

股票简称： 新湖中宝
债券简称： 19 新湖 01
 19 新湖 03
 20 新湖 01
 21 新湖 01
 21 新湖 02

股票代码： 600208
债券简称： 155685
 163017
 163921
 175746
 188537



新湖中宝股份有限公司

（浙江省嘉兴市中山路禾兴路口）

新湖中宝股份有限公司
公开发行公司债券受托管理事务报告
（2021 年度）

债券受托管理人

国泰君安证券股份有限公司



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2022 年 6 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外发布的《新潮中宝股份有限公司 2021 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

目录

第一章	本期公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况.....	3
第二章	发行人 2021 年度经营情况及财务状况.....	26
第三章	发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况.....	34
第四章	内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及重大变化的情况.....	37
第五章	发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况.....	49
第六章	发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	52
第七章	债券持有人会议召开情况.....	53
第八章	偿债能力和意愿分析.....	54
第九章	本期债券的信用评级情况.....	61
第十章	对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	62
第十一章	其他事项.....	64

第一章 本期公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况

一、发行人名称

中文名称：新湖中宝股份有限公司

英文名称：XINHU ZHONGBAO CO., LTD.

二、核准文件和核准规模

2019年3月5日经中国证监会（证监许可〔2019〕310号文）核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过75亿元（含75亿元）的公司债券。

2019年9月6日，新湖中宝股份有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）（品种一）（以下简称“19新湖01”）起息，发行规模7.50亿元，截至本报告出具日，债券余额4.9715亿元。

2019年11月22日，新湖中宝股份有限公司2019年公开发行公司债券（第二期）（品种一）（以下简称“19新湖03”）起息，发行规模9.20亿元，截至本报告出具日，债券余额7.19亿元。

2020年8月25日，新湖中宝股份有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）（品种一）（以下简称“20新湖01”）起息，发行规模8.20亿元，截至本报告出具日，债券余额8.20亿元。

2021年2月9日，新湖中宝股份有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）（以下简称“21新湖01”）起息，发行规模10.00亿元，截至本报告出具日，债券余额10.00亿元。

2021年8月10日，新湖中宝股份有限公司2021年公开发行公司债券（第二期）（以下简称“21新湖02”）起息，发行规模10.00亿元，截至本报告出具日，债券余额10.00亿元。

三、本期债券的主要条款

（一）19新湖01

- 1、发行主体：新湖中宝股份有限公司。
- 2、债券名称：新湖中宝股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）（简称“19 新湖 01”）。
- 3、发行总额：本期债券发行规模为人民币 7.5 亿元。截至本报告出具日，19 新湖 01 余额 4.9715 亿元。
- 4、债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。
- 5、债券期限：期限为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。
- 6、债券利率：本期债券票面利率为 7.50%，在本期债券存续期内前 2 年固定不变；在本期债券存续期的第 2 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。
- 7、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 年末调整本期债券票面利率。发行人将于本期债券的第 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。
- 8、债券持有人回售选择权：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，债券持有人有权选择在本期债券第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。
- 9、回售申报：自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，债券持有人有权选择在公告的回售登记期内通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有

本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

10、担保情况：本期债券为无担保债券。

11、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等操作。

12、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。若债券持有人在本期债券存续期行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加回售当年的利息在投资者回售支付日一起支付。

13、发行对象及发行方式：符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户的合格投资者中的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

14、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。

15、起息日：本期债券的起息日为 2019 年 9 月 6 日。

16、利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

17、付息日：本期债券存续期间，本期债券的付息日为 2020 年至 2023 年每年的 9 月 6 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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 2020 年至 2021 年每年的 9 月 6 日；前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

18、兑付日：本期债券的兑付日为 2023 年 9 月 6 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则回售部分的债券兑付日为 2022 年 9 月 6 日；前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

19、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

20、信用级别及资信评级机构：经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+级，本期债券信用等级为 AA+级。联合信用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、债券受托管理人：公司聘请国泰君安作为本期债券的债券受托管理人。

22、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。

23、上市交易场所：上海证券交易所

24、募集资金用途：本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将剩余资金全部用于偿还到期或行权的公司债券等公司债务。

（二）19 新湖 03

1、发行主体：新湖中宝股份有限公司。

2、债券名称：新湖中宝股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）（品种一）（简称“19 新湖 03”）。

3、发行总额：本期债券发行规模 9.2 亿元。截至本报告出具日，19 新湖 03 余额 7.19 亿元。

4、债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

5、债券期限：本期债券期限为4年期，附第2年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

6、债券利率：本期债券票面利率为7.50%，在本期债券存续期内前2年固定不变；在本期债券存续期的第2年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前2年票面利率加上调整基点，在债券存续期后2年固定不变。

7、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年末调整本期债券票面利率。发行人将于本期债券的第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。

8、债券持有人回售选择权：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，债券持有人有权选择在本期债券第2个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第2个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

9、回售申报：自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，债券持有人有权选择在公告的回售登记期内通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

在政策允许的前提下，发行人可以在回售后安排转售。

10、担保情况：本期债券为无担保债券。

11、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等操作。

12、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。若债券持有人在在本

期债券存续期行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加回售当年的利息在投资者回售支付日一起支付。

13、发行对象及发行方式：符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户的合格投资者中的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

14、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。

15、起息日：本期债券的起息日为 2019 年 11 月 22 日。

16、利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

17、付息日：本期债券存续期间，本期债券的付息日为 2020 年至 2023 年每年的 11 月 22 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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 2020 年至 2021 年每年的 11 月 22 日；前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

18、兑付日：本期债券的兑付日为 2023 年 11 月 22 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则回售部分的债券兑付日为 2022 年 11 月 22 日；前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

19、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

20、信用级别及资信评级机构：经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+级，本期债券信用等级为 AA+级。联合信用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、债券受托管理人：公司聘请国泰君安作为本期债券的债券受托管理人

22、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。

23、上市交易场所：上海证券交易所。

24、募集资金用途：本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将剩余资金全部用于偿还到期或行权的公司债券等公司债务。

（三）20 新湖 01

1、发行主体：新湖中宝股份有限公司。

2、新湖中宝股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）（简称“20 新湖 01”）。

3、发行总额：本期债券发行规模 8.2 亿元。截至本报告出具日，20 新湖 01 余额 8.20 亿元。

4、债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

5、债券期限：本期债券期限为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

6、债券利率：本期债券票面利率为 7.90%，在本期债券存续期内前 2 年固定不变；在本期债券存续期的第 2 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

7、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 年末调整本期债券票面利率。发行人将于本期债券的第 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。

8、债券持有人回售选择权：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，债券持有人有权选择在本期债券第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

9、回售申报：自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，债券持有人有权选择在公告的回售登记期内通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

10、担保情况：本期债券为无担保债券。

11、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等操作。

12、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。若债券持有人在本期债券存续期行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加回售当年的利息在投资者回售支付日一起支付。

13、发行对象及发行方式：符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户的合格投资者中的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券

配售。

14、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。

15、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 8 月 25 日。

16、利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

17、付息日：本期债券存续期间，本期债券的付息日为 2021 年至 2024 年每年的 8 月 25 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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 2021 年至 2022 年每年的 8 月 25 日；前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

18、兑付日：本期债券的兑付日为 2024 年 8 月 25 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则回售部分的债券兑付日为 2022 年 8 月 25 日；前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

19、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

20、信用级别及资信评级机构：经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+级，本期债券信用等级为 AA+级。联合信用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、债券受托管理人：公司聘请国泰君安作为本期债券的债券受托管理人。

22、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。

23、上市交易场所：上海证券交易所

24、募集资金用途：本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将剩余资金全部用于偿还到期或行权的公司债券等公司债务。

（四）21 新湖 01

1、发行主体：新湖中宝股份有限公司。

2、债券名称：新湖中宝股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（债券简称为“21 新湖 01”）

3、发行规模：本期债券的实际发行规模为 10 亿元。截至本报告出具日，21 新湖 01 余额 10.00 亿元。

4、债券期限：本期债券期限为 4 年期，附第 2.5 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

5、债券利率：本期债券为固定利率。票面利率为 7.60%。债券票面利率采取单利按半年计息，不计复利。

6、发行方式：本期债券以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者发行。

7、担保情况：新湖控股有限公司以其持有的部分湘财股份有限公司股权为本次债券提供质押担保。

8、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 2.5 年末调整本期债券票面利率。发行人将于本期债券的第 5 个计息半年度付息日前的第 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。

9、债券持有人回售选择权：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，债券持有人有权选择在本期债券第 5 个计息半年度付息日

将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 5 个计息半年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

10、回售申报：自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，债券持有人有权选择在公告的回售登记期内通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

在政策允许的前提下，发行人可以在回售后安排转售。

11、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。

12、还本付息方式：本期债券采用单利按半年计息，不计复利。每年付息两次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。若债券持有人在本期债券存续期行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加回售当期的利息在投资者回售支付日一起支付。

13、发行对象及发行方式：符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户的合格投资者中的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由本公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

14、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

15、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 2 月 9 日。

16、利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券

获得该利息登记日所在计息期间的利息。

17、付息日：本期债券存续期间，本期债券的付息日为 2021 年 8 月 9 日、2022 年至 2024 年每年的 2 月 9 日及 8 月 9 日、2025 年 2 月 9 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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 2021 年 8 月 9 日、2022 年至 2023 年每年的 2 月 9 日及 8 月 9 日；前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

18、兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年 2 月 9 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

若投资者行使回售选择权，则回售部分的债券兑付日为 2023 年 8 月 9 日；前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

19、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

20、信用级别及资信评级机构：经大公国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+ 级，本期债券信用等级为 AAA 级。大公国际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、债券受托管理人：本公司聘请国泰君安作为本期债券的债券受托管理人。

22、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。

23、上市交易场所：上海证券交易所。

24、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期

或行权的公司债券等公司债务。

（五）21 新湖 02

1、发行主体：新湖中宝股份有限公司。

2、债券名称：新湖中宝股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）（债券简称为“21 新湖 02”）

3、发行规模：本期债券的实际发行规模为 10 亿元。截至本报告出具日，21 新湖 02 余额 10.00 亿元。

4、债券期限：本期债券期限为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

5、债券利率：本期债券为固定利率。票面利率为 7.75%。债券票面利率采取单利按半年计息，不计复利。

6、担保情况：新湖控股有限公司以其持有的部分湘财股份有限公司股权为本次债券提供质押担保。

7、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 年末调整本期债券票面利率。发行人将于本期债券的第 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。

8、债券持有人回售选择权：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，债券持有人有权选择在本期债券第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

9、回售申报：自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，债券持有人有权选择在公告的回售登记期内通过指定的方式进行回售

申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

在政策允许的前提下，发行人可以在回售后安排转售。

10、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。

11、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。若债券持有人在本期债券存续期行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加回售当年的利息在投资者回售支付日一起支付。

12、发行对象及发行方式：符合《公司债券发行与交易管理办法》《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由本公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

13、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

14、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 8 月 10 日。

15、利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息期间的利息。

16、付息日：本期债券存续期间，本期债券的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 8 月 10 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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 2022 年至 2023 年

每年的 8 月 10 日；前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

17、兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年 8 月 10 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

若投资者行使回售选择权，则回售部分的债券兑付日为 2023 年 8 月 10 日；前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

18、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

19、信用级别及资信评级机构：经大公国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+ 级，本期债券信用等级为 AAA 级。大公国际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。

20、债券受托管理人：本公司聘请国泰君安作为本期债券的债券受托管理人。

21、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。

22、上市交易场所：上海证券交易所。

23、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期或行权的公司债券等公司债务。

四、债券受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为本期债券受托管理人，本期债券发行后至 2021 年末按照本期债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了本期债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

在债券发行后，国泰君安证券向发行人提供了公司债券存续期募集资金使用与信息披露相关工作的指引，针对募集资金使用、重大事项披露等事项进行特别提示，以此增强债券存续信息披露、募集资金使用的合法合规性。国泰君安证券每月要求发行人提供“公司债券存续期重大事项排查表”以便发行人核查是否发生相关重大事项，并提示做好信息披露工作，督导发行人及时完成付息工作，对募集资金使用进行核查，并按要求定期对发行人进行存续期风险排查。

报告期内，国泰君安证券作为受托管理人进行的受托管理工作如下：

（一）定期提示

在本报告所述债券发行后，为规范募集资金使用和信息披露行为，保护投资者权益，每月以邮件形式向发行人发送提请做好债券存续期信息披露工作的相关函件，要求发行人对中国证监会等监管机构要求、公司债券募集说明书中约定的可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项进行排查。

（二）提示发行人及时完成年报的披露工作

（三）定期受托管理事务报告

根据本期债券受托管理协议及募集说明书的有关约定，国泰君安证券将于每年度 6 月 30 日前披露上一年度受托管理事务报告。2021 年 6 月 30 日，国泰君安证券披露 2020 年度受托管理事务报告。

（四）临时受托管理事务报告

本批文下首期公司债券发行（19 新湖 01，2019 年 9 月 6 日起息）后至本次报告出具日，国泰君安证券共计出具了 10 份临时受托管理事务报告，具体涉及披露内容如下：

1、2020 年 4 月 28 日临时受托管理事务报告

发行人近期加强与绿城房产的合作，于 2019 年 12 月 18 日公告了《第十届董事会第十七次会议决议暨关于与绿城房产签署股权转让及合作协议书的公告》（公告编号：临 2019-096）、2020 年 4 月 20 日公告了《关于与绿城房产签署上海中瀚股权转让及项目开发合作协议书的公告》（公告编号：临 2020-008）、《关

于与绿城房产签署浙江启丰股权转让及项目开发合作协议书的公告》(公告编号：临 2020-009)。相关交易主要内容如下：

(1)公司及公司全资子公司浙江允升投资集团有限公司(简称“浙江允升”)、新湖地产集团有限公司(简称“新湖地产”)(以上合称“公司”)与绿城房地产集团有限公司(简称“绿城房产”)签署《关于上海新湖房地产开发有限公司股权转让及合作的协议书》(以下简称“本协议”)，绿城房产或其指定方(合称“绿城房产”)将受让公司持有的上海新湖房地产开发有限公司(简称“目标公司”)合计 35%的股权及相应权利和权益，支付/投入合计总额为 360,000 万元的交易价款，其中股权转让价款 55,000 万元。

(2)公司与绿城房地产集团有限公司签署《关于上海中瀚置业有限公司股权转让及项目开发合作的协议书》(简称“本协议”)，绿城房产或其指定方(合称“绿城房产”)将受让公司持有的上海中瀚置业有限公司(简称“目标公司”或“上海中瀚”)35%的股权及相应权利和权益，支付/投入合计总额为 190,000 万元的交易价款，其中股权转让价款 517,372,740.78 元。

(3)公司与绿城房地产集团有限公司签署《关于浙江启丰实业有限公司股权转让及项目开发合作的协议书》(简称“本协议”)，绿城房产或其指定方(合称“绿城房产”)将受让公司持有的浙江启丰实业有限公司(简称“目标公司”)100%股权及相应权利和权益，从而间接持有目标项目 35%的股权，支付/投入合计总额为 378,813,820 元的交易价款，其中股权转让价款 186,313,820 元。

2、2020 年 5 月 6 日临时受托管理事务报告

发行人近期加强与绿城房产的合作，于 2020 年 4 月 27 日公告了《关于与绿城房产签署股权转让及项目开发合作协议书的公告》(公告编号：临 2020-011)、《关于认购绿城中国控股有限公司 H 股股份的公告》(公告编号：临 2020-013)。

相关交易主要内容如下：

(1)公司与绿城房地产集团有限公司签署《关于浙江启智实业有限公司股权转让及项目开发合作的协议书》、《关于南通新湖置业置业有限公司股权转让及项目开发合作的协议书》合称“本协议”)：公司同意向绿城房产或其指定方

（合称“绿城房产”）转让浙江启智实业有限公司（简称“浙江启智”）100%的股权及相应权利和权益（即间接转让南通启新置业有限公司（简称“南通启新”）、南通启阳建设开发有限公司（简称“南通启阳”）各 50%股权及相应权利和权益），支付/投入合计为 1,151,318,860 元，其中股权转让价款为 397,718,860 元；转让南通新湖置业有限公司（简称“南通新湖”）50%股权及相应权利和权益，绿城房产需支付/投入 672,397,370 元，其中股权转让价款为 71,547,370 元。

（2）核心内容：公司拟以 9.50 港元/股的价格认购绿城中国 3.23 亿股 H 股股份，认购总金额 30.685 亿港元；交易完成后，公司将占绿城中国总股份数的 12.95%。

3、2020 年 11 月 16 日临时受托管理事务报告

发行人近期加强与融创中国的合作，于 2020 年 11 月 11 日公告了《第十届董事会第三十次会议决议公告》（公告编号：临 2020-064）、于 2020 年 11 月 11 日公告了《关于与融创中国等签署启隆实业股权转让及项目开发合作协议书的公告》（公告编号：临 2020-065）、《关于与融创中国等签署启辉实业股权转让及项目开发合作协议书的公告》（公告编号：临 2020-066）。相关交易主要内容如下：

（1）启隆实业股权转让

公司与融创中国控股有限公司（简称“融创中国”）及其全资子公司上海颢轩企业管理有限公司（简称“颢轩公司”）签署《关于浙江启隆实业有限公司股权转让及项目开发合作的协议书》（简称“本协议”），颢轩公司将受让本公司持有的浙江启隆实业有限公司（简称“目标公司”或“启隆实业”）50%的股权及相应权利和权益，支付/投入合计总额为 380,000 万元的交易价款，其中股权转让价款 112,800 万元。

（2）启辉实业股权转让

公司与融创中国控股有限公司（简称“融创中国”）及其全资子公司上海甚鹏企业管理有限公司（简称“甚鹏公司”）签署《关于浙江启辉实业有限公司股权转让及项目开发合作的协议书》（简称“本协议”），甚鹏公司将受让本公司

持有的浙江启辉实业有限公司（简称“目标公司”或“启辉实业”）35%的股权及相应权利和权益，支付/投入合计总额为 114,350 万元的交易价款，其中股权转让价款 350 万元。

上述涉及的具体事项提请债券持有人查阅发行人公告文件及受托管理人临时受托管理报告，以便具体了解相关事宜。

4、2021 年 3 月 3 日临时受托管理事务报告-21 新湖 01

根据 21 新湖 01《募集说明书》约定，21 新湖 01 由担保人新湖控股有限公司（以下简称“新湖控股”）所持 13,500 万股湘财股份为 21 新湖 01 提供质押担保。新湖控股已于发行前 2021 年 1 月 18 日办理质押登记湘财股份股票 13,500 万股。

因近期湘财股份股价波动较大，公司高度关注湘财股份后续股价波动，并密切关注质押股票对“21 新湖 01”本金及利息的覆盖倍数，决定追加质押股票担保。

本次追加 7,000 万股湘财股份股票质押后，新湖控股为本期债券质押的股数为 20,500 万股，占公司所持湘财股份股份 12.46%，占湘财股份总股本的 7.65%。

截至质押起始日 2021 年 2 月 25 日，湘财股份每 1 股股票前 20 个交易日的收盘价的算术平均值为 11.11 元/股，质押率约为 2.10 倍。

5、2021 年 5 月 14 日临时受托管理事务报告-21 新湖 01

根据 21 新湖 01《募集说明书》约定，21 新湖 01 由担保人新湖控股有限公司（以下简称“新湖控股”）所持 13,500 万股湘财股份为 21 新湖 01 提供质押担保。新湖控股已于发行前 2021 年 1 月 18 日办理质押登记湘财股份股票 13,500 万股。2021 年 2 月 25 日，公司为本期债券质押的股数变更为 20,500 万股。

因近期湘财股份股价波动较大，公司高度关注湘财股份后续股价波动，并密切关注质押股票对“21 新湖 01”本金及利息的覆盖倍数，决定追加质押股票担保。此外，新湖中宝股份有限公司已于 2021 年 4 月 30 日补充现金 100.00 万元至 21 新湖 01 募集资金专户，作为本次债券偿债保障措施。

本次追加 5,700 万股湘财股份股票质押后，新湖控股为本期债券质押的股数为 26,200 万股，占公司所持湘财股份股份 15.92%，占湘财股份总股本的 9.77%；质押现金 100.00 万元。

截至质押起始日 2021 年 5 月 6 日，湘财股份每 1 股股票前 20 个交易日的收盘价的算术平均值为 8.28 元/股，股票及现金合计质押率约为 2.00 倍。

6、2021 年 7 月 1 日临时受托管理事务报告-21 新湖 01

根据 21 新湖 01《募集说明书》约定，21 新湖 01 由担保人新湖控股有限公司（以下简称“新湖控股”）所持 13,500 万股湘财股份为 21 新湖 01 提供质押担保。新湖控股已于发行前 2021 年 1 月 18 日办理质押登记湘财股份股票 13,500 万股。2021 年 2 月 25 日，公司为本期债券质押的股数变更为 20,500 万股。2021 年 5 月 6 日，公司为本期债券质押的股数变更为 26,200 万股，质押现金变更为 100.00 万元。

因近期湘财股份股价波动较大，公司高度关注湘财股份后续股价波动，并密切关注质押股票对“21 新湖 01”本金及利息的覆盖倍数，决定解除部分质押股票。

本次解除 8,000 万股湘财股份股票质押后，新湖控股为本期债券质押的股数为 18,200 万股，占公司所持湘财股份股份 11.06%，占湘财股份总股本的 6.79%；质押现金 100.00 万元。

截至解除质押日 2021 年 6 月 16 日，湘财股份每 1 股股票前 20 个交易日的收盘价的算术平均值为 12.28 元/股，股票及现金合计质押率约为 2.06 倍。

7、2021 年 11 月 11 日临时受托管理事务报告-21 新湖 01

根据 21 新湖 01《募集说明书》约定，21 新湖 01 由担保人新湖控股有限公司（以下简称“新湖控股”）所持 13,500 万股湘财股份为 21 新湖 01 提供质押担保。新湖控股已于发行前 2021 年 1 月 18 日办理质押登记湘财股份股票 13,500 万股。2021 年 2 月 25 日，公司为本期债券质押的股数变更为 20,500 万股。2021 年 5 月 6 日，公司为本期债券质押的股数变更为 26,200 万股，质押现金变更为 100.00 万元。2021 年 6 月 16 日，公司为本期债券质押的股数变更为 18,200 万

股，质押现金变更为 100.00 万元。

因近期湘财股份股价波动较大，公司高度关注湘财股份后续股价波动，并密切关注质押股票对“21 新湖 01”本金及利息的覆盖倍数，决定追加质押股票。

本次追加 5,300 万股湘财股份股票质押后，新湖控股为本期债券质押的股数为 23,500 万股，占公司所持湘财股份股份 14.28%，占湘财股份总股本的 8.23%；质押现金 100.00 万元。

截至质押起始日 2021 年 11 月 3 日，湘财股份每 1 股股票前 20 个交易日的收盘价的算术平均值为 9.25 元/股，股票及现金合计质押率约为 2.00 倍。

8、2022 年 1 月 13 日临时受托管理事务报告-21 新湖 01

根据 21 新湖 01《募集说明书》约定，21 新湖 01 由担保人新湖控股有限公司（以下简称“新湖控股”）所持 13,500 万股湘财股份为 21 新湖 01 提供质押担保。新湖控股已于发行前 2021 年 1 月 18 日办理质押登记湘财股份股票 13,500 万股。2021 年 2 月 25 日，公司为本期债券质押的股数变更为 20,500 万股。2021 年 5 月 6 日，公司为本期债券质押的股数变更为 26,200 万股，质押现金变更为 100.00 万元。2021 年 6 月 16 日，公司为本期债券质押的股数变更为 18,200 万股，质押现金变更为 100.00 万元。2021 年 11 月 3 日，公司为本期债券质押的股数变更为 23,500 万股，质押现金为 100.00 万元。

因近期湘财股份股价波动较大，公司高度关注湘财股份后续股价波动，并密切关注质押股票对“21 新湖 01”本金及利息的覆盖倍数，决定解除部分质押股票。

本次解除 2,000 万股湘财股份股票质押后，新湖控股为本期债券质押的股数为 21,500 万股，占公司所持湘财股份股份 13.06%，占湘财股份总股本的 7.53%；质押现金 100.00 万元。

截至质押起始日 2021 年 12 月 31 日，湘财股份每 1 股股票前 20 个交易日的收盘价的算术平均值为 10.11 元/股，股票及现金合计质押率约为 2.00 倍。

9、2022 年 5 月 20 日 2022 年临时受托管理事务报告（二）-21 新湖 02

根据 21 新湖 02《募集说明书》约定，21 新湖 02 由担保人新湖控股有限公司（以下简称“新湖控股”）所持湘财股份 22,650 万股股份为本期债券提供质押担保。新湖控股已于发行前 2021 年 6 月 17 日完成办理质押登记湘财股份股票 22,650 万股。

因近期湘财股份股价波动较大，公司高度关注湘财股份后续股价波动，并密切关注质押股票对“21 新湖 02”本金及利息的覆盖倍数，发行人于 2022 年 5 月 9 日追加补充现金 24,945.00 万元至 21 新湖 02 募集资金专户，作为本次债券补充偿债保障措施。

本次追加补充现金后，新湖控股为本期债券质押的股数仍为 22,650 万股，占新湖控股所持湘财股份股份 13.76%，占湘财股份总股本的 7.93%；质押现金 24,945.00 万元。

截至补充现金日（2022 年 5 月 9 日），湘财股份每 1 股股票前 20 个交易日的收盘价的算术平均值为 7.40 元/股，股票及现金合计质押率约为 2.00 倍。

10、2022 年 5 月 20 日 2022 年临时受托管理事务报告（三）-21 新湖 01

根据 21 新湖 01《募集说明书》约定，21 新湖 01 由担保人新湖控股有限公司（以下简称“新湖控股”）所持 13,500 万股湘财股份为 21 新湖 01 提供质押担保。新湖控股已于发行前 2021 年 1 月 18 日办理质押登记湘财股份股票 13,500 万股。2021 年 2 月 25 日，公司为本期债券质押的股数变更为 20,500 万股。2021 年 5 月 6 日，公司为本期债券质押的股数变更为 26,200 万股，质押现金变更为 100.00 万元。2021 年 6 月 16 日，公司为本期债券质押的股数变更为 18,200 万股，质押现金变更为 100.00 万元。2021 年 11 月 3 日，公司为本期债券质押的股数变更为 23,500 万股，质押现金为 100.00 万元。2021 年 12 月 31 日，新湖控股为本期债券质押的股数变更为 21,500 万股，公司质押现金为 100.00 万元。

因近期湘财股份股价波动较大，公司高度关注湘财股份后续股价波动，并密切关注质押股票对“21 新湖 01”本金及利息的覆盖倍数，决定追加质押股票。

本次追加 8,475 万股湘财股份股票质押后，新湖控股为本期债券质押的股数为 29,975 万股，占公司所持湘财股份股份 18.21%，占湘财股份总股本的 10.50%；

质押现金 100.00 万元。

截至质押起始日 2022 年 5 月 11 日，湘财股份每 1 股股票前 20 个交易日的收盘价的算术平均值为 7.24 元/股，股票及现金合计质押率约为 2.00 倍。

11、2022 年 6 月 27 日 2022 年临时受托管理事务报告（四）-21 新湖 02

根据 21 新湖 02《募集说明书》约定，21 新湖 02 由担保人新湖控股有限公司（以下简称“新湖控股”）所持湘财股份 22,650 万股股份为本期债券提供质押担保。新湖控股已于发行前 2021 年 6 月 17 日完成办理质押登记湘财股份股票 22,650 万股。新湖控股已于发行前 2021 年 6 月 17 日完成办理质押登记湘财股份股票 22,650 万股。于 2022 年 5 月 9 日发行人追加补充现金 24,945.00 万元至 21 新湖 02 募集资金专户。

因近期湘财股份股价波动较大，公司高度关注湘财股份后续股价波动，并密切关注质押股票对“21 新湖 02”本金及利息的覆盖倍数，新湖中宝于 2022 年 6 月 13 日补充质押其持有的 7,941 万股湘财股份，置换前期补充至 21 新湖 02 募集资金专户的现金 24,945.00 万元，本次债券偿债保障措施发生变化。

本次质押股票置换前期补充现金后，新湖控股为本期债券质押的股数仍为 22,650 万股，占新湖控股所持湘财股份股份 13.76%，占湘财股份总股本的 7.93%；新湖中宝股份有限公司为本期债券质押的股数为 7,941 万股，占新湖中宝所持湘财股份股份 99.78%，占湘财股份总股本的 2.78%。

截至本次偿债保障措施变化日（2022 年 6 月 13 日），湘财股份每 1 股股票前 20 个交易日的收盘价的算术平均值为 7.16 元/股，股票及现金合计质押率约为 2.01 倍。

第二章 发行人 2021 年度经营情况及财务状况

一、发行人基本情况

注册名称	新湖中宝股份有限公司
英文名称	XINHUZHONGBAOCO.,LTD.
法定代表人	林俊波
注册资本	8,599,343,536 元
实缴资本	8,599,343,536 元
设立（工商注册）日期	1993 年 2 月 23 日
统一社会信用代码	91330000142941287T
住所（注册地）	浙江省嘉兴市中山路禾兴路口
办公地址	浙江省杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦 11 层
邮政编码	310007
所属行业	房地产业（K70）
经营范围	煤炭（无储存）的销售。实业投资，百货、针纺织品、五金交电、石化产品、化工产品（不含化学危险品）、家俱、电子计算机及配件、建筑材料、金属材料、木竹材、电子产品、通讯设备（不含无线）、机电设备、黄金饰品、珠宝玉器的销售，经营进出口业务、投资管理，信息咨询服务，国内广告设计制作发布，代理广告业务，电子计算机网络系统及软件的研发、技术服务，房地产中介服务。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
电话及传真号码	0571-85171837/0571-87395052
电子信箱	yaocc@xhzb.com
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	高莉/证券事务中心总监/13588212482

二、发行人 2021 年度经营情况

1、发行人经营情况简介

公司是一家在多元化的综合实力支撑下的地产企业。在战略布局上，公司配置了大量的大型城镇化综合项目，含较大规模的海涂开发及棚户区改造。公司重点以长三角区域覆盖的多个主要城市内开展业务，项目均衡分布在经济相对发达的一二三线城市。此外，公司还广泛涉足金融领域，形成了成规模的金融股权投资，目前是中信银行、温州银行、盛京银行、湘财股份和新湖期货股份有限公司

等金融机构的主要股东。

2021 年，公司加快战略转型，加大资源整合，前瞻布局高科技和先进制造领域，积极向地产资产管理业务转型，呈稳健高质量发展态势。

（1）前瞻转型。近年加大了对高科技和先进制造业领域的布局，已经渐成规模和体系，为公司未来的发展打开广阔空间。公司战略投资了大量具有国产自主可控技术的高科技企业，区块链、人工智能、高端制造、芯片设计、生物医药等板块已基本成型，已经或拟将陆续上市，具有很大的升值空间。

（2）储备丰裕。具备质地优良、规模合理的土地资源，土地储备主要分布在以上海为中心的长三角经济发达地区。尽管近年来拿地谨慎，但土储质量较高，货值储备仍十分充足。目前在开发和待开发面积约 1400 万平方米，至少可满足公司未来 5-8 年的开发需求；土地取得成本较低，为公司持续盈利提供了充分保障。

（3）财务稳健。资产负债结构均衡稳健，债务期限及类型合理，满足“三条红线”绿档企业的标准。在金融机构和资本市场具有良好的信用和声誉，能够从资本市场、金融机构等多元渠道获取资金。财务质量持续改善，杠杆水平合理，资产负债率、净负债率、综合资金成本在同行业中均保持较低水平，具备较强的风险抵御能力。

（4）治理规范。建立了完整规范的业务管理制度、流程，有效实施风控机制，强化对风险的识别、管理和控制能力。管理团队人员稳定，项目运作经验丰富，管理能力突出，具备在复杂市场环境下实现企业规范、健康、持续发展的能力。公司激励方式完善，通过股权激励等使公司和员工利益高度统一，形成了强大凝聚力。

2、2021 年业务经营情况

面对复杂的宏观和行业环境，前瞻布局、顺势而为，公司地产，金融、金融科技和高科技投资齐头并进，稳健发展。

地产业务方面，2021 年，公司克服疫情和行业宏观环境的不利影响，地产销售收入稳步增加。全年实现合同销售面积 100.84 万平方米；合同销售收入 297.36

亿元，同比上升 15.34%，已售未结货值约 440 亿元。公司土地储备丰裕，新增拿地较为谨慎，期内新增土地储备 18.9 万平方米，新增建筑面积 54.89 万平方米。新开工面积 47.83 万平方米；新竣工面积 134.92 万平方米；实现结算面积 107.41 万平方米和结算收入 177.77 亿元，分别同比增加 28.76%和 43.37%；结算均价 16,550 元/平方米，结算毛利率 26.99%。

高科技投资方面，公司经历近几年的高科技布局，已陆续完成从投入期到成熟期的过渡。目前已有 2 家登陆科创板，3 家通过发审会，未来 3 年左右将有约 10 家被投资企业进入 IPO，持续推动公司价值提升及利润贡献。

发行人主营业务情况如下：

单位:万元

	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上 年增减 (%)	营业成 本比上 年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
主营业务分行业情况						
房地产	1,318,855.48	962,932.74	26.99	26.98	54.14	减少 12.86 个百分点
商业贸易	322,887.24	321,286.11	0.5	2.99	2.72	增加 0.27 个百分点
海涂开发	4,250.60	7,331.67	-72.49	-36.41	-45.83	增加 29.99 个百分点
其他	15,655.05	18,235.99	-16.49	15.06	15.6	减少 0.55 个百分点
主营业务分地区情况						
浙江	1,450,142.30	1,140,481.22	21.35	21.81	38.65	减少 9.56 个百分点
其中：浙江 (房地产)	1,123,835.90	811,832.91	27.76	29.14	61.96	减少 14.64 个百分点
上海	22,415.12	9,071.02	59.53	113.23	72.33	增加 9.6 个百分点
江苏	31,574.49	25,862.55	18.09	-0.69	-18.67	增加 18.11 个百分点
辽宁	21,351.60	13,474.17	36.89	-37.47	-53.26	增加 21.32 个百分点
天津	77,377.97	76,693.51	0.88	1,833.70	1,384.97	增加 29.95 个百分点
山东	30,551.76	23,353.38	23.56	-5.24	-3.64	减少 1.27 个百分点
江西	28,235.13	20,850.65	26.15	-59.19	-57.42	减少 3.08 个百分点

	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减 (%)	营业成本 比上年增 减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
主营业务 小计	1,661,648.37	1,309,786.51	21.18%	21.08%	35.48%	减少 8.48 个百分点
其他业务	27,481.23	4,287.32	84.40%	304.31%	1.72%	增加 266.32 个百分点
合计	1,689,129.60	1,314,073.84	22.20%	22.47%	35.33%	减少 7.12 个百分点

发行人主营业务收入主要由房地产、商业贸易、海涂开发业务三部分组成，其中虽然商业贸易业务占主营业务收入比重较高，但由于其毛利贡献较低，故并非发行人的核心业务。发行人的利润主要来自于房地产。

三、发行人 2021 年度财务状况

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产合计	13,249,687.66	13,568,456.33
负债合计	9,173,454.93	9,715,640.47
少数股东权益	72,014.83	69,095.74
归属于母公司股东的权益合计	4,004,217.90	3,783,720.11

(1) 发行人资产主要科目变化情况

截至 2021 年末，发行人总资产 1,324.97 亿元，同比减少 2.35%，主要原因是报告期内公司持续降负债、降杠杆，控制新增土地储备，专注于原有项目的投入并适度加快开发节奏，存货数额持续下降，促进企业稳健、可持续发展。其中，流动资产中货币资金和存货占比较大，存货占流动资产的 60%以上，非流动资产中长期股权投资占比较大，长期股权投资占非流动资产的 70%以上。主要资产科目情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	
----	------------------	------------------	--

	金额	金额	较上年末 变化比例
货币资金	1,653,424.59	1,692,109.19	-2.29%
存货	4,846,555.45	5,213,189.00	-7.03%
长期股权投资	3,989,415.45	3,887,055.96	2.63%

截至 2021 年末，发行人货币资金余额为 165.34 亿元，同比减少 2.29%，与经营规模和资产规模基本匹配。

发行人存货主要为房地产类存货，主要包括开发成本和开发产品；非房地产类存货主要包括原材料、库存商品及完成拍摄影视剧等，其中非房地产类存货占比较小。截至 2021 年末，发行人存货余额为 84.66 亿元，占总资产的比例为 36.58%，较 2020 年末减少 7.03%。

截至 2021 年末，长期股权投资余额为 398.94 亿元，占总资产的比例为 30.11%，主要资产本期未发生重大变化，较 2020 年末增加上升 2.63%，变动相对较小。报告期内，公司坚持以房地产和投资为双主业的发展战略。针对不断变化的内外部环境，适当调整经营模式，促进公司市场价值、资产规模、盈利能力持续提升。在高科技、金融、资源及其他领域，抓住了更多的高效投资机会，公司将继续大力培育和发展金融、资源等新的业务增长点，并逐步形成与地产业务之间的良性互动。

（2）发行人负债主要科目变动情况

截至 2021 年末，发行人的负债总额为 917.35 亿元，同比减少 5.58%，总体变动趋势与资产总额变动趋势相匹配。负债总额的下降主要是由于短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款等负债到期偿付所致，而随着 2021 年发行人地产业务预售金额的增长，发行人合同负债有所上升。主要负债科目变动情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	较上年末 变化比例
	金额	金额	
预收款项	834.34	1,554.51	-46.33%
合同负债	2,834,275.98	2,062,062.27	37.45%

短期借款	460,708.41	578,857.63	-20.41%
一年内到期的非流动负债	957,698.87	1,103,636.76	-13.22%
长期借款	1,724,413.69	2,645,569.33	-34.82%
应付债券	822,812.84	801,631.38	2.64%

合同负债主要为发行人所开发项目的预售房款。截至 2021 年末发行人预收款项余额为 2,834,275.98 万元，同比增加 37.45%，得益于发行人前期地产项目的预售进展顺利，2021 年预售房款增加。

截至 2021 年末，发行人短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款余额为 46.07 亿元、95.77 亿元、172.44 亿元，同比分别下降 20.41%、13.22%、34.82%，主要系 2021 年内发行人到期债务偿还所致。

2021 年，公司持续降负债、降杠杆，促进企业稳健、可持续发展。

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
营业收入	1,689,129.60	1,379,202.11
投资收益	357,432.93	460,892.18
营业利润	288,886.91	273,318.62
营业外收入	1,892.59	105,060.72
利润总额	285,069.76	373,557.32
净利润	228,414.33	329,097.61
归属于母公司股东的净利润	223,684.77	316,450.00

2021 年度，发行人营业收入增加 309,927.49 万元，同比增加 22.47%。报告期内公司克服疫情和行业宏观环境的不利影响，地产销售收入稳步增加。

2021 年度，发行人投资收益较去年同期下降 22.45%。2021 年，公司投资收益主要来自合营及联营公司温州银行中信银行、万得信息、绿城中国、宏华数码等当期实现盈利，形成公司当期权益法核算的投资收益 357,432.93 万元，主要较 2020 年少丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得 134,645.98 万元。

2021 年度，发行人营业利润较上年增加 15,568.29 万元，同比增加 5.70%。

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额	1,456,044.54	503,941.60
投资活动产生的现金流量净额	484,676.96	-208,175.32
筹资活动产生的现金流量净额	-1,752,661.22	-448,835.80

2021 年经营活动产生的现金流量净额较 2020 年增加 952,102.94 万元，同比增加 188.93%。经营活动产生的现金净流量的变动主要系当期主要系当期房地产销售回款增加所致。

2021 年投资活动产生的现金流量净流出较 2020 年增加 692,852.28 万元，同比增加 332.82%。投资活动产生的现金净流量的波动主要系本期股权投资减少所致。

2021 年筹资活动产生的现金流量净流入较 2020 年减少 1,303,825.42 万元，为负值主要系当期降杠杆偿还借款所致。

4、主要财务数据

项目	2021 年 12 月 31 日/2021 年度
流动比率（倍）	1.23
速动比率（倍）	0.46
资产负债率（母公司报表）	57.36%
资产负债率（合并报表）	69.24%
销售毛利率	22.20%
销售净利率	13.52%
应收账款周转率（次）	252.49
存货周转率（次）	0.16

上述指标计算公式：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产－存货）/流动负债

资产负债率=总负债/总资产

销售毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

销售净利率=净利润/营业收入

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、本期公司债券募集资金使用情况及专项账户运作情况

为规范公司募集资金的使用与管理，发行人根据相关办法制定《新湖中宝股份有限公司募集资金管理办法》，并经公司第八届董事会第十七次会议修订生效。

《新湖中宝股份有限公司募集资金管理办法》已对募集资金专户存储、使用、变更、监督和责任追究等内容进行明确。

（一）19 新湖 01

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人、受托管理人与监管银行浙商银行股份有限公司杭州分行签订《资金账户监管协议》，在监管银行处设立了募集资金专项监管账户，专门用于募集资金的接收、转取及偿债资金的归集。开户银行：浙商银行股份有限公司杭州分行营业部，户名：新湖中宝股份有限公司，账号：3310010010120100871628。

截至目前，专户仅用于存放募集资金，公司均按照募集说明书约定提取资金，用于偿还 15 中宝债到期兑付，未有其他用途。截至目前，公司到期还本、按期付息，未出现延迟支付本金和利息的情况。

（二）19 新湖 03

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人、受托管理人与监管银行浙商银行股份有限公司杭州分行签订《资金账户监管协议》，在监管银行处设立了募集资金专项监管账户，专门用于募集资金的接收、转取及偿债资金的归集。开户银行：浙商银行股份有限公司杭州分行营业部，户名：新湖中宝股份有限公司，账号：3310010010120100871628。

截至目前，专户仅用于存放募集资金，公司均按照募集说明书约定提取资金，用于 15 中宝债，未有其他用途。截至目前，公司到期还本、按期付息，未出现延迟支付本金和利息的情况。

（三）20 新湖 01

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人、受托管理人与监管银行浙商银行股份有限公司杭州分行签订《资金账户监管协议》，在监管银行处设立了募集资金专项监管账户，专门用于募集资金的接收、转取及偿债资金的归集。开户银行：浙商银行股份有限公司杭州分行营业部，户名：新潮中宝股份有限公司，账号：3310010010120100871628。

截至目前，专户仅用于存放募集资金，公司均按照募集说明书约定提取资金，用于偿还 15 新潮债到期兑付，未有其他用途。截至目前，公司到期还本、按期付息，未出现延迟支付本金和利息的情况。

（四）21 新潮 01

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人、受托管理人与监管银行浙商银行股份有限公司杭州分行签订《资金账户监管协议》，在监管银行处设立了募集资金专项监管账户，专门用于募集资金的接收、转取及偿债资金的归集。开户银行：中信银行股份有限公司杭州分行，户名：新潮中宝股份有限公司，账号：8110801012401515956。

截至目前，专户仅用于存放募集资金，公司均按照募集说明书约定提取资金，用于偿还 16 新潮 01 到期兑付，未有其他用途。截至目前，公司到期还本、按期付息，未出现延迟支付本金和利息的情况。

（五）21 新潮 02

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人、受托管理人与监管银行中国光大银行股份有限公司杭州浙大支行签订《资金账户监管协议》，在监管银行处设立了募集资金专项监管账户，专门用于募集资金的接收、转取及偿债资金的归集。开户银行：中国光大银行股份有限公司杭州浙大支行，户名：新潮中宝股份有限公司，账号：77460188000039010。

截至目前，专户仅用于存放募集资金，公司均按照募集说明书约定提取资金，用于偿还 16 新潮 01 到期兑付，未有其他用途。报告期内暂不涉及付息事项，未来公司将严格按照要求进行本息偿付。

二、相关核查情况

经核查，发行人 19 新湖 01、19 新湖 03、20 新湖 01、21 新湖 01、21 新湖 02 相关专项账户流水及资金使用凭证，发行人已严格按照募集说明书中的约定使用募集资金，未超出募集说明书中约定的使用范围。

第四章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及重大变化的情况

一、19 新湖 01

19 新湖 01 采用无担保形式发行。

本期债券偿债措施如下：

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为按时、足额偿付本次债券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、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，努力形成一套确保本次债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）切实做到专款专用

本公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金根据股东大会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

（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次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。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

本次债券发行后，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

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人协调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，协调债券持有人，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》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，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，详见募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（五）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的要求，制定了《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序及其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体条款，详见募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（六）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、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，使本公司偿债能力、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。

（七）本公司承诺

根据本公司于 2018 年 8 月 28 日召开的第十届董事会第二次会议及于 2018 年 9 月 14 日召开的 2018 年第二次临时股东大会审议通过的关于本次债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

- 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。

截至本报告出具日，本期债券偿债保障措施仍具有有效性且未发生重大变化。

二、19 新湖 03

19 新湖 03 采用无担保形式发行。

本期债券偿债措施如下：

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为按时、足额偿付本次债券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、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，努力形成一套确保本次债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）切实做到专款专用

本公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金根据股东大会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

（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次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。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

本次债券发行后，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

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人协调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，协调债券持有人，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》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，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，详见募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（五）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的要求，制定了《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序及其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体条款，详见募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（六）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、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，使本公司偿债能力、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。

（七）本公司承诺

根据本公司于 2018 年 8 月 28 日召开的第十届董事会第二次会议及于 2018 年 9 月 14 日召开的 2018 年第二次临时股东大会审议通过的关于本次债券发行

的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

- 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。

截至本报告出具日，本期债券偿债保障措施仍具有有效性且未发生重大变化。

三、20 新湖 01

20 新湖 01 采用无担保形式发行。

本期债券偿债措施如下：

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为按时、足额偿付本次债券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、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，努力形成一套确保本次债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）切实做到专款专用

本公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金根据股东大会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

（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次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。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

本次债券发行后，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

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人协调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，协调债券持有人，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》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，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，详见募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（五）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的要求，制定了《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序及其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体条款，详见募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（六）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、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，使本公司偿债能力、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。

（七）本公司承诺

根据本公司于 2018 年 8 月 28 日召开的第十届董事会第二次会议及于 2018 年 9 月 14 日召开的 2018 年第二次临时股东大会审议通过的关于本次债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

- 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。

截至本报告出具日，本期债券偿债保障措施仍具有有效性且未发生重大变化。

四、21 新湖 01

根据 21 新湖 01《募集说明书》约定，21 新湖 01 由担保人新湖控股有限公司（以下简称“新湖控股”）所持 13,500 万股湘财股份为 21 新湖 01 提供质押担保。

新湖控股已于发行前 2021 年 1 月 18 日办理质押登记湘财股份股票 13,500 万股。2021 年 2 月 25 日，公司为本期债券质押的股数变更为 20,500 万股。2021 年 5 月 6 日，公司为本期债券质押的股数变更为 26,200 万股，质押现金变更为 100.00 万元。2021 年 6 月 16 日，公司为本期债券质押的股数变更为 18,200 万股，质押现金变更为 100.00 万元。2021 年 11 月 3 日，公司为本期债券质押的股数变更为 23,500 万股，质押现金为 100.00 万元。2021 年 12 月 31 日，新湖控股为本期债券质押的股数变更为 21,500 万股，公司质押现金为 100.00 万元。2022 年 5 月 11 日，新湖控股为本期债券质押的股数变更为 29,975 万股，公司质押现金为 100.00 万元。

经核查，截至本报告出具日，除上述内容外，本期债券相关担保措施仍存续有效且未发生重大不利变化。

本期债券偿债措施如下：

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为按时、足额偿付本次债券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、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，努力形成一套确保本次债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）切实做到专款专用

本公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金根据股东大会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

（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次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。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

本次债券发行后，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

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人协调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，协调债券持有人，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》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，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，详见募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（五）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的要求，制定了《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序及其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体条款，详见募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（六）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、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，使本公司偿债能力、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。

（七）本公司承诺

根据本公司于 2018 年 8 月 28 日召开的第十届董事会第二次会议及于 2018 年 9 月 14 日召开的 2018 年第二次临时股东大会审议通过的关于本次债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

- 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。

截至本报告出具日，本期债券偿债保障措施仍具有有效性且未发生重大变化。

五、21 新潮 02

根据 21 新湖 02《募集说明书》约定，21 新湖 02 由担保人新湖控股有限公司（以下简称“新湖控股”）所持湘财股份 22,650 万股股份为本期债券提供质押担保。新湖控股已于发行前 2021 年 6 月 17 日完成办理质押登记湘财股份股票 22,650 万股。

新湖控股已于发行前 2021 年 6 月 17 日完成办理质押登记湘财股份股票 22,650 万股。2022 年 5 月 9 日，发行人新湖中宝追加补充现金 24,945.00 万元至 21 新湖 02 募集资金专户。2022 年 6 月 13 日，新湖中宝补充质押其持有的 7,941 万股湘财股份，置换前期补充至 21 新湖 02 募集资金专户的现金 24,945.00 万元。

经核查，截至本报告出具日，除上述内容外，本期债券相关担保措施仍存续有效且未发生重大不利变化。

本期债券偿债措施如下：

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为按时、足额偿付本次债券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、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，努力形成一套确保本次债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）切实做到专款专用

本公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金根据股东大会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

（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次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。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

本次债券发行后，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

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人协调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，协调债券持有人，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》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，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，详见募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（五）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的要求，制定了《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序及其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体条款，详见募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（六）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、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，使本公司偿债能力、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。

（七）本公司承诺

根据本公司于 2018 年 8 月 28 日召开的第十届董事会第二次会议及于 2018 年 9 月 14 日召开的 2018 年第二次临时股东大会审议通过的关于本次债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

- 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。

截至本报告出具日，本期债券偿债保障措施仍具有有效性且未发生重大变化。

第五章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况

一、本期公司债券本次偿付情况

（一）19 新湖 01

本期公司债券的起息日为 2019 年 9 月 6 日。本期公司债券的付息日为 2020 年至 2023 年每年的 9 月 6 日；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2021 年每年的 9 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

本期公司债券的本金支付日为 2023 年 9 月 6 日。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2021 年 9 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

截至本报告出具日，本期公司债券已按照约定于 2020 年 9 月 7 日、2021 年 9 月 6 日支付当期债券利息，并于 2021 年 9 月 6 日支付当期回售行权本金。

（二）19 新湖 03

本期公司债券的起息日为 2019 年 11 月 22 日。本期公司债券的付息日为 2020 年至 2023 年每年的 11 月 22 日；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2021 年每年的 11 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

本期公司债券的本金支付日为 2023 年 11 月 22 日。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2021 年 11 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

截至本报告出具日，本期公司债券已按照约定于 2020 年 11 月 23 日、2021 年 11 月 23 日支付当期债券利息，并于 2021 年 11 月 23 日支付当期回售行权本金。

（三）20 新湖 01

本期公司债券的起息日为 2020 年 8 月 25 日。本期公司债券的付息日为 2021 年至 2024 年每年的 8 月 25 日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 8 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息）。

本期公司债券的本金支付日为 2024 年 8 月 25 日。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 8 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

截至本报告出具日，本期公司债券已按照约定于 2021 年 8 月 25 日支付当期债券利息。

（四）21 新潮 01

本期公司债券的起息日为 2021 年 2 月 9 日。本期公司债券的付息日为 2021 年 8 月 9 日、2022 年至 2024 年每年的 2 月 9 日及 8 月 9 日、2025 年 2 月 9 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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 2021 年 8 月 9 日、2022 年至 2023 年每年的 2 月 9 日及 8 月 9 日；前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

本期公司债券的本金支付日为 2025 年 2 月 9 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则回售部分的债券兑付日为 2023 年 8 月 9 日；前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

截至本报告出具日，本期公司债券已按照约定于 2021 年 8 月 9 日支付当期债券利息。

（五）21 新潮 02

本期公司债券的起息日为 2021 年 8 月 10 日。本期公司债券的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 8 月 10 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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 2022 年至 2023 年每年的 8 月 10 日；前述日期

如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

本期公司债券的本金支付日为 2025 年 8 月 10 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则回售部分的债券兑付日为 2023 年 8 月 10 日；前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

截至本报告出具日，本期公司债券暂未有需支付债券利息情况。

二、本期债券偿债保障措施执行情况

本期债券发行后至 2021 年末，发行人按照 19 新湖 01、19 新湖 03、20 新湖 01、21 新湖 01、21 新湖 02 募集说明书的约定较为有效执行了本期债券的相关偿债保障措施。

第六章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据发行人 2018 年 8 月 28 日召开的第十届董事会第二次会议及于 2018 年 9 月 14 日召开的 2018 年第二次临时股东大会审议通过的关于本期债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施，切实保障债券持有人利益：

- （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。

本期债券发行后至 2021 年末，未发生发行人需履行上述承诺的情形。

第七章 债券持有人会议召开情况

本期债券发行后至 2021 年末，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。

第八章 偿债能力和意愿分析

一、总体负债情况及债务结构

报告期内，发行人持续保持财务自律，债务结构进一步优化。2021 年末，公司货币资金余额 165.34 亿元；有息负债合计 428.09 亿元，占总资产的 32.31%，同比减少 111.88 亿元。有息负债中，短期借款和一年内到期的有息负债合计 141.41 亿元，占比 33.03%，一年以上有息负债 286.68 亿元，占比 66.97%，长短期债务比 2.03，保持了债务结构的稳定；按融资机构分：银行借款占比 58.54%，公司债占比 24.87%，其他类型借款占比 16.58%。经营性现金流大幅上涨，全年净流入 145.60 亿元。在行业趋势大幅下降的背景下，经营性现金流连续 3 年为正。

二、融资能力

报告期内，公司融资成本呈下降态势。继续实施稳健的财务策略，不断提升公司信用水平，积极应对日益趋紧的融资环境，融资成本依然保持在较低水平。期内加权平均融资成本 6.46%（其中银行借款加权平均融资成本 4.96%）；期末加权平均融资成本 6.35%（其中银行借款期末加权平均融资成本 4.88%），较上年末降低 0.23%(0.16%)。期内利息资本化金额约 11 亿元，利息资本化率 36.32%。

在国内宏观环境趋紧、国际市场多变的情况下，公司于 2021 年成功发行了 20 亿元公司债券，并在境外发行了 5 亿美元境外债券和 10.5 亿元资产支持专项计划，这充分体现了国际国内资本市场对公司战略、转型和经营能力的高度认可。

三、偿债能力指标变动情况及其合理性

最近两年，公司偿债能力主要数据及指标如下表所示：

项目	2021 年末	2020 年末
流动比率（倍）	1.23	1.34
速动比率（倍）	0.46	0.46
资产负债率（合并报表）	69.24%	71.60%
货币资金（万元）	1,653,424.59	1,692,109.19

最近两年，公司采取积极的经营策略，资产负债率保持平稳水平。公司属于房地产开发企业，合同负债占负债的比重较高，合同负债主要为预收售房款，剔除合同负债后公司资产负债率将降到 47.84%左右，财务结构较为合理。

报告期末，公司主要负债科目变动情况如下表：

单位：万元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
短期借款	460,708.41	3.48	578,857.63	4.27	-20.41	
应付票据	58,542.54	0.44	64,241.60	0.47	-8.87	
应付账款	359,393.31	2.71	348,903.16	2.57	3.01	
合同负债	2,834,275.98	21.39	2,062,062.27	15.20	37.45	本期房地产预售收入增加
应交税费	157,787.88	1.19	183,592.68	1.35	-14.06	
其他应付款	826,953.88	6.24	1,118,465.16	8.24	-26.06	
一年内到期的非流动负债	957,698.87	7.23	1,103,636.76	8.13	-13.22	
其他流动负债	613,058.50	4.63	513,170.12	3.78	19.46	
长期借款	1,724,413.69	13.01	2,645,569.33	19.50	-34.82	偿还借款
应付债券	822,812.84	6.21	801,631.38	5.91	2.64	
长期应付款	13,243.29	0.10	-	-	不适用	系本期新增应付采矿权价款
其他非流动负债	315,000.00	2.38	266,380.00	1.96	18.25	

四、关联方资金占用情况

经自查，公司不存在控股股东非经营性资金占用的情况。2022 年 4 月 28 日天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《新潮中宝股份有限公司 2021 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项审计说明》：截至 2021 年 12 月 31 日，关联方其他应收款科目主要明细如下：

关联方名称	关联关系	2021 年末余额（万元）	往来形成原因
上海新潮绿城物业服务集团有限公司	控股股东的控股子公司	3.55	关联交易款项-经营性往

			来
浙江新潮绿城物业服务 有限公司	控股股东的控 股子公司	20.44	关联交 易 款 项-经营 性往 来
新潮控股有限公司	联营公司	345,688.59	资金周转
甘肃西北矿业集团有限 公司	联营公司	5,400.21	资金周转
恩施裕丰房地产开发有 限公司	子公司的联 营 公司	3,997.38	资金周转
浙江启隆实业有限公司	合营公司	3.90	资金周转
南通启新置业有限公司	合营公司	84,240.20	资金周转
杭州新喆商业管理有限 公司	联营公司	800.00	资金周转
绿城房地产集团有限公 司	联营公司	77,955.57	资金周转
浙江新潮伟恒企业管理 有限公司	合营公司	1.00	资金周转
杭州易百德微电子有限 公司	联营公司	1,000.00	资金周转

公司对联营公司的其他应收款根据其投资节奏、开发计划、销售进度等进展陆续回款。

五、资产受限情况

截止 2021 年末，公司受限资产共计 403.25 亿元，具体明细情况如下：

单位：万元

受限资产名称	账面价值	受限原因	占资产总额比例%
货币资金	389,639.60	[注]	2.94
其他应收款	6,361.75	质押	0.05
存货	1,416,434.53	抵押	10.69
长期股权投资	1,900,425.50	质押	14.34
其他非流动金融资产	99,961.14	质押	0.75
其他权益工具投资	31,520.00	质押	0.24
投资性房地产	160,245.26	抵押	1.21
固定资产	27,651.37	抵押	0.21
无形资产	224.37	抵押	0.00
合计	4,032,463.51		30.43

注：期末使用受限制的货币资金为 3,896,395,955.82 元，其中：银行存款中用于质押的定期存款 1,833,847,290.00 元、其他 29,647,164.69 元，其他货币资金中银行承兑汇票保证金 200,553,584.00 元、银行贷款保证金 1,767,950,673.17 元、按揭担保保证金 35,691,390.73

元、开工保证金 12,040,001.96 元、其他 16,665,851.27 元。期末存放在境外且使用不受限的货币资金为 357,015,814.56 元。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司受限制资产主要为房地产开发业务的存货和长期股权投资。公司受限存货主要系公司开发成本（含土地）、开发产品被抵押，主要用于本公司下属房地产公司地产项目开发需要向金融机构申请开发贷款。公司受限长期股权投资主要系公司持有的温州银行、中信银行和新湖控股、绿城中国的股权质押，用于公司及全资子公司自身向金融机构申请贷款融资；受限其他非流动金融资产主要系公司持有的阳光保险和浙商银行的公司股权质押，用于公司及全资子公司向金融机构申请贷款融资。

六、投资性房地产采用公允价值计量且占比较大的情况

公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。综上，公司不存在投资性房地产采用公允价值计量且占比较大的情况。

七、银行贷款等其他融资渠道情况

公司与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2021 年 12 月 31 日，公司银行授信额度为 598.52 亿元，未使用银行授信额度为 116.81 亿元，公司按时足额偿还银行贷款本息。

2020 年 10 月，公司收到国家发展和改革委员会下发的《企业借用外债登记证明》（发改办外资备【2020】738 号）。截至目前，在国家发改委批复的 6.5 亿美元额度内，公司已发行 5 亿美元境外债，目前无境外债额度。

八、担保情况

公司所有对外担保均经公司股东大会审议通过。截至 2021 年末，公司对外担保情况如下：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕	是否为关联方担保	关联关系
新湖集团	14,900.00	2021-2-3	2022-2-2	否	是	母公司
新湖集团	5,100.00	2021-4-23	2022-4-22	否	是	母公司
新湖集团	25,000.00	2021-1-13	2022-1-13	否	是	母公司
新湖集团	25,000.00	2021-7-6	2022-7-6	否	是	母公司
新湖集团	5,000.00	2021-7-9	2023-7-8	否	是	母公司
新湖集团	17,000.00	2021-7-12	2023-7-11	否	是	母公司
新湖集团	15,000.00	2021-7-15	2023-7-8	否	是	母公司
新湖集团	20,000.00	2021-9-7	2022-9-6	否	是	母公司
新湖集团	10,000.00	2021-9-13	2022-5-6	否	是	母公司
新湖集团	5,500.00	2021-4-13	2022-4-12	否	是	母公司
新湖集团	10,000.00	2021-4-20	2022-4-19	否	是	母公司
新湖集团	12,500.00	2021-7-21	2022-7-20	否	是	母公司
新湖集团	10,000.00	2021-12-17	2022-6-17	否	是	母公司
新湖集团	69,000.00	2021-9-18	2022-9-6	否	是	母公司
新湖集团	21,000.00	2021-10-9	2022-5-31	否	是	母公司
新湖集团	8,000.00	2021-10-14	2022-9-1	否	是	母公司
新湖集团	10,000.00	2021-11-8	2022-8-26	否	是	母公司
新湖集团	12,000.00	2021-11-20	2022-9-6	否	是	母公司
新湖集团	28,000.00	2021-8-3	2022-8-1	否	是	母公司
南通启新置业有限公司	60,000.00	2020-8-11	2023-8-10	否	否	合营公司
上海亚龙古城房地产开发有限公司	132,880.00	2018-3-29	2027-8-10	否	否	合营公司
嘉兴市秀洲现代实验学校	1,500.00	2021-12-16	2022-12-15	否	否	否
合计	517,380.00					

九、实际控制人变更情况

公司实际控制人为黄伟先生，近年来未发生过变更。

十、偿债能力小结

公司长期保持稳健的财务政策，偿债指标处于行业平均水平。公司注重对流动性的管理，现金储备充足。截至 2021 年末，新湖中宝账面货币资金 165.34 亿元，其中受限规模为 38.96 亿元。

截至 2021 年末，公司授信余额为 116.81 亿元。

公司拟通过现有货币资金、房地产销售回款、发行债券、项目资金等自有或自筹资金作为存续公司债券的偿债资金来源，公司偿债能力正常。

十一、偿债意愿情况

截至本报告出具日，发行人未出现过存续公司债券兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

第九章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

截至本报告出具日，除本报告“第五章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况”中提到的 21 新湖 01、21 新湖 02 的偿债保障措施变化外，发行人未发生与其偿债能力和增信措施有关的其他情况。

第十章 本期债券的信用评级情况

根据联合信用评级有限公司 2022 年 6 月 27 日出具的《新湖中宝股份有限公司 2022 年跟踪评级报告》，确定维持发行人主体长期信用等级为 AA+，维持“20 新湖 01”、“19 新湖 03”、“19 新湖 01”信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

根据大公国际资信评估有限公司 2022 年 6 月 27 日出具的《新湖中宝股份有限公司主体与相关债项 2022 年跟踪评级报告》，确定发行人主体长期信用等级维持 AA+，评级展望维持稳定，“21 新湖 01”、“21 新湖 02”信用等级维持 AAA。

作为本期公司债券的受托管理人，国泰君安证券特此提请投资者关注本期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

第十一章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

一、对外担保情况

公司所有对外担保均经公司股东大会审议通过。截至 2021 年末，公司对外担保情况如下：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕	是否为关联方担保	关联关系
新湖集团	14,900.00	2021-2-3	2022-2-2	否	是	母公司
新湖集团	5,100.00	2021-4-23	2022-4-22	否	是	母公司
新湖集团	25,000.00	2021-1-13	2022-1-13	否	是	母公司
新湖集团	25,000.00	2021-7-6	2022-7-6	否	是	母公司
新湖集团	5,000.00	2021-7-9	2023-7-8	否	是	母公司
新湖集团	17,000.00	2021-7-12	2023-7-11	否	是	母公司
新湖集团	15,000.00	2021-7-15	2023-7-8	否	是	母公司
新湖集团	20,000.00	2021-9-7	2022-9-6	否	是	母公司
新湖集团	10,000.00	2021-9-13	2022-5-6	否	是	母公司
新湖集团	5,500.00	2021-4-13	2022-4-12	否	是	母公司
新湖集团	10,000.00	2021-4-20	2022-4-19	否	是	母公司
新湖集团	12,500.00	2021-7-21	2022-7-20	否	是	母公司
新湖集团	10,000.00	2021-12-17	2022-6-17	否	是	母公司
新湖集团	69,000.00	2021-9-18	2022-9-6	否	是	母公司
新湖集团	21,000.00	2021-10-9	2022-5-31	否	是	母公司
新湖集团	8,000.00	2021-10-14	2022-9-1	否	是	母公司
新湖集团	10,000.00	2021-11-8	2022-8-26	否	是	母公司
新湖集团	12,000.00	2021-11-20	2022-9-6	否	是	母公司
新湖集团	28,000.00	2021-8-3	2022-8-1	否	是	母公司
南通启新置业有限公司	60,000.00	2020-8-11	2023-8-10	否	否	合营公司
上海亚龙古城房地产开发有限公司	132,880.00	2018-3-29	2027-8-10	否	否	合营公司
嘉兴市秀洲现代实验学校	1,500.00	2021-12-16	2022-12-15	否	否	否
合计	517,380.00					

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

2021 年，发行人不存在对公司正常经营情况财务状况及偿债能力等可能产生重大不利影响的未决诉讼、仲裁及行政处罚事项。

三、相关当事人

2021 年内，本期公司债券尚未涉及受托管理人和资信评级机构发生变动的情况。

第十二章 其他事项

（一）经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

经核查，本报告期内涉及的公司债券发行后至 2021 年末发行人未涉及。

（二）债券信用评级发生变化；

经核查，本报告期内涉及的公司债券发行后至 2021 年末发行人未涉及。

（三）主要资产被查封、扣押、冻结；

经核查，本报告期内涉及的公司债券发行后至 2021 年末发行人未涉及。

（四）发生未能清偿到期债务的违约情况；

经核查，本报告期内涉及的公司债券发行后至 2021 年末发行人未涉及。

（五）当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十

经核查，本报告期内涉及的公司债券发行后至 2021 年末发行人未涉及。

（六）放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；

经核查，本报告期内涉及的公司债券发行后至 2021 年末发行人未涉及。

（七）发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

经核查，本报告期内涉及的公司债券发行后至 2021 年末发行人未涉及。

（八）作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

经核查，本报告期内涉及的公司债券发行后至 2021 年末发行人未涉及。

（九）涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；

经核查，本报告期内涉及的公司债券发行后至 2021 年末发行人未涉及。

（十）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

1、21 新湖 01

根据 21 新湖 01《募集说明书》约定，21 新湖 01 由担保人新湖控股有限公司（以下简称“新湖控股”）所持 13,500 万股湘财股份为 21 新湖 01 提供质押担保。

新湖控股已于发行前 2021 年 1 月 18 日办理质押登记湘财股份股票 13,500 万股。2021 年 2 月 25 日，公司为本期债券质押的股数变更为 20,500 万股。2021 年 5 月 6 日，公司为本期债券质押的股数变更为 26,200 万股，质押现金变更为

100.00 万元。2021 年 6 月 16 日，公司为本期债券质押的股数变更为 18,200 万股，质押现金变更为 100.00 万元。2021 年 11 月 3 日，公司为本期债券质押的股数变更为 23,500 万股，质押现金为 100.00 万元。2021 年 12 月 31 日，新湖控股为本期债券质押的股数变更为 21,500 万股，公司质押现金为 100.00 万元。2022 年 5 月 11 日，新湖控股为本期债券质押的股数变更为 29,975 万股，公司质押现金为 100.00 万元。

2、21 新湖 01

根据 21 新湖 02《募集说明书》约定，21 新湖 02 由担保人新湖控股有限公司（以下简称“新湖控股”）所持湘财股份 22,650 万股股份为本期债券提供质押担保。新湖控股已于发行前 2021 年 6 月 17 日完成办理质押登记湘财股份股票 22,650 万股。

新湖控股已于发行前 2021 年 6 月 17 日完成办理质押登记湘财股份股票 22,650 万股。2022 年 5 月 9 日，发行人新湖中宝追加补充现金 24,945.00 万元至 21 新湖 02 募集资金专户。2022 年 6 月 13 日，新湖中宝补充质押其持有的 7,941 万股湘财股份，置换前期补充至 21 新湖 02 募集资金专户的现金 24,945.00 万元。

经核查，除上述 21 新湖 01、21 新湖 02 的偿债保障措施相关非重大变化外，本报告期内涉及公司债券发行后至 2021 年末发行人未涉及保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化的情况。

（十一）情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

经核查，本报告期内涉及的公司债券发行后至 2021 年末发行人未涉及。

（十二）涉嫌犯罪被司法机关立案调查，董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

经核查，本报告期内涉及的公司债券发行后至 2021 年末发行人未涉及。

（本页无正文，为《新湖中宝股份有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告（2021 年度）》签章页）



债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

2022 年 6 月 30 日