

四川新希望房地产开发有限公司公司债券 2019 年度受托管理事务报告

四川新希望房地产开发有限公司



新希望地产
NEWHOPE REAL ESTATE

(住所：成都市人民南路四段新希望集团)

债券受托管理人



(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

二零二零年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、《上海证券交易所公司债券上市规则（2018年修订）》（以下简称《上市规则》）、《四川新希望房地产开发有限公司公开发行2015年公司债券受托管理协议》及《四川新希望房地产开发有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）受托管理协议》（以下简称《受托管理协议》）及其它相关信息披露文件以及四川新希望房地产开发有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于四川新希望房地产开发有限公司提供的资料或说明。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目 录

一、受托管理的公司债券概况.....	3
二、公司债券受托管理人履职情况.....	4
三、发行人 2019 年度经营和财务状况.....	4
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	5
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	7
六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况.....	8
七、增信措施、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	12
八、债券的本息偿付情况.....	14
九、募集说明书中约定的其他义务.....	15
十、债券持有人会议召开的情况.....	16
十一、发行人出现重大事项的情况.....	16
十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	17

一、受托管理的公司债券概况

四川新希望房地产开发有限公司发行的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：16希望01、16希望02、19希望01，债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

	16 希望 01	16 希望 02	19 希望 01
债券名称	四川新希望房地产开发有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）	四川新希望房地产开发有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）	四川新希望房地产开发有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）
核准文件和核准规模	中国证券监督管理委员会“证监许可[2016]83号”核准公司面向合格投资者公开发行总额不超过 17 亿元的公司债券	中国证券监督管理委员会“证监许可[2016]83号”核准公司面向合格投资者公开发行总额不超过 17 亿元的公司债券	中国证券监督管理委员会“证监许可[2019]1311号”核准公司面向合格投资者公开发行总额不超过 17 亿元的公司债券
债券期限	5 年，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权	5 年，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权	3 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
发行规模	7 亿元	10 亿元	1.80 亿元
债券余额	7 亿元	8.20 亿元	1.80 亿元
债券利率	5.20%	5.00%	4.85%
计息方式	单利按年计息，不计复利	单利按年计息，不计复利	单利按年计息，不计复利
还本付息方式	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	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	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
付息日	2017 年至 2021 年间每年的 5 月 30 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 2017 年至 2019 年间每年的 5 月 30 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）	2017 年至 2021 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 2017 年至 2019 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）	2020 年至 2022 年间每年的 9 月 10 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 2020 年至 2021 年间每年的 9 月 10 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）
担保方式	由新希望集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保	由新希望集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保	由新希望集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
发行时信用级别	主体评级 AA，债项评级 AAA	主体评级 AA，债项评级 AAA	主体评级 AA+，债项评级 AAA
跟踪评级情况	主体评级 AA+，债项评级 AAA	主体评级 AA+，债项评级 AAA	无

二、公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、《上市规则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、内外部增信机制及偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

三、发行人 2019 年度经营和财务状况

（一）发行人 2019 年度经营情况

房地产行业是中国经济的重要支柱之一，我国目前正处于工业化和城市化快速发展的阶段。城市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发展的动力。为了促进房地产业平稳健康发展，近年来国家根据市场环境的变化，不断适时调整房地产行业政策。在经历了过去十余年的快速发展后，房地产行业未来将面临全面转型，房地产企业将迎来多元化转型的机遇。

发行人始终坚持重点经济圈核心城市深耕发展的战略，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。发行人结合客户需求，坚持以改善类住宅产品为主，并从投资研判、产品定位、成本标准、工程作业及服务标准等方面建立了房地产开发全流程的标准化动作和管理指标，同时注重建立全覆盖、差异化的品牌影响力，形成了住宅、写字楼、酒店、专业市场、总部工业园的产品线。

2019 年度，发行人实现营业收入 182.58 亿元、利润总额 31.29 亿元、归属母公司股东的净利润 15.79 亿元。通过在房地产开发行业多年的积累，发行人逐渐形成了具有自身特色的竞争优势。未来，发行人将着眼于长远发展，坚持深耕新一线及重点二线城市，通过产品创新、服务优化提升公司品牌和综合竞争优势。

（二）发行人 2019 年度财务状况

2019 年发行人业务规模不断扩大，2019 年末资产总额、所有者权益分别达

到 1,094.87 亿元、256.19 亿元，较 2018 年末分别增长 53.66%和 53.79%；2019 年度营业收入、净利润分别为 182.58 亿元、24.62 亿元，较 2018 年度分别增长 19.78%、15.64%。现金流方面，2019 年度发行人销售回款增加，同时收到的经营性往来增加，使得经营活动产生的现金流量净额较 2018 年度增长 166.54%，达到 15.93 亿元。

表：发行人主要财务数据

单位：万元、%

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	增减变动情况
流动资产合计	9,501,032.78	6,186,476.09	53.58
非流动资产合计	1,447,640.93	938,911.60	54.18
资产总计	10,948,673.71	7,125,387.69	53.66
流动负债合计	5,703,052.83	3,181,689.82	79.25
非流动负债合计	2,683,707.89	2,277,855.57	17.82
负债合计	8,386,760.72	5,459,545.39	53.62
所有者权益合计	2,561,912.99	1,665,842.30	53.79
营业收入	1,825,833.23	1,524,317.76	19.78
营业利润	311,346.51	282,782.64	10.10
利润总额	312,868.50	283,575.47	10.33
净利润	246,153.33	212,878.01	15.64
经营活动产生的现金流量净额	159,294.18	-239,439.04	166.54
投资活动产生的现金流量净额	-1,276,856.65	-219,838.17	480.94
筹资活动产生的现金流量净额	1,152,158.27	1,120,346.94	2.85
现金及现金等价物净增加额	34,595.80	661,069.72	-94.77

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

（一）募集资金使用情况

1、16 希望 01

16 希望 01 债券发行规模为 7 亿元，扣除发行费用后的净募集资金为 6.965 亿元，已于 2016 年 5 月 31 日汇入发行人指定的银行账户。

根据 16 希望 01 债券募集说明书的相关内容，募集资金扣除发行费用后拟用于补充流动资金以及偿还公司债务，16 希望 01 债券募集资金的使用与募集说明

书的相关约定一致。

截至 2019 年末，募集资金已全部使用完毕。

2、16 希望 02

16 希望 02 债券发行规模为 10 亿元，扣除发行费用后的净募集资金为 9.95 亿元，已于 2016 年 7 月 14 日汇入发行人指定的银行账户。

根据 16 希望 02 债券募集说明书的相关内容，募集资金扣除发行费用后拟用于补充流动资金以及偿还公司债务，16 希望 02 债券募集资金的使用与募集说明书的相关约定一致。

截至 2019 年末，募集资金已全部使用完毕。

3、19 希望 01

19 希望 01 债券发行规模为 1.80 亿元，扣除发行费用后的净募集资金已于 2019 年 9 月 10 日汇入发行人指定的银行账户。

根据 19 希望 01 债券募集说明书的相关内容，募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债券，19 希望 01 债券募集资金的使用与募集说明书的相关约定一致。

截至 2019 年末，募集资金已全部使用完毕。

(二) 募集资金专项账户运作情况

1、16 希望 01

发行人已根据相关法律法规的要求，设立了募集资金专项账户，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：中国银行股份有限公司成都锦江支行

账号：126638571242

发行人募集资金的使用以及募集资金专项账户的运作符合募集资金三方监管协议的约定，并与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

2、16 希望 02

发行人已根据相关法律法规的要求，设立了募集资金专项账户，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：中国银行股份有限公司成都锦江支行

账号：126638571242

发行人募集资金的使用以及募集资金专项账户的运作符合募集资金三方监管协议的约定，并与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

3、19 希望 01

发行人已根据相关法律法规的要求，设立了募集资金专项账户，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

发行人募集资金的使用以及募集资金专项账户的运作符合募集资金三方监管协议的约定，并与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

五、发行人偿债意愿和能力分析

2019 年度，发行人按期足额支付利息，并根据募集说明书中相关条款的约定实施债券回售，存续债券及其他债务未出现重大违约的情况，具有按照约定履行偿债义务的意愿。

发行人主要偿债指标总体保持稳定，基本情况如下：

单位：万元、%

项目	2019 年度/末	2018 年度/末
流动比率	1.67	1.94
速动比率	0.70	0.81
EBITDA 利息保障倍数	1.91	1.74
资产负债率	76.60	76.62

2019 年度，发行人实现营业收入 182.58 亿元、归属母公司股东的净利润 15.79 亿元，经营活动产生的现金流量净额为 15.93 亿元，经营情况总体良好。发行人日常经营所产生的现金流是偿债资金的主要来源。未来，发行人将继续深耕新一

线及重点二线城市，通过产品创新、服务优化提升公司品牌和综合竞争优势，预计经营情况将总体保持稳定，从而为债务的偿付提供一定保障。此外，发行人已制定相应的偿债计划，并将按照偿债计划的安排进行债务偿付。

发行人与银行等金融机构保持长期合作关系，获得了较为充足的授信额度，外部融资渠道较为畅通。截至 2019 年 12 月末，发行人获得银行等金融机构授信额度为 323.80 亿元，其中已使用授信额度为 167.37 亿元，未使用授信额度为 156.43 亿元。

发行人资产流动性良好，必要时可变现流动资产履行偿债义务。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人流动资产账面价值为 950.10 亿元，相应变现能力较强的流动资产可为债务本息的偿付提供一定保障。

综上所述，发行人具有按照约定履行偿债义务的意愿，并拥有一定的债务偿付能力。

六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况

（一）内外部增信机制及变动情况

16 希望 01、16 希望 02 及 19 希望 01 公司债券由新希望集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

1、担保人情况

新希望集团有限公司业务布局以农牧业为主、金融投资业务为辅，目前已发展成为国内最大的饲料生产企业和肉蛋奶供应商之一，是国内规模最大的拥有养殖-饲料-屠宰加工产业链条的企业集团之一。

根据四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《新希望集团有限公司 2019 年度审计报告》（川华信审（2020）第 0104 号），新希望集团有限公司主要财务指标情况如下：

单位：万元、%

项目	2019 年度/末	2018 年度/末
资产总计	12,073,012.00	9,430,261.47
负债合计	6,814,961.42	5,017,875.41
所有者权益合计	5,258,050.58	4,412,386.07

项目	2019 年度/末	2018 年度/末
营业收入	8,517,237.99	7,071,532.23
净利润	749,466.30	530,741.75
经营活动产生的现金流量净额	382,656.92	332,338.04
投资活动产生的现金流量净额	-1,249,967.71	-822,831.34
筹资活动产生的现金流量净额	1,010,396.83	683,198.48
流动比率	0.70	0.77
速动比率	0.49	0.59
资产负债率	56.45	53.21

新希望集团主要偿债指标总体保持稳定，具有一定的债务偿付能力，且资信状况良好。根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《新希望集团有限公司 2020 年度跟踪评级报告》，新希望集团有限公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，表明担保人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。截至 2019 年 12 月 31 日，新希望集团有限公司累计对外担保余额为 139.43 亿元，累计对外担保余额占其 2019 年 12 月 31 日合并报表所有者权益的比例为 26.51%。

综上所述，新希望集团有限公司的资信状况良好，具有一定的债务偿付能力，对 16 希望 01、16 希望 02 及 19 希望 01 提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保情况未发生重大变化。

2、担保函主要内容

新希望集团有限公司对 16 希望 01、16 希望 02 及 19 希望 01 公司债券出具的担保函主要内容如下：

“一、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；债券的品种以本次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、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、担保范围包括本次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、担保人承担保证责任的期间为本次公司债券发行首日至债券到期日后六

个月止。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、如发行人未在本次公司债券发行的募集说明书规定的期限内按约定偿付本次债权本金和/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、本次发行的公司债券如因转让、赠与、遗赠、出质、法院强制执行或其他任何合法方式导致债券持有人变更的，不影响担保人根据本担保函承担担保责任。

七、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。

八、本担保函签署后，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。”

报告期内，发行人内外部增信机制未发生重大变化。

（二）偿债保障措施及变动情况

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人为公司债券的按时、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。

1、制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已按照《管理办法》的要求制定了《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，为保障债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

2、设立专门的偿付工作小组

发行人将在每年的财务预算中落实安排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，发行人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。

3、制定并严格执行资金管理计划

债券发行后，发行人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。

4、充分发挥债券受托管理人的作用

引入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发行人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。

发行人将严格按照《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《受托管理协议》采取必要的措施。

5、严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《受托管理协议》及中国证券监督管理委员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。

6、发行人承诺

当出现预计不能按期偿付债券本息或者在债券到期时未能按期偿付债券本息时，发行人至少采取如下措施：

- (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。

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

七、增信措施、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

(一) 增信措施的执行情况及有效性分析

1、增信措施

16 希望 01、16 希望 02 及 19 希望 01 债券增信措施详见“六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况”“(一) 内外部增信机制及变动情况”中的描述。

2、增信措施执行情况

16 希望 01、16 希望 02 及 19 希望 01 公司债券采用保证担保方式增信，由新希望集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保人已出具担保函，约定了担保债券的种类及数额、保证方式、担保范围、担保期限、保证责任等相关事宜。

发行人于 2019 年 5 月 30 日支付 16 希望 01 的利息 2,975 万元，于 2019 年 7 月 15 日支付 16 希望 02 的利息 3,850 万元。19 希望 01 首个付息日为 2020 年 9 月 10 日，尚未到付息日。

报告期内，发行人 16 希望 01、16 希望 02 及 19 希望 01 公司债券不存在违约情形，因此担保人未执行担保函中约定的措施。

3、增信措施有效性分析

担保人已出具担保函，其资信状况良好，偿债能力稳健，能够有效保障发行人对 16 希望 01、16 希望 02 及 19 希望 01 债券本息的偿付。

(二) 偿债保障措施的执行情况及有效性分析

1、偿债保障措施

16 希望 01、16 希望 02 及 19 希望 01 债券偿债保障措施详见“六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况”“(二)偿债保障措施及变动情况”中的描述。

2、偿债保障措施的执行情况

(1) 制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已制定了《债券持有人会议规则》，为保障债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。报告期内，发行人未发生《债券持有人会议规则》中约定的需要召开债券持有人会议的事项。

(2) 设立专门的偿付工作小组

报告期内，针对 16 希望 01、16 希望 02 利息的兑付资金，发行人在年度财务预算中进行了落实安排，并在利息偿付前组成偿付工作小组，负责利息的偿付及与之相关的工作，保证了债券利息的如期偿付。

(3) 制定并严格执行资金管理计划

报告期内，发行人根据债务结构情况加强了资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理，并根据 16 希望 01、16 希望 02 利息到期应付情况制定了资金运用计划，按照约定完成了利息支付及债券回售等工作。

(4) 充分发挥债券受托管理人的作用

发行人聘请中信建投证券担任 16 希望 01、16 希望 02 及 19 希望 01 债券的债券受托管理人，并签订了《受托管理协议》，由受托管理人依照协议约定对发行人的相关情况进行监督，保护债券持有人的正当利益。

报告期内，发行人按照《受托管理协议》的约定，定期向受托管理人提供所需资料，配合债券受托管理人履行职责。

(5) 严格履行信息披露义务

报告期内，发行人按照《受托管理协议》及中国证券监督管理委员会的有关规定进行重大事项信息披露，对公司定期报告、跟踪评级报告、债券回售及票面利率调整、债券利息兑付及其他重大事项及时履行了信息披露义务，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有效监督。

(6) 发行人承诺

报告期内，发行人未出现预计不能按期偿付债券本息或者在债券到期时未能按期偿付债券本息的情况。

报告期内，16 希望 01、16 希望 02 及 19 希望 01 债券偿债保障措施均得到有效执行。

3、偿债保障措施的有效性分析

为有效维护债券持有人的利益，发行人制定了一系列具有针对性的偿债保障措施。报告期内，发行人切实执行相应的偿债保障措施，有效保障了债券本息的偿付，保护了债券持有人的合法权益。

八、债券的本息偿付情况

(一) 本息偿付安排

16 希望 01 债券采取单利按年计息，不计复利。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。自 2016 年 5 月 30 日开始计息，债券存续期限内每年的 5 月 30 日为该计息年度的起息日。2017 年至 2021 年每年的 5 月 30 日为上一个计息年度的付息日（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）。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 5 月 30 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）。

16 希望 02 债券采取单利按年计息，不计复利。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。自 2016 年 7 月 13 日开始计息，债券存续期限内每年的 7 月 13 日为该计息年度的起息日。2017 年至 2021 年每年的 7 月 13 日为上一个

计息年度的付息日（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）。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 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）。

19 希望 01 债券采取单利按年计息，不计复利。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。自 2019 年 9 月 10 日开始计息，债券存续期限内每年的 9 月 10 日为该计息年度的起息日。2020 年至 2022 年每年的 9 月 10 日为上一个计息年度的付息日（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）。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2021 年每年的 9 月 10 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）。

（二）报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人及时督促发行人按时履约，提前确认发行人本息偿付是否存在障碍，并提示发行人在兑付日前及时、足额划付兑付款项，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。发行人于 2019 年 5 月 30 日按时完成 16 希望 01 利息偿付，于 2019 年 7 月 15 日按时完成 16 希望 02 利息偿付。19 希望 01 首个付息日为 2020 年 9 月 10 日，尚未到付息日，报告期内不涉及本息偿付事项。

九、募集说明书中约定的其他义务

根据 16 希望 01、16 希望 02 债券募集说明书的约定，联合信用评级有限公司将在 16 希望 01、16 希望 02 债券存续期内，在每年发行人审计报告出具后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

2019 年 6 月 20 日，联合信用评级有限公司出具了《四川新希望房地产开发有限公司公司债券 2019 年跟踪评级报告》，确定发行人主体长期信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”，16 希望 01 和 16 希望 02 债券信用等级为 AAA。

根据 19 希望 01 债券募集说明书的约定，自首次评级报告出具之日起，中诚信证券评估有限公司将在债券信用级别有效期内或者债券存续期内，对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，

中诚信证券评估有限公司将于债券发行主体及担保主体年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，如发生可能影响债券信用级别的重大事件，中诚信证券评估有限公司将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。

报告期内，19 希望 01 债券不涉及跟踪评级事项。

十、债券持有人会议召开的情况

2019 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

十一、发行人出现重大事项的情况

报告期内发行人出现主体信用评级变化、当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十等重大事项，分别发布了关于重大事项的公告。

一、发行人主体信用评级变化

（一）基本情况

2019 年 6 月 20 日，联合信用评级有限公司出具了《四川新希望房地产开发有限公司公司债券 2019 年跟踪评级报告》，确定发行人主体长期信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”，16 希望 01 和 16 希望 02 债券信用等级为 AAA。

根据联合信用评级有限公司于 2018 年 6 月 28 日出具的《四川新希望房地产开发有限公司公司债券 2018 年跟踪评级报告》，发行人主体长期信用等级为 AA，评级展望为“稳定”，16 希望 01 和 16 希望 02 债券信用等级为 AAA。

报告期内，发行人主体信用评级发生变化，由 AA 上调至 AA+。

（二）受托管理人履职情况

受托管理人获知发行人主体信用评级发生变化后，及时查阅了联合信用评级有限公司出具的跟踪评级报告，了解发行人主体信用评级的变化情况及其原因。发行人主体信用评级由 AA 上调至 AA+，评级展望为“稳定”，主体信用评级的变化不会对发行人经营和偿债能力造成重大不利影响。

（三）信息披露情况

就此事项，发行人于 2019 年 6 月 20 日披露了《四川新希望房地产开发有限公司公司债券 2019 年跟踪评级报告》。

二、发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十

（一）基本情况

截至 2019 年 7 月 31 日，发行人借款余额为 301.91 亿元，较 2018 年末累计新增借款金额为 39.25 亿元，占 2018 年末净资产 166.58 亿元的 23.56%，当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十。

（二）受托管理人履职情况

受托管理人获知发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十后，及时获取了新增借款明细及其他资料，并了解相关事项的背景及原因，督促发行人及时履行信息披露义务。发行人借款余额的增加系调整债务结构以及业务发展的需要，不会对发行人经营和偿债能力造成重大不利影响。

（三）信息披露情况

就此事项，发行人于 2019 年 8 月 6 日披露了《四川新希望房地产开发有限公司 2019 年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》。

十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

（一）16 希望 01 上调票面利率、投资者回售及债券转售

根据 16 希望 01 债券募集说明书的约定，发行人有权决定是否在债券存续期的第 3 年末上调债券后 2 年的票面利率。发行人发出关于是否上调债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在债券存续期内第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的债券按面值全部或部分回售给发行人。

2019 年 4 月 29 日，发行人根据市场环境决定上调 16 希望 01 债券后续期限的票面利率 95 个基点，即债券存续期后 2 年（2019 年 5 月 30 日至 2021 年 5 月 29 日）票面年利率为 5.20%。

投资者在回售登记期（2019年5月7日至2019年5月9日）内对其所持有的16希望01债券申报回售，回售有效登记数量为24,000手，回售金额为24,000,000元。发行人于2019年5月31日至2019年6月28日期间对回售债券进行了转售，转售数量为24,000手，回售债券全部完成转售，16希望01债券最终存续规模为7亿元。

（二）16希望02上调票面利率、投资者回售及债券转售

根据16希望02债券募集说明书的约定，发行人有权决定是否在债券存续期的第3年末上调债券后2年的票面利率。发行人发出关于是否上调债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在债券存续期内第3个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的债券按面值全部或部分回售给发行人。

2019年6月17日，发行人根据市场环境决定上调16希望02债券后续期限的票面利率115个基点，即债券存续期后2年（2019年7月13日至2021年7月12日）票面年利率为5.00%。

投资者在回售登记期（2019年6月20日至2019年6月24日）内对其所持有的16希望02债券申报回售，回售有效登记数量为554,001手，回售金额为554,001,000元。发行人于2019年7月16日至2019年8月12日期间对回售债券进行了转售，转售数量为374,001手，16希望02债券最终存续规模为8.20亿元。

（此页无正文，为《四川新希望房地产开发有限公司公司债券 2019 年度受托管理事务报告》之盖章页）

