城希尔顿酒店	温州	酒店、办公	100%	8.74	126,260.00	15,212.00	#VALUE!
18	温州董宸府 (58 亩)	温州	住宅、商业、办公、车位	33%	13.32	165,446.00	42,638.00	12.08
19	武汉雍禧兰台	武汉	住宅、商业、车位	49%	30.59	452,215.00	303,539.00	29.67

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)
20	西安锦麟天玺	西安	住宅、商业、车位	100%	47.27	743,856.00	440,874.00	42.86
21	西安高新90亩	西安	住宅、商业、车位	40%	24.09	414,466.00	182,160.00	23.14
22	重庆95亩	重庆	住宅、商业、车位	100%	25.96	432,416.00	250,878.00	24.22
	合计				436.31	6,188,705.00	3,356,218.00	361.14

4、截至2021年3月31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	昆明三家村	昆明	住宅、商业、车位	100%	48.81	282,941.00	71,008.00	41.64
2	成都双流怡心湖88亩	成都	住宅、商业、车位	51%	17.42	216,649.00	65,306.00	13.54
3	温州丽水市莲都区双湖65亩	温州	住宅、商业、车位	33%	11.59	241,104.00	60,000.00	7.82
4	武汉市江岸区二七滨江板块35亩	武汉	住宅、商业、车位	100%	24.30	484,609.00	47,230.00	13.11
5	武汉市江岸区二七滨江36亩	武汉	住宅、商业、车位	100%	14.92	587,781.00	58,250.00	16.05
	合计				117.04	1,813,084.00	301,794.00	92.16

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	2021年1-3月		2020年		2019年		2018年	
	全口径	权益后	全口径	权益后	全口径	权益后	全口径	权益后
新增土地储备数量	4	4	42	42	29	29	20	20
新增土地占地面积	14.91	9.13	275.60	153.73	179.05	98.73	154.95	64.26
新增土地计容建筑面积	58.85	47.82	645.38	354.85	424.26	238.93	316.35	125.77
新增土地金额	81.61	64.24	719.92	363.05	547.13	277.04	351.20	131.82
期末土地储备总建筑面积	1,289.00	766.00	1,357.28	767.64	1,056.93	616.77	691.75	434.10

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：公司及下属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、捂盘惜售和哄抬房价的违法违规行为；不存在因前述违法违规情形受到重大行政处罚的情况，也不存在因前述违法违规行为正在被（立案）调查的情况。

7、发行人董事、监事、高级管理人员及控股股东的承诺

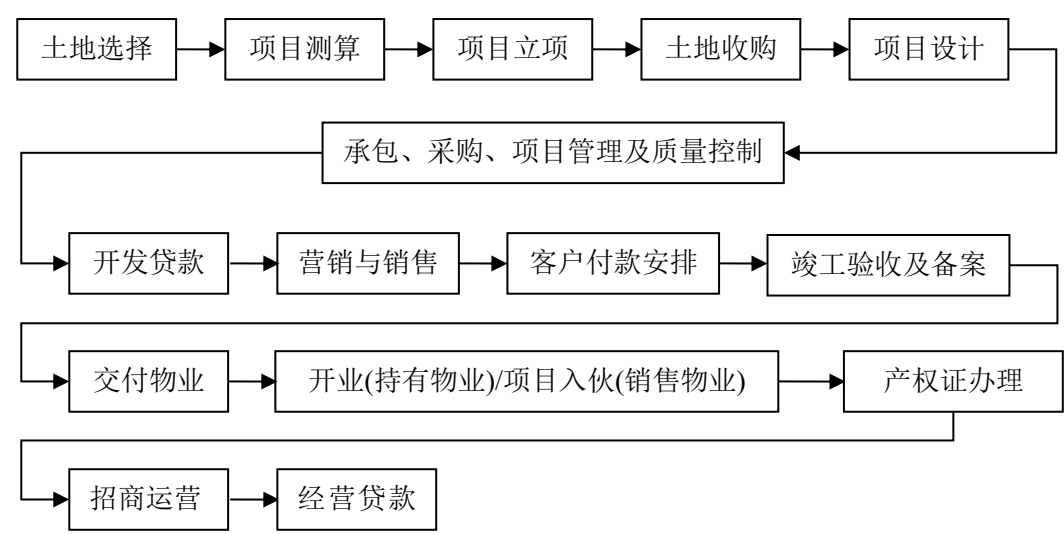
公司董事、监事和/或高级管理人员，承诺：报告期内，公司及下属公司未受到国土资源管理部门等监管机关就闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价作出的行政处罚，不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价正在接受国土资源管理部门等监管机关（立案）调查的情况。《自查报告》已如实披露了公司在报告期内房地产开发项目的自查情况，如公司报告期内因存在自查范围内未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售和哄抬房价的违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。

新希望投资集团作为发行人的控股股东，特此承诺：报告期内，公司及下属公司未受到国土资源管理部门等监管机关就闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价作出的行政处罚，不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价正在接受国土资源管理部门等监管机关（立案）调查的情况。《自查报告》已如实披露了公司在报告期内房地产开发项目的自查情况，如公司报告期内因存在自查范围内未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售和哄抬房价的违法违规行为，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。

刘永好作为发行人的实际控制人，承诺：报告期内，公司及下属公司未受到国土资源管理部门等监管部门就闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价作出的行政处罚，不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价正在接受国土资源管理部门等监管部门（立案）调查的情况。《自查报告》已如实披露了公司在报告期内房地产开发项目的自查情况，如公司报告期内因存在自查范围内未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售和哄抬房价的违法违规行为，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。

（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：



（八）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。

（九）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）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。事业部正在逐步打强自销团队，降低代理公司使用占比。

（十一）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
2021 年 1-3 月		
客户一	6,360.59	1.71%
客户二	3,669.72	0.99%
客户三	1,412.84	0.38%
客户四	1,051.47	0.28%
客户五	905.16	0.24%
合计	13,399.78	3.60%
2020 年度		
客户六	10,681.44	0.35%

客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例
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%
2019 年度		
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%
2018 年度		
客户十六	10,274.11	0.67%
客户十七	4,922.58	0.32%
客户十八	4,657.92	0.31%
客户十九	3,682.64	0.24%
客户二十	3,647.64	0.24%
合计	27,184.89	1.78%

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
2021 年 1-3 月		
供应商一	10,202.34	2.99%
供应商二	9,634.21	2.82%
供应商三	9,032.54	2.65%
供应商四	7,025.32	2.06%

供应商	采购金额（万元）	占采购总额比例
供应商五	6,755.10	1.98%
合计	42,649.51	12.50%
2020 年度		
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	202,856.89	12.94%
2019 年度		
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	187,796.46	12.27%
2018 年度		
供应商十六	12,961.55	1.18%
供应商十七	12,754.62	1.16%
供应商十八	12,383.43	1.13%
供应商十九	11,064.16	1.01%
供应商二十	10,256.50	0.93%
合计	59,420.25	5.40%

十一、发行人违法违规情况说明

（一）行政处罚情况

发行人及其子公司在 2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月受到的罚款金额在 5 万元以上的行政处罚情况如下：

公司名称	行政处罚机关	行政处罚的理由	行政处罚的时间	处罚内容
温州新希望置业有限公司	温州市地方税务局稽查局	1.该公司 2015 年 7 月份建造“白麓城”项目售楼部房产，工程结算金额 4,687,197 元，2015 年 12 月建成投入使用，2016 年 12 月使用后拆除该房产，未申报缴纳房产税； 2.该公司 2015 年已申报缴纳各类建筑、设计、安装工程、营销、广告等合同的印花税汇总金额 88,115.54 元；2016 年已申报缴纳各类建筑、设计、安装工程、营销、广告等合同的印花税汇总金额 403,205.49 元。因延期缴纳税款经总核算，2015 年应加收滞纳金 23,561.28 元，2016 年应加收滞纳金 39,789.68 元。	2018.6.27	1.对该公司 2015 年 12 月建造使用“白麓城”项目的售楼部房产，工程结算金额 4,687,197 元，按房产原值一次减除 30%余值的 1.2%追缴房产税 39,372.45 元； 2.对该公司应缴未缴的房产税从滞纳之日起按日加收万分之五的滞纳金； 3.对该公司未按期缴纳的各类合同印花税，从滞纳税款之日起，按日加收滞纳金万分之五的滞纳金 63,350.96 元，其中 2015 年加收滞纳金 23,561.28 元，2016 年加收滞纳金 39,789.68 元。
成都新希望置业	成都市规划管理局	三圣乡花果村的建设项目未按《建设工程规划许可证》的规定进行建设	2016.8.24	罚款 16.67 万元
成都申珑房地产开发有限公司	成都市龙泉驿区市场和质量技术监督局	广告内容违法使用国家级、最高级、最佳等用语	2016.8.2	罚款 10 万元
大连新希望锦官置业有限公司	大连市沙河口区城市管理行政执法局	新希望璞石墅项目无建设工程规划许可证手续建设	2018.5.11	罚款 183,419 元
大连新希望锦官置业有限公司	大连市建设执法监察支队	新希望璞石墅项目无施工图文件审查擅自施工	2018.4.18	罚款 200,000 元
大连新希望锦官置业有限公司	大连市建设执法监察支队	新希望璞石墅项目无工程质量监督手续擅自施工	2018.4.18	罚款 200,000 元
大连承川置业有限公司	大连市城市管理局	大连锦麟玖玺项目 B 区二标段未办理施工许可证进行施工。	2020.1.17	罚款 379,621.18 元
大连承川置业有限公司	大连市城市管理局	大连锦麟玖玺项目 B 区一标段未办理施工许可证进行施工。	2020.1.17	罚款 250,000 元
杭州锦官置业有限公司	杭州市萧山区住房和城乡建设局	一标段未取得施工许可证擅自开工	2020.7.9	罚款 633,014.8 元。
昆明大商汇实业有限公司	昆明市滇池管理综合行政执法局	“昆明大商汇商鼎大厦总承包工程”项目未制定设施保	2021.1.27	罚款 50,000 元。

公司名称	行政处罚机关	行政处罚的理由	行政处罚的时间	处罚内容
		护方案，在基坑施工过程中未采取有效的相应安全保护措施，造成正大河截污干管断裂渗漏，丧失排水功能		
宁波鼎拓置业有限公司	宁波市江北区住房和城乡建设局	未按规定办理工程质量监督手续和施工许可证擅自施工行政处罚	2020.3.3	罚款 525,500 元
宁波锦安置业有限公司	宁波市鄞州区住房和城乡建设局	无证施工	2020.9.14	处罚人民币 137,685 元整
宁波弘新房地产开发有限公司	宁波市鄞州区住房和城乡建设局	未办理施工许可证进行桩基施工	2019.2	罚款 165,054 元
西安锦谦置业有限公司	西安高新技术产业开发区交通和住房建设局	高新管委会于 2020 年 11 月 3 日检查发现新希望锦麟天钻院二标段项目存在以下问题：洗车台不能正常使用；车辆未经冲洗带泥上路；施工道路泥泞、保洁不到位；大面积黄土裸露未覆盖。	2020.11.3	依据《西安市扬尘污染防治条例》第四十六条之规定，对西安锦谦置业有限公司处以伍万元整罚款
嘉兴锦禾置业有限公司	嘉兴市南湖区市场监督管理局	对沪嘉城际铁路及有轨电车宣传与事实不符，属误导宣传的违法行为。存在“沪嘉同城的大趋势下，坐拥沪嘉城际科技城站点（建设中），有轨电车 T2 线，未来只需坐几站地铁，就是魔都的地界”等。	2020.11.16	罚款 15 万元
嘉兴新川置业有限公司	嘉兴市南湖区综合行政执法局	2019 年 12 月 13 日擅自在嘉兴市南湖区新嘉街道锦棠里施工，现场未能出具规划审批手续。	2019.12.13	罚款 165,362.33 元
永嘉万新恒锦置业有限公司	永嘉县综合行政执法局	根据《浙江省城乡规划条例》第三十六条第一款在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线以及其他工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门申请核发建设工程规划许可证。但依照本条例规定申请核发乡村建设规划许可证的建设项目除外”的规定，当事人未取得建设工程规划许证，擅自进行阳台封闭、中空部位浇筑、飘窗拆除、跃层中	2019.9.10	1.没收违法建筑共计 17629.44 平方米，即上述 11 幢 737 套所有有阳台封闭 2738.15 平方米、中空部位浇筑及跃层中空局部隔断 8327.62 平方米、增加阳台 1767.59 平方米、飘窗改造 4709.87 平方米、露台扩建 86.21 平方米等有违法改造的部位； 2.处建设工程造价 17879673 元百分之十的罚款，计人民币 1787967.3 元

公司名称	行政处罚机关	行政处罚的理由	行政处罚的时间	处罚内容
		空局部隔断、增加阳台、露台扩建的改造行为已构成违法建设的事实。根据《浙江省违法建筑处置规定》第十一条城镇违法建筑有下列情形之一的，应当认定为城乡规划法律、法规规定的无法采取改正措施消除影响，由城乡规划主管部门责令限期拆除（含局部拆除，下同），依法处以罚款。		（大写壹佰柒拾捌万柒仟玖佰陆拾柒元叁角叁分）。
永嘉万新尚瑞置业有限公司	永嘉县综合行政执法局	根据《浙江省城乡规划条例》第三十六条第一款在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线以及其他工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门申请核发建设工程规划许可证。但依照本条例规定申请核发乡村建设规划许可证的建设项目除外”的规定，当事人未取得建设工程规划许可证，擅自进行阳台封闭、中空部位浇筑、飘窗拆除、跃层中空局部隔断、增加阳台、露台扩建的改造行为已构成违法建设的事实。根据《浙江省违法建筑处置规定》第十一条城镇违法建筑有下列情形之一的，应当认定为城乡规划法律、法规规定的无法采取改正措施消除影响，由城乡规划主管部门责令限期拆除（含局部拆除，下同），依法处以罚款。	2019.9.10	1.没收违法建筑共计17890.41平方米7即上述11幢768套所有有阳台封闭2941.60平方米、中空部位浇筑及跃层中空局部隔断8780.95平方米、增加阳台1269.16平方米、飘窗改造4828.80平方米、露台扩建69.89平方米等有违法改造的部位； 2.处建设工程造价19048463元的百分之十的罚款，计人民币1904846.3元（大写壹佰玖拾万肆仟捌佰肆拾陆元叁角）。
温州新裕置业有限公司	温州市物价局监督检查分局	1、在公示的各类优惠折扣条件外设立公司内定的存抵购房优惠，共涉及61位购房客户。 2、未严格执行公示的优惠折扣条件，公示的优惠条件为在我司约定签约期内办理完结商业按揭手续，可享受该房屋总价2%的优惠，但在实际执行中，给与6位并未办理商业按揭手续的一次性付款客户享受按揭优惠2%。	2018/7/27	罚款100,000元

报告期内，发行人所收到的行政处罚金额不大，占发行人各年净资产比例非常小，经过核查，各被处罚事项均未造成严重后果和重大影响，且各子公司已经按照主管部门的要求缴纳了罚款、停止了违规行为或进行了整改；前述行政处罚对发行人及其子公司的有效存续和业务经营的开展不构成法律障碍，且不是限制发行人发行公司债券的处罚。

（二）未决重大诉讼、仲裁情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人及其子公司存在的涉诉金额在 2,000 万元以上的未决仲裁、诉讼（即未出具生效的结案文书）的具体情况如下：

1、宁波辰新置业有限公司与上海大华装饰工程有限公司建设工程施工合同纠纷案件

2018 年 10 月，宁波辰新置业有限公司（以下简称“辰新置业”）与上海大华装饰工程有限公司（以下简称“大华公司”）签订了《浙江省宁波市董天府项目一批次精装修工程三标段施工合同》。施工期间，大华公司施工进度严重滞后，怠于整改质量问题。后大华公司因其内部出现问题，资金链断裂，并于 2019 年 7 月下旬指令其标段内的农民工全部停止施工，并撤离了施工现场，造成了整个工程停滞。

2019 年 12 月 4 日，辰新置业向鄞州法院提起诉讼，要求大华公司返还超付工程款、支付各项违约金、整改费等共计约 2300 万元。

2020 年 3 月，大华公司向鄞州法院提起反诉，要求辰新置业支付工程款、违约金共计约 1900 万元。

目前该案仍处于法院审理阶段。所涉项目已经交付。

上述纠纷目前部分尚未结案，且所涉金额占发行人截至 2021 年 3 月 31 日净资产比例较小，对发行人正常业务经营不构成实质的法律障碍，也不会对本期发行构成实质性的法律障碍。除前述已披露的诉讼纠纷外，发行人及子公司不存在其他应披露的未决重大诉讼、仲裁情况。

十二、关联方及关联交易

（一）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	成都	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 2021 年 3 月 31 日合并报表子公司共计 230 家，发行人子公司的具体情况参见募集说明书“第六节 发行人基本情况”中“发行人控股子公司的情况”相关内容。

4、发行人的合联营企业

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人已出资合联营企业共计 57 家。发行人合联营企业的具体情况参见募集说明书“第六节 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

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
北京厚生投资管理中心(有限合伙)	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
新希望乳业股份有限公司	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
北京百谦科技有限公司	同受实际控制人最终控制
北京创升科技有限公司	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
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
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
成都新丽美医疗美容医院有限公司	同受实际控制人最终控制

公司名称	关联关系
成都新瑞股权投资基金管理有限公司	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
成都新希望文旅投资管理有限公司	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
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
宁波慈美国际贸易有限公司	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
上海蓝生脑科医院投资股份有限公司	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
四川东进新希望旅游开发有限公司	同受实际控制人最终控制
四川国新合创汽车有限公司	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
四川新建国投资发展有限公司	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
四川佑康医疗管理有限责任公司	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
新睿智慧大数据有限公司	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
新望融资租赁（天津）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
新希望财务有限公司	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
新希望六和股份有限公司	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
兴源环境科技股份有限公司	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
浙江前程投资股份有限公司	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
杭州滨得房地产开发有限公司	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
杭州锦瑜置业有限公司	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

公司名称	关联关系
宁波涌韬置业有限公司	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
温州德信瓯景置业有限公司	联营企业之子公司
西安锦谦置业有限公司	联营企业之子公司

（二）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，均采用市场化定价方法。

1、因采购商品/接受劳务发生的关联交易

近两年，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	
		2020 年度	2019 年度
新井物产贸易有限公司	采购商品	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	8,788.70	957.45
新希望六和股份有限公司及子公司	采购商品	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
合计		20,709.54	5,498.46

2、因出售商品/提供劳务发生的关联交易

近两年，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	
		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

关联方名称	关联交易事项	交易金额	
		2020 年度	2019 年度
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	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	8,492.17	328.54
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	-	6,447.71
合计		11,143.32	7,441.86

3、关联租赁

近两年，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	
			2020 年度	2019 年度
四川新网银行股份有限公司	出租	房产	1,470.52	1,361.60
启畅数据科技（上海）有限公司	出租	房产	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
新希望资产管理有限公司	出租	房产	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

关联方名称	关联租赁事项	租赁资产种类	租赁收入/费用	
			2020 年度	2019 年度
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			1,804.00	1,813.69
四川华西国兴置业有限公司	承租	房产	569.66	199.13
小计			569.66	199.13

4、关联担保

(1) 发行人作为担保方为子公司提供担保

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
成都新希望置业有限公司	162,500.00	2018/9/25	2021/9/26	否
成都新希望置业有限公司	8,000.00	2020/3/20	2022/3/18	否
成都新希望置业有限公司	6,000.00	2020/3/20	2021/9/20	否
成都新希望置业有限公司	5,000.00	2020/4/28	2022/4/27	否
成都新希望置业有限公司	4,500.00	2020/12/11	2022/4/27	否
成都新希望置业有限公司	4,000.00	2020/3/20	2021/3/19	否
成都新希望置业有限公司	4,000.00	2020/7/3	2022/4/27	否
成都新希望置业有限公司	3,500.00	2020/4/28	2021/10/28	否
成都新希望置业有限公司	3,150.00	2020/1/9	2021/12/24	否
成都新希望置业有限公司	3,000.00	2020/7/3	2021/10/28	否
成都新希望置业有限公司	2,700.00	2020/12/11	2021/10/28	否
成都新希望置业有限公司	2,000.00	2020/7/3	2021/4/28	否
成都新希望置业有限公司	2,000.00	2020/7/28	2022/4/27	否
成都新希望置业有限公司	1,800.00	2020/12/11	2021/4/28	否
成都新希望置业有限公司	1,500.00	2020/7/28	2021/10/28	否
成都新希望置业有限公司	1,050.00	2019/12/25	2021/12/24	否
成都新希望置业有限公司	1,000.00	2020/4/28	2021/4/28	否
成都新希望置业有限公司	1,000.00	2020/7/28	2021/4/28	否
成都德商金泓置业有限公司	24,000.00	2019/8/22	2022/2/21	否
成都德商金泓置业有限公司	24,000.00	2019/8/22	2021/4/30	否
成都德商金泓置业有限公司	4,500.00	2019/9/26	2021/4/30	否
成都德商金泓置业有限公司	4,500.00	2019/9/26	2022/3/25	否

被担保方	担保金额	起始日	到期日	是否已履行完毕
成都德商金泓置业有限公司	1,500.00	2019/11/28	2021/4/30	否
成都德商金泓置业有限公司	1,500.00	2019/11/28	2022/5/27	否
成都碧贤置业有限公司	4,760.00	2019/12/26	2022/11/19	否
成都碧贤置业有限公司	7,140.00	2020/1/1	2022/11/19	否
成都碧贤置业有限公司	714.00	2020/1/7	2022/11/19	否
成都碧贤置业有限公司	2,142.00	2020/1/19	2022/11/19	否
成都碧贤置业有限公司	4,284.00	2020/1/20	2022/11/19	否
成都碧贤置业有限公司	7,140.00	2020/3/31	2022/11/19	否
成都晖江置业有限公司	40,800.00	2020/6/15	2023/6/14	否
大连承川置业有限公司	42,000.00	2020/1/21	2023/1/20	否
大连承川置业有限公司	15,000.00	2020/1/21	2021/7/21	否
大连承川置业有限公司	1,000.00	2020/7/30	2021/1/30	否
大连承川置业有限公司	19,000.00	2020/7/30	2021/7/30	否
佛山锦官置业有限公司	120,000.00	2020/12/31	2023/12/29	否
佛山新希望置业有限公司	115,480.00	2020/8/18	2023/8/12	否
佛山新希望置业有限公司	20,000.00	2020/12/25	2022/12/25	否
广西盛灿房地产开发有限公司	10,750.00	2020/3/18	2023/3/18	否
杭州锦官置业有限公司	33,572.00	2020/5/18	2023/5/17	否
杭州锦衡置业有限公司	89,800.00	2020/5/19	2023/5/18	否
杭州锦衡置业有限公司	23,000.00	2020/10/27	2022/10/26	否
嘉兴锦禾置业有限公司	49,999.00	2020/3/27	2023/3/25	否
嘉兴锦禾置业有限公司	29,999.00	2020/4/17	2023/3/25	否
嘉兴新川置业有限公司	45,660.00	2020/2/27	2023/2/28	否
昆明泰吉美房地产开发有限责任公司	23,750.00	2020/9/28	2024/9/27	否
昆明泰吉美房地产开发有限责任公司	1,250.00	2020/9/28	2021/9/28	否
南宁锦麟置业有限公司	69,350.00	2020/6/23	2023/6/23	否
宁波鼎拓置业有限公司	35,000.00	2020/2/20	2023/2/19	否
宁波鼎拓置业有限公司	15,000.00	2020/11/27	2022/11/25	否
宁波锦府置业有限公司	48,000.00	2019/2/14	2022/2/13	否
宁波新德中河置业有限公司	51,000.00	2020/9/15	2023/9/15	否
沈阳新希望新裕置业有限公司	45,000.00	2020/5/15	2023/5/13	否
沈阳新希望新裕置业有限公司	5,000.00	2020/5/26	2023/5/13	否

被担保方	担保金额	起始日	到期日	是否已履行完毕
苏州锦官置业有限公司	12,500.00	2018/11/26	2021/6/15	否
苏州锦官置业有限公司	12,500.00	2018/11/26	2021/12/15	否
苏州锦官置业有限公司	11,111.00	2018/11/30	2021/6/15	否
苏州锦官置业有限公司	11,111.00	2018/11/30	2021/12/15	否
苏州锦官置业有限公司	2,434.00	2019/1/2	2022/11/15	否
苏州锦官置业有限公司	2,221.00	2018/11/30	2022/11/15	否
苏州锦官置业有限公司	1,666.00	2018/11/26	2022/11/15	否
苏州锦官置业有限公司	1,423.00	2019/1/22	2022/11/15	否
苏州锦麟置业有限公司	30,100.00	2019/6/14	2022/6/30	否
苏州锦麟置业有限公司	16,225.00	2019/6/14	2021/12/20	否
苏州锦致置业有限公司	30,800.00	2020/8/26	2022/8/25	否
苏州锦致置业有限公司	13,200.00	2020/8/26	2021/8/25	否
苏州新锦置业有限公司	30,000.00	2020/9/16	2021/9/16	否
苏州新锦置业有限公司	14,000.00	2020/5/15	2021/5/15	否
苏州新锦置业有限公司	14,000.00	2020/5/26	2021/5/26	否
温州竭诚商贸有限公司	110,000.00	2020/4/29	2022/4/28	否
温州新锦天置业有限公司	85,000.00	2020/1/2	2022/12/26	否
温州新锦天置业有限公司	31,000.00	2019/12/27	2022/12/26	否
温州新锦天置业有限公司	25,000.00	2020/1/15	2022/12/26	否
温州新锦天置业有限公司	12,800.00	2020/2/18	2022/12/26	否
永嘉万新恒锦置业有限公司	110,000.00	2020/11/26	2023/11/25	否
永嘉万新恒锦置业有限公司	60,000.00	2019/9/18	2022/9/17	否
永嘉万新恒锦置业有限公司	30,000.00	2019/9/26	2022/9/17	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	9,900.00	2019/11/6	2022/9/17	否
重庆光锦房地产开发有限公司	10,455.00	2019/4/2	2021/10/11	否
重庆渝锦悦房地产开发有限公司	28,800.00	2019/2/18	2022/2/17	否
合计	1,998,536.00			

(2) 发行人作为担保方为关联公司提供担保

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
成都恒基隆置业有限公司	100,000.00	2018/9/21	2021/9/21	否

被担保方	担保金额	起始日	到期日	是否已履行完毕
四川东进新希望旅游开发有限公司	20,000.00	2020/6/23	2021/6/22	否
合计	120,000.00			

(3) 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	110,000.00	2020/4/29	2022/4/28	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	100,000.00	2019/6/24	2022/6/23	否
新希望集团有限公司	100,000.00	2020/2/28	2022/2/27	否
新希望集团有限公司	99,999.00	2020/9/29	2023/9/28	否
新希望集团有限公司	82,000.00	2016/7/13	2021/7/13	否
新希望集团有限公司	70,000.00	2016/5/30	2021/5/30	否
新希望集团有限公司	60,000.00	2019/9/18	2022/9/17	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	30,000.00	2019/9/26	2022/9/17	否
新希望集团有限公司	30,000.00	2020/9/16	2021/9/16	否
新希望集团有限公司	20,000.00	2020/6/23	2022/6/12	否
新希望集团有限公司	18,000.00	2019/9/10	2022/9/10	否
新希望集团有限公司	14,000.00	2020/5/15	2021/5/15	否
新希望集团有限公司	14,000.00	2020/5/26	2021/5/26	否
新希望集团有限公司	13,000.00	2020/7/29	2022/7/28	否
新希望集团有限公司	10,000.00	2020/5/15	2022/5/14	否
新希望集团有限公司	10,000.00	2020/5/26	2022/5/25	否
新希望集团有限公司	10,000.00	2020/6/24	2022/6/23	否
新希望集团有限公司	9,900.00	2019/11/6	2022/9/17	否
新希望集团有限公司	5,000.00	2017/9/26	2022/9/26	否
四川新希望实业有限公司	48,998.00	2020/4/13	2022/4/12	否
四川新希望实业有限公司	36,000.00	2020/6/11	2022/6/11	否
合计	1,058,397.00			

(4) 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

2020 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	2020 年计息	2019 年计息
New Hope VIMG Pty Limited.	拆入	30,730.00	委托贷款	2,223.89	2,318.58
小计		30,730.00			

6、关联方存贷款

近两年，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	2020 年末余额	2019 年末余额	2020 年计息	2019 年计息
新希望财务有限公司	存款	442,452.27	533,463.33	4,819.79	4,658.31
中国民生银行股份有限公司	存款	57,819.10	63,781.62	345.03	76.47
小计		500,271.37	597,244.95	5,164.83	4,734.78
新希望财务有限公司	贷款	176,700.00	200,415.92	11,367.65	12,496.60
中国民生银行股份有限公司	贷款	183,800.00	159,969.00	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		360,500.00	360,384.92	25,340.50	21,457.08

7、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年末		2019 年末	
		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	-

项目名称	关联方	2020 年末		2019 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
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	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	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	-	-	-
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	3.86	-	-	-
应收账款	启畅数据科技（上海）有限公司	1.58	-	-	-

项目名称	关联方	2020 年末		2019 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
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	0.00	-	-	-
应收账款	四川佑康医疗管理有限责任公司	-	-	1.97	-
小计		20,718.77	-	4,986.08	-
其他应收款	永创资本有限公司	368,675.00	-	368,600.00	-
其他应收款	四川新希望实业有限公司	272,339.30	-	8,792.00	-
其他应收款	新希望投资集团有限公司	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	66,284.36	-	-	-
其他应收款	昆明雅龙房地产开发有限公司	61,915.29	-	103,697.90	-
其他应收款	苏州滨望置业有限公司	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	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	28,009.81	-	-	-
其他应收款	绍兴锦越置业有限公司	27,713.33	-	-	-
其他应收款	南京锦致置业有限公司	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	-	-	-

项目名称	关联方	2020 年末		2019 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
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	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	5,487.25	-	5,274.55	-
其他应收款	西安锦瑞天成企业管理咨询有限公司	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	-
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	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	-	-	-
其他应收款	新希望（天津）商业保理有限公司	190.94	-	-	-
其他应收款	New Hope VIMG Pty Ltd.	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	-	-	-
其他应收款	新望融资租赁（天津）有限公司	41.60	-	41.60	-

项目名称	关联方	2020 年末		2019 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
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	-	-	-
其他应收款	温州德信瓯景置业有限公司	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	-
其他应收款	成都晓康之家健康管理有限公司	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	-	-	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	-	-	1.47	-
小计		1,600,614.53	-	1,338,523.26	-

项目名称	关联方	2020 年末		2019 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	新希望（天津）商业保理有限公司	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	83.13	-	2.38	-
小计		889.35	-	2.38	-
应收利息	New Hope VIMG Pty Limited.	10,569.40	-	8,345.52	-
应收利息	新希望财务有限公司	93.05	-	121.96	-
小计		10,662.45	-	8,467.47	-
其他非流动资产	New Hope VIMG Pty Limited.	30,730.00	-	37,000.00	-
小计		30,730.00	-	37,000.00	-
合计		1,663,615.13		1,388,979.20	

(2) 应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	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	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	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	-
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
小计		7,351.13	7,784.11

项目名称	关联方	2020 年末	2019 年末
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	38.34	-
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	-
小计		614.09	59.98
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	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	12,696.25	-
其他应付款	杭州锦澜置业有限公司	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	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	23,672.77	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	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	9,927.72
其他应付款	新井物产贸易有限公司	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	6,321.54	10,538.00
其他应付款	成都申珑房地产开发有限公司	7,446.00	9,547.82

项目名称	关联方	2020 年末	2019 年末
其他应付款	成都新丽美医疗美容医院有限公司	8,424.61	-
其他应付款	南宁新邕置业有限公司	7,931.52	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
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	3,506.50	-
其他应付款	杭州滨宏房地产开发有限公司	3,158.03	-
其他应付款	重庆锦岷置业有限公司	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	1,200.00	-
其他应付款	四川华西国兴置业有限公司	463.90	-
其他应付款	成都万新新创投资管理有限公司	400.00	-
其他应付款	成都新希望菁卉房地产开发有限公司	158.00	-
其他应付款	新希望六和股份有限公司及子公司	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	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	-	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	-	1.62
小计		595,743.78	238,671.70
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
小计		706.33	584.17
应付股利	新希望集团有限公司	19,170.68	29,281.17
小计		19,170.68	29,281.17
合计		623,586.01	276,381.11

（三）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《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。

十三、发行人内部管理制度

（一）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。

公司执行总裁按照《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。

（二）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。

（三）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。

十四、信息披露事务与投资者关系管理

发行人将安排专门员负责信息披露事务以及投资者关系管理，遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使本公司偿债能力、募集资金用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

十五、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。

第六节 财务会计信息

一、公司最近三年及一期合并报表及母公司财务报表

本公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年 1-3 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 2018 年度、2019 年度、2020 年度合并及母公司财务报告进行审计，并出具了川华信审（2019）170-01 号、川华信审（2020）0261-001 号、川华信审（2021）第 0128 号标准无保留意见的审计报告。公司 2021 年 1-3 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 2018 年、2019 年、2020 年度审计报告及 2021 年 1-3 月未经审计的财务报表。其中，2018 年财务数据引用自 2019 年审计报告期初数，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 1-3 月财务数据引自 2021 年 1-3 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。

（一）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）2018 年度重大会计政策变更

财政部于 2018 年颁布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)及相关解读，本公司按照该规定编制 2018 年度财务报表，并采用追溯调整法对比较财务报表的列报进行了调整，相关列报调整影响如下：

2017 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表项目：

项目	合并财务报表（单位：万元）		
	调整前	调整数	调整后
应收账款	34,754.63	-34,754.63	-
应收票据及应收账款	-	34,754.63	34,754.63
应收利息	3,713.25	-3,713.25	-
其他应收款	378,023.65	3,713.25	381,736.91
应付票据	4,284.07	-4,284.07	-
应付账款	69,746.89	-69,746.89	-
应付票据及应付账款	-	74,030.97	74,030.97
应付利息	9,380.39	-9,380.39	-
应付股利	2,439.53	-2,439.53	-
其他应付款	359,940.61	11,819.92	371,760.53

项目	母公司财务报表（单位：万元）		
	调整前	调整数	调整后
应收利息	4,107.74	-4,107.74	-
应收股利	5,289.58	-5,289.58	-
其他应收款	1,579,640.01	9,397.32	1,589,037.33
应付账款	7,146.25	-7,146.25	-
应付票据及应付账款	-	7,146.25	7,146.25
应付利息	6,230.35	-6,230.35	-
应付股利	138.83	-138.83	-
其他应付款	1,390,935.73	6,369.18	1,397,304.91

（2）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。

2018 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表项目：

项目	合并财务报表（单位：万元）		
	调整前	调整数	调整后
应收票据及应收账款	82,199.55	-82,199.55	-
应收账款	-	82,199.55	82,199.55
应付票据及应付账款	160,236.54	-160,236.54	-
应付票据	-	734.36	734.36
应付账款	-	159,502.18	159,502.18

项目	母公司财务报表（单位：万元）		
	调整前	调整数	调整后
应收票据及应收账款	28.30	-28.30	-
应收账款	-	28.30	28.30
应付票据及应付账款	169.24	-169.24	-
应付票据	-	-	-
应付账款	-	169.24	169.24

（3）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。

（4）2021 年 1-3 月重大会计政策变更

1) 执行修订后的新收入准则

发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》(以下简称新收入准则)。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

2) 执行修订后的新金融工具准则

发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《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——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》，对首次执行日未终止确认的金融工具，按修订后的准则追溯调整之前的确认和计量，并调整当年年初的留存收益和其他综合收益；涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，不作调整。

3) 执行修订后的新租赁准则

发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》，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。

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。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》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表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，对转租赁进行分类。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赁，发行人在首次执行日基于原租赁和转租赁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。重分类为融资租赁的，发行人将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

除转租赁外，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。

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。

（二）资产负债表

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	1,057,066.27	1,509,098.60	1,321,149.62	1,182,928.70
应收账款	103,274.58	94,716.45	136,992.96	82,199.55
应收票据	-	-	-	-
预付款项	58,567.36	63,463.35	53,341.12	25,113.43
其他应收款（合计）	3,763,333.46	3,181,442.81	2,355,998.82	1,173,147.10
应收股利	145.82	-	842.65	-
应收利息	11,109.29	10,662.45	8,617.05	6,206.56
其他应收款	3,752,078.35	3,170,780.35	2,346,539.12	1,166,940.54
存货	7,442,497.15	6,866,428.13	6,038,158.58	3,590,578.76
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	469,575.38	266,537.32	246,479.99	132,508.56
流动资产合计	12,894,314.21	11,981,686.64	10,152,121.10	6,186,476.09
非流动资产：				
债权投资	30,730.00	-	-	-
可供出售金融资产	-	33,843.08	23,088.52	11,588.52
长期股权投资	1,701,328.11	1,529,183.53	459,269.88	189,613.05
其他非流动金融资产	42,029.08	-	-	-
投资性房地产	725,233.28	725,233.28	701,914.45	642,281.59
固定资产	2,114.55	3,548.97	3,854.65	7,400.94
在建工程	1,572.67	575.00	277.79	151.26
使用权资产	2,289.14	-	-	-
无形资产	3,951.07	4,251.58	3,079.79	2,555.48
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	3,146.60	3,986.60	2,603.52	610.09
递延所得税资产	47,475.71	41,214.82	41,130.48	13,595.56
其他非流动资产	9,080.00	52,413.02	203,869.20	71,115.10
非流动资产合计	2,568,950.21	2,394,249.88	1,439,088.28	938,911.60
资产总计	15,463,264.42	14,375,936.52	11,591,209.38	7,125,387.69
流动负债：				

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
短期借款	58,522.67	58,000.00	20,365.92	5,000.00
应付票据	6,606.69	9,251.17	3,041.47	734.36
应付账款	632,084.40	656,639.48	433,945.10	159,502.18
预收款项	6,998.78	4,699,354.57	3,403,049.79	1,829,780.32
合同负债	4,833,294.22	-	-	-
应付职工薪酬	5,201.28	18,482.61	11,400.81	6,978.94
应交税费	212,297.21	185,824.55	147,894.51	89,836.32
其他应付款（合计）	2,343,029.36	1,810,867.63	1,444,218.40	633,057.72
应付利息	16,081.51	11,641.30	20,686.62	16,600.39
应付股利	4,003.63	19,170.68	29,281.17	15,473.80
其他应付款	2,322,944.22	1,780,055.65	1,394,250.60	600,983.53
一年内到期的非流动负债	556,360.91	705,397.00	787,800.00	456,800.00
其他流动负债	453,628.71	-	-	-
流动负债合计	9,108,024.23	8,143,817.01	6,251,715.99	3,181,689.82
非流动负债：				
长期借款	2,924,984.93	2,882,229.00	2,481,330.83	2,164,116.50
应付债券	-	-	170,000.00	-
租赁负债	2,966.26	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	123,322.57	112,893.66	110,377.06	113,739.07
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	3,051,273.76	2,995,122.66	2,761,707.89	2,277,855.57
负债合计	12,159,297.99	11,138,939.67	9,013,423.89	5,459,545.39
所有者权益：				
实收资本	195,000.00	195,000.00	195,000.00	170,000.00
其他权益工具	326,827.32	326,827.32	110,000.00	60,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	326,827.32	326,827.32	110,000.00	60,000.00

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资本公积	302,825.41	302,510.78	273,774.29	150,854.77
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	203,467.20	203,467.20	203,758.99	203,680.10
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	24,015.42	24,015.42	19,681.64	14,732.12
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	852,030.26	818,678.44	685,219.90	540,312.06
归属于母公司所有者权益合计	1,904,165.61	1,870,499.16	1,487,434.81	1,139,579.04
少数股东权益	1,399,800.81	1,366,497.68	1,090,350.68	526,263.26
所有者权益合计	3,303,966.42	3,236,996.85	2,577,785.49	1,665,842.30
负债和所有者权益总计	15,463,264.42	14,375,936.52	11,591,209.38	7,125,387.69

注：2018 年财务数据引用自 2019 年审计报告期初数，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 1-3 月财务数据引用自 2021 年 1-3 月未经审计财务报表期末数。

2、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	63,997.22	332,258.81	506,780.70	559,840.36
应收账款	11,062.29	10,865.69	565.70	28.30
预付款项	471.25	377.27	175.15	52.87
其他应收款	5,186,661.94	4,898,783.84	4,045,928.73	2,263,035.77
存货	8,763.89	8,958.78	11,256.98	13,298.56
划分为持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	209.32	150.23	227.63	24,269.85
流动资产合计	5,271,165.91	5,251,394.62	4,564,934.89	2,860,525.71
非流动资产：				
债权投资	30,730.00	-	-	-
可供出售金融资产	-	28,470.00	21,718.44	11,218.44
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
长期股权投资	350,339.93	350,907.40	395,263.05	357,904.33
其他非流动金融资产	26,720.00	-	-	-
投资性房地产	61,312.35	61,312.35	61,312.35	51,493.78
固定资产	118.14	106.24	142.35	155.05
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	95.28	-	-	-
无形资产	96.56	110.98	168.68	226.38
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长摊待摊费用	21.33	1.99	1.50	2.70
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	35,530.00	98,900.00	97,300.00
非流动资产合计	469,433.59	476,438.96	577,506.36	518,300.67
资产合计	5,740,599.50	5,727,833.58	5,142,441.26	3,378,826.39
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
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	-	-	-	-
应付票据及应付账款	210.26	1,158.88	143.21	169.24
预收款项	1,144.19	1,264.63	2,072.81	850.06
合同负债	666.81	-	-	-
应付职工薪酬	124.26	6,422.88	3,303.01	2,040.00
应交税费	14,440.46	9,735.01	16,079.91	1,632.03
其他应付款	4,166,278.80	3,965,004.34	3,606,394.53	2,155,016.65
划分为持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	234,001.25	320,000.00	228,000.00	170,000.00
其他流动负债	33.34	-	-	-

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动负债合计	4,416,899.37	4,303,585.74	3,855,993.47	2,329,707.99
非流动负债：				
长期借款	443,600.00	543,600.00	540,500.00	667,500.00
应付债券	-	-	170,000.00	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
租赁负债	111.32	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	5,101.32	5,101.32	1,853.92	4,590.54
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	448,812.64	548,701.32	712,353.92	672,090.54
负债合计	4,865,712.00	4,852,287.05	4,568,347.40	3,001,798.53
所有者权益：				
实收资本	195,000.00	195,000.00	195,000.00	170,000.00
其他权益工具	326,827.32	326,827.32	110,000.00	60,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	326,827.32	326,827.32	110,000.00	60,000.00
资本公积	125,606.07	125,606.07	75,606.07	-
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	27,323.30	27,323.30	27,359.28	27,359.28
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	24,015.42	24,015.42	19,681.64	14,732.12
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	176,115.38	176,774.42	146,446.87	104,936.46
所有者权益合计	874,887.50	875,546.53	574,093.86	377,027.86
负债及所有者权益合计	5,740,599.50	5,727,833.58	5,142,441.26	3,378,826.39

注：2018 年财务数据引用自 2019 年审计报告期初数，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 1-3 月财务数据引自 2021 年 1-3 月未经审计财务报表期末数。

（三）利润表

1、合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	371,529.53	3,049,580.57	1,826,325.88	1,524,317.76
其中：营业收入	371,529.53	3,049,580.57	1,826,325.88	1,524,317.76
二、营业总成本	324,115.44	2,699,386.88	1,600,374.47	1,286,366.44
其中：营业成本	278,690.59	2,276,901.52	1,325,063.05	1,100,368.02
税金及附加	4,293.96	147,363.93	119,425.43	97,888.45
销售费用	14,100.90	94,562.69	63,293.64	45,251.56
管理费用	10,908.42	93,047.05	53,665.30	32,515.77
财务费用	16,121.57	87,511.69	38,927.06	10,342.64
其中：利息费用	19,558.92	167,033.05	71,964.11	41,490.82
利息收入	4,699.20	83,584.13	35,376.31	32,320.61
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	23,318.83	29,440.53	31,530.36
投资收益（损失以“－”号填列）	-1,075.30	143.40	58,041.82	17,242.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-3,534.63	-9,489.79	52,985.59	15,809.46
资产处置收益（损失以“-”列示）	-	33.03	-	-
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-2,085.17	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”列示）	-	2,092.92	-7,420.59	-4,773.09
其他收益	163.67	3,338.05	912.75	832.05
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	44,417.29	379,119.92	306,925.91	282,782.64
加：营业外收入	604.10	2,113.69	2,712.03	1,643.08
减：营业外支出	1,720.92	1,467.30	1,126.20	850.25
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	43,300.47	379,766.32	308,511.74	283,575.47
减：所得税费用	10,775.12	95,588.53	65,042.33	70,697.45
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	32,525.35	284,177.79	243,469.41	212,878.01
归属于母公司所有者的净利润	27,008.53	146,468.84	155,399.99	181,862.91
少数股东损益	5,516.82	137,708.95	88,069.42	31,015.10
六、其他综合收益的税后净额	-	-291.79	-673.97	45,016.41
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-291.79	78.89	34,496.43

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-752.86	10,519.98
七、综合收益总额	32,525.35	283,886.00	242,795.44	257,894.43
归属于母公司所有者的综合收益总额	27,008.00	146,177.05	155,478.89	216,359.35
归属于少数股东的综合收益总额	5,516.82	137,708.95	87,316.55	41,535.08

注：2018 年财务数据引用自 2019 年审计报告期初数，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 1-3 月财务数据引自 2021 年 1-3 月未经审计财务报表期末数。

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	2,701.86	32,142.57	17,723.49	18,201.10
减：营业成本	270.33	4,176.30	3,585.79	5,925.93
营业税金及附加	-1,784.69	3,202.15	14,467.46	1,965.51
销售费用	1,075.50	3,500.88	3,636.74	1,599.46
管理费用	1,996.49	21,631.11	17,077.67	12,845.57
财务费用	10,397.99	10,360.18	9,068.29	18,468.53
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)	14,347.19	56,173.90	67,086.93	26,348.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-46.18	8,993.99	55,028.72	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,767.10	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”列示）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”列示）	-	-905.97	-753.08	-95.67
其他收益	1.90	1,821.40	48.13	478.95
二、营业利润（损失以“-”号填列）	3,328.23	46,361.27	46,088.08	4,127.93
加：营业外收入	16.37	258.30	690.97	74.01
减：营业外支出	-	22.35	20.45	140.02
三、利润总额(损失以“-”号填列)	3,344.60	46,597.23	46,758.59	4,061.91
减：所得税费用	-	3,259.38	-2,736.61	-2,299.47
四、净利润(损失以“-”号填列)	3,344.60	43,337.84	49,495.20	6,361.39
五、其他综合收益的税后净额	-	-35.98	-	27,328.00
六、综合收益总额	3,344.60	43,301.86	49,495.20	33,689.39

注：2018 年财务数据引用自 2019 年审计报告期初数，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 1-3 月财务数据引用自 2021 年 1-3 月未经审计财务报表期末数。

（四）现金流量表

1、合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 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	937,944.25	4,717,238.04	3,362,068.92	2,011,607.67
收到的税费返还	1,261.73	34,500.06	7,709.35	-
收到其他与经营活动有关的现金	248,746.34	821,237.92	1,199,041.60	472,542.91
经营活动现金流入小计	1,187,952.32	5,572,976.03	4,568,819.87	2,484,150.58
购买商品、接受劳务支付的现金	1,005,406.49	3,122,658.12	2,831,388.91	1,560,543.60
支付给职工以及为职工支付的现金	36,382.78	116,896.56	84,600.60	55,844.97
支付的各项税费	136,833.58	301,131.56	270,171.30	177,331.32
支付其他与经营活动有关的现金	418,612.69	1,548,549.14	1,116,820.64	929,869.73
经营活动现金流出小计	1,597,235.54	5,089,235.38	4,302,981.45	2,723,589.62
经营活动产生的现金流量净额	-409,283.22	483,740.65	265,838.42	-239,439.04
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	23,493.89	64,009.64	91,727.34	-
取得投资收益收到的现金	3,744.02	5,044.95	18,884.46	282.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.76	6.05	14.33	1,432.93
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	9,799.33	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	393,557.47	1,338,429.10	72,769.20	-
投资活动现金流入小计	420,796.14	1,417,289.08	183,395.33	1,715.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,548.19	5,162.40	3,275.33	1,629.10
投资支付的现金	158,664.20	929,245.23	509,575.50	160,103.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	13,355.21	31,059.39
支付其他与投资活动有关的现金	134,484.45	785,621.28	934,046.24	28,762.52
投资活动现金流出小计	294,696.83	1,720,028.90	1,460,252.28	221,554.01
投资活动产生的现金流量净额	126,099.31	-302,739.82	-1,276,856.95	-219,838.17
三、筹资活动产生的现金流量：				

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
吸收投资收到的现金	-	410,991.82	642,323.26	287,868.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	360,991.82	492,323.26	287,868.00
取得借款收到的现金	389,266.26	2,620,640.00	1,483,215.92	1,883,479.00
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	243,524.24	695,554.49	127,216.82	400
筹资活动现金流入小计	632,790.49	3,727,186.30	2,270,756.01	2,171,747.00
偿还债务支付的现金	528,223.75	2,424,632.83	1,029,135.67	879,252.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	79,264.87	280,362.26	227,563.57	164,654.46
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	13,693.89	11.47	14.05
支付其他与筹资活动有关的现金	190,017.02	914,819.43	9,036.05	7,493.10
筹资活动现金流出小计	797,505.64	3,619,814.52	1,265,735.29	1,051,400.06
筹资活动产生的现金流量净额	-164,715.15	107,371.79	1,005,020.72	1,120,346.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1.67	-0.30	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-447,897.40	288,372.32	-5,997.81	661,069.72
加：期初现金及现金等价物余额	1,497,757.98	1,209,385.66	1,215,383.47	494,578.37
六、期末现金及现金等价物余额	1,049,860.58	1,497,757.98	1,209,385.66	1,155,648.09

注：2018 年财务数据引用自 2019 年审计报告期初数，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 1-3 月财务数据引用自 2021 年 1-3 月未经审计财务报表期末数。

2、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 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	5,164.07	20,818.30	19,029.86	18,990.35
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	330.10	3,215,122.27	3,668,901.01	1,573,475.05
经营活动现金流入小计	5,494.18	3,235,940.56	3,687,930.87	1,592,465.41
购买商品、接受劳务支付的现金	42.06	60.51	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	8,720.93	17,091.27	15,175.67	11,473.62
支付的各项税费	2,367.59	13,194.30	4,348.90	5,039.84
支付其他与经营活动有关的现金	93,963.00	3,734,889.70	3,802,618.16	1,401,920.24
经营活动现金流出小计	105,093.58	3,765,235.78	3,822,142.73	1,418,433.70

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	-99,599.40	-529,295.22	-134,211.85	174,031.70
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	4,434.01	70,009.64	43,000.00	160,720.05
取得投资收益收到的现金	13,983.11	44,487.36	24,342.73	20,061.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	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	30,597.64	712,564.09	70,218.47	-
投资活动现金流入小计	49,014.76	827,062.28	137,561.19	180,781.46
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	49.29	11.19	30.45	91.22
投资支付的现金	100.00	65,970.61	30,300.00	117,800.00
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	9,678.64	327,987.76	218,937.25	-
投资活动现金流出小计	9,827.93	393,969.55	249,267.70	117,891.22
投资活动产生的现金流量净额	39,186.82	433,092.73	-111,706.51	62,890.25
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	50,000.00	150,000.00	-
取得借款收到的现金	-	251,100.00	160,000.00	320,000.00
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	7,700.00	9,248.98	61.15	-
筹资活动现金流入小计	7,700.00	310,348.98	328,061.15	320,000.00
偿还债务支付的现金	185,998.75	326,000.00	77,000.00	141,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	29,336.91	57,068.21	55,022.86	48,796.60
支付其他与筹资活动有关的现金	215.02	5,599.97	3,179.71	2,300.34
筹资活动现金流出小计	215,550.68	388,668.18	135,202.57	192,096.95
筹资活动产生的现金流量净额	-207,850.68	-78,319.20	192,858.58	127,903.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1.67	-0.30	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-268,261.59	-174,521.99	-53,059.78	364,825.01
加：期初现金及现金等价物余额	332,258.81	506,740.16	559,799.94	194,974.94
六、期末现金及现金等价物余额	63,997.22	332,218.18	506,740.16	559,799.94

注：2018 年财务数据引用自 2019 年审计报告期初数，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 1-3 月财务数

据引自 2021 年 1-3 月未经审计财务报表期末数。

二、合并报表范围的变化

1、2018 年合并报表范围变化及原因

2018 年度与上年相比，发行人新增 38 家子公司，其中 35 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 6 家子公司，其中 5 家因处置股权丧失控制，1 家注销。

变化情况	企业名称	变化原因
新增	成都荣澳酒店管理有限公司	新设成立
新增	四川贵达实业有限公司	非同一控制合并
新增	成都锦创汇商贸有限责任公司	新设成立
新增	成都时盛商贸有限责任公司	新设成立
新增	杭州锦翎置业有限公司	新设成立
新增	成都同创锦商贸有限责任公司	新设成立
新增	重庆新希望实业有限公司	新设成立
新增	重庆渝锦悦房地产开发有限公司	新设成立
新增	重庆光锦房地产开发有限公司	新设成立
新增	杭州锦致置业有限公司	新设成立
新增	温州玖富置业有限公司	新设成立
新增	温州竭诚商贸有限公司	新设成立
新增	宁波鄞州堇一商贸有限公司	新设成立
新增	温州笙轩商贸有限公司	新设成立
新增	南宁川望置业有限公司	新设成立
新增	南宁邕博商贸有限责任公司	新设成立
新增	南宁郝诚商贸有限责任公司	新设成立
新增	昆明锦官置业有限公司	新设成立
新增	昆明麓城商贸有限责任公司	新设成立
新增	苏州新锦置业有限公司	新设成立
新增	苏州锐宝商贸有限公司	新设成立
新增	苏州纳博商贸有限公司	新设成立
新增	广西盛闽房地产开发有限公司	新设成立
新增	苏州鼎晟物业管理有限公司	新设成立
新增	成都新希望众创空间管理有限公司	新设成立

变化情况	企业名称	变化原因
新增	宁波锦官置业有限公司	新设成立
新增	宁波鄞州有和商贸有限公司	新设成立
新增	宁波锦府置业有限公司	新设成立
新增	宁波睿祥商贸有限公司	新设成立
新增	杭州新锦置业有限公司	新设成立
新增	四川东进新希望旅游开发有限公司	新设成立
新增	苏州新希望康旅投资发展有限公司	新设成立
新增	杭州璟琇商贸有限责任公司	新设成立
新增	杭州璟如商贸有限责任公司	新设成立
新增	杭州景澜创商贸有限责任公司	新设成立
新增	大连金豪房地产开发有限公司	非同一控制合并
新增	温州万誉置业有限公司	非同一控制合并
新增	温州万楷置业有限公司	投资设立
减少	呼和浩特新希望物业服务有限责任公司	处置股权丧失控制
减少	呼和浩特锦官置业有限责任公司	处置股权丧失控制
减少	成都恒基隆置业有限公司	处置股权丧失控制
减少	温州新裕置业有限公司	处置股权丧失控制
减少	成都博晟达房地产开发有限公司	处置股权丧失控制
减少	泸州新希望置业有限公司	注销

2、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

变化情况	企业名称	变化原因
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
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

3、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

4、2021 年 1-3 月合并报表范围变化及原因

2021 年 3 月末与 2020 年末相比，发行人新增 9 家子公司，其中 9 家为新设成立；发行人减少 39 家子公司，其中 39 家因处置股权丧失控制。2021 年 1-3 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	南京锦达装饰有限公司	新设成立
新增	武汉锦悦嘉商贸有限公司	新设成立
新增	武汉锦府置业有限公司	新设成立
新增	武汉锦拓置业有限公司	新设成立
新增	成都英基置业有限公司	新设成立
减少	新希望物业服务集团有限公司	处置股权丧失控制

三、最近三年及一期主要财务指标

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。

财务指标	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.42	1.47	1.62	1.94
速动比率（倍）	0.60	0.63	0.66	0.82
资产负债率（合并）	78.63%	77.48%	77.76%	76.62%
资产负债率（母公司）	84.76%	84.71%	88.84%	88.84%
财务指标	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次）	3.75	26.32	16.66	26.07
存货周转率（次）	0.04	0.35	0.28	0.31
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.18	2.46	1.70	1.74

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

（4）应收账款周转率=营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]

（5）存货周转率=营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]

（6）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销）/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

（7）2021 年 1-3 月数据未经年化处理

四、管理层讨论与分析

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	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 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	12,894,314.21	83.39%	11,981,686.64	83.35%	10,152,121.10	87.58%	6,186,476.09	86.82%
非流动资产	2,568,950.21	16.61%	2,394,249.88	16.65%	1,439,088.28	12.42%	938,911.60	13.18%
资产总计	15,463,264.42	100.00%	14,375,936.52	100.00%	11,591,209.38	100.00%	7,125,387.69	100.00%

最近三年及一期末公司总资产规模稳步提升，分别为 7,125,387.69 万元、11,591,209.38 万元、14,375,936.52 万元和 15,463,264.42 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 86.82%、87.58%、83.35%和 83.39%。

（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	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 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	1,057,066.27	8.20%	1,509,098.60	12.60%	1,321,149.62	13.01%	1,182,928.70	19.12%
应收账款	103,274.58	0.80%	94,716.45	0.79%	136,992.96	1.35%	82,199.55	1.33%
预付款项	58,567.36	0.45%	63,463.35	0.53%	53,341.12	0.53%	25,113.43	0.41%
应收利息	11,109.29	0.09%	10,662.45	0.09%	8,617.05	0.08%	6,206.56	0.10%
应收股利	145.82	0.00%	-	-	842.65	0.01%	-	-
其他应收款项	3,752,078.35	29.10%	3,170,780.35	26.46%	2,346,539.12	23.11%	1,166,940.54	18.86%
存货	7,442,497.15	57.72%	6,866,428.13	57.31%	6,038,158.58	59.48%	3,590,578.76	58.04%
其他流动资产	469,575.38	3.64%	266,537.32	2.22%	246,479.99	2.43%	132,508.56	2.14%
合计	12,894,314.21	100.00%	11,981,686.64	100.00%	10,152,121.10	100.00%	6,186,476.09	100.00%

最近三年及一期末，公司流动资产分别为 6,186,476.09 万元、10,152,121.10 万元、11,981,686.64 万元和 12,894,314.21 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。2019 年末，公司流动资产较 2018 年末大幅增长 3,965,645.01 万元，增幅为 64.10%，主要系其他应收款项和存货大幅增长所致。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 3 月末，公司流动资产较 2020 年末增加 912,627.56 万元，增幅为 7.62%。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	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	2.47	0.00%	4.40	0.00%	12.62	0.00%	20.54	0.00%
银行存款	1,047,969.77	99.14%	1,485,044.76	98.41%	1,310,108.58	99.16%	1,176,078.66	99.42%
其他货币资金	9,094.03	0.86%	24,049.44	1.59%	11,028.43	0.83%	6,829.50	0.58%
合计	1,057,066.27	100.00%	1,509,098.60	100.00%	1,321,149.62	100.00%	1,182,928.70	100.00%

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 1,182,928.70 万元、1,321,149.62 万元、1,509,098.60 万元和 1,057,066.27 万元，占流动资产的比例分别为 19.12%、13.01%、12.60%和 8.20%。2019 年末，公司货币资金较 2018 年末增长 138,220.92 万元，增幅为 11.68%；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 3 月末，公司货币资金较 2020 年末减少 452,032.33 万元，减幅为 29.95%。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 2021 年 3 月末，公司受限制的货币资金为 7,205.69 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	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018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	107,122.37	3,847.78	99,278.50	4,562.05	145,490.99	8,498.03	86,792.91	4,593.36
合计	107,122.37	3,847.78	99,278.50	4,562.05	145,490.99	8,498.03	86,792.91	4,593.36

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 82,199.55 万元、136,992.96 万元、94,716.45 万元和 103,274.58 万元，占流动资产的比例分别为 1.33%、1.35%、0.79%和 0.80%。

截至 2021 年 3 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	84,278.69	95.88%
1-2 年	510.72	0.58%
2-3 年	2,871.27	3.27%
3-4 年	49.08	0.06%
4 年以上	191.92	0.22%
合计	87,901.68	100.00%

截至 2021 年 3 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	关联方	15,612.23	14.57%
客户二	关联方	3,275.38	3.06%
客户三	非关联方	1,022.83	0.95%
客户四	非关联方	952.42	0.89%
客户五	非关联方	615.61	0.57%
合计	-	21,478.47	20.05%

截至 2021 年 3 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	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 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	46,576.74	79.53%	50,374.07	79.38%	44,413.68	83.26%	19,627.86	78.16%
1 至 2 年	8,462.32	14.45%	9,653.90	15.20%	3,860.49	7.24%	3,991.94	15.90%
2 至 3 年	2,543.65	4.34%	2,421.16	3.82%	3,885.11	7.28%	326.75	1.30%

3年以上	984.65	1.68%	1,014.22	1.60%	1,181.84	2.22%	1,166.88	4.65%
合计	58,567.36	100.00%	63,463.35	100.00%	53,341.12	100.00%	25,113.43	100.00%

截至 2021 年 3 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 25,113.43 万元、53,341.12 万元、63,463.35 万元和 58,567.36 万元，占流动资产的比例分别为 0.41%、0.53%、0.53%和 0.45%。公司预付款项主要为预付工程及项目合作款等。

截至 2021 年 3 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	4,153.61	7.09%
供应商二	非关联方	3,709.77	6.33%
供应商三	非关联方	2,388.29	4.08%
供应商四	非关联方	2,131.13	3.64%
供应商五	非关联方	1,742.79	2.98%
合计		14,125.59	24.12%

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，公司其他应收款账面价值分别为 1,166,940.54 万元、2,346,539.12 万元、3,170,780.35 万元和 3,752,078.35 万元，占流动资产比例分别为 18.86%、23.11%、26.46%和 29.10%。2019 年末，公司其他应收款项较 2018 年末增加 1,179,598.58 万元，增幅为 101.08%，增幅较大，主要系非并表合作开发项目产生的关联方往来和合作方经营往来增加所致。2020 年末，公司其他应收款项较 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 3 月末，公司其他应收款项较 2020 年末增加 581,298.00 万元，增幅为 18.33%。

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	2021 年 3 月 31 日		2020 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	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	3,763,118.11	11,039.76	3,181,389.93	10,609.57
合计	3,763,118.11	11,039.76	3,181,389.93	10,609.57

截至 2021 年 3 月末，公司按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款账龄结构如下表所示：

单位：万元

账龄结构	2021 年 3 月末	
	账面余额	比例
1 年以内	37,421.04	62.57%
1-2 年	6,235.71	10.43%
2-3 年	8,535.71	14.27%
3-4 年	1,545.45	2.58%
4 年以上	6,065.28	10.14%
合计	59,803.18	100.00%

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。

最近一年及一期末，公司其他应收款项按款项性质分类情况如下所示：

单位：万元

款项性质	2021 年 3 月末	占比	2020 年末	占比
备用金	5,426.37	0.14%	2,423.73	0.08%
保证金及押金	261,815.51	6.96%	195,883.08	6.16%
员工借款	171.87	0.00%	641.42	0.02%
关联方往来	1,860,679.40	49.45%	1,600,614.53	50.31%
合作方经营往来	1,632,828.76	43.39%	1,378,463.43	43.33%
其他	2,196.20	0.06%	3,363.74	0.11%
小计	3,763,118.11	100.00%	3,181,389.93	100.00%
减：坏账准备	11,039.76	-	10,609.57	-
合计	3,752,078.35	-	3,170,780.35	-

截至 2020 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	占其他应收款比例	坏账准备
客户一	关联方	368,675.00	往来款	11.59%	-
客户二	关联方	272,339.30	往来款	8.56%	-
客户三	关联方	187,034.67	往来款	5.88%	-
客户四	关联方	96,852.91	往来款	3.04%	-
客户五	非关联方	96,000.00	保证金	3.02%	-
合计	-	1,020,901.88	-	32.09%	

截至 2021 末 3 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	占其他应收款比例	坏账准备
客户六	关联方	368,675.00	往来款	9.83%	-
客户七	关联方	158,099.67	往来款	4.21%	-
客户八	非关联方	104,520.00	保证金	2.79%	-
客户九	关联方	99,645.91	往来款	2.66%	-
客户十	非关联方	96,000.00	保证金	2.56%	-
合计	-	826,940.58	-	22.04%	-

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 3,590,578.76 万元、6,038,158.58 万元、6,866,428.13 万元和 7,442,497.15 万元，占流动资产的比例分别为 58.04%、59.48%、57.31%和 57.72%。2019 年末，公司存货账面价值较 2018 年末增长 2,447,579.82 万元，增幅为 68.17%，主要系新增土地储备和在建项目持续投入所致。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%。2021 年 3 月末，公司存货账面价值较 2020 年末增长 576,069.02 万元，增幅为 8.39%。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	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
原材料	-	-	-	-	-	-	0.86	0.00%
包装物	-	-	-	-	-	-	2.86	0.00%
库存商品	-	-	-	-	-	-	-	-
低值易耗品	12.23	0.00%	21.45	0.00%	44.89	0.00%	45.35	0.00%
房地产开发产品	478,869.40	6.43%	515,049.73	7.50%	255,633.09	4.23%	124,298.01	3.46%
开发成本	6,963,615.52	93.57%	6,351,356.95	92.50%	5,782,480.61	95.77%	3,466,231.69	96.54%
合计	7,442,497.15	100.00%	6,866,428.13	100.00%	6,038,158.58	100.00%	3,590,578.76	100.00%

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 132,508.56 万元、246,479.99 万元、266,537.32 万元和 469,575.38 万元，占公司流动资产的比例分别为2.14%、2.43%、2.22%和3.64%，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 938,911.60 万元、1,439,088.28 万元、2,394,249.88 万元和 2,568,950.21 万元，占资产总额的比例分别为 13.18%、12.42%、16.65%和 16.61%。2019 年末，公司非流动资产较 2018 年末增长 500,176.68 万元，增幅为 53.27%，主要系长期股权投资大幅增长 269,656.83 万元所致。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 3 月末，公司非流动资产较 2020 年末增长 174,700.33 万元，增幅为 7.30%。

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	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 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	1.20%	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	33,843.08	1.41%	23,088.52	1.60%	11,588.52	1.23%
长期股权投资	1,701,328.11	66.23%	1,529,183.53	63.87%	459,269.88	31.91%	189,613.05	20.19%
其他非流动金融资产	42,029.08	1.64%	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	725,233.28	28.23%	725,233.28	30.29%	701,914.45	48.77%	642,281.59	68.41%
固定资产	2,114.55	0.08%	3,548.97	0.15%	3,854.65	0.27%	7,400.94	0.79%
在建工程	1,572.67	0.06%	575.00	0.02%	277.79	0.02%	151.26	0.02%
使用权资产	2,289.14	0.09%	-	-	-	-	-	-
无形资产	3,951.07	0.15%	4,251.58	0.18%	3,079.79	0.21%	2,555.48	0.27%
长期待摊费用	3,146.60	0.12%	3,986.60	0.17%	2,603.52	0.18%	610.09	0.06%
递延所得税资产	47,475.71	1.85%	41,214.82	1.72%	41,130.48	2.86%	13,595.56	1.45%
其他非流动资产	9,080.00	0.35%	52,413.02	2.19%	203,869.20	14.17%	71,115.10	7.57%
非流动资产合计	2,568,950.21	100.00%	2,394,249.88	100.00%	1,439,088.28	100.00%	938,911.60	100.00%

①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 11,588.52 万元、23,088.52 万元、33,843.08 万元和 0.00 万元，占非流动资产比例分别为 1.23%、1.60%、1.41%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 3 月末可供出售金融资产账面价值为 0.00 万元，主要是由于新金融工具准则重分类所致。

②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 189,613.05 万元、459,269.88 万元、1,529,183.53 万元和 1,701,328.11 万元，占非流动资产的比例分别为 20.19%、31.91%、63.87%和 66.23%。

2019 年末，公司长期股权投资较 2018 年末大幅增长 269,656.83 万元，增幅为 142.21%，主要系公司新增杭州璟琇商贸有限责任公司、杭州璟慧商贸有限责任公司、昆明雅龙房地产开发有限公司、重庆智骐商业管理有限公司、南京鼎茂置业有限公司、南京利盛房地产开发有限公司、南京锦逸置业有限公司、中山市铎新置业有限公司、沈阳金科骏强房地产开发有限公司等联营企业，以及对重庆央鼎置业有限公司、南京锦致置业有限公司等联营企业追加投资所致。

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 3 月末，公司长期股权投资较 2020 年末增长 172,144.58 万元，增幅为 11.26%。

③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 642,281.59 万元、701,914.45 万元、725,233.28 万元和 725,233.28 万元，占公司非流动资产的比例分别为 68.41%、48.77%、30.29%和 28.23%。2019 年末，公司投资性房地产较

2018 年末增长 9.28%。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 3 月末，公司投资性房地产账面价值与 2020 年末相比无变动。

截至 2021 年 3 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	2021 年 3 月 31 日	
		账面价值	所占比例
立体城	温州	7.98	11.00%
商鼎国际	成都	0.62	0.85%
新希望国际	成都	5.51	7.60%
AB 单体	南宁	12.82	17.68%
新畅行	南宁	3.02	4.16%
昆明大商汇	昆明	29.66	40.90%
希望汇	昆明	2.51	3.46%
半岛科技园	上海	10.40	14.34%
合计		72.52	100.00%

④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 7,400.94 万元、3,854.65 万元、3,548.97 万元和 2,114.55 万元，占非流动资产的比例分别为 0.79%、0.27%、0.15%和 0.08%。2019 年末，公司固定资产较 2018 年末减少 3,546.29 万元，减幅为 47.92%，主要系合并范围变化固定资产原值减少所致。2020 年末公司固定资产较 2019 年末变动较小。2021 年 3 月末，公司固定资产较 2020 年末减少 1,434.42 万元，减幅为 40.42%，主要系合并范围变化固定资产原值减少所致。

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	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 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	936.67	44.30%	1,789.59	50.43%	1,938.21	50.28%	6,013.82	81.26%
机器设备	26.87	1.27%	83.72	2.36%	62.12	1.61%	27.33	0.37%
办公设备及其他	897.59	42.45%	1,378.77	38.85%	1,529.85	39.69%	1,105.10	14.93%

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
设备								
运输工具	253.42	11.98%	296.89	8.37%	324.47	8.42%	254.69	3.44%
合计	2,114.55	100.00%	3,548.97	100.00%	3,854.65	100.00%	7,400.94	100.00%

⑤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 2,555.48 万元、3,079.79 万元、4,251.58 万元和 3,951.07 万元，占非流动资产的比例分别为 0.27%、0.21%、0.18%和 0.15%。2019 年末，公司无形资产较 2018 年末增加 524.31 万元，增幅为 20.52%。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 3 月末，公司无形资产较 2020 年末减少 300.51 万元，减幅为 7.07%。

⑥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 71,115.10 万元、203,869.20 万元、52,413.02 万元和 9,080.00 万元，占非流动资产的比例分别为 7.57%、14.17%、2.19%和 0.35%。2019 年末，公司其他非流动资产较 2018 年末增加 132,754.10 万元，增幅为 186.67%，主要系预付长期资产款增加所致；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 3 月末其他非流动资产较 2020 年末减少 43,333.02 万元，减幅 82.68%，是由于新金融工具准则重分类所致。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	2021年3月末		2020年12月31日		2019年12月31日		2018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%	37,000.00	52.03%
预付长期资产款	9,080.00	100.00%	9,080.00	17.32%	156,080.00	76.56%	25,880.00	36.39%
信托保障基金	-	-	11,603.02	22.14%	10,789.20	5.29%	8,235.10	11.58%
理财产品	-	-	1,000.00	1.91%	-	-	-	-

项目	2021年3月末		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
合计	9,080.00	100.00%	52,413.02	100.00%	203,869.20	100.00%	71,115.10	100.00%

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	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018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	9,108,024.23	74.91%	8,143,817.01	73.11%	6,251,715.99	69.36%	3,181,689.82	58.28%
非流动负债	3,051,273.76	25.09%	2,995,122.66	26.89%	2,761,707.89	30.64%	2,277,855.57	41.72%
合计	12,159,297.99	100.00%	11,138,939.67	100.00%	9,013,423.89	100.00%	5,459,545.39	100.00%

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 5,459,545.39 万元、9,013,423.89 万元、11,138,939.67 万元和 12,159,297.99 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 58.28%、69.36%、73.11%和 74.91%。

（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	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018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	58,522.67	0.64%	58,000.00	0.71%	20,365.92	0.33%	5,000.00	0.16%
应付票据	6,606.69	0.07%	9,251.17	0.11%	3,041.47	0.05%	734.36	0.02%
应付账款	632,084.40	6.94%	656,639.48	8.06%	433,945.10	6.94%	159,502.18	5.01%
预收款项	6,998.78	0.08%	4,699,354.57	57.70%	3,403,049.79	54.43%	1,829,780.32	57.51%
合同负债	4,833,294.22	53.07%	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	5,201.28	0.06%	18,482.61	0.23%	11,400.81	0.18%	6,978.94	0.22%
应交税费	212,297.21	2.33%	185,824.55	2.28%	147,894.51	2.37%	89,836.32	2.82%

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付利息	16,081.51	0.18%	11,641.30	0.14%	20,686.62	0.33%	16,600.39	0.52%
应付股利	4,003.63	0.04%	19,170.68	0.24%	29,281.17	0.47%	15,473.80	0.49%
其他应付款	2,322,944.22	25.50%	1,780,055.65	21.86%	1,394,250.60	22.30%	600,983.53	18.89%
一年内到期的非流动负债	556,360.91	6.11%	705,397.00	8.66%	787,800.00	12.60%	456,800.00	14.36%
其他流动负债	453,628.71	4.98%	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	9,108,024.23	100.00%	8,143,817.01	100.00%	6,251,715.99	100.00%	3,181,689.82	100.00%

公司流动负债主要由预收款项、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 3,181,689.82 万元、6,251,715.99 万元、8,143,817.01 万元和 9,108,024.23 万元，占负债总额的比例分别为 58.28%、69.36%、73.11%和 74.91%。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 5,000.00 万元、20,365.92 万元、58,000.00 万元和 58,522.67 万元，占流动负债的比例分别为 0.16%、0.33%、0.71%和 0.64%。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	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
质押借款	-	-	20,365.92	5,000.00
抵押借款	-	-	-	-
保证借款	58,522.67	58,000.00	-	-
信用借款	-	-	-	-
合计	58,522.67	58,000.00	20,365.92	5,000.00

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 159,502.18 万元、433,945.10 万元、656,639.48 万元和

632,084.40 万元，占流动负债比例分别为 5.01%、6.94%、8.06%和 6.94%。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 3 月末，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	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 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	594,249.74	94.01%	622,339.19	94.78%	417,079.25	96.11%	139,498.30	87.46%
应付质保金	5,878.84	0.93%	5,438.15	0.83%	4,251.75	0.98%	3,804.54	2.39%
货款	13,426.61	2.12%	14,156.04	2.16%	4,714.52	1.09%	13,233.01	8.30%
其他	18,529.22	2.93%	14,706.10	2.24%	7,899.58	1.82%	2,966.33	1.86%
合计	632,084.40	100.00%	656,639.48	100.00%	433,945.10	100.00%	159,502.18	100.00%

截至 2021 年 3 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。

③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 1,829,780.32 万元、3,403,049.79 万元、4,699,354.57 万元和 6,998.78 万元，占流动负债的比例分别为 57.51%、54.43%、57.70%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、堇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 3 月末，预收款项较 2020 年末减少 4,692,355.79 万元，减幅为 99.85%，主要系根据新会计准则，将原计入预收款项的预收售房款重分类至合同负债所致。2021 年 3 月末，公司合同负债金额为 4,833,294.22 万元，占流动负债的比例为 53.07%，均为预收房款。

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	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 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%	1,815,280.10	99.21%

预收租金	6,981.46	99.75%	8,326.34	0.18%	7,908.18	0.23%	8,563.94	0.47%
预收服务费	-	-	2,403.89	0.05%	1,509.23	0.04%	2,169.45	0.12%
预收物业管理费	-	-	12,716.07	0.27%	5,021.01	0.15%	3,493.33	0.19%
其他	17.32	0.25%	103,123.60	2.19%	7,142.34	0.21%	273.50	0.01%
合计	6,998.78	100.00%	4,699,354.57	100.00%	3,403,049.79	100.00%	1,829,780.32	100.00%

截至 2021 年 3 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。

④其他应付款项

公司其他应付款项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，公司其他应付款项余额分别为 600,983.53 万元、1,394,250.60 万元、1,780,055.65 万元和 2,322,944.22 万元，占流动负债的比例分别为 18.89%、22.30%、21.86%和 25.50%。

2019 年末，公司其他应付款较 2018 年末增加 793,267.07 万元，增幅为 131.99%，主要系并表合作开发项目规模增长后往来款增加所致。2020 年末，公司其他应付款较 2019 年末增加 385,805.05 万元，增幅为 27.67%。2021 年 3 月末，公司其他应付款较 2020 年末增加 542,888.57 万元，增幅为 30.50%，主要系往来款增加所致。

报告期内，公司其他应付款项明细如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
往来款	2,195,568.32	94.52%	1,668,204.29	93.72%	1,321,567.67	94.79%	530,755.56	88.31%
暂收款	10,167.48	0.44%	16,179.44	0.91%	6,799.76	0.49%	6,049.83	1.01%
保证金及押金	70,406.07	3.03%	70,139.66	3.94%	39,819.91	2.86%	30,961.34	5.15%
其他	46,802.35	2.01%	25,532.26	1.43%	26,063.25	1.87%	33,216.81	5.53%
合计	2,322,944.22	100.00%	1,780,055.65	100.00%	1,394,250.60	100.00%	600,983.53	100.00%

截至 2020 年末，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	占比其他应付款比例	账龄	是否为有息负债
------	------	------	-----------	----	---------

客户一	关联方	190,376.08	10.69%	2 年以内	否
客户二	关联方	99,967.97	5.62%	1 年以内	否
客户三	非关联方	96,690.00	5.43%	1 年以内	否
客户四	非关联方	89,854.54	5.05%	1 年以内	否
客户五	非关联方	88,970.26	5.00%	1 年以内	否
合计		565,858.84	31.79%		

截至 2021 年 3 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	占比其他应付款比例	账龄	是否为有息负债
客户一	关联方	242,825.93	10.45%	1 年以内	否
客户二	非关联方	99,282.01	4.27%	1 年以内	否
客户三	非关联方	86,534.72	3.73%	1 年以内	否
客户四	非关联方	77,940.00	3.36%	1 年以内	否
客户五	非关联方	74,217.22	3.19%	1 年以内	否
合计		580,799.87	25.00%		

⑤一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 456,800.00 万元、787,800.00 万元、705,397.00 万元和 556,360.91 万元，占流动负债总额的比例分别为 14.36%、12.60%、8.66%和 6.11%。

（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	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 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	2,924,984.93	95.86%	2,882,229.00	96.23%	2,481,330.83	89.85%	2,164,116.50	95.01%
应付债券	-	-	-	-	170,000.00	6.16%	-	-
租赁负债	2,966.26	0.10%	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	123,322.57	4.04%	112,893.66	3.77%	110,377.06	4.00%	113,739.07	4.99%
非流动负债合计	3,051,273.76	100.00%	2,995,122.66	100.00%	2,761,707.89	100.00%	2,277,855.57	100.00%

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 2,277,855.57 万元、2,761,707.89 万元、2,995,122.66 万元和 3,051,273.76 万元，占负债总额的比例分别为 41.72%、30.64%、26.89%和 25.09%。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。

①长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款余额分别为 2,164,116.50 万元、2,481,330.83 万元、2,882,229.00 万元和 2,924,984.93 万元，占非流动负债的比例分别为 95.01%、89.85%、96.23%和 95.86%。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	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 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	210,101.25	6.34%	296,100.00	8.66%	207,314.00	6.34%	211,000.00	8.61%
抵押借款	1,900,685.93	57.40%	1,943,947.00	56.88%	1,812,066.84	55.43%	1,232,666.50	50.29%
信用借款	-	-	-	-	-	-	-	-
保证借款	1,200,558.66	36.26%	1,177,579.00	34.46%	1,249,749.99	38.23%	1,007,250.00	41.10%
小计	3,311,345.84	100.00%	3,417,626.00	100.00%	3,269,130.83	100.00%	2,450,916.50	100.00%
减：一年内到期的长期借款	386,360.91	-	535,397.00	-	787,800.00	-	286,800.00	-
合计	2,924,984.93	-	2,882,229.00	-	2,481,330.83	-	2,164,116.50	-

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 113,739.07 万元、110,377.06 万元、112,893.66 万元和 123,322.57 万元，占非流动负债的比例分别为 4.99%、4.00%、3.77%和 4.04%。

(二) 现金流量分析

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
----	--------------	---------	---------	---------

经营活动现金流入小计	1,187,952.32	5,572,976.03	4,568,819.87	2,484,150.58
经营活动现金流出小计	1,597,235.54	5,089,235.38	4,302,981.45	2,723,589.62
经营活动产生的现金流量净额	-409,283.22	483,740.65	265,838.42	-239,439.04
投资活动现金流入小计	420,796.14	1,417,289.08	183,395.33	1,715.84
投资活动现金流出小计	294,696.83	1,720,028.90	1,460,252.28	221,554.01
投资活动产生的现金流量净额	126,099.31	-302,739.82	-1,276,856.95	-219,838.17
筹资活动现金流入小计	632,790.49	3,727,186.30	2,270,756.01	2,171,747.00
筹资活动现金流出小计	797,505.64	3,619,814.52	1,265,735.29	1,051,400.06
筹资活动产生的现金流量净额	-164,715.15	107,371.79	1,005,020.72	1,120,346.94
现金及现金等价物净增加额	-447,897.40	288,372.32	-5,997.81	661,069.72

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 2,484,150.58 万元、4,568,819.87 万元和 5,572,976.03 万元，其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为 2,011,607.67 万元、3,362,068.92 万元和 4,717,238.04 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 472,542.91 万元、1,199,041.60 万元和 821,237.92 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 2,723,589.62 万元、4,302,981.45 万元和 5,089,235.38 万元，其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为 1,560,543.60 万元、2,831,388.91 万元和 3,122,658.12 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 929,869.73 万元、1,116,820.64 万元和 1,548,549.14 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-239,439.04 万元、265,838.42 万元和 483,740.65 万元，公司经营活动产生的现金流净额在报告期内由负转正，并呈现不断改善的趋势，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。

2021 年 1-3 月，公司经营活动现金流入 1,187,952.32 万元，经营活动现金流出 1,597,235.54 万元，经营活动产生的现金流量净额-409,283.22 万元，经营活动产生的现金流量净额为负主要是由于支付较多土地款和工程款所致。

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 1,715.84 万元、183,395.33 万元和 1,417,289.08 万元。2019 年公司投资活动产生的现金流入较 2018 年大幅增加，主要系收回投资收到的现金和收到联营企业的往来款增加所致。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。

最近三年，公司投资活动产生的现金流出分别为 221,554.01 万元、1,460,252.28 万元和 1,720,028.90 万元。2019 年公司投资活动产生的现金流出大幅增加，主要系支付联营企业往来款增加所致。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-219,838.17 万元、-1,276,856.95 万元和-302,739.82 万元，报告期内均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。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。

2021 年 1-3 月，公司投资活动现金流入 420,796.14 万元，投资活动现金流出 294,696.83 万元，投资活动产生的现金流量净额 126,099.31 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 2,171,747.00 万元、2,270,756.01 万元和 3,727,186.30 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 1,051,400.06 万元、1,265,735.29 万元和 3,619,814.52 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额分别为 1,120,346.94 万元、1,005,020.72 万元和 107,371.79 万元。2020 年，公司筹资活动产生的现金流额大幅减少，主要系 2020 年支付项目合作方往来款项增长所致。

2021 年 1-3 月，公司筹资活动现金流入 632,790.49 万元，筹资活动现金流出 797,505.64 万元，筹资活动产生的现金流量净额-164,715.15 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。

（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	2021 年 3 月末/ 2021 年 1-3 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
流动比率	1.42	1.47	1.62	1.94
速动比率	0.60	0.63	0.66	0.82
资产负债率	78.63%	77.48%	77.76%	76.62%
扣除预收款 项/合同负债 的资产负债 率	47.33%	44.79%	48.40%	50.94%
EBITDA (亿元)	6.39	54.95	38.22	32.66
EBITDA 利 息保障倍数 (倍)	1.18	2.46	1.70	1.74

注：扣除预收账款及合同负债的资产负债率=（负债总计-预收账款-合同负债）/资产总计。

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 1.94、1.62、1.47 和 1.42，速动比率分别为 0.82、0.66、0.63 和 0.60，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 76.62%、77.76%、77.48%和 78.63%，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 50.94%、48.40%和 44.79%。

最近三年及一期，公司 EBITDA 分别为 32.66 亿元、38.22 亿元和 54.95 亿元和 6.39 亿元；EBITDA 利息保障倍数分别为 1.74、1.70、2.46 和 1.18，处于良好水平。

2、公司有息负债情况

截至 2021 年 3 月 31 日，公司有息负债余额为 354.65 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	5.85	55.64	-	-	0.66	62.15
1-3 年期（不含 3 年）	-	-	109.35	-	-	109.35
3-5 年期（不含 5 年）	-	-	163.72	-	-	163.72
5 年以上	-	-	19.42	-	-	19.42
合计	5.85	55.64	292.50	-	0.66	354.65

截至 2021 年 3 月 31 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	-	27.20	162.87	-	-	190.07
质押借款	-	6.40	14.61	-	-	21.01
信用借款	-	-	-	-	0.66	0.66
保证借款	5.85	22.04	115.02	-	-	142.91
合计	5.85	55.64	292.50	-	0.66	354.65

（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	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	371,529.53	3,049,580.57	1,826,325.88	1,524,317.76
减：营业成本	278,690.59	2,276,901.52	1,325,063.05	1,100,368.02
营业税金及附加	4,293.96	147,363.93	119,425.43	97,888.45
销售费用	14,100.90	94,562.69	63,293.64	45,251.56
管理费用	10,908.42	93,047.05	53,665.30	32,515.77
财务费用	16,121.57	87,511.69	38,927.06	10,342.64
加：公允价值变动收益	-	23,318.83	29,440.53	31,530.36
投资收益	-1,075.30	143.40	58,041.82	17,242.00
二、营业利润	44,417.29	379,119.92	306,925.91	282,782.64
加：营业外收入	604.10	2,113.69	2,712.03	1,643.08
减：营业外支出	1,720.92	1,467.30	1,126.20	850.25
三、利润总额	43,300.47	379,766.32	308,511.74	283,575.47
四、净利润	32,525.35	284,177.79	243,469.41	212,878.01
其中：归属于母公司股东的净利润	27,008.53	146,468.84	155,399.99	181,862.91

1、营业收入分析

单位：万元

业务及产品类别	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务	367,946.12	99.04%	2,981,026.09	97.75%	1,778,514.41	97.38%	1,486,493.37	97.52%
其中：房产销售	344,072.96	92.61%	2,905,140.10	95.26%	1,715,678.95	93.94%	1,431,715.36	93.92%
酒店经营	220.56	0.06%	975.77	0.03%	812.90	0.04%	2,611.56	0.17%
物业租赁	7,685.70	2.07%	29,461.78	0.97%	28,854.45	1.58%	28,048.20	1.84%
物业服务	-	-	36,555.09	1.20%	33,168.11	1.82%	24,118.25	1.58%
其他	15,966.90	4.30%	8,893.35	0.29%	-	-	-	-
其他业务	3,583.41	0.96%	68,554.48	2.25%	47,811.46	2.62%	37,824.39	2.48%
合计	371,529.53	100.00%	3,049,580.57	100.00%	1,826,325.88	100.00%	1,524,317.76	100.00%

最近三年及一期，公司营业收入分别为 1,524,317.76 万元、1,826,325.88 万元、3,049,580.57 万元和 371,529.53 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 97.52%、97.38%、97.75% 和 99.04%，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 93.92%、93.94%、95.26% 和 92.61%。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 1-3 月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 37,824.39 万元、47,811.46 万元、68,554.48 万元和 3,583.41 万元，占营业收入的比重分别为 2.48%、2.62%、2.25% 和 0.96%。

2、营业成本分析

单位：万元

业务及产 品类别	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务	277,950.31	99.73%	2,226,812.70	97.80%	1,289,774.67	97.34%	1,067,827.12	97.04%
其中：房 产销售	261,962.50	94.00%	2,193,886.11	96.35%	1,262,199.48	95.26%	1,047,590.93	95.20%
酒店经营	166.54	0.06%	570.99	0.03%	224.31	0.02%	779.25	0.07%
物业租赁	516.39	0.19%	965.71	0.04%	100.47	0.01%	191.04	0.02%
物业服务	-	-	23,065.98	1.01%	27,250.41	2.06%	19,265.91	1.75%
其他	15,304.88	5.49%	8,323.91	0.37%	-	-	-	-
其他业务	740.28	0.27%	50,088.82	2.20%	35,288.38	2.66%	32,540.89	2.96%
合计	278,690.59	100.00%	2,276,901.52	100.00%	1,325,063.05	100.00%	1,100,368.02	100.00%

最近三年及一期，公司营业成本分别为 1,100,368.02 万元、1,325,063.05 万元、2,276,901.52 万元和 278,690.59 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 95.20%、95.26%、96.35% 和 94.00%。

3、毛利率及利润水平分析

单位：万元

业务及产品类别	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018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	89,995.81	24.46%	754,213.39	25.30%	488,739.74	27.48%	418,666.25	28.16%
其中：房产销售	82,110.46	23.86%	711,253.99	24.48%	453,479.47	26.43%	384,124.43	26.83%
酒店经营	54.02	24.49%	404.78	41.48%	588.59	72.41%	1,832.31	70.16%
物业租赁	7,169.31	93.28%	28,496.08	96.72%	28,753.98	99.65%	27,857.16	99.32%
物业服务	-	-	13,489.11	36.90%	5,917.71	17.84%	4,852.34	20.12%
其他	662.02	4.15%	569.44	6.40%	-	-	-	-
其他业务	2,843.13	79.34%	18,465.66	26.94%	12,523.09	26.19%	5,283.50	13.97%
合计	92,838.94	24.99%	772,679.05	25.34%	501,262.83	27.45%	423,949.74	27.81%

最近三年及一期，公司整体业务毛利率分别为 27.81%、27.45%、25.34%和 24.99%，报告期内出现小幅下降趋势，但毛利率总体仍保持在较高的水平。

4、期间费用分析

单位：万元

项目	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018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	14,100.90	3.80%	94,562.69	3.10%	63,293.64	3.47%	45,251.56	2.97%
管理费用	10,908.42	2.94%	93,047.05	3.05%	53,665.30	2.94%	32,515.77	2.13%
财务费用	16,121.57	4.34%	87,511.69	2.87%	38,927.06	2.13%	10,342.64	0.68%
期间费用合计	41,130.89	11.07%	275,121.43	9.02%	155,885.99	8.54%	88,109.97	5.78%

最近三年及一期，公司期间费用合计分别为 88,109.97 万元、155,885.99 万元、275,121.43 万元和 41,130.89 万元，与当期营业收入的比例分别为 5.78%、8.54%、9.02%和 11.07%。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 45,251.56 万元、63,293.64 万元、94,562.69 万元和 14,100.90 万元，与当期营业收入的比例分别为 2.97%、3.47%、

3.10%和 3.80%。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 32,515.77 万元、53,665.30 万元、93,047.05 万元和 10,908.42 万元，与当期营业收入的比例分别为 2.13%、2.94%、3.05%和 2.94%。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 10,342.64 万元、38,927.06 万元、87,511.69 万元和 16,121.57 万元。占当期营业收入的比例分别为 0.68%、2.13%、2.87%和 4.34%。

最近三年，发行人财务费用明细详见下表：

单位：万元			
项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
利息支出	223,201.42	225,250.98	187,592.68
减：资本化利息	56,168.37	153,286.86	146,101.85
减：利息收入	83,584.13	35,376.31	32,320.61
其他	4,062.77	2,339.25	1,172.42
合计	87,511.69	38,927.06	10,342.64

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。

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 31,530.36 万元、29,440.53 万元、23,318.83 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 17,242.00 万元、58,041.82 万元、143.40 万元和-1,075.30 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	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-3,534.63	-9,489.79	52,985.59	15,809.46
处置长期股权投资产生的投资收益	-2,355.47	1,855.61	-542.04	-1,036.10
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	189.28
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	2,185.36
理财产品投资收益	-	582.54	444.90	94.00
交易性金融资产在持有期间的投资收益	4,367.26	-	-	-
其他		117.36	0.10	
总计	-1,075.30	143.40	58,041.82	17,242.00
占归属于母公司所有者的净利润比重	-3.98%	0.10%	37.35%	9.48%

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	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
计入当期损益的政府补助	163.67	3,338.05	912.75	832.05
占归属于母公司所有者的净利润比重	0.61%	2.28%	0.59%	0.46%

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）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，可能将导致开发项目的销售风险。

（六）公司未来业务发展目标

新希望地产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 and 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。

在营运管理方面，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，新希望地产将实现“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。

五、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行后，募集资金扣除发行费用后将用于偿还“16 希望 01”、“16 希望 02”公司债券，故对公司资产负债结构不会产生变化。

六、重大或有事项或承诺事项

（一）公司对外担保情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人对外担保余额为 175,354.00 万元，具体明细如下：

担保人	担保合同名称及编号	被担保人	债权人	担保金额 (万元)	担保余额 (万元)	担保类型	保证期间
发行人	公担保字第 EU11800000110643-1 号	成都恒基隆置业有限公司	中国民生银行股份有限公司成都分行	200,000.00	60,000.00	连带责任保证	主合同债务人履行债务期限届满之日起两年，主债权期限为 3 年，自 2018 年 9 月 21 日至 2021 年 9 月 20 日
发行人	【B6LJ20200000760】	四川东进新希望旅游开发有限公司	四川简阳农村商业银行股份有限公司	20,000.00	20,000.00	连带责任保证	主合同债务人履行债务期限届满之日起三年，主债权期限为 2020 年 6 月 23 日至 2021 年 6 月 22 日
发行人	中银杭银团 [2021]0225 保 02 号	杭州锦灏置业有限公司	中国银行、上海浦东发展银行、中国建设银行	24,000.00	24,000.00	连带责任保证	主合同债务人履行债务期限届满之日起三年，主债权期限为 2021 年 3 月 15 日至 2024 年 3 月 15 日
发行人	平银(南宁)保字第 2021022102 号	南宁市美昕房地产开发有限公司	平安银行股份有限公司南宁分行	17,000.00	17,000.00	连带责任保证	主合同债务人履行债务期限届满之日起三年，主债权期限为 2021 年 2 月 25 日至 2024 年 2

担保人	担保合同名称及编号	被担保人	债权人	担保金额 (万元)	担保余额 (万元)	担保类型	保证期间
							月 25 日
发行人	32100202000319908-3	苏州碧望置业有限公司	中国农业银行、中国银行	12,900.00	12,900.00	连带责任保证	主合同债务人履行债务期限届满之日起三年，主债权期限为 2021 年 1 月 11 日至 2025 年 11 月 20 日
发行人	ZB7016202100000021	武汉禹博房地产开发有限公司	上海浦东发展银行武汉分行	41,454.00	41,454.00	连带责任保证	主合同债务人履行债务期限届满之日起两年，主债权期限为 2021 年 3 月 1 日至 2024 年 3 月 1 日
合计				315,354.00	175,354.00		

（二）未决诉讼、仲裁事项

截至募集说明书签署日，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。具体情况参见募集说明书“第六节 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

截至募集说明书签署日，公司无需予以披露的重大资产负债表日后事项。

七、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2021 年 3 月 31 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	7,205.69
存货	抵押受限	3,446,481.59
投资性房地产	抵押受限	176,920.00
长期股权投资	质押受限	99,560.00
合计		3,730,167.28

此外，发行人已于 2018 年 11 月发行 15 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；发行人已于 2020 年 7 月发行 12.11 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；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。

截至募集说明书签署日，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。

第七节 募集资金运用

一、本期债券募集资金运用计划

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经发行人 2018 年 9 月 26 日召开的董事会、2018 年 10 月 12 日召开的股东会审议通过，本次债券发行规模不超过 17 亿元（含 17 亿元）。本期债券发行规模为不超过人民币 15.20 亿元，募集资金扣除发行费用后拟用于偿还发行人“16 希望 01”、“16 希望 02”公司债券。

本期债券募集资金拟偿还的有息债务具体情况如下：

单位：亿元

证券名称	起息日	到期日	债券余额	票面利率	发行期限	发行规模	本期拟偿还规模
16 希望 02	2016-07-13	2021-07-13	8.20	5.00	3+2 年	10.00	8.20
16 希望 01	2016-05-30	2021-05-30	7.00	5.20	3+2 年	7.00	7.00
合计			15.20				15.20

注：16 希望 01 已于 2021 年 5 月 30 日偿付，本期债券拟用于置换发行人先行用于偿付 16 希望 01 的资金。

二、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2021 年 3 月 31 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，故对公司资产负债结构不会产生变化。

（二）对于发行人财务成本的影响

根据中诚信给予本期公司债券的评级，发行人主体评级为 AA+，本期债券的评级为 AAA，结合近期发行的可比公司债券，本期发行公司债券有利于调整债务结构，控制财务费用，增强公司盈利能力。公司通过发行固定利率的公司债券，可以锁定较低债券利率，有利于公司锁定融资成本，避免市场利率波动带来的风险。

三、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、划转与本息偿付。专项账户相关信息如下：

户名：四川新希望房地产开发有限公司

开户行：浙商银行成都分行

账号：6510000010120100193796

第八节 备查文件

一、备查文件内容

募集说明书的备查文件如下：

四川新希望房地产开发有限公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度经审计的财务报告及 2021 年 1-3 月未经审计的财务报表；

中信建投证券股份有限公司及中信证券股份有限公司关于四川新希望房地产开发有限公司公开发行 2019 年公司债券的核查意见；

北京市中伦律师事务所关于四川新希望房地产开发有限公司公开发行 2021 年公司债券的法律意见书；

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）信用评级报告；

四川新希望房地产开发有限公司 2019 年公开发行公司债券债券持有人会议规则；

四川新希望房地产开发有限公司 2019 年公开发行公司债券之债券受托管理协议；

四川新希望房地产开发有限公司 2019 年公司债券之担保合同、担保函；

新希望集团 2020 年经审计的财务报告；

中国证监会核准本次发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅募集说明书及摘要。

二、备查文件查阅地点

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

发行人：四川新希望房地产开发有限公司

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、王冲、陈诗意

联系电话：028-65721699

传真：028-85249267

主承销商：

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系地址：北京市东城区朝内大街 1 号凯恒中心 B、E 座三层

法定代表人：王常青

联系人：蔡诗文、刘国平、张华庭

联系电话：010-86451083

传真：010-65608445

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：舒翔、屈剑锋、姚广、郭若昆、刘子沛

联系电话：010-60833864

传真：010-60833504

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。