



中国希格玛有限公司

(住所：北京市海淀区知春路49号)

**2022年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期)**

募集说明书摘要

主承销商/债券受托管理人



(住所：北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦9层10层)

签署日期：2022年8月26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次发行的简要情况，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交所网站（www.sse.com.cn）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本期债券募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

目录

声明.....	1
第一节 发行概况	3
第二节 发行人信用状况	7
第三节 发行人基本情况	10
第四节 财务会计信息	96
第五节 募集资金运用	108
第六节 备查文件	112

第一节 发行概况

一、本期债券的基本发行条款

(一) 发行人名称：中国希格玛有限公司。

(二) 债券名称：中国希格玛有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

(三) 注册文件：发行人于 2020 年 6 月 16 日，获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意中国希格玛有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2020〕1160 号），注册规模为不超过 16 亿元。

(四) 发行金额：本期债券发行金额为不超过 4.00 亿元（含 4.00 亿元），不设置超额配售。

(五) 债券期限：本期债券期限为 2 年。

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

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

(八) 发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

(九) 发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

(十) 承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

(十一) 起息日期：2022 年 8 月 31 日。

(十二) 付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

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

（十四）付息日期：本期债券的付息日为 2023 年至 2024 年每年的 8 月 31 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

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

（十八）本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2024 年 8 月 31 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）补充抵质押措施：发行人可为本期债券补充抵押担保或质押担保。发行人可在本期债券发行所募集的募集资金到位后六个月内，以评估价值不低于本期债券累计待偿本金 1.5 倍的资产（包括但不限于土地使用权、房屋建筑物等）设定第一优先顺位的抵押或质押，为本期债券本息偿还提供第一优先顺位的抵押担保或质押担保，以保障本期债券的本息按约定如期足额兑付。如发行人与全体债券持有人协商一致，则发行人可豁免为本期债券办理补充抵质押手续。

（二十一）信用级别及资信评级机构：经联合资信综合评定，本公司的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券无债项评级。具体信用评级情况详见“第二节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：扣除发行费用后，本期债券募集资金拟全部用于偿还公司债务。具体募集资金用途详见“第五节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

(二十四) 主承销商/受托管理人/簿记管理人：国都证券股份有限公司。

(二十五) 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。

(二十六) 募集资金专项账户：发行人已在发行前开设专项账户，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。具体募集资金专项账户信息详见募集说明书“第十四节 发行有关机构”。

二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

(一) 本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2022年8月29日。
- 2、发行首日：2022年8月31日。
- 3、发行期限：2022年8月31日。

(二) 登记结算安排

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

(三) 本期债券上市交易安排

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

本期债券预计上市日期：2022年9月5日。

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

(四) 本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第二节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

根据联合资信出具的《中国希格玛有限公司 2022 年跟踪评级报告》（联合〔2022〕5408 号），发行人的主体长期信用等级为 AA，本期债券无债项评级。

发行人报告期内主体评级为 AA，未发生变动。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2022 年 3 月末，发行人获得金融机构给予的授信总额度合计为 48.99 亿元，其中已使用授信额度 48.32 亿元，尚未使用授信额度 0.67 亿元。

表 2-1：截至 2022 年 3 月末发行人授信明细情况

单位：亿元

授信金融机构	授信额度	使用情况	未使用金额
厦门国际银行北京分行	1.59	1.59	0.00
上海农村商业银行股份有限公司	11.00	10.84	0.16
中信银行海南省分行	17.00	16.69	0.31
重庆国际信托股份有限公司	7.50	7.50	0.00
浙商银行股份有限公司北京分行	5.00	5.00	0.00
交通银行股份有限公司惠州分行	0.10	0.10	0.00
华夏银行股份有限公司北京大兴支行	0.10	0.10	0.00
北京国际信托有限公司	6.50	6.50	0.00
宁波银行北京分行	0.20	0.00	0.20
合计	48.99	48.32	0.67

数据来源：发行人提供。

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额

度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 4 只/28.99 亿元，累计偿还债券 32 亿元（“16 中希 01”发行日期为 2016 年 4 月 12 日，发行规模为 16 亿元，于 2019 年 4 月 13 日到期，实际兑付日为 2019 年 4 月 15 日；“19 中希 01”发行日期为 2019 年 3 月 25 日，发行规模为 16 亿元，于 2021 年 3 月 25 日支付回售款 7.2 亿元并实现转售 0.6 亿元，于 2022 年 3 月 25 日支付剩余本金 9.4 亿元）。

2、截至 2022 年 3 月 31 日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 12.99 亿元，明细如下：

表 2-2：截至 2022 年 3 月末发行人存续公司债券情况

单位：亿元、年、%

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	22 中希 01	中国希格玛有限公司	2022-03-21	-	2024-03-21	2	6.50	8.20	6.50
2	21 中希 01	中国希格玛有限公司	2021-03-22	-	2023-03-22	2	3.50	7.50	3.50
3	20 中希 E1	中国希格玛有限公司	2020-12-25	-	2023-12-25	3	2.99	2020.12.25-2021.12.24 票面利率:1.00; 2021.12.25-2022.12.24 票面利率:2.00; 2022.12.25-2023.12.24 票面利率:3.00	2.99
公司债券小计			-	-	-	-	12.99	-	12.99
合计			-	-	-	-	12.99	-	12.99

3、截至 2022 年 3 月 31 日，发行人不存在存续永续期债。

4、截至 2022 年 3 月 31 日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

表 2-3：截至 2022 年 3 月末发行人已注册尚未发行债券情况

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	中国希格玛有限公司	公司债券	证监会	2020年6月16日	16.00	10.00	6.00
合计		-	-	-	16.00	10.00	6.00

注：发行人于2022年6月28日取得深圳证券交易所《关于中国希格玛有限公司非公开发行可交换公司债券符合深交所挂牌条件的无异议函》，同意发行人发行不超过2亿元人民币的非公开发行可交换公司债券，截至本募集说明书签署日，尚未发行。

（四）其他影响资信情况的重大事项

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，未曾有严重违约。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

表 3-1：发行人概况表

注册名称	中国希格玛有限公司
法定代表人	王晓岩
注册资本	10,037万元
实缴资本	10,037万元
设立（工商注册）日期	1987年3月12日
统一社会信用代码	91110000102031609J
住所（注册地）	北京市海淀区知春路49号
邮政编码	100190
经营范围	高新技术、新工艺、新产品的开发、生产、销售；化工原材料（危险品除外）、建筑材料、计算机软硬件、电子电器设备、有线通讯设备、机械设备、家用电器的开发、生产、销售；装饰装修工程；百货的销售；上述范围的项目承包、技术咨询、信息咨询。（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）
所属行业	住宿业
电话及传真号码	010-88096688；010-88096689
信息披露事务负责人及其职位	王庆辉 财务总监

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立情况

根据中国科学院《关于同意正式成立中国科学院希格玛光电有限公司的批复》（[86]科发新字 1334 号），发行人于 1987 年 3 月 12 日经国家工商行政管理局核准成立，成立时公司名称为“中国希格玛光电有限公司”（以下简称“希格玛光电”）。希格玛光电成立时系全民所有制企业，注册资金为 60 万元，主管单位（出资人）为中国科学院。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

表 3-2：发行人历史沿革信息

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1992 年 9 月	重新登记注册及变更	希格玛光电向国家工商局办理重新登记注册，重新登记后的希格玛光电的注册资本变更为 120 万元
2	1993 年 6 月	增资	希格玛光电注册资金增至 1 亿元
3	1994 年 6 月	公司名称变更	希格玛光电变更名称为“中国希格玛有限公司”
4	1997 年 11 月	第一次股权转让	中科实业集团公司将其对希格玛公司投资 1,000 万元所形成的股权转让给中煤信托投资有限公司
5	1998 年 7 月	重新规范登记为有限责任公司	希格玛公司在国家工商局重新规范登记，企业类型由全民所有制企业变更为有限责任公司
6	2000 年 8 月	第二次股权转让	中煤信托投资有限公司将其持有的希格玛公司 9.963% 的股权转让给金英合投资
7	2003 年 10 月	第三次股权转让	深圳市蛇口泰丰投资贸易有限公司将其持有的希格玛公司 9.963% 的股权转让给金英合投资；海南科技工业公司将其持有的希格玛公司 20.295% 的股权转让给天地缘投资；北京正清源生物工程有限责任公司将其持有的希格玛公司 9.963% 的股权转让给深海鸿投资
8	2006 年 3 月	第四次股权转让	中科实业集团（控股）公司将其持有的希格玛公司 9.963% 股权转让给浙江天和置业有限公司
9	2007 年 2 月	第五次股权转让	珠海经济特区金图实业公司将其持有的希格玛公司 4.9815% 股权转让给深海鸿投资，将其持有的希格玛公司 14.9447% 股权转让给浙江天和置业有限公司
10	2007 年 9 月	第六次股权转让	深海鸿投资和浙江天和置业有限公司分别将其持有的希格玛公司 4.9815% 股权和 14.9447% 股权转让给珠海经济特区金图实业公司
11	2008 年 9 月	第七次股权转让	珠海经济特区金图实业公司将其持有的希格玛公司 19.926% 的股权转让给深海鸿投资
12	2010 年 1 月	第八次股权转让	浙江天和置业有限公司约定浙江天和置业有限公司将其持有的希格玛公司 9.963% 的股权转让给浙江瑞和投资有限公司

上述重要事件具体情况如下：

1、1992 年 9 月，重新登记注册及变更

1992 年 9 月 11 日，希格玛光电向国家工商局办理重新登记注册，重新登记后的希格玛光电的注册资本变更为 120 万元。同日，国家工商局向希格玛光电核发新的企业法人营业执照。

2、1993 年 6 月，增资

中国科学院于 1993 年出具《关于同意中国希格玛公司注册登记内容的批复》（[93]科发企字 0460 号），批准希格玛光电注册资金变更为 1 亿元。同时，希格玛光电的股份全部并入中科实业集团公司。

1993 年 6 月，中科实业集团公司与海南科技工业公司、珠海经济特区金图实业公司、吉林省万隆实业公司、蛇口泰丰投资贸易公司、深圳明生电子灯饰有限公司签订《关于投资中国希格玛光电有限公司的协议》，约定中科实业集团公司对希格玛光电的投资增至 2,000 万元，海南科技工业公司、珠海经济特区金图实业公司、吉林省万隆实业公司、蛇口泰丰投资贸易公司、深圳明生电子灯饰有限公司等新投资人向希格玛光电合计投资 8,000 万元，希格玛光电注册资金增至 1 亿元，各方出资如下表：

表 3-3：发行人出资情况

单位：万元、%

股东名称	出资额	出资比例
中科实业集团公司	2,000.00	20.00
海南科技工业公司	2,000.00	20.00
珠海经济特区金图实业公司	2,000.00	20.00
吉林省万隆实业公司	2,000.00	20.00
蛇口泰丰投资贸易公司	1,000.00	10.00
深圳明生电子灯饰有限公司	1,000.00	10.00
合计	10,000.00	100.00

数据来源：发行人提供。

国家工商局于 1993 年 7 月核准希格玛光电前述出资人和注册资金事项的变更登记。

3、1994 年 6 月，公司名称变更

1994 年 6 月 28 日，希格玛光电召开董事会，决定变更名称为“中国希格玛有限公司”。希格玛光电就其名称变更事项于 1994 年 6 月办理了工商变更登记。

4、1997 年，第一次股权转让

1997 年 11 月，深圳明生电子灯饰有限公司与北京正清源生物工程有限责任公司签署《关于股份转让协议》，约定深圳明生电子灯饰有限公司将其对希格玛公司投资 1,000 万元形成的股权转让给北京正清源生物工程有限责任公司；1997

年 12 月，中科实业集团公司与中煤信托投资有限公司签署《股份转让协议》，约定中科实业集团公司将其对希格玛公司投资 1,000 万元所形成的股权转让给中煤信托投资有限公司。变更后的股权结构如下：

表 3-4：发行人第一次股权转让后的股权结构

单位：万元、%

股东名称	出资额	出资比例
海南科技工业公司	2,000.00	20.00
珠海经济特区金图实业公司	2,000.00	20.00
吉林省万隆实业公司	2,000.00	20.00
中科实业集团公司	1,000.00	10.00
中煤信托投资有限公司	1,000.00	10.00
深圳市蛇口泰丰投资贸易有限公司	1,000.00	10.00
北京正清源生物工程有限责任公司	1,000.00	10.00
合计	10,000.00	100.00

注：原蛇口泰丰投资贸易公司已更名为深圳市蛇口泰丰贸易有限公司
数据来源：发行人提供。

就前述股权转让事宜，希格玛公司于 1998 年 7 月重新规范登记为有限责任公司时一并办理了相应的变更登记。

5、1998 年 7 月，重新规范登记为有限责任公司

1998 年 5 月 13 日，北京中闻会计师事务所出具京中闻验字第 095 号《验资报告》，验证结果为：希格玛公司的实收资本为 10,037 万元，股权结构如下表：

表 3-5：发行人重新规范后的股权结构

单位：万元、%

股东名称	出资额	出资比例
海南科技工业公司	2,037.00	20.295
珠海经济特区金图实业公司	2,000.00	19.926
吉林省万隆实业公司	2,000.00	19.926
中科实业集团公司	1,000.00	9.963
中煤信托投资有限公司	1,000.00	9.963
深圳市蛇口泰丰投资贸易有限公司	1,000.00	9.963
北京正清源生物工程有限责任公司	1,000.00	9.963
合计	10,037.00	100.00

数据来源：发行人提供。

1998 年 7 月 27 日，希格玛公司在国家工商局重新规范登记，企业类型由全

民所有制企业变更为有限责任公司，重新规范后的希格玛公司的股权结构如上表所示。

6、2000年8月，第二次股权转让

2000年8月17日，中煤信托投资有限公司与金英合投资签署了《股份转让协议》，将其持有的希格玛公司9.963%的股权转让给金英合投资。转让完成后，股权结构如下：

表 3-6： 发行人第二次股权转让后的股权结构

单位：万元、%

股东名称	出资额	出资比例
海南科技工业公司	2,037.00	20.295
珠海经济特区金图实业公司	2,000.00	19.926
吉林省万隆实业公司	2,000.00	19.926
中科实业集团公司	1,000.00	9.963
金英合投资	1,000.00	9.963
深圳市蛇口泰丰投资贸易有限公司	1,000.00	9.963
北京正清源生物工程有限责任公司	1,000.00	9.963
合计	10,037.00	100.00

数据来源：发行人提供。

希格玛公司就上述股权变更事项于2000年11月办理了工商变更登记。

7、2003年10月，第三次股权转让

2003年10月28日，深圳市蛇口泰丰投资贸易有限公司与金英合投资签署了《股份转让协议》，将其持有的希格玛公司9.963%的股权转让给金英合投资；海南科技工业公司与天地缘投资签署了《股份转让协议》，将其持有的希格玛公司20.295%的股权转让给天地缘投资；北京正清源生物工程有限责任公司与深海鸿投资签署了《股份转让协议》，将其持有的希格玛公司9.963%的股权转让给深海鸿投资。上述股权转让完成后，希格玛公司股权结构如下表：

表 3-7： 发行人第三次股权转让后的股权结构

单位：万元、%

股东名称	出资额	出资比例
天地缘投资	2,037.00	20.295
金英合投资	2,000.00	19.926
珠海经济特区金图实业公司	2,000.00	19.926

股东名称	出资额	出资比例
吉林省万隆置业有限公司	2,000.00	19.926
中科实业集团（控股）公司	1,000.00	9.963
深海鸿投资	1,000.00	9.963
合计	10,037.00	100.00

注：原吉林省万隆实业公司已更名为吉林省万隆置业有限公司；原中科实业集团公司已更名为中科实业集团（控股）公司

数据来源：发行人提供。

公司就上述股权变更事项于 2003 年 12 月办理了工商变更登记。

8、2006 年 3 月，第四次股权转让

2006 年 3 月 18 日，中科实业集团（控股）公司与浙江天和置业有限公司签署了《股份转让协议》，约定中科实业集团（控股）公司将其持有的希格玛公司 9.963% 股权转让给浙江天和置业有限公司。本次股权转让完成后，希格玛公司股权结构变更为：

表 3-8：希格玛公司第四次股权转让后的股权结构

单位：万元、%

股东名称	出资额	出资比例
天地缘投资	2,037.00	20.295
珠海经济特区金图实业公司	2,000.00	19.926
吉林省万隆置业有限公司	2,000.00	19.926
金英合投资	2,000.00	19.926
浙江天和置业有限公司	1,000.00	9.963
深海鸿投资	1,000.00	9.963
合计	10,037.00	100.00

数据来源：发行人提供。

公司就上述股权变更事项于 2006 年 3 月办理了工商变更登记。

9、2007 年 2 月，第五次股权转让

2007 年 2 月 5 日，珠海经济特区金图实业公司与深海鸿投资、浙江天和置业有限公司分别签署了《股份转让协议》，将其持有的希格玛公司 4.9815% 股权转让给深海鸿投资，将其持有的希格玛公司 14.9447% 股权转让给浙江天和置业有限公司。转让完成后，股权结构如下：

表 3-9：发行人第五次股权转让后的股权结构

单位：万元、%

股东名称	出资额	出资比例
浙江天和置业有限公司	2,500.00	24.908
天地缘投资	2,037.00	20.295
吉林省万隆置业有限公司	2,000.00	19.926
金英合投资	2,000.00	19.926
深海鸿投资	1,500.00	14.945
合计	10,037.00	100.00

数据来源：发行人提供。

公司就上述股权变更事项于 2007 年 3 月办理了工商变更登记。

10、2007 年 9 月，第六次股权转让

2007 年 9 月 20 日，深海鸿投资和浙江天和置业有限公司分别与珠海经济特区金图实业公司签署了《股份转让协议》，将其持有的希格玛公司 4.9815% 股权和 14.9447% 股权转让给珠海经济特区金图实业公司。股权转让完成后，股权结构如下：

表 3-10：发行人第六次股权转让后的股权结构

单位：万元、%

股东名称	出资额	出资比例
天地缘投资	2,037.00	20.295
金英合投资	2,000.00	19.926
珠海经济特区金图实业公司	2,000.00	19.926
吉林省万隆置业有限公司	2,000.00	19.926
浙江天和置业有限公司	1,000.00	9.963
深海鸿投资	1,000.00	9.963
合计	10,037.00	100.00

数据来源：发行人提供。

公司就上述股权变更事项于 2007 年 9 月办理了工商变更登记。

11、2008 年 9 月，第七次股权转让

2008 年 9 月 16 日，珠海经济特区金图实业公司与深海鸿投资签署了《股份转让协议》，将其持有的希格玛公司 19.926% 的股权转让给深海鸿投资。本次转让完成后，股东结构如下：

表 3-11：发行人第七次股权转让后的股权结构

单位：万元、%

股东名称	出资额	出资比例
深海鸿投资	3,000.00	29.890
天地缘投资	2,037.00	20.295
吉林省万隆置业有限公司	2,000.00	19.926
金英合投资	2,000.00	19.926
浙江天和置业有限公司	1,000.00	9.963
合计	10,037.00	100.00

数据来源：发行人提供。

公司就上述股权变更事项于2008年9月办理了工商变更登记。

12、2010年1月，第八次股权转让

2010年1月11日，浙江天和置业有限公司与浙江瑞和投资有限公司签署了《股份转让协议》，约定浙江天和置业有限公司将其持有的希格玛公司9.963%的股权转让给浙江瑞和投资有限公司。本次股权转让完成后，希格玛公司股东结构变更为：

表 3-12：发行人第八次股权转让后的股权结构

单位：万元、%

股东名称	出资额	出资比例
深海鸿投资	3,000.00	29.890
天地缘投资	2,037.00	20.295
金英合投资	2,000.00	19.926
吉林省万隆置业有限公司	2,000.00	19.926
浙江瑞和投资有限公司	1,000.00	9.963
合计	10,037.00	100.00

数据来源：发行人提供。

公司就该股权变更事项于2010年1月办理了工商变更登记。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人公司股权结构未发生新的变化。

（三）重大资产重组情况

近三年及一期，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产重组情况。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构如下：

表 3-13：截至 2022 年 3 月末发行人股东情况

单位：%

单位：% 股东名称	股东性质	持股比例
北京深海鸿投资顾问有限公司	法人	29.89
北京天地缘投资管理有限公司	法人	20.29
北京金英合投资咨询有限公司	法人	19.93
吉林省万隆置业有限公司	法人	19.93
浙江瑞和投资有限公司	法人	9.96

（二）控股股东

发行人无控股股东，第一大股东为深海鸿投资。深海鸿投资成立于 1998 年 5 月，注册资本为 1,000 万元，法定代表人为陈军，主要从事投资控股业务。自然人王晓岩先生持有深海鸿投资 85.00% 的股份。

截至 2022 年 3 月末，深海鸿投资持有发行人 29.89% 的股权，为发行人第一大股东，持有发行人股权不存在质押等产权受限的情况。

（三）实际控制人基本情况

截至 2022 年 3 月末，自然人王晓岩先生通过深海鸿投资、天地缘投资、金英合投资、万隆置业，间接合计持有发行人 48.85%¹ 股权，为希格玛公司的实际控制人。

王晓岩，男，硕士研究生学历，中共党员，高级经济师。曾任国营东北光学仪器厂助理工程师，中国人民银行资金司经济师，中国科技财务公司总经理。王晓岩先生是公司创始人，现任公司董事长、总裁。

¹计算公式为 $85\% * 29.89\% + 57\% * 19.93\% + 57\% * 40\% * 20.29\% + 30\% * 20.29\% + 6.9\% * 19.93\% = 48.85\%$

截至 2022 年 3 月末，王晓岩先生间接持有希格玛公司的股权不存在被质押和争议的情况。

王晓岩先生除持有发行人股权外，还直接持有以下公司股权：

表 3-14：截至 2022 年 3 月末发行人实际控制人对外投资情况

单位：%

姓名	任职情况	对外投资企业	出资比例
王晓岩	董事长、总裁	北京希之源投资有限公司	98.00
	监事	北京深海鸿投资顾问有限公司	85.00
	董事	北京天地缘投资管理有限公司	30.00
	无	北京九州盛世广告有限公司	30.00
	无	北京纽维思文化传播有限公司	13.20
	监事	吉林省万隆置业有限公司	6.90
	无	北京乡村稻香湖马场有限公司	3.00
	董事	北京金英合投资咨询有限公司	57.00
	无	神州数码集团股份有限公司	5.84

数据来源：发行人提供。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）发行人子公司情况

截至2022年3月末，发行人直接控制的一级子公司共13家，具体如下：

表 3-15：截至 2022 年 3 月末发行人控制的一级子公司情况

单位：人民币万元、%

序号	企业名称	注册资本	股权比例	是否控制
1	北京年度酒庄有限公司	1,000.00	90.00	是
2	北京希格玛物业管理有限责任公司	3,200.00	80.00	是
3	北京东方太阳城房地产开发有限责任公司	10,000.00	35.00	是
4	三亚东方太阳城投资有限公司	10,000.00	-	是
5	三亚橡树谷旅业发展有限责任公司	3,000.00	80.00	是
6	三亚怡龙置业有限责任公司	5,000.00	80.00	是
7	三亚长岛旅业有限公司	6,000.00（万美元）	60.00	是
8	上海希格玛置业有限公司	3,000.00	90.00	是
9	浙江凤凰国际置业有限公司	10,000.00	50.00	是

序号	企业名称	注册资本	股权比例	是否控制
10	重庆希格玛海源实业发展有限公司	10,000.00	100.00	是
11	深圳市华宝（集团）饲料有限公司	6,130.00	100.00	是
12	深圳市深信泰丰投资发展有限公司	5,000.00	90.00	是
13	深圳市龙岗区华宝经济发展有限公司	450.00	90.00	是

注 1：发行人拥有被投资单位的表决权不足半数，但能对被投资单位形成控制的原因：

（1）北京东方太阳城。截至 2022 年 3 月末，发行人对北京东方太阳城持股比例为 35.00%，为第一大股东，北京东方太阳城董事会成员共有 3 名，均由发行人方委派，分别是王晓岩、刘仁军和余刚，其中，王晓岩同时是发行人和北京东方太阳城的董事长，余刚同时是发行人和北京东方太阳城的董事；发行人对东方太阳城拥有绝对的控制权，因此将其纳入发行人合并财务报表的合并范围。

（2）凤凰国际置业。截至 2022 年 3 月末，发行人对凤凰国际置业持股比例为 50.00%，凤凰国际置业除发行人外股东分别为深海鸿投资（持股比例 20.00%）和浙江瑞和（持股比例 30.00%），发行人为凤凰国际置业第一大股东，发行人实际控制人王晓岩同时为深海鸿投资实际控制人，且深海鸿投资和浙江瑞和无股权关系；发行人实际控制人王晓岩同时任发行人和凤凰国际置业董事，发行人对凤凰国际置业拥有绝对的控制权，因此将其纳入发行人合并财务报表的合并范围。

注 2：2021 年 8 月 26 日，发行人与北京国际信托有限公司签订《信托贷款合同》，同时将三亚东方太阳城投资有限公司股权零元转让至北京国际信托作为让与性担保措施。北京国际信托未向该子公司派驻董事，发行人对其仍有控制权、经营权。

注 3：三亚橡树谷高尔夫俱乐部管理有限公司已于 2021 年 10 月注销。

数据来源：发行人提供。

最近一年末，发行人子公司中总资产、营业收入或净利润，其中一个指标达到合并报表中对应指标的 10% 以上的主要子公司介绍如下：

1、北京希格玛物业管理有限责任公司

注册地址：北京市海淀区知春路 49 号

法定代表人：陈军

注册资本：3,200 万元

经营范围：物业管理；房地产信息咨询；技术开发、技术咨询、技术转让、计算机技术培训、技术服务；销售五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、装饰材料；组织文化体育交流活动；设备租赁；热力供应。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

目前北京希格玛物业管理有限责任公司主要业务为管理希格玛大厦及希格玛公寓物业。

2、北京东方太阳城房地产开发有限责任公司

注册地址：北京市顺义区仁和镇东方太阳城社区中心

法定代表人：王晓岩

注册资本：10,000 万元

经营范围：制售中餐（含冷荤）；零售酒、饮料；台球、歌舞娱乐服务；经营游泳场馆；以下限分支机构经营：酒店和西餐；代收洗衣服务；城市生活垃圾经营性清扫、收集服务；房地产开发；销售商品房；自有房产的出租；零售日用百货；组织文化交流、会议服务、技术培训；经营体育场馆；棋牌、保龄球；经济信息咨询（中介服务除外）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准后的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止合限制类项目的经营活动。）

北京东方太阳城房地产开发有限责任公司本部目前主要业务为北京顺义东方太阳城房地产项目开发和销售及经营北京东方太阳城嘉宾国际酒店。此外旗下子公司主要业务为经营上海金桥红枫万豪酒店、顺欣阳光物业及顺欣阳光医院等。

3、三亚长岛旅业有限公司

注册地址：三亚市海棠湾镇海棠北路 76 号

法定代表人：陈军

注册资本：6,000 万美元

经营范围：许可项目：住宿服务；餐饮服务；旅游业务；歌舞娱乐活动；网络预约出租汽车经营服务；免税商店商品销售；洗浴服务；理发服务；生活美容服务；高危险性体育运动（游泳）；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；高危险性体育运动（潜水）；进出口代理；货物进出口；保税物流中心经营；离岸贸易经营；道路旅客运输经营；国内船舶管理业务（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）一般项目：酒店管理；餐饮管理；汽车新车

销售；汽车租赁；新能源汽车整车销售；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；票务代理服务；商务代理代办服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；洗烫服务；洗染服务；美甲服务；棋牌室服务；健身休闲活动；婚庆礼仪服务；礼仪服务；礼品花卉销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；国内贸易代理；国际船舶代理；国内船舶代理；国际船舶管理业务；船舶租赁；游艇租赁；体育用品及器材零售；户外用品销售；服装服饰零售；日用品销售；日用百货销售（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

三亚长岛旅业有限公司目前主要业务为经营三亚海棠湾喜来登度假酒店和三亚海棠湾金威万豪度假酒店。

4、浙江凤凰国际置业有限公司

注册地址：安吉县昌硕街道绕城南路 1 号

法定代表人：余刚

注册资本：10,000 万元

经营范围：许可项目：房地产开发经营；技术进出口；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：酒店管理；健身休闲活动；体育用品及器材零售；体育赛事策划；体育竞赛组织；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。以下限分支机构经营：许可项目：餐饮服务；住宿服务；足浴服务；高危险性体育运动（游泳）；烟草制品零售；洗浴服务（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：养生保健服务（非医疗）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

目前浙江凤凰国际置业有限公司主要业务为经营浙江安吉金威万豪酒店并开发凤凰国际房地产项目。

5、深圳市华宝（集团）饲料有限公司

注册地址：深圳市宝安区新安街道 67 区隆昌路 8 号飞扬科技园 B 座二楼

法定代表人：晏群

注册资本：6,130 万元人民币

经营范围：产销饲料（生产许可证有效期至 2015 年 12 月 3 日）；购销农副产品、浓缩饲料添加剂。（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须批准的项目除外）

深圳市华宝（集团）饲料有限公司主要业务为生产、加工、销售鸽、鸡、鸭、猪、鹅、珍禽、水产等系列配合饲料、浓缩饲料、复合预混合饲料等。

2、主要子公司财务情况

发行人主要子公司 2021 年度主要财务数据如下：

表 3-16：发行人主要子公司 2021 年度主要财务数据

单位：万元

序号	子公司名称	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
1	北京希格玛物业管理有限责任公司	185,682.42	80,439.72	105,242.70	18,648.31	1,036.04
2	北京东方太阳城房地产开发有限责任公司	299,758.28	320,392.64	-20,634.36	21,818.16	-13,767.30 ²
3	三亚长岛旅业有限公司	197,361.18	248,563.18	-51,202.00	27,076.56	-12,084.49 ³
4	浙江凤凰国际置业有限公司	292,292.45	262,309.44	29,983.01	72,000.10	18,299.24
5	深圳市华宝（集团）饲料有限公司	19,335.94	5,425.30	13,910.64	41,833.61	-677.58 ⁴

（二）重要的合营企业或联营企业

1、重要合营、联营公司基本情况及主营业务

² 北京东方太阳城房地产开发有限责任公司 2021 年末净资产为负、2021 年度净利润为负主要为旗下上海金桥红枫酒店年度折旧费用较大所致。

³ 三亚长岛旅业有限公司 2021 年末净资产为负、2021 年度净利润为负主要为旗下三亚海棠湾喜来登度假酒店及三亚海棠湾金威万豪度假酒店年度折旧费用较大所致。

⁴ 深圳市华宝（集团）饲料有限公司 2021 年净利润为负主要系饲料原材料涨价成本上升所致。

截至 2021 年末，发行人合营企业、联营企业中占其投资收益 10% 以上的企业情况如下：

表 3-17：截至 2021 年末发行人重要的合营企业、联营企业情况

单位：亿元、%

企业名称	注册资本	主营业务	股权比例	
			直接	间接
重庆三峡银行股份有限公司	55.74	银行业	6.21	0.74
同方国信投资控股有限公司	25.74	投资管理	-	16.99

数据来源：发行人提供。

(1) 重庆三峡银行股份有限公司

重庆三峡银行是在原万州商业银行基础上重组成立的地方性股份制城市商业银行，成立于 1998 年 2 月。2008 年 2 月 26 日，经中国银行业监督管理委员会批准（渝银监发[2007]364 号《关于万州商业银行重组有关问题的批复》、银监复[2008]71 号《中国银监会关于万州商业银行更名的批复》），万州商业银行经过重组改制并更名为“重庆三峡银行股份有限公司”。通过资本公积转增股份、配股等形式，截至 2022 年 3 月末，三峡银行实现注册资本 55.74 亿元。

重庆三峡银行立足重庆，坚持“库区银行”、“理财银行”、“中小企业银行”、“零售银行”、“区域性上市银行”的五大战略发展定位，服务中小企业，服务城乡居民，践行社会责任，促进经济社会和谐协调发展，重组以来各项业务快速发展，经营稳健。

(2) 同方国信投资控股有限公司

重庆国信投资控股有限公司依据渝国资产[2007]84 号文《重庆市国有资产监督管理委员会关于对重庆国际信托投资有限公司资产重组有关问题的通知》精神，由重庆国际信托投资有限公司的原股东分别按照所持有重庆国际信托投资有限公司的股权及部分货币资金对发行人增资至 163,373 万元，承接重庆国际信托投资有限公司剥离的非金融类实业投资。2017 年 5 月更名为同方国信投资控股有限公司。经过多次股权变更，截至 2022 年 3 月末，同方国信注册资本 25.74 亿元。

同方国信投资控股有限公司是一家以基础设施投资和股权投资及经营为主的大型投资控股集团。同方国信目前为控股集团结构，公司业务主要通过控股子公司经营，其中：基础设施投资板块，主要通过重庆路桥股份有限公司、重庆渝涪高速公路有限公司等经营；股权投资及经营板块，主要通过重庆国际信托股份有限公司、重庆三峡银行股份有限公司、益民基金管理有限公司等经营。

2、重要合营、联营公司财务情况

根据三峡银行及同方国信披露的 2021 年年度报告，上述重要合营、联营公司主要财务数据如下：

表 3-18：发行人重要合营、联营公司 2021 年末/度主要财务数据

单位：亿元

企业名称	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
重庆三峡银行股份有限公司	2,403.66	2,199.40	204.25	52.47	14.97
同方国信投资控股有限公司	3,011.06	2,460.60	550.47	137.97	33.26

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力的影响

1、发行人本部财务状况良好

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）分别出具了“中兴财光华审会字（2020）第 205160 号”、“中兴财光华审会字（2020）第 205242 号”和“中兴财光华审会字（2021）第 205267 号、中兴财光华审会字（2022）第 205239 号”标准无保留意见的审计报告，发行人本部主要财务数据如下：

表 3-19：报告期内发行人本部主要财务指标

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
资产总额	710,249.00	709,043.31	777,225.42	756,238.49
负债总额	476,855.61	470,006.58	512,516.61	519,543.20
所有者权益	233,393.39	239,036.72	264,708.81	236,695.29
流动比率（倍）	1.06	0.85	1.44	1.20
速动比率（倍）	1.06	0.85	1.44	1.20
资产负债率（%）	67.14	66.29	65.94	68.70
项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	253.61	1,337.19	613.21	471.70

营业利润	3,017.59	7,366.44	5,098.63	5,860.61
净利润	3,017.59	7,366.44	6,550.67	5,862.26
投资收益	4,324.45	13,095.82	19,361.43	13,582.38
经营活动产生的现金流入额	32,362.24	169,151.80	150,775.63	215,795.13
经营活动产生的现金流量净额	6,071.38	40,193.76	26,016.12	40,162.60
投资活动产生的现金流入额	10,259.31	6,763.26	12,504.73	22,146.85
投资活动产生的现金流量净额	-4,740.97	2,763.26	12,504.73	-19,663.15
筹资活动产生的现金流入额	104,210.00	70,530.00	83,664.00	229,290.00
筹资活动产生的现金流量净额	-2,293.91	-72,672.39	-16,858.49	-14,542.94
现金及现金等价物净增加额	-963.49	-29,715.37	21,662.36	5,956.52
期末现金及现金等价物余额	2,772.50	2,152.92	31,868.29	10,205.92

盈利能力方面，发行人本部在报告期内主要通过对被投资公司进行股权投资，通过被投资公司的分红和退出时实现的资本增值以获得投资收益，考虑到金融类公司的成长性与扩张性较高，发行人专注于投资金融类公司，曾先后投资了多家银行、保险等金融类公司股权，并通过投资三峡银行、北京农商行及神州数码等实现了较好的收益。2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人本部实现的投资收益分别为 13,582.38 万元、19,361.43 万元、13,095.82 万元及 4,324.45 万元，实现净利润分别为 5,862.26 万元、6,550.67 万元、7,366.44 万元及 3,017.59 万元。

现金流方面，2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人本部经营活动产生的现金流入分别为 215,795.13 万元、150,775.63 万元、169,151.80 万元及 32,362.24 万元；发行人本部投资活动产生的现金流入分别为 22,146.85 万元、12,504.73 万元、6,763.26 万元及 10,259.31 万元；发行人本部筹资活动产生的现金流入分别为 229,290.00 万元、83,664.00 万元、70,530.00 万元及 104,210.00 万元；发行人本部现金及现金等价物净增加额分别为 5,956.52 万元、21,662.36 万元、-29,715.37 万元及 -963.49 万元；2021 年度，发行人本部现金及现金等价物净增加额为负主要系“19 中希 01”于本期完成了 7.2 亿元回售导致偿还债务支付的现金较上年同期大幅增加。

综合上述财务数据，发行人本部资产规模较大，现金及现金等价物期末余额较为充裕。截至 2022 年 3 月末，发行人本部经营状况良好，按时兑付本息，不存在债务违约情况。

2、母公司资产受限情况

截至2022年3月末，母公司资产受限情况如下：

表 3-20 母公司资产受限情况表

单位：万元

所有权受到限制的资产类别	期末余额	资产受限的原因
其他权益工具投资	98,395.80	债券抵押及金融机构借款
长期股权投资	32,272.55	金融机构借款
合计	130,668.35	

3、母公司资金拆借情况

截至2022年3月末，母公司非经营性资金拆借情况如下：

表 3-21：2022 年 3 月末母公司非经营性资金拆借余额情况

单位：万元

序号	交易对手方名称	与发行人关系	余额	期限
1	北京深海鸿投资顾问有限公司	关联方	7,974.18	1 年
2	北京乡村高尔夫别墅物业管理有限公司	关联方	2,896.90	1 年
3	吉林省万隆置业有限公司	关联方	2,711.39	1 年
4	北京天地缘投资管理有限公司	关联方	642.27	1 年
合计			14,224.74	-

4、母公司有息债务情况

截至 2022 年 3 月末，发行人本部有息负债期限结构如下：

表 3-22：截至 2022 年 3 月末发行人本部有息负债期限结构

单位：万元，%

到期期限	金额	占比
2022	48,410.00	19.94
2023	64,664.70	26.63
2024	129,748.39	53.43
合计	242,823.09	100.00

从有息负债期限结构看，截至 2022 年 3 月末，发行人本部在 2022-2024 年需要偿还的有息负债占比分别为 19.94%、26.63%和 53.43%，债务压力集中在 2024 年。本期债券的本金兑付日将在 2024 年，结合现有的有息负债期限结构，发行人本部在 2024 年面临一定的债务集中兑付压力。

5、对核心子公司控制力和股权质押情况

截至2022年3月末，发行人主要子公司持股比例及质押情况如下表所示：

表 3-23：截至 2022 年 3 月末主要子公司持股比例及质押情况

单位：%、万股

序号	企业名称	持股比例	质押股数	占母公司所持股权比例及原因
1	北京希格玛物业管理有限责任公司	80.00	2,560.00	100%，金融机构借款
2	北京东方太阳城房地产开发有限责任公司	35.00	-	-
3	三亚长岛旅业有限公司	60.00	3,600.00	100%，金融机构借款
4	浙江凤凰国际置业有限公司	50.00	5,000.00	100%，金融机构借款
5	深圳市华宝（集团）饲料有限公司	100.00	-	-

注 1：北京东方太阳城。截至 2022 年 3 月末，发行人对北京东方太阳城持股比例为 35.00%，为第一大股东，北京东方太阳城董事会成员共有 3 名，均由发行人方委派，分别是王晓岩、刘仁军和余刚，其中，王晓岩同时是发行人和北京东方太阳城的董事长，余刚同时是发行人和北京东方太阳城的董事；发行人对东方太阳城拥有绝对的控制权，因此将其纳入发行人合并财务报表的合并范围。

注 2：凤凰国际置业。截至 2022 年 3 月末，发行人对凤凰国际置业持股比例为 50.00%，凤凰国际置业除发行人外股东分别为深海鸿投资（持股比例 20.00%）和浙江瑞和（持股比例 30.00%），发行人为凤凰国际置业第一大股东，发行人实际控制人王晓岩同时为深海鸿投资实际控制人，且深海鸿投资和浙江瑞和无股权关系；发行人实际控制人王晓岩同时任发行人和凤凰国际置业董事，发行人对凤凰国际置业拥有绝对的控制权，因此将其纳入发行人合并财务报表的合并范围。

发行人对下属子公司的管控力度较强，对主要子公司持股比例均达到50%及以上或通过董事会控制，具备实际控制权。

6、子公司分红政策及分红情况

根据发行人合并报表范围内主要子公司最新公司章程，相关子公司均由董事会负责制定公司的利润分配方案、由股东会负责审议批准公司的利润分配方案。在子公司的分红政策方面，目前发行人子公司暂无分红政策，子公司未分配利润均按照发行人持股比例合并纳入发行人未分配利润科目中，发行人可控制子公司可根据子公司《公司章程》制定及修改分红政策。

除此之外，发行人对纳入合并范围子公司的控制力还主要体现在以下方面：

(1)对下属子公司具有经营管理控制权。发行人作为下属子公司战略制定与

评价的机构，负责集团整体业务的战略制定、监控及效果评价，并对各个子公司相应的经营管理战略的制定进行指导。

(2)对下属子公司具有人事控制权。发行人对下属子公司的人事控制主要是通过控制子公司的高管，进而控制子公司重要的人事任免。子公司总经理、财务总监等重要高管由发行人统一任命，并接受发行人的指导、监督和考察。

(3)对下属子公司具有财务控制权。一方面，发行人对下属子公司的财务总监具有人事控制权，通过控制财务人员可以达到控制财务活动的目的。另一方面，发行人对子公司的重要资产的处置进行监控，并通过制定财务制度等手段控制下属子公司财务活动，以实现发行人对子公司财务状况、资金流的实时监控。

2019年度、2020年度及2021年度，发行人本部收到来自三峡银行、北京农商行及神州数码对2018年度、2019年度、2020年度分红合计分别为2,292.70万元、5,333.07万元及6,150.36万元。发行人被投资公司分红情况良好。

五、发行人的治理结构等情况

(一) 治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人治理结构完善，部门设置科学，作为有限责任公司，公司主要组织机构如下：

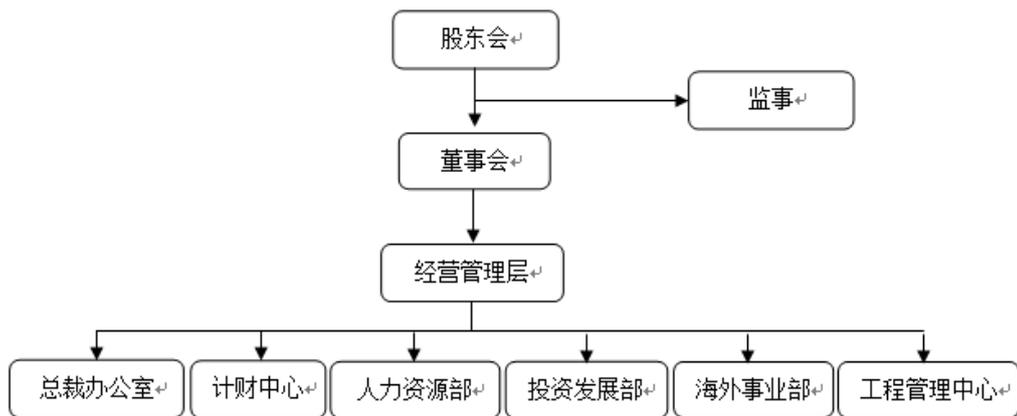


图 3-1: 截至 2022 年 3 月末发行人组织结构图

发行人根据《公司法》、《证券法》（2019 年修订）等法律、法规和规范性文件的规定，建立了由股东会、董事会、监事和经营管理层组成的治理架构，形成了权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制。发行人制订了《公司章程》

以及《股东会议事规则》、《董事会议事规则》、《高级管理层议事规则》等相应配套的规章制度，明确了董事会、监事、经营管理层之间的权责范围和工作程序，规范和完善了发行人的治理结构。

1、法人治理机构

(1) 股东会

根据发行人《公司章程》的规定，股东会是发行人的权力机构，依法行使下列职权：

- 1) 选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；
- 2) 选举和更换监事，决定有关监事的报酬事项；
- 3) 审议批准董事会的报告；
- 4) 审议批准监事的报告；
- 5) 对公司增加或减少注册资本作出决议；
- 6) 对股东向股东以外的人转让出资作出决议；
- 7) 对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议；
- 8) 修改公司章程。

(2) 董事会

1) 董事会的构成

发行人董事会由股东会选举产生，成员为三人。董事任期三年，任期届满，可连选连任。董事会设董事长一人。董事长由董事会选举和罢免，任期与董事相同，任期届满，可连选连任。

董事会每年召开一次全体会议。经三分之二以上董事同意，即可召开临时董事会会议。董事会由董事长召集并主持。董事长因特殊原因不能履行职务时，由董事长指定的董事召集和主持。三分之一以上董事可以提议召开董事会会议，并应于会议召开十日前通知全体董事。

2) 董事会的职权

根据《公司章程》的规定，董事会行使下列职权：

- ①确定公司的长远规划和主要经营方针；
- ②讨论确定和监督公司的年度财务预、决算；

- ③聘任公司总经理、审批公司副总经理的人选；
- ④讨论决定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- ⑤决定与公司登记注册有关的变更经营范围、变更住所等事项。

(3) 监事

1) 监事的构成

公司设监事一人，由股东会选举产生。监事任期每届三年，任期届满，可连选连任。监事列席董事会会议。

2) 监事的职权

根据《公司章程》的规定，监事行使下列职权：

- ①检查公司财务；
- ②对董事及公司管理人员执行职务时是否符合法律、法规或公司章程进行监督；
- ③当董事及公司管理人员行为损害公司利益时，要求予以纠正；
- ④提议召开临时股东会。

2、公司内部机构设置

截至 2022 年 3 月末，发行人各部门简介如下：

(1) 总裁办公室

1) 公司运营管理

公司股东会、董事会的日常办公事务、公司总裁、副总裁日常办公事务的协调安排工作、公司工商事务管理、公司印章管理、公司发文等事务管理、公司重要来宾的接待工作。

2) 行政管理

公司行政系统管理、公司办公用品管理工作、公司总部办公区管理、公司档案管理、公司宿舍管理、公司活动管理。

3) 法务管理

公司及控股公司的各项法律工作管理、公司与法律顾问的对口管理、公司法

律咨询、诉讼等管理工作。

4) 网络及信息管理

公司及控股公司网络系统管理及服务、信息安全管理；

5) 资产管理

公司及控股公司固定资产管理、公司及控股公司办公设备、办公家具等固定资产的采购、调拨、领用、维修、登记、处理等管理工作；

6) 会务管理

公司各类会议的组织、安排、记录、整理等各项工作；会议所需设备设施的安排、调整、使用、维护等工作。

7) 工会管理

公司工会日常事务工作。

8) 公共关系维护管理

行业及相关行政管理部门与公司关系的建立维护工作、公司对外联络和公司客户接待工作。

(2) 计财中心

1) 会计核算管理

根据集团的实际情况建立会计核算体系，明确会计核算原则，建立核算组织形式；定期编制财务分析报告；制定集团会计报告编制要求；包括报表的种类、格式以及相关的分析说明；负责集团帐务处理以及核算程序；包括会计科目设置、会计凭证标准、会计凭证的传递程序、会计帐簿的设置；负责集团各类业务台账、表外账及登记簿的登记与管理；负责审核各类原始数据及凭证；根据集团内部管理需要进行数据统计，与集团内外进行资产核对；负责集团会计档案的管理；凭证以及相关资料的装订、保管；编报各类集团用财务报表；向相关部门提供相关财务、统计、说明及监管报表；配合集团内外部的审计工作；实行统一的会计核算电算化。

2) 财务管理

根据会计法等国家法律法规结合集团的运行实际负责建立健全财务管理制度，制定会计核算和财务管理制度；执行国家财政、税收政策和会计制度，执行集团规章制度及财务管理制度；依据集团年度经营计划完成拟定集团年度预算目标，编制预算，分析预算执行情况，编制预算执行报告；负责根据情况调整预算。确定年度财务决算数据，编制财务决算及相关说明书；根据集团业务需要和集团的现金预算编制资金使用计划，并督导实施；负责定期反馈集团及各部门整体费用预算执行情况，逐笔统计集团各部门及人员已发生费用；负责计算集团及各部门绩效考核指标财务数据；负责银行业务管理工作，定期与银行对帐，按月编制银行余额调节表；负责集团银行账户、相关票据、单证及银行网卡的管理；负责集团财务重要票据的管理和存放；负责财务票据的开具、登记、核对与按时承兑；按照制度规定使用、保管财务印章及银行网卡。

3) 资金运营管理

根据集团的总体经营目标，制定本集团年度资金营运计划，负责按计划控制资金使用；负责集团的资金筹集、调度、使用和资金管理，负责集团各部门资金统筹安排，指导、监督、检查集团项目资金的正常流动，努力降低资金使用成本，提高资金使用效率，对资金的流入、流出以及在内部单位的流转进行全过程的监控提高资金的利用率和流转速度及安全性，加强现金流量管理分析；根据集团业务需要和集团的现金使用计划，制定资金保值增值管理计划，在保证资金安全和流动性的基础上降低现金的机会成本；参与集团的资本预算和资本并购的评估，并提供相关的财务分析、预测和方案的设计，同时提供财务支持；定期搜集新型的价值管理方式方法，跟踪各类资产的变动趋势，并定期提供集团价值管理报告；做好中短期可回笼资金的预测与分析，监控应收项目款的回笼，严格控制欠收房款的产生，积极配合项目集团确保销售价格、折扣、付款时限等销售政策的正确执行，使售房款及时安全回笼；参与项目产品的销售定价工作，控制销售定价的合理性；负责组织、监控销售现场的财务工作。

4) 融资管理

根据集团业务需要和集团的现金预算编制资金融资计划；并完成融资分

析工作；根据集团业务发展需要和集团的现金预算计算资金盈亏，测算融资和还款的基础；综合期限、利率、偿付时间和担保方式等因素制定融资计划，报批后组织计划的落实；负责跟踪贷款的本金和利息偿付情况，及时筹措资金保证贷款的清偿，以维护集团的商业信誉；密切关注集团的融资警戒线，及时提请决策层注意，使集团的财务结构保持安全。

5) 费用控制管理

负责建立、完善和实施集团财务管理制度、规章和程序，负责集团现金的管理使用；实行集团的全面预算管理，通常以业务销售预算为起点，集团统一的现金预算为终点，以预算为手段贯穿业务全过程，做到过程控制、管理；负责集团费用状况分析，定期以及专项分析为决策层提供财务服务信息；实行专项资产管理、专项业务控制，比如房地产建造成本控制等；负责统计集团各部门及人员已发生费用；负责每月反馈集团及各部门整体费用预算执行情况。

6) 税务筹划管理

负责集团税务筹划及管理工作，准确核算各项税收，按时申报并足额缴纳；根据集团的行业背景以及业务特点，充分享受税收优惠政策，进行科学的税务策划，合理降低集团的税务负担；跟踪税务政策的变化，随时更新完善集团的税务策划；定期编制税务政策通报或税务管理情况的报告。

7) 内部稽核审计管理

负责建立、完善和实施集团内部稽核审计管理制度、规章和程序；独立稽核与相互稽核以及专项稽核相结合；负责集团财务审核工作的管理，履行财务监督职能，负责集团财务的内部审计；编制集团内部审计工作计划，定期出具集团内部审计报告，提出审计意见；审核各项目公司销售收款系统。

(3) 人力资源部

1) 人力资源规划

根据集团的发展战略，制订公司人力资源规划；依据集团人力资源规划，制订集团及下属公司人力资源年度工作计划并组织落实；根据集团及下属公司人力

资源年度计划执行情况，不断完善集团及下属公司人力资源规划。

2) 人事管理

根据《公司人力资源规划》、《公司本部人力资源年度工作计划》制定集团及下属公司员工招聘计划，组织完成整体员工招聘信息的发布工作，组织完成集团本部和授权范围内下属公司员工招聘工作，指导下属公司完成招聘工作；负责办理集团及管辖范围内下属子公司员工的内部选拔任命、及离职解聘手续的办理工作；负责集团及下属子公司后备中、高层管理人员、骨干员工的培养、考察、使用、调动和推荐工作；负责集团及下属公司员工的人事档案、劳动合同管理；负责完成公司人力资源管理相关数据统计和分析工作；负责集团及下属子公司员工因公出国外事手续办理、办理招工、工作居住证、人才引进、职称评审等人事服务相关工作；与外部有关单位如大中专院校、咨询机构、人才中介、劳动保障部门沟通联系。

3) 制度建设与政策拟定

负责制定集团及下属公司人力资源管理制度与工作流程、拟定相关人力资源管理政策；组织、协调、监督集团及下属公司制度和流程的落实；负责对公司及下属公司的管理制度进行修订、更新及完善工作。

4) 机构管理与人员编制

管理公司及下属公司组织结构及人员定编；组织制定和调整公司及下属公司各部门职位编制和人员职位职责；完成公司组织架构调整及新成立项目公司的机构、人员筹备工作；监督、检查与指导公司各部门及下属公司的人力资源管理工作。

5) 薪酬与绩效管理

负责公司员工薪酬方案的拟订、审核、实施和修订工作，并负责对下属公司薪酬情况进行监控；组织制定公司员工福利政策并负责组织实施；负责对下属公司员工福利政策审核并负责监控实施情况；负责公司及下属公司员工养老、失业、工伤、医疗等各项社会保险的核算、缴纳及与之相关的各项工作；拟订、审核、修订集团及下属公司绩效管理制度及绩效考核方案，并组织实施，完成绩效管理

工作的评估分析报告撰写工作。

6) 员工培训开发管理

制定公司及下属公司员工培训开发管理体系，员工培训管理制度；制定公司及下属公司员工的年度培训开发计划，并负责组织实施；监督指导下属公司的员工培训工作；负责统一组织和管理集团及下属公司员工外出培训、再教育工作；负责公司员工培训工作档案的建立管理工作。

7) 员工关系管理

集团及下属公司员工日常政策咨询与管理投诉处理，维护劳动关系稳定；处理集团及下属公司劳动纠纷与争议案件；开展集团及下属公司员工满意度调查，并编写满意度调查报告。

8) 党务工作

参加上级党组织召开的会议，传达政策、方针和会议精神；组织落实党支部年度工作计划；组织支部党员学习、发展新党员；配合上级党总支的各类活动与安排。

(4) 投资发展部

1) 公司战略规划

负责组织公司发展战略规划方案的制定工作；负责制定公司发展战略实施分解工作；制定公司年度经营计划并组织落实；根据公司年度经营计划执行情况，提出公司发展战略修正建议。

2) 集团经营管理

根据公司年度经营目标制定年度开发计划，或受总经理委托制定年度开发计划；负责公司年度经营工作会议的组织、记录，整理形成会议决、决定工作；负责对项目年度开发计划的执行进行监督、控制，根据执行情况对其进行动态调整，每月编制年度计划月度修订表以指导各项目公司月度工作计划的制定；审核、审定各项目公司月度工作计划（表）；对各项目公司月度工作计划的执行情况进行监督、控制、跟踪、协调，确保公司经营目标的实现；审核、审定各项目公司月

度工作完成表，并提交公司人力资源部；审核绩效考核表中各项目公司工作完成情况时间标准评判的正确性；根据公司年度经营目标及项目进展情况，主持各业务系统的计划调整工作；主持公司年终经营总结工作，并提交年度经营报告。

3) 项目投资策划

依据公司发展战略、年度经营计划制定公司年度项目开发工作计划；负责组织公司相关部门完成公司拟投资项目相关信息收集分析工作；负责完成公司拟开发项目详细可研报告的撰写工作；根据项目的可行性研究报告并结合财务部提供的初步财务分析确定项目的各项经济技术指标，并有效控制经营成本促进项目进度；负责完成公司与境内投资者合作的前期相关筹划、分析论证工作。

4) 项目前期工作

负责及时了解、跟进目标宗地所处行政区域房地产相关的各项法律、法规、政策；与相关政府管理部门建立良好的公共关系；负责咨询、调研目标项目的相关政策法规、操作程序等；参与与土地方的商务谈判，对在谈项目进行有效跟踪；对一级开发项目，协助其他部门做好相关工作，包括：拆迁、市政报建、规划条件申报及调整、一级开发确权等相关工作；负责招拍挂项目的信息了解及跟踪工作；负责办理招拍挂项目的全套手续工作，包括购买项目标书、申请报名、竞价文件准备等，负责摘牌后办理《国有土地出让合同》、《国有土地使用证》等；负责项目转入年度计划的办理事宜；协助各项目公司解决前期开发过程中出现的各种问题；做好项目前期档案管理工作，建立档案管理体系。

5) 土地业务拓展

目标区域土地市场信息收集和调研，负责组织落实从土地公开(招标、挂牌、拍卖)市场或土地二级市场获取项目信息及应对准备工作，为公司土地开发计划提供建议；负责对项目信息进行调研和筛选，提出项目选择和合作方式的建议。对待选项目进行背景调查、经济测算、竞争分析等研究，组织项目讨论会；按规定编写项目建议书或可行性研究报告；进行项目谈判，完成项目相关协议的草拟；根据市场研究成果及公司制订的土地开发计划，寻找未来价值增长潜力较大的区域或地块谋求合作机会；与项目合作伙伴进行合作内容的洽商、跟进，与相关部

门配合进行项目招商、引资的洽商、跟进工作；建立并维护土地信息渠道，并通过部门在公司内共享，服从部门的统一调配。

6) 海外业务拓展

负责完成公司拟在境外开展或境内开展项目与境外投资/合作的前期信息资料的调研分析、筹划论证工作；负责完成与境外投资者合作联络接洽及前期谈判工作；负责完成公司在境外有关资本市场开展投行业务的调研分析论证工作。

7) 经济信息工作

负责国家关于土地开发政策的收集研究工作；负责公司拟开发项目宗地所属市场研究工作；负责公司在土地开发领域的金融创新研究工作；负责公司发展战略的重点城市及区域的综合研究工作；负责完成公司已开发项目的整体经济分析评价工作。

(5) 海外事业部

主要负责集团海外市场的调研。

(6) 工程管理中心

主要负责集团各开发项目的前期设计、工程预算及工程施工管理工作。

(二) 发行人内部管理制度

1、重大事项决策制度

发行人重大决策程序按照《公司章程》、《股东会议事规则》、《董事会议事规则》、《高级管理层议事规则》以及发行人其他管理制度的规定进行。根据公司章程和《股东会议事规则》，股东会系公司的权力机构，决定公司的经营方针和投资计划，决定公司的一系列重大问题。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。

发行人设立董事会，作为发行人经营决策的常设机构，对股东会负责。董事会依据《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》等规定行使职权。

总裁按照《公司章程》和《高级管理层议事规则》依法行使职权。总裁主持发行人的日常经营管理工作，组织实施发行人年度生产经营计划和投资方案，对董事会负责。

2、财务管理和会计核算

发行人为了规范财务行为，加强财务管理工作，根据《会计法》、《企业会计准则》、《企业财务通则》、《会计基础工作规范》等国家有关法律、法规以及公司章程，结合发行人具体情况制定了包括《财务管理制度》在内的会计核算和财务管理制度。财务管理制度为公司的经营发展服务，同时，维护了股东的合法权益，确保了发行人的财产安全、完整和增值，防范化解了经营风险，促进发行人经济效益的提高。发行人计财中心是负责财务管理与会计核算的职能部门。

3、风险控制

发行人为规范和加强发行人的风险管理和内部控制，已建立规范有效的风险控制体系，包括根据国家有关法律、法规，结合发行人经营和管理实际，制定了《风险管理制度》、《风险评估管理办法》等风险管理制度。

4、关联交易制度

发行人已制定了关联交易相关制度，主要内容如下：

(1) 关联交易的决策权限

1) 发行人拟与关联法人达成的关联交易单笔额度占上一年末合并报表项下净资产 15%以上的，由公司总裁批准。发行人拟与关联自然人达成的关联交易（发行人提供担保除外）金额在 1,000 万元以上的，由发行人公司总裁做出批准。

2) 发行人拟与关联法人达成的关联交易单笔额度占上一年末合并报表项下净资产 15%以下的，由公司财务总监批准。发行人拟与关联自然人达成的关联交易（发行人提供担保除外）金额未达到 1,000 万元的，由公司财务总监批准。

3) 发行人为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东大会审议。

（2）关联交易的决策程序

发行人拟进行的关联交易由职能部门提出议案，议案应就该关联交易的具体事项、定价依据和对公司及股东利益的影响程度做出详细说明。发行人董事会和总裁根据不同的关联交易决策权限批准关联交易的实施。发行人与关联人之间的交易应签订书面协议，协议内容应明确、具体。

（3）定价依据

关联交易的价格遵循：

- 1) 有政府定价的，直接适用该价格；
- 2) 实行政府指导价的，在政府指导价的范围内确定交易价格；
- 3) 除实行政府定价或政府指导价外，有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，优先参考该价格或标准确定交易价格；
- 4) 无可比的独立第三方市场价格的，应参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；
- 5) 既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供考的，则应以合理成本费用加合理利润确定交易价格。

（三）与第一大股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人在资产、人员、财务、机构和业务方面均独立于第一大股东、实际控制人及其控制的其他企业，具有独立经营能力。

1、资产独立

在资产方面，发行人拥有独立的、完整的、生产经营所需的资产、许可，包括在控股子公司、合营公司中所持的股权资产等。发行人与实际控制人控制的其他企业之间的资产产权关系清晰，发行人的资产完全独立于实际控制人控制的其他企业。发行人目前没有以资产和权益为实际控制人控制的其他企业违规提供担保的情形，也不存在资产、资金被实际控制人控制的其他企业占用而损害发行人利益的情形。

2、人员独立

发行人建立了独立的劳动、人事、工资报酬及社会保障管理体系，独立招聘员工，与员工签订劳动合同。发行人的董事、监事及经营管理层按照《公司法》、《公司章程》等有关规定选举或聘任产生。

发行人的董事、监事、经营管理层符合《公司法》、《公司章程》中关于董事、监事和经营管理层任职条件的规定，其任职均根据《公司章程》的规定，通过发行人股东会或/和董事会等权力机关履行合法程序产生，不存在控股股东超越发行人董事会和股东会作出人事任免决定的情形。

3、财务独立

发行人设置了独立的计财中心，配备了独立的财务人员，并建立健全了独立的财务核算体系、规范的财务会计制度和完整的财务管理体系，独立进行财务决策。发行人不存在与控股股东、实际控制人控制的其他企业共用银行账户的情形，也不存在控股股东、实际控制人控制的其他企业干预发行人资金使用的状况。此外，发行人作为独立纳税人，依法独立纳税，不存在与股东单位混合纳税的现象。

4、机构独立

发行人按照《公司法》、《公司章程》及其他相关法律、法规及规范性文件的规定建立了股东会、董事会、监事、经营管理层等决策、经营管理及监督机构，明确了各机构的职权范围，建立了规范、有效的法人治理结构和适合自身业务特点及业务发展需要的组织结构，拥有独立的职能部门，各职能部门之间分工明确、各司其职、相互配合，保证了公司的规范运作。发行人的机构与控股股东、实际控制人控制的其他企业分开且独立运作，拥有机构设置自主权，不存在与控股股东、实际控制人控制的其他企业混合经营的情况。

5、业务独立

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力：1）拥有完整的法人财产权、经营决策权和实施权，从事的经营业务独立于控股股东、实际控制人控制的其他企业；2）拥有从事业务经营所需的相应资质；3）拥有独立的生产经营场所，开展业务所必需的人员、资金、设备和配套设施，以及在此基础上建立起来的包括产、供、销系统在内的独立完整的业务体系，能够顺利组织开展相关业务，具有面向市场独立经营的能力；4）与控股股东、实际控制人控制的其他企业之间不存在同业竞争，也不存在显失公平的关联交易。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、现任董事、监事和经营管理层的基本情况

（一）发行人董事、监事、经营管理层基本情况

发行人已按照《公司法》和《公司章程》的要求设置了符合规定人数的董事、监事和经营管理层。其中，发行人共有董事 3 名，监事 1 名，经营管理层 4 名。

截至募集说明书摘要签署日，发行人的董事、监事及经营管理层情况如下：

表 3-24：截至募集说明书摘要签署日发行人董事、监事、经营管理层情况

单位：%

姓名	性别	出生日期	学历	职务	任职起止时间	直接和间接持股
王晓岩	男	1960.09	硕士研究生	董事长、总裁	1997 年 11 月至今	48.85
余刚	男	1959.11	硕士研究生	董事、副总裁	1997 年 11 月至今	10.77
陈军	男	1958.10	本科	董事、副总裁	1997 年 11 月至今	31.37
刘仁军	男	1964.03	硕士研究生	监事	2021 年 6 月至今	1.40
王庆辉	女	1969.04	硕士研究生	财务总监	2015 年 10 月至今	1.40

数据来源：发行人提供

（二）发行人董事、监事、经营管理层简介

1、董事

王晓岩先生，现任中国希格玛有限公司董事长、总裁。详见上文实际控制人简介。

余刚先生，1959 年 11 月出生，硕士研究生学历，曾任核工业部第七研究所工程师，国家计划委员会干部培训中心主任科员，现任中国希格玛有限公司董事、副总裁。

陈军先生，1958 年 10 月出生，本科学历，曾任长春非金属材料试验机厂工程师，吉林省科学技术委员会专利处干部，现任中国希格玛有限公司董事、副总

裁。

2、监事

刘仁军先生，1964年3月出生，硕士研究生学历，曾任中国重型机械总公司会计审计部主任、中国希格玛有限公司董事及总裁助理。现任本公司监事。

3、经营管理层

王晓岩先生，现任中国希格玛有限公司总裁，详见上文实际控制人简介。

余刚先生，现任中国希格玛有限公司副总裁，详见上文董事简介。

陈军先生，现任中国希格玛有限公司副总裁，详见上文董事简介。

王庆辉女士，1969年4月出生，硕士研究生学历，曾任金朗美丽殿酒店管理公司总账会计，北京商鼎期货经纪有限公司财务部经理，中国希格玛有限公司计财中心总经理，现任中国希格玛有限公司财务总监。

报告期内，发行人董事、监事、经营管理层的任职未发生重大违法违规情况，亦未发生违反《公司法》及《公司章程》的规定。

（三）发行人董事、监事和经营管理层持有发行人债券情况

截至2022年3月末，发行人董事、监事及经营管理层均不持有发行人债券。

（四）现任董事、监事、经营管理层兼职情况

表 3-25：截至 2022 年 3 月末发行人董事、监事、经营管理层在发行人合并范围外兼职情况

姓名	在发行人任职	兼职企业	兼职职务	与发行人关联关系
王晓岩	董事长、总裁	北京乡村高尔夫别墅物业管理有限公司	董事长	同一股东控制的公司
		北京希之源投资有限公司	执行董事、总裁	实际控制人之控股公司
		北京深海鸿投资顾问有限公司	监事	股东
		北京天地缘投资管理有限公司	董事	股东
		北京金英合投资咨询有限公司	董事	股东

姓名	在发行人任职	兼职企业	兼职职务	与发行人关联关系
		北京联合信投资有限公司	董事	无
		北京京哈医院有限公司	副董事长	无
		吉林省万隆置业有限公司	监事	股东
		北京世纪联合高尔夫俱乐部管理有限公司	董事	实际控制人之控股公司
		临沧邦泰昔归庄园有限公司	董事	被投资企业
		北京万柳高尔夫俱乐部有限公司	董事	被投资企业
		北京万柳体育公园有限公司	董事	被投资企业
		北京万柳会议服务有限公司	董事	被投资企业
		重庆三峡银行股份有限公司	董事	被投资企业
		深圳市希格玛投资有限公司	董事长	被投资企业
余刚	董事、副总裁	北京东方太阳城俱乐部有限公司	董事长	实际控制人之控股公司
		北京金英合投资咨询有限公司	董事长、总经理	股东
		北京乡村高尔夫别墅物业管理有限公司	董事、总经理	同一股东控制的公司
		浙江瑞和投资有限公司	执行董事兼总经理	股东
		北京万柳体育公园有限公司	董事	被投资企业
		北京万柳高尔夫俱乐部有限公司	董事	被投资企业
		北京万柳会议服务有限公司	董事	被投资企业
		深圳市希格玛投资有限公司	监事	被投资企业
陈军	董事、副总裁	北京天地缘投资管理有限公司	董事长	股东
		北京东方新城设备安装有限公司	董事长	同一股东控制的公司
		北京骏星展业贸易有限公司	总经理	无
		北京深海鸿投资顾问有限公司	经理、执行董事	股东
		吉林省万隆置业有限公司	执行董事、总经理	股东
刘仁军	监事	北京金英合投资咨询有限公司	监事	股东
		北京天地缘投资管理有限公司	董事	股东
		北京希之源投资有限公司	监事	实际控制人之控股公司
王庆辉	财务总监	宁波梅山保税港区和弦资产管理有限公司	监事	被投资企业

资源来源：发行人提供。

七、发行人主要业务情况

发行人及子公司的业务涉及的板块主要有酒店经营、商品房销售、饲料加工、物业管理和股权投资等业务。

发行人酒店经营板块共涉及 5 家酒店，其中五星级酒店 4 家，四星级酒店 1 家。北京东方太阳城嘉宾国际酒店由发行人子公司北京东方太阳城房地产开发有限责任公司经营，三亚海棠湾喜来登度假酒店和三亚海棠湾金威万豪度假酒店由子公司三亚长岛旅业有限公司经营，上海金桥红枫万豪酒店由北京东方太阳城房地产开发有限责任公司控股子公司上海亨昌实业有限公司经营，浙江安吉金威万豪酒店由子公司浙江凤凰国际置业有限公司经营。

发行人商品房销售板块主要由北京东方太阳城房地产开发有限责任公司、三亚长岛旅业有限公司全资子公司北京星宝宏房地产开发有限公司及浙江凤凰国际置业有限公司进行开发经营。

发行人物业板块主要由北京希格玛物业管理有限责任公司管理的希格玛大厦、希格玛公寓物业及北京东方太阳城房地产开发有限责任公司全资子公司北京顺欣阳光物业管理有限公司及其分公司管理的北京东方太阳城项目、浙江安吉凤凰国际项目和张家口星宝宏项目构成。

发行人饲料板块主要由深圳市华宝（集团）饲料有限公司经营。

发行人股权投资业务主要体现在对被投资公司进行股权投资，通过被投资公司的分红和退出时实现的资本增值以获得投资收益。目前股权投资项目主要包括神州数码、北京农商行、同方国信和三峡银行。

报告期内，发行人酒店经营板块和商品房销售板块合计占发行人当期营业收入的比例分别为 81.30%、71.29%、45.44%及 56.66%，占比较大。且发行人物业管理主要为集团内部地产项目服务。故本部分业务分析以酒店板块及商品房销售板块为主。

（一）酒店行业情况

1、酒店行业发展概况

从国外酒店业宏观经济周期性特征来看，酒店业对经济周期敏感，且波动性更大。在全球经济进入下行周期，我国经济增速放缓的背景下，酒店业整体不乐观，面临下行风险。我国酒店业经历了从 2001 年-2004 年的高速扩张，2005-2008 年间的稳定增长和 2009-2012 年的供给过剩，2013 年，自中央“八项规定”颁布实施以来，酒店行业受到波及，全国各大城市高档酒店入住率及高档餐饮饭店的销售额均受到一定影响。在此背景下，许多星级酒店纷纷调整经营思路，酒店行业内一派“转型”景象，部分高端品牌开始尝试开发“亲民产品”，高、中、低档市场同时拓展。2017 年以来，随着宏观经济回暖，居民消费水平的提高，国内旅游度假需求稳步增长，酒店行业逐步开始复苏。2020 年上半年，受疫情影响，国内酒店经营活动基本停滞，伴随着酒店订单量减少和退订量的上升，酒店入住率大幅下降，短期内酒店类企业业绩承压，对酒店行业持续经营产生一定负面影响。2020 年下半年随着疫情缓解，酒店行业经营状况开始逐步恢复。2021 年尽管全国疫情多点散发，但由于我国采取的疫情防控措施有效得当，全国酒店行业所受到的冲击在逐渐减弱，随着旅游和商务市场的恢复，酒店行业也将进一步复苏。

（1）国民经济持续增长是酒店行业增长的根本动力

从旅游业和酒店业的发展规律来看，GDP 的增长和人均可支配收入的增长是旅游业和酒店业发展的根本动力。根据国家统计局数据，2001 年至今我国人均 GDP 及城镇居民人均可支配收入均保持了较快的增长速度，其中 2019 年，我国人均 GDP 为 70,892.00 元，同比增长 5.70%；城镇居民家庭人均可支配收入为 42,359.00 元，扣除价格因素同比增长 7.90%。2020 年，我国人均 GDP 为 72,447 元，同比增长 2.00%；城镇居民人均可支配收入 43,834 元，扣除价格因素同比增长 1.20%。2021 年，我国人均 GDP 80,976 元，同比增长 8.00%；城镇居民人均可支配收入 47,412 元，比上年增长 8.2%，扣除价格因素，实际增长 7.1%。

近年来，中国 GDP 及城乡居民收入的稳定、快速增长，为推动中国酒店行业的快速发展打下了基础。2008 年以来，虽然受到自然灾害、突发事件频发与国际金融危机的影响，中国酒店业受到了一定负面影响，但各级政府推出的一系列旅游刺激方案平缓了因外部不利经济环境而带来的负面影响，最大限度保持中国酒店行业的相对平稳发展。

（2）旅游业的快速发展是酒店行业增长的直接动力

酒店行业作为旅游行业的下游行业，与旅游行业的变动息息相关。随着我国经济的稳步增长，城乡居民收入持续提升，旅游业作为第三产业的重要组成部分，也相应地呈现出逐步增长的趋势。2001 年以来，我国国内旅游收入总体保持增长趋势。2008 年，受自然灾害和突发事件的冲击，我国旅游业发展有所放缓；2009 年，受全球经济危机影响，高端商务活动受到较大冲击。2010 年至今，我国旅游业实现快速发展。国家旅游局的数据显示，全国旅游业总收入从 2001 年的 0.50 万亿元增长至 2019 年的 5.73 万亿元，复合增长率达到 14%，总体上呈快速增长趋势。2020 年受疫情影响，全国旅游业总收入有所回落，总收入为 2.23 万亿。2021 年，国内旅游收入 2.92 万亿元，比上年同期增加 0.69 万亿元，同比增长 31.0%，恢复到 2019 年的 51.0%。

（3）酒店行业平稳发展

在旅游业快速发展的带动下，我国酒店业也保持了较快增长速度，我国星级酒店数量和营业收入总体呈增长趋势。国家文化和旅游部发布的《2020 年度全国星级饭店统计报告》显示，截至 2021 年底，星级饭店统计管理系统中有 7,676 家企业的经营数据通过了省级文化和旅游行政部门的审核，其中一星级 14 家，二星级 853 家，三星级 3,686 家，四星级 2,324 家，五星级 799 家。2021 年度全国星级饭店营业收入总额为 1,379.43 亿元，同比上升 13.03%。

随着疫情恢复，从中长期看，旅游产业政策推动和旅游需求拉动将成为驱动中国旅游业长期高速增长的基本动力，随着我国旅游业的持续发展，酒店行业仍面临良好的发展机遇。

2、酒店行业政策

酒店行业是旅游业的支柱产业之一，在我国经济结构向消费型转向的过程中，政策支持旅游行业的力度不断增强。近年来，我国出台了一系列支持旅游行业发展的政策。

2013 年 2 月，国务院发布《国民旅游休闲纲要（2013~2020 年）》，到 2020 年，职工带薪年休假制度基本得到落实，城乡居民旅游休闲消费水平大幅增长，

健康、文明、环保的旅游休闲理念成为全社会的共识，国民旅游休闲质量显著提高，与小康社会相适应的现代国民旅游休闲体系基本建成。总体来看，国民旅游纲要的实施有助于刺激国民休闲旅游消费。

2013年4月，第十二届全国人民代表大会常务委员第二次会议通过了《中华人民共和国旅游法》，《旅游法》的出台不仅完善了旅游市场规则，坚决维护市场公平竞争，而且从强化综合协调和完善支撑体系入手，确立了由各级人民政府建立旅游综合协调机制，有利于形成齐抓共管、综合促进的合力，对于旅游业的发展具有里程碑意义。此外，旅游业发展也作为重要方面纳入《文化产业振兴规划》、《服务贸易发展“十二五”规划纲要》等国家战略。

2014年，国务院出台《关于促进旅游业改革发展的若干意见》（国发〔2014〕31号）和国家旅游局发布《关于印发2014中国旅游主题年宣传主题及宣传口号的通知》，在完善旅游公共服务设施的同时努力提升旅行社、旅游景区（点）、旅游酒店等旅游企业的现代科技管理水平和服务水平，创新发展模式。

2016年12月14日，国家发改委、国家旅游局联合下发《关于实施旅游休闲重大工程的通知》，提出，积极引导社会资本投资旅游业，不断完善旅游基础设施和公共服务体系，丰富旅游产品和服务，迎接正在兴起的大众休闲旅游时代。

2019年8月12日，国务院办公厅下发了《国务院办公厅关于进一步激发文化和旅游消费潜力的意见（国办发〔2019〕41号）》，提出了9项激发文化和旅游消费潜力的政策举措。一是推出消费惠民措施；二是提高消费便捷程度；三是提升入境旅游环境；四是推进消费试点示范；五是着力丰富产品供给；六是推动景区提质扩容；七是发展假日和夜间经济；八是促进产业融合发展；九是加强市场监管执法。本《意见》旨在，顺应文化和旅游消费提质转型升级新趋势，深化文化和旅游领域供给侧结构性改革，提升文化和旅游消费质量水平，不断激发文化和旅游消费潜力。

在行业管理体制方面，酒店服务行业的行业主管部门为中华人民共和国国家旅游局和地方各级人民政府的旅游主管部门。国家旅游局是负责全国旅游工作的国务院直属部门，中国旅游协会作为国家旅游局的直属机构，对旅游行业进行内部管理，并通过下设的专业协会中国旅游饭店业协会对酒店行业进行内部管理。

国家旅游局对星级饭店实行审查、复核和处理制度，以确保星级饭店的资质水平。中国旅游饭店业协会 2002 年 3 月颁布了《中国旅游饭店行业规范》，对旅游饭店的入住、登记、收费等一系列事项做出了规定。中华人民共和国卫生部发布了《旅店业卫生标准》，对除车马店以外的各类旅店客房的空气质量、噪声、照度和公共用品消毒等方面规定了标准值及其卫生要求。

3、酒店行业未来发展前景

(1) 旅游业发展空间巨大

旅游业的发展周期与经济周期基本保持一致，其相关性在发达国家更为明显。我国的旅游行业尚处于发展初期，其产值在整个国家经济总体中占比较低，这主要是由于我国目前的旅游业还处于以观光旅游为主、同时向休闲型旅游过渡的阶段。观光游所产生的游客消费支出较少，但是以中高端消费为主的休闲游市场规模已经逐步扩大。随着经济的快速发展，居民可支配收入不断提高，其消费结构也将势必由生存性消费向发展性、享受性消费转变。作为享受性消费中的重要组成部分，旅游行业将成为人们未来消费的重要选择，在消费结构升级和消费意识转变的推动下，未来中国旅游行业将迎来新一轮的长期增长周期。

伴随旅游业的高速发展，我国酒店业先后经历了入境旅游市场拉动，中国公民旅游与入境旅游市场互为补充的两大发展阶段。旅游收入屡创新高，为我国酒店业的发展奠定了坚实的行业基础。

(2) 酒店行业预计呈扩张和整合并举的态势

2001-2009 年，全国星级酒店数量增速逐渐放缓，2010 年至 2019 年数量逐渐下降，2001-2019 年累计增幅为 35.95%；而全国星级酒店营业收入除 2008、2009 年受金融危机和自然灾害影响增速出现放缓，总体呈快速增长的趋势，2001-2019 年累计增幅为 149.93%，显著高于酒店数量的增长速度。2020 年，受新冠疫情影响，全国星级饭店数量为 7,222 家，同比下降 19.04%。随着疫情好转，2021 年全国星级饭店数量为 7,676 家，同比上升 6.29%。此外，全国星级酒店中，中高星级酒店发展较快，四星、五星级酒店的比例持续上升。随着人民消费水平的提高，高星级酒店的出租率有望进一步提高，带动盈利能力进一步增强。

同时，我国酒店行业一直处于多元化投资不断推进的过程中，跨国酒店集团借助自己的品牌、采购、销售、管理等优势，不断拓展在华市场空间；民营资本大规模进入酒店行业；国有资产监管部门通过企业改制、资产重组、政府划拨、鼓励上市等途径使国有酒店向品牌化、市场化目标演变。在大型国有旅游集团中的酒店行业着眼于内部整合的同时，股份制旅游酒店企业和民营企业在全国范围内布局的步伐则呈现出明显加速的态势。未来，预计酒店市场集中度将进一步加大，行业将表现出扩张和整合并举的态势，酒店行业整体盈利能力也将得到提升。

（3）高端酒店供给持续增加

旅游行业的繁荣与国民经济持续增长给高端酒店投资者带来了更多的投资机会，以投资土地使用权等不动产的稀缺性以寻求价值增长的模式，影响着越来越多的民营企业，并进一步拉动高端酒店供给。除了民营资本以外，不少国内外酒店集团由非产权介入模式转向“投资+管理+品牌”的介入模式，也将影响市场供给总量。

根据国家旅游局历年的《全国星级饭店统计公报》，全国五星级酒店的数量由 2001 年的 129 家上升到 2021 年的 799 家，增幅达 519.28%；全国四星级酒店的数量由 2001 年的 441 家上升到 2021 年的 2,324 家，增幅达 426.98%。相对于酒店数量的总体增长水平，国内高星级酒店数量增长速度更快，酒店行业的发展呈现出较强的不均衡性。

（4）酒店行业发展展望

总体来看，随着酒店行业竞争的加剧，单体酒店受制于营销渠道与品牌影响力、竞争力日趋下降，未来酒店业将呈现品牌化、规模化和集团化的趋势。短期内，“三公消费”等因素使得以高端政务接待为主的高星级酒店面临转型挑战；从未来发展看，中国未来经济、人均 GDP 将继续保持增长的趋势，经济的健康稳定发展将给酒店业的发展带来契机。旅游产业政策推动和旅游需求拉动也将成为驱动中国旅游业长期高速增长的基本动力，随着中国旅游业的持续发展，酒店行业仍面临良好的发展机遇。

4、酒店行业竞争格局

中国酒店行业从发展初期至今经历了由垄断性经营向竞争性经营转变和从卖方市场向买方市场转变的过程。酒店服务行业是改革开放后我国最早开放的行业之一，1979 年经国务院批准我国兴建了第一批引进外资的旅游酒店。随着经济全球化的深发展，尤其是在中国加入世界贸易组织后，对酒店行业市场准入的各种限制逐步消除，酒店行业竞争主体不断增多，国内市场国际化、国际竞争国内化的态势已经初步形成。随着酒店行业竞争的加剧，单体酒店受制于营销渠道与品牌影响力、竞争力日趋下降，未来酒店业将呈现品牌化、规模化和集团化的趋势。国外大型酒店集团之所以能够快速进入国内市场并取得突出成绩，关键在于其成熟的品牌经营策略和多年经营积累的品牌影响力。因此，在目前国内酒店行业竞争日趋激烈的环境下，如何构建自身经营模式及树立良好的品牌形象，并扩大其品牌影响力将成为行业新进入者的重要障碍之一。

（二）房地产行业情况

1、行业概述

（1）房地产行业与宏观经济的关系

宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，房地产业发展长期向好。改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展，2005-2014 年全国 GDP 每年增长速度均超过 7%，2016 年 GDP 增速为 6.70%，2017 年 GDP 增速为 6.90%。2005-2017 年城镇居民人均可支配收入年增长幅度亦维持在 6% 以上。尽管未来宏观经济增速可能会逐步放缓，但预期国家经济仍能够维持稳定的发展趋势，为房地产业长期稳定发展创造了良好的经济环境。此外，世界银行研究表明，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当一个国家人均 GDP 在 600-800 美元时，房地产业进入高速发展期；当人均 GDP 进入 1,300-8,000 美元时，房地产业进入稳定快速增长期，到达 8,000 美元左右，就进入房地产业平稳发展期，当人均 GDP 超过 13,000 美元，房地产业将会开始衰退。2021 年我国人均 GDP 为 12,551 美元，房地产业处于平稳发展期。

（2）近年来房地产行业运行情况

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。2000-2020 年，全国房地产开发投资完成额从 4,984.05 亿元提高到 141,443.00 亿元，年均增长率为 18.21%；全国房屋竣工面积从 25,104.86 万平方米增加至 91,218.00 万平方米，年均增长率为 7.03%；全国商品房销售面积从 18,637.13 万平方米上升 176,086.00 万平方米，年均增长率为 12.55%。但是，由于房地产行业的特点，房地产市场受宏观调控和经济形势影响显著。

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。2010-2012 年，我国商品房销售面积增速逐步回落，同比增速由 2010 年的 10.56% 下降至 2012 年的 1.77%；同期商品房销售金额增速也由 2010 年的 18.86% 回落至 2012 年的 10.01%。同期全国房地产开发投资增速保持高位运行，但是随着调控政策持续深入，投资增速逐步放缓。2010-2012 年，房地产开发完成投资额同比增速分别为 33.16%、28.05% 和 16.19%。

2013 年，国家在坚持房地产调控政策不放松的同时，倾向于通过建立市场化长效机制来逐步替代原有行政调控手段的趋势。市场有效供给的增加、房产税试点范围的扩大、个人住房信息系统的建立及不动产登记条例的出台等正在落实或未来可能落实的措施大大稳定了房地产市场的预期。在上述宏观政策环境下，2013 年全国房地产市场整体呈现回升势头，各项主要指标增速均出现回升，其中商品房销售面积出现强劲反弹。2013 年，全国商品房销售面积为 130,550.59 万平方米，同比增加 17.29%；商品房销售金额为 81,428.28 亿元，同比上升 26.33%。随着国民经济的快速增长，城市化进程的加快，土地供应刚性加强，未来房地产业仍将在国民经济中占据重要地位，并保持平稳增长的景气度。但房地产行业也受到政府调控的直接影响，因此政府调控力度的大小一定程度上也决定着房地产行业的未来。

2014 年以来，我国宏观经济增速放缓，居民购房观望情绪上升，房地产销售面积和销售金额均出现同比回落。2014 年度，全国商品房销售面积为 120,648.54 万平方米，同比回落 7.58%；商品房销售金额为 76,292.41 亿元，同比回落 6.31%。

2014年4月开始，除一线城市外，实施限购的城市逐步开始放松或取消限购。2014年9月，人民银行和银监会联合下发通知，要求金融机构支持居民家庭合理住房贷款需求，并在一定程度上放宽了对限贷标准的认定；2014年11月和2015年3月，人民银行分两次公告降低贷款基准利率，将5年至30年公积金贷款利率由4.50%调整至4.00%。

2015年3月，人民银行、住建部、银监会联合下发通知，将二套房首付比例降至40%；对于使用公积金贷款购买首套普通自住房，最低首付降至20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付降至30%。相关政策的实施不仅加大了对刚性住房需求的保障力度，并将促进合理改善性住房需求的释放。2015年5月、6月、8月和11月，中国人民银行分别决定再次下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，住房商业按揭贷款及个人住房公积金贷款利率相应下调。中国人民银行自2014年11月以来共六次下调基准利率，贷款基准利率总体下调幅度达到1.65个百分点。居民贷款购买房产成本进一步降低，有利于释放市场住房需求。

2016年，为遏制房价过快上涨，热点城市重启限购、限贷政策。受此影响，近期部分城市客户观望情绪明显上升，市场成交有所放缓。房地产行业融资、监管环境全面趋紧。银监会于2016年10月份召开三季度经济金融形势分析会，要求严控房地产金融业务风险。央行上海总部召开会议，要求继续严格执行限贷政策，强化对首付资金来源的审查。上海出台新规，对开发商的土地款融资展开严格检查，要求银行贷款、信托资金、资本市场融资、资管计划配资、保险资金等不得用于缴付土地竞买保证金、定金及后续土地出让价款。在市场调整和监管趋严的双重影响下，未来房地产企业经营将面临一定挑战。

2017年以来国房景气指数持续上行，于2017年12月达到101.72点，但3月以来受部分城市不断加大房地产调控力度影响，景气指数上升增速出现明显回落。进入2019年，各线城市调控政策持续高压，2019年12月国房景气指数101.13点。2020年上半年，受疫情影响，房地产项目停工停售，整体开发投资增速为负；下半年随着疫情好转，房地产投资回暖，商品房销售面积小幅增长。2021年，

国家继续坚持“房住不炒”原则，大力发展租房租赁市场，“三道红线”政策下房企财务降杠杆是主旋律。

总体而言，我国的房地产市场在经历了 2010 年以来较为严厉的政策调控之后进入调整期，目前政策导向趋于平稳化，积极稳妥推进房地产行业的健康发展。

2、报告期内行业政策情况

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，近年来属于国家重点调控对象。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、土地供给成本等方面加强了调控。

土地供给数量方面，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。2016年2月23日，财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会联合印发了《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》，规定自2016年1月1日起，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款。2016年5月11日，国土资源部印发了《关于下达〈2016年全国土地利用计划〉的通知》，阐明了即日起要加强土地计划管理，统筹未来3年各类各业用地安排，逐步减少新增建设占用耕地，加大盘活存量用地和补充耕地的力度，对各省区市2015年未完成处置的闲置土地，等面积扣减2016年计划。

土地供给成本方面，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。

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。

2015年3月20日，国土资源部印发了《国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》，阐明了市、县国土资源主管部门应严格按照规程，开展基准地价制订、更新和公布工作。基准地价每3年应全面更新一次；超过6年未全面更新的，在土地估价报告中不再使用基准地价系数修正法；不能以网格等形式借助计算机信息系统实时更新基准地价。

2017-2021年我国房地产业开发企业购置土地面积分别为25,508万平方米、29,142万平方米、25,822万平方米、25,536万平方米和21,590万平方米，同比

增速分别为 15.81%、14.25%、-11.39%、-1.11%和-15.45%；同期土地成交价款分别为 13,643 亿元、16,102 亿元、14,709 亿元、17,269 亿元和 17,756 亿元，增速分别为 49.45%、18.02%、-8.65%、17.40%和 2.82%。土地购置成本增速加快，2017-2021 年房地产企业土地购置成本分别为 5,348.52 元/平方米、5,525.36 元/平方米、5,696.31 元/平方米、6,762.61 元/平方米和 8,224.18 元/平方米，同比分别增长 29.04%、3.31%、3.09%、18.72%和 21.61%。总体来看，房地产行业受外部环境及行业政策影响较大，受国内房地产调控政策持续及政策区域分化加重的影响，房地产住宅市场销售增速有所放缓，不同能级城市分化明显，房企拿地更趋理性，土地成交额增速及土地溢价率亦有所下滑。

（2）住房供应结构政策

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3月，国土资源部、住建部发布了《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，规定对于在建商品住房项目，各地国土资源、城乡规划主管部门在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许房地产开发企业适当调整套型结构，对不适应市场需求的住房户型做出调整，满足合理的自住和改善性住房需求。

2018年5月，住建部发布了《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，要求各地城乡建设主管部门抓紧调整住房和用地供应结构，切实提高中低价位、中小套型普通商品住房在新建商品住房供应中的比例。热点城市要提高住房用地比例，住房用地占城市建设用地的比例建议按不低于25%安排。要大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应，确保公租房用地供应。力争用3-5年时间，公租房、租赁住房、共有产权住房用地在新增住房用地供应中的比例达到50%以上。

2018年6月25日，自然资源部（原国土资源部）发布《关于健全建设用地“增存挂钩”机制的通知》，通知要求各级自然资源主管部门分解下达新增建设用地计划，要把批而未供和闲置土地数量作为重要测算指标，逐年减少批而未供、闲置土地多和处置不力地区的新增建设用地计划安排。要明确各地区处置批而未供和闲置土地具体任务和奖惩要求，对两项任务均完成的省份，国家安排下一年度计划时，将在因素法测算结果基础上，再奖励10%新增建设用地计划指标；任一项任务未完成的，核减20%新增建设用地计划指标。

2019年7月6日，国务院发布《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》，通知要求要充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，坚持问题导向，加快建立产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全、监管有效的土地二级市场，使市场规则健全完善，交易平台全面形成，服务和监管落实到位，市场秩序更加规范，制度性交易成本明显降低，土地资源分配效率显著提高，形成一、二级市场协调发展、规范有序、资源利用集约高效的现代土地市场体系，为加快推动经济高质量发展提供用地保障。

2020年12月16日至18日，中央经济工作会议召开，总结2020年、部署2021年经济工作。会议指出，要解决好大城市住房突出问题。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

2021年3月5日，国务院总理在第十三届全国人民代表大会第四次会议上作《政府工作报告》。报告中再次强调了保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

2021年7月-9月，多部门密集出台房地产相关政策。7月，国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》：坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部等8部门联合印发《住房和城乡建设部等8部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》：持续开展整治规范房地产市场秩序，持续加大惩处力度。各地要根据实际情况，创新思路，多措并举，依法依规开展整治。9月，人民银行、银保监会联合召开房地产金融工作座谈会：金融部门要贯彻落实党中央、国务院决策部署，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，持续落实好房地产长效机制，加快完善住房租赁金融政策体系。金融机构要按照法治化、市场化原则，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益。

2021年12月，中央政治局会议明确要推进保障住房建设，促进房地产业健康发展和良性循环。同月，中央经济工作会议再次定调“房住不炒”。

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，从而对发行人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。

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。

2015年3月30日，财政部、国家税务总局发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，自2015年3月31日起，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。

2016年2月19日，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，通知要求对个人购买家庭唯一住房，面积为90平方米以下的，减按1%的税率征收契税，面积为90平方米以上的减按1.5%的税率征收契税；对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米以下的，减按1%的税率征收契税，面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税；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）的住房对外销售的，免征营业税。

2018年11月29日，财政部、国家税务局发布《关于易地扶贫搬迁税收优惠政策的通知》，通知要求对安置住房用地，免征城镇土地使用税；在商品住房等开发项目中配套建设安置住房的，按安置住房建筑面积占总建筑面积的比例，计算应予免征的安置住房用地相关的契税、城镇土地使用税，以及项目实施主体、项目单位相关的印花税。

2019年6月13日，财政部、税务总局发布《关于个人取得有关收入适用个人所得税应税所得项目的公告》，其中房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与他人的，受赠人因无偿受赠房屋取得的受赠收入，按照“偶然所得”项目计算缴纳个人所得税。符合以下情形的，对当事双方不征收个人所得税：1、房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹；2、房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与对其承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人；3、房屋产权所有人死亡，依法取得房屋产权的法定继承人、遗嘱继承人或者受遗赠人。

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发行人产品的销售带来不利影响；尽管发行人持有的投资性物业的量比较小，开征物业税可能会对发行人业绩造成一定影响。

（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。

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

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

符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具，积极稳妥开展 REITS 试点。

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

2016 年 2 月，人民银行和银监会发布了《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，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%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。

2017 年 9 月，住建部、人民银行、银监会联合发布了《关于规范购房融资与加强反洗钱工作的通知》，严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资，严禁互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供“首付贷”等购房融资产品或服务，严禁房地产中介机构、互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供房地产场外配资，严禁个人综合消费贷款等资金挪用于购房。同时要求加强信息互通和部门间协作；各地房产管理部门要向相关银行业金融机构提供新建商品房、二手房网签备案合同及住房套数等信息的实时查询服务，银行业金融机构在办理个人住房贷款业务时，要以在房产管理部门备案的网签合同和住房套数查询结果作为审核依据，并以网签备案合同价款和房屋评估价的最低值作为计算基数确定贷款额度，有效防范交易欺诈、骗取贷款等行为。

2019 年 10 月 8 日，人民银行发布《关于新发放商业性个人住房贷款利率调整的公告》，自发布之日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应

期限的贷款市场报价利率（简称 LPR）为定价基准加点形成。房贷利率换锚前后过渡平稳，出现“因城施策”分化，首套与二套分化。通过对首套房、二套房制定不同的利率加点水平，可以在满足群众住房刚性需求的同时，打击借房贷杠杆的投机性炒作行为。

2020 年 8 月，住房和城乡建设部及中国人民银行在北京召开重点房地产企业座谈会。会议指出，为进一步落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度，增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度。中国人民银行、住房和城乡建设部会同相关部门在前期广泛征求意见的基础上，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则，即“三条红线”标准：1）剔除预收款后的资产负债率不超 70%；2）净负债率不超 100%；3）现金短债比不小于 1 倍。“三道红线”的提出，形成了房地产企业的资金监测和融资管理规则。从供给端补充完善了房地产长效机制，有利于有效促进中国房地产行业良性发展。

2021 年 9 月，人民银行、银保监会联合召开房地产金融工作座谈会，会中谈到金融部门要贯彻落实党中央、国务院决策部署，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，持续落实好房地产长效机制，加快完善住房租赁金融政策体系。金融机构要按照法治化、市场化原则，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益。

3、行业发展趋势

我国房地产市场的长期发展本质上来源于城镇化过程中城市人口对住房的巨大需求，稳定增长的宏观经济和持续推进的城镇化进程是推动我国房地产市场发展的主要因素。目前来看，随着我国人均可支配收入的稳定增长，国内经济不断向前发展，以及持续快速的城镇化进程，我国房地产市场的未来发展依然坚定向好。行业供需矛盾通过一系列的宏观调控逐渐趋于缓和，行业发展逐渐趋于理性。随着市场环境的逐渐改变，一部分不能适应变化的企业逐渐被淘汰，行业内的并购整合会逐渐增多，行业集中度逐渐得到提高。部分有实力的企业会率先“走出去”，开拓海外市场。而且随着房地产金融的逐渐发展，企业的运营模式也会逐渐向“轻资产”进行转变，使得行业的运营模式得到不断的创新。

(1) 持续快速的城市化进程及城镇居民居住水平的不断改善有利于继续推动房地产的发展

人口的大规模向城市迁移是房地产市场需求的重要支撑。截至 2018 年末我国城市化率水平为 59.58%，与发达国家平均 70%-80%的水平依然存在较大差距。根据发达国家的城市化经验，城市化率在 30%-70%期间是加速城市化的时期。

按照根据全国两会于 2021 年 3 月授权发布的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，“十四五”时期经济社会发展主要目标我国常住人口城镇化率将提高到 65%；完善住房市场体系和住房保障体系。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。

(2) 房地产行业集中度将进一步提高

我国房地产行业经过多年的高速发展后，目前正处于结构性转变的时期，行业内并购重组正在宏观调控下加速，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及调控政策的推动，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

(3) 房地产行业利润率呈现下降趋势

经过 30 多年的发展，我国房地产行业中已经涌现出相当一批具有良好口碑、资金实力雄厚、具备高水平开发能力的企业。同时，土地供应市场日益规范，并愈趋市场化，有实力的房地产企业将具备更强的竞争优势。行业的进入门槛将越来越高，行业集中度将不断提高，规模化、集团化和品牌化将成为主要企业的发展方向，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现较大转变，重点

市场将进入品牌主导下的精细化竞争态势，实力较弱的中小企业将逐渐难以在与行业巨头的竞争中取得先机。随着市场化程度的加深，资本实力强大并且运作规范的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，综合实力弱小的企业将逐步被收购兼并退出市场。同时，行业领导企业将逐渐明确定位，在房地产细分领域不断提升实力，进行差异化竞争。

（4）国内市场区域分化加剧，实力企业加速海外布局

由于一线城市和部分区域中心城市仍然集中了全国最优质的商业、教育、医疗等资源，未来仍然面临持续人口净流入，其中主要是以有置业需求的年轻人口为主，未来此类城市依然会保持较为突出的房屋供需矛盾，随着购房限制政策的放松，一线及重点二、三线城市房地产市场将会逐步回暖。同时，部分三、四线城市面临人口结构老化、青年人口持续流出、经济增长放缓等因素影响，当地购房需求逐渐减少，存在房地产销售规模下降的风险。近年来，国内部分房地产企业逐渐开始进行海外市场的开拓，积极实行“走出去”战略。在海外开展产业布局，首先是为了实现房地产企业自身的国际化需求，吸收发达国家和地区先进的房地产开发与运营的经验，持续提高自身的经营实力和市场竞争力；其次是着力于开发自身的市场份额，提高企业的国际知名度，为企业未来全球化发展奠定坚实的基础；同时，由于房地产企业的经营对政策变化、经济周期波动较为敏感，开拓海外地区的业务可以使公司有效对抗区域性市场波动的风险，同时降低公司自身的经营风险。未来，有实力的房地产开发企业将借助在国内市场的品牌影响力，利用国内中高收入家庭开始海外置业的契机，进一步加大海外市场的扩张力度，在海外具有发展潜力的市场进行产业布局，海外市场将成为实力企业的新的规模和利润增长点。

（5）房地产投融资模式持续进化，行业运营模式不断创新

近年来，房地产企业逐渐进化自身的投融资模式，不断探索轻资产运营的模式，加速与资本市场的融合。房地产企业目前并不局限于银行借款、股权及债权融资等传统获取资金的渠道，也逐渐发展私募基金等获取资金的新渠道。目前，房地产企业正利用资本市场，从通过开发、建设、销售获取利润的传统行业运营模式转向“轻资产、重运营”的创新运营模式。现阶段，房地产企业可以通过“小股

操盘”、合作开发的模式，主要利用自身品牌和建设管理能力的输出获取收益，替代了以往凭借大量资金投入获取收益的开发模式。同时，部分房地产企业对自身业务也开始实行转型，从单纯的开发商转变为综合社区服务提供商，利用互联网概念，为住户提供综合的社区服务。房地产企业自身还通过设立房地产投资基金，在资本市场上募资，利用自身在房地产行业的优势，对市场上的优质项目进行投资以获取投资收益。未来，随着房地产行业及房地产金融的不断发展，房地产企业的投融资模式及运营模式将进一步多元化、个性化、定制化，与资本市场的结合更加紧密。

4、发行人房地产业务所在地房地产市场情况

报告期内，发行人在建房地产项目集中于河北省张家口市和浙江省安吉县，近年来，上述房地产市场具体情况如下：

（1）河北省张家口市

近年来，张家口市房地产市场快速发展。根据历年来的《张家口市国民经济与社会发展统计公报》显示，2014-2019年张家口市房地产开发投资大幅增长，由2014年的176.43亿元上升到2019年的291.60亿元，年均复合增长率为10.57%，其中商品住宅投资由2014年的122.36亿元上升到2019年的244.5亿元，年均复合增长率为14.85%。同期，商品房的施工面积、竣工面积、销售面积和销售额出现小幅下滑。

根据《张家口市2020年国民经济和社会发展统计公报》，2020年全市固定资产投资比上年增长2.6%。其中房地产投资同比下降14.1%。其中，住宅投资下降20.7%，办公楼投资下降29.4%，商业营业用房投资增长51.2%。

根据《张家口市2021年国民经济和社会发展统计公报》，2021年全市固定资产投资比上年增长2.1%。其中建设项目比上年下降2.3%，占全市投资比重为70%；房地产比上年增长16.3%，占全市投资比重为30%。

同时2015年以来，受到成功申办及举办冬奥会的影响，张家口市房地产市场进一步加温，有利于发行人未来商品房销售持续增长。

2016年上半年张家口市新建商品房住宅成交套数为4,491套,交易量虽与去年相比略有下降,但是呈现的却是稳定的市场环境。自国务院办公厅发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》以来,新政从增加房源供给、简化租房手续、规范房东不能随意提价、整治不良中介、税收优惠、降低租金、租房补贴等多方面给与百姓利好,张家口市租房市场受政策影响也开始升温。2017年全年张家口市共有527宗土地成功出让,成交总金额近124亿,其中商品房住宅用地成交213宗,成交总面积1,131,625.36平方米(约1,699.00亩),成交总金额约109.29亿元,商品房市场基本保持稳定。根据张家口市统计局数据,2017年张家口市完成房地产开发投资390.80亿元,比上年增长19.90%,其中住房投资306.40万元,同比增长23.50%。房屋施工面积2,322.57万平方米,其中商品房住宅施工面积1,885.46万平方米。2017年商品房销售面积为421.10万平方米,商品房销售总额为270.39亿元,同比增长26.40%,销售均价为6,421.13元/平方米。2018年商品房销售面积为262.60万平方米,商品房销售总额为175.2亿元,同比下降35.20%,销售均价为6,671.74元/平方米,均价同比上涨9.70%。2019年商品房销售面积为306.20万平方米,商品房销售总额为198.90亿元,同比增长16.60%,销售均价为6,495.75元/平方米,均价同比下降2.64%。

根据搜狐发布的《2020年张家口房地产市场研究年度报告》,2020年主城区商品住宅共成交4,684套,环比上升22%;成交面积58.22万平米,环比上升30%;成交金额50.47亿元,环比上升13%;成交均价8,670元/平米,环比下降13%。

根据中原研究统计,2021年1-11月,张家口商品住宅成交量涨价跌,累计成交4,673套,套数同比上涨20%,创下近5年来的新高。成交面积54万平方米;成交均价8,608元/平方米,同比下降2%,成交金额46亿元,同比上涨16%。

发行人在张家口地区开发的项目主要为“宣府第一城”,“宣府第一城”小区位于张家口市宣化区老城西北宣化炮兵训练基地西侧,项目紧邻宣化老城墙及宣化主干道,周边配套设施发达,距京藏高速和张宣道路都在1公里以内,毗邻正在建设的京张城铁宣化站,道路交通便利。尽管张家口地区房地产市场去化存在压

力，但发行人该区域内商品房存货得益于区位和品质等方面优势的带动，整体销售情况较好，后续开发计划亦根据市场情况灵活调整，不存在较大去化压力。

（2）浙江省安吉县

根据历年来的《安吉县国民经济与社会发展统计公报》显示，2014-2021年安吉县房地产开发投资总体保持稳定；2014年安吉县完成房地产开发投资32.03亿元，2021年完成房地产开发投资80.39亿元，呈上升趋势。近年来，随着地方经济不断发展，城镇化水平进一步提升，安吉房地产市场更加向好，商品房销售面积呈现大幅增长趋势。2014-2021年，浙江省安吉县商品房销售面积由2014年的49.29万平方米上升到2021年的139.59万平方米，年均复合增长率为16.03%，其中住宅由39.92万平方米上升到132.52万平方米，年均复合增长率为18.70%。

2017年安吉县全年生产总值为360.31亿元，比上年增长10.91%，地方经济的稳定发展也带动了安吉县房地产业的持续发展，2017年安吉县房地产业实现生产总值22.71亿元，同比增长14.81%。商品房销售面积117.12万平方米，较上年增长61.00%；商品房销售额104.16亿元，同比增长101.60%，销售均价为8,893.44元/平方米。2018年安吉县全年生产总值为404.32亿元，比上年增长8.3%。2018年安吉县房地产业实现生产总值25.30亿元，同比增长10.10%。商品房销售面积129.19万平方米，较上年增长10.30%；商品房销售额147.42亿元，同比增长41.5%，销售均价为8,353.44元/平方米。2019年安吉县全年生产总值为469.59亿元，比上年增长7.8%。2019年安吉县房地产业实现生产总值28.02亿元，同比增长10.0%。商品房销售面积124.10万平方米，较上年下降4.9%；商品房销售额146.28亿元，下降0.8%。2020年安吉县房地产业实现生产总值31.97亿元，同比增长4.9%。商品房销售面积129.51万平方米，增长4.5%；商品房销售额165.64亿元，增长13.2%。2021年安吉县全年生产总值为566.33亿元，比上年增长10.8%。2021年安吉县房地产业实现生产总值32.96亿元，同比增长4.5%。商品房销售面积139.59万平方米，增长7.8%；商品房销售额182.57亿元，增长10.2%。

发行人在安吉县开发的项目为“凤凰国际”，“凤凰国际”小区位于安吉县凤凰山脚，毗邻安吉竹博园、HelloKitty主题乐园等多个当地景点，距离安吉县中心

5 分钟车程，距离杭长高速 2 分钟车程，驱车至杭州仅需 1 小时。本项目类型为独栋别墅、排屋、多层及高层住宅，容积率 0.70，绿化率 39%。该项目于 2013 年以来分期开发，项目定位于华东地区别具生态休闲和人文气息的宜居楼盘，客户群体、销售定位与当地其他普通住宅地产项目差异化较大。

（三）发行人的竞争优势

1、核心的地理区位

旅游业的快速发展直接推动了酒店行业收入的高速增长，但在局部区域，宏观经济活动和商务活动也日益成为影响酒店行业市场规模的重要因素。发行人的房地产开发、酒店经营及物业相关业务集中在北京、上海等一线城市以及三亚、安吉等旅游资源丰富区域，有着较好的区位优势。依托于优越的地理位置和发达的区域环境，发行人不仅充分受益于中国 GDP 的增长及商务活动的增加，商业环境优势显著，未来随着国民旅游消费结构的升级，来自旅游区域的收入将显著上升。同时，由于发行人的酒店、写字楼资产均为自持物业，未来资产增值空间较大。

2、良好的品牌形象

酒店经营方面，除了东方嘉宾酒店为发行人自行运营，发行人旗下位于上海、三亚和浙江省安吉县的四个五星级酒店均委托万豪、喜达屋等国际知名酒店管理集团运营。酒店管理方的强大品牌和管理输出，有效地提高了酒店的竞争力、品牌影响力及盈利能力，发行人酒店经营也获得了跨越式发展。

房地产开发业务方面，发行人旗下的北京东方太阳城项目是中国首家旗帜鲜明地推行退休社区开发理念的项目，带动了相关行业和社区周边地区的发展，受到了各地方政府和客户的大力支持，良好的品牌形象极大地促进了发行人在异地的地产业务发展。

3、稳健的经营策略

发行人坚持稳健的经营策略，贯彻“求实进取、坚守信誉、止于至善”的文化宗旨，不求冒进和盲目扩张，成立至今绝大部分的投资项目、管理项目均获得了

良好收益，积累了大量的优质资产与优秀的管理团队，夯实了发行人的可持续发展能力。

4、高效的管理体系

发行人建立了与业务发展相适应的公司治理模式，并不断进一步完善法人治理结构。通过公司本部和具有各专业职能的操作子公司，形成了两个层级的管理体系。发行人一直坚持稳健、审慎的经营风格，注重房地产开发、酒店运营等各类业务运营和投资风险的控制，建立了完善的风险控制体系，为发行人可持续发展提供了可靠的保证。

5、深耕养老地产开发模式

发行人旗下已建的北京东方太阳城项目致力于进行专业的养老地产开发，以老年住宅为基础，将“养老、休闲、度假、养生和护理”等内容有机结合，根据不同的客户制定具体的产品和服务规划。通过充分挖掘老年人在购房、保健、医疗、娱乐、旅游、再教育等方面的巨大消费潜力，可以推动老年产业的发展，提升发行人的长期盈利能力。

在产品的设计时，发行人主要侧重于养老社区一体化服务，以及基建设施中智能化的养老设计，持有型物业主要用于配套的医院、度假酒店、商业旅游项目等，不但可以享受长期收入和利润，而且可以享有土地和房产增值的收益。当前，老年地产在我国尚处于起步阶段，发行人在此领域基本没有直接的竞争，具有较大的发展空间。

6、高素质的人才队伍

发行人经过多年的发展和积累，通过内部培养和人才的引进，已建立起一支卓有成效的专业人才管理队伍，为公司后续业务快速扩张、管理输出业务奠定了坚实的基础。发行人的经营管理团队经验丰富、稳定，治理层与管理层中全部成员均在公司服务超过 15 年，拥有丰富的行业经验，对企业发展战略和运作策略具有敏锐的洞察力和坚实的操控能力。

（四）发行人经营方针及战略

经过 20 多年的稳健发展，发行人已经积累了优质的资产规模、专业化的人才队伍和健康向上的企业文化。在未来三年内，发行人的投资方向继续以金融类企业股权投资、酒店经营、养老地产、高科技、资本市场和休闲文化为主。

在股权投资领域，发行人将保持当前以股权投资辅助实业投资的业务模式，实现“业务经营”与“资本运作”双轮驱动，提升发行人的可持续发展能力，积极总结和探索养老地产、酒店经营和高科技等相关领域，对已经获得较好收益的项目力争与资本市场相衔接。

在专业地产开发领域，发行人未来将形成以精品养老地产为核心，高端旅游地产和商业地产为价值延伸的产品结构形式，准备构建以“大健康养老社区+高端旅游+休闲娱乐消费”为核心的业务发展模式，以“京津冀经济圈”、“长三角经济圈”、“海南度假圈”等为核心的全国市场战略布局。经济相对发达地区人口集中度高、素质良好，消费者对退休社区理念认知程度较高，海南作为中国最大的海洋性气候地区，居住环境和气候俱佳，是中国为数不多的适合老年人居住的地方之一，未来将是开发退休社区的重点地区。在完成现有项目开发计划的基础上，发行人将根据自身的需要，积极寻找新的投资机会，通过直接收购土地独自开发、股权收购、增资扩股、联合开发等方式增加项目储备，充分保障发行人未来可持续发展的需要。

在自持物业领域，发行人将持续与国际知名酒店管理集团合作，提升旗下四个五星级酒店的盈利能力与服务品质，并进一步完善自行运营的高端写字楼与四星级酒店。未来随着国民经济的持续增长、休闲旅游市场的不断成熟和商务出旅行的稳步提升，国内旅游资源丰富区域（比如三亚和安吉）和一线城市（比如北京、上海）的高端酒店和写字楼经营将持续向好。

公司将积极布局形成以“京津冀经济圈”、“长三角经济圈”和“海南度假村”为核心的全国市场战略布局同时，将继续以“缔造新型健康娱乐和度假生活”为核心理念，以酒店业、金融业等为服务引擎，实现公司多元化稳定发展。

（五）发行人主营业务情况

1、发行人经营范围及主营业务

发行人及子公司主要经营股权投资、酒店经营、商品房销售、物业管理和饲料加工等业务，发行人本部经营范围为：高新技术、新工艺、新产品的开发、生产、销售；化工原材料（危险品除外）、建筑材料、计算机软硬件、电子电器设备、有线通讯设备、机械设备、家用电器的开发、生产、销售；装饰装修工程；百货的销售；上述范围的项目承包、技术咨询、信息咨询。

2、发行人近三年及一期营业收入构成

（1）营业收入分析

发行人及子公司主要经营股权投资、酒店经营、商品房销售、饲料加工和物业管理等业务。发行人开展股权投资管理业务，主要通过参股联营、财务投资等形式获得收益，并通过财务报表中的投资收益科目体现，为发行人营业利润的主要来源。报告期内，随着参股的同方国信、三峡银行及北京农商行等获得了较好的收益，发行人的投资业务收益虽有波动但总体较为稳定。2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-3月，发行人实现投资收益分别为59,112.43万元、58,896.46万元、37,186.24万元和11,097.20万元，主要为权益法核算对合营公司的投资收益。

表 3-26：近三年及一期股权投资收益情况

单位：万元、%

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
投资收益	11,097.20	37,186.24	58,896.46	59,112.43
营业利润	4,105.33	26,266.31	28,901.66	33,403.16
投资收益占营业利润比例	270.31	141.57	203.78	176.97

2019年、2020年、2021年和2022年1-3月，发行人营业收入分别为105,078.11万元、143,526.94万元、182,233.48万元和35,835.28万元，主要来源于酒店经营、商品房销售、饲料加工和物业管理及其他收入。2020年，发行人营业收入较上年增加36.59%，主要为发行人因将深圳市华宝（集团）饲料有限公司等公司纳入合并范围，新增饲料加工等业务所致。2021年，发行人营业收入较上年同期上升26.97%，主要由于本年度发行人获得土地拆迁补偿及发行人酒店经营收入同比增加所致。2021年度，发行人土地拆迁补偿款收入主要系浙江凤凰国际项目土地置换，具体详见本节“（八）发行人商品房销售经营情况”之“3、发行人商品房销

售项目情况”之“（4）发行人土地储备情况”。2021年度，发行人商品房销售收入较上年同期下降43.98%，主要系本年度已签约销售的商品房尚未完工交付所致。2021年度，发行人新增投资性房地产处置收入，主要是本年度发行人向特定客户提供优惠售房所致。

表 3-27：近三年及一期发行人营业收入构成

单位：万元、%

项目	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
酒店经营	10,667.17	29.77	46,170.41	25.34	36,913.56	25.72	48,655.77	46.30
商品房销售	9,638.71	26.90	36,637.16	20.10	65,400.23	45.57	36,776.06	35.00
饲料加工	10,068.43	28.10	41,833.61	22.96	20,300.42	14.14	-	-
物业管理及其他	5,043.19	14.07	21,580.96	11.84	20,777.97	14.48	19,555.21	18.61
其中：物业租金	2,504.43	6.99	10,007.17	5.49	9,707.16	6.76	9,446.94	8.99
其他业务	417.79	1.17	36,011.34	19.76	134.75	0.09	91.07	0.09
营业收入合计	35,835.28	100.00	182,233.48	100.00	143,526.94	100.00	105,078.11	100.00

注：发行人2019年度、2020年度及2021年度“酒店经营收入”系2019年度、2020年度、2021年度审计报告中“客房餐饮收入”，暨发行人酒店经营产生的收入。如无特别说明，下同。

（2）营业成本分析

表 3-28：近三年及一期发行人营业成本构成

单位：万元、%

项目	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
酒店经营	5,352.09	21.65	24,343.22	20.83	18,169.66	18.16	23,562.49	41.62
商品房销售	6,561.22	26.55	24,861.82	21.28	55,338.18	55.31	25,240.19	44.58
饲料加工	9,630.15	38.96	38,745.98	33.16	18,369.95	18.36	-	-
物业管理及其他	2,306.61	9.33	10,310.42	8.82	8,171.88	8.17	7,808.65	13.79
其中：物业租金	541.48	2.19	3,121.93	2.67	1,957.36	1.96	2,047.76	3.62
其他业务	865.55	3.50	18,590.45	15.91	1.35	0.00	1.38	0.00
营业成本合计	24,715.63	100.00	116,851.89	100.00	100,051.01	100.00	56,612.71	100.00

数据来源：发行人提供。

2019年、2020年、2021年和2022年1-3月，发行人营业成本分别为56,612.71万元、100,051.01万元、116,851.89万元和24,715.63万元。2020年，发行人营

业成本较 2019 年度增加 76.73%，主要为 2020 年商品房销售结转成本及新增饲料加工业务所致。2021 年，发行人营业成本较 2020 年度增加 16.79%，主要为其他业务中新增所拆迁土地的取得成本及投资房地产处置成本所致。

(3) 毛利润情况分析

表 3-29：近三年及一期发行人营业毛利润情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
酒店经营	5,315.08	47.80	21,827.19	33.38	18,743.90	43.11	25,093.28	51.78
商品房销售	3,077.49	27.68	11,775.34	18.01	10,062.05	23.14	11,535.87	23.80
饲料加工	438.28	3.94	3,087.63	4.72	1,930.47	4.44	-	-
物业管理及其他	2,736.58	24.61	11,270.54	17.24	12,606.09	29.00	11,746.56	24.24
其中：物业租金	1,962.95	17.65	6,885.24	10.53	7,749.80	17.83	7,399.18	15.27
其他业务	-447.76	-4.03	17,420.89	26.64	133.40	0.31	89.69	0.19
营业毛利润	11,119.65	100.00	65,381.59	100.00	43,475.93	100.00	48,465.40	100.00

表 3-30：近三年及一期发行人营业毛利率情况

单位：%

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
酒店经营	49.83	47.28	50.78	51.57
商品房销售	31.93	32.14	15.39	31.37
饲料加工	4.35	7.38	9.51	-
物业管理及其他	54.26	52.22	60.67	60.07
其中：物业租金	78.38	68.80	79.84	78.32
其他业务	-107.17	48.38	99.00	98.49
营业毛利率	31.03	35.88	30.29	46.12

2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-3 月，发行人营业毛利润分别为 48,465.41 万元、43,475.93 万元、65,381.59 万元和 11,119.65 万元，营业毛利率分别为 46.12%、30.29%、35.88%和 31.03%。

总体来看，发行人整体业务毛利率处于较高水平，主要是因为发行人酒店经营、商品房销售、物业管理及其他毛利率较高。发行人酒店经营毛利率较高，主要由于其所经营酒店均为高端酒店，业务附加值相对较高；所处位置均为旅游资源相对丰富的热门城市，客源人数较多，入住率和满房率相对较高。2020 年度，受疫情影响发行人酒店入住率下降导致酒店经营收入较上年下降 24.13%，同时

酒店经营成本较上年下降 22.89%，毛利率较上年下降 0.79%。2021 年度，随着防疫形式好转，发行人酒店入住率有所回升导致酒店经营收入较上年同期上升 25.08%，同时酒店经营成本较上年同期上升 33.98%。酒店经营毛利率较上年同期小幅下降 3.50%，主要系酒店采购成本上升所致。

发行人房地产销售业务毛利率较高，一方面是因为发行人专注于差异化的产品与专业化、高质量的延伸服务使得发行人商品房销售业务毛利率高于一般住宅项目；另一方面，在土地获取方面发行人拥有较强的议价能力，土地成本相对较低。报告期内，发行人商品房销售业务毛利率有所下降，主要为发行人销售的商品房项目发生了变化。2019 年度，发行人主要销售商品房为宣府第一城及浙江凤凰国际项目，上述项目集中在当期开盘，故项目成本有所提高，导致商品房销售业务毛利率有所下降。2020 年度，发行人商品房销售毛利率较上年同期下降 15.98%，主要为 2020 年商品房销售收入来源主要为浙江凤凰国际项目中的公寓项目及张家口宣府第一城 A 区项目结转，浙江凤凰国际项目中公寓业态销售单价低于上年结转的别墅业态、且张家口宣府第一城 A 区项目售价亦低于上年结转的浙江凤凰国际项目别墅业态所致。2021 年度，发行人商品房销售毛利率较上年同期上升 16.75%，主要为当年发行人商品房销售收入来源主要为浙江凤凰国际项目中售价较高的别墅业态所致。

发行人对外租赁的写字楼计入按照公允价值计量的投资性房地产科目，无需计提折旧，日常经营成本主要为装修改造费、人员工资等，因此发行人物业管理及其他业务毛利率偏高。2021 年度，发行人物业管理及其他业务毛利率较上年同期下降 8.45%，主要系对外租赁写字楼维修费用摊销所致。2021 年度，发行人其他业务中投资房地产处置毛利率为负，主要系发行人向特定客户优惠售房，价格有一定折让所致。

2022 年 1-3 月，饲料加工业务毛利率有所下降，主要系原材料价格上涨所致；其他业务毛利率有所下降，主要系发行人向特定客户优惠售房，价格有一定折让所致。

（六）发行人股权投资业务经营情况

发行人股权投资业务主要体现在对被投资公司进行股权投资，通过被投资公司的分红和退出时实现的资本增值以获得投资收益。考虑到金融类公司的成长性与扩张性较高，发行人专注于投资金融类公司，曾先后投资了多家银行、保险等金融类公司股权，并通过投资同方国信和三峡银行实现了较大收益。

截至 2022 年 3 月末，发行人主要持有的股权投资中账面价值在 10,000.00 万元以上的主要股权投资情况如下：

表 3-31：最近三年及一期发行人主要股权投资情况

单位：万元

项目	2022 年 3 月末/1-3 月			2021 年末/度			2020 年末/度			2019 年末/度		
	账面价值	投资收益	其他综合收益调整	账面价值	投资收益	其他综合收益调整	账面价值	投资收益	其他综合收益调整	账面价值	投资收益	其他综合收益调整
同方国信	538,671.44	6,455.55	-1,093.01	540,038.75	22,876.63	-20,123.86	607,836.87	37,700.45	-30,544.28	649,434.03	44,445.93	11,379.41
三峡银行	178,701.22	2,976.94	-7,822.85	176,817.29	10,416.38	585.84	167,983.06	10,530.01	-187.62	141,610.73	10,937.79	870.54
北京农商行	10,000.00	-	-	10,000.00	1,650.00	-	10,000.00	1,650.00	-	10,000.00	1,320.00	-
神州数码	111,008.51	1,477.87	-10,245.75	121,254.26	1,457.19	-33,048.34	165,318.71	1,617.75	4,761.87	159,168.71	2,028.70	38,489.16

注：报告期内，发行人持有北京农商行股权以成本法计量

同方国信成立于 2007 年 5 月，是一家以金融和基础设施投资为主的大型投资控股集团。同方国信本部为控股集团结构，业务主要通过控股子公司经营，其中：金融板块主要通过重庆信托、三峡银行、益民基金管理有限公司等子公司经营；基础设施建设及经营板块，主要通过重庆路桥股份有限公司、重庆渝涪高速公路有限公司等子公司经营。截至 2021 年末，同方国信总资产为 3,011.06 亿元，净资产 550.47 亿元；2021 年度实现营业总收入 137.97 亿元，净利润 33.26 亿元。2019 年度、2020 年度及 2021 年度，发行人收到来自同方国信对 2018 年度、2019 年度、2020 年度分红分别为 22,865.00 万元、0 万元及 0 万元。2020 年至 2021 年，同方国信因疫情影响未进行利润分配。

三峡银行成立于 1998 年 2 月，是在原万州商业银行基础上重组成立的地方性股份制城市商业银行。三峡银行立足重庆，坚持“库区银行”、“理财银行”、“中小企业银行”、“零售银行”、“区域性上市银行”的五大战略发展定位，服务中小企业，服务城乡居民，践行社会责任，促进经济社会和谐协调发展，重组以来各项业务快速发展，经营稳健。截至 2021 年末，三峡银行注册资本 55.74 亿元，总资产 2,403.66 亿元，净资产 204.25 亿元；2021 年度实现营业收入 52.47 亿元，净利润 14.97 亿元。2019 年度、2020 年度及 2021 年度，发行人收到来自三峡银行对 2018 年度、2019 年度、2020 年度分红分别为 0 万元、2,424.32 万元及 1,593.13 万元。

北京农商行成立于 2005 年 10 月，前身为北京市农村信用合作社。北京农商行坚持稳中求进，着力推进经营结构调整和发展方式转变，经营规模、资本实力、盈利水平、资产质量、风险抵御能力均显著提升，主要监管指标持续达标向好。截至 2021 年末，北京农商行资产总额 10,752.02 亿元，净资产 704.70 亿元；2021 年度实现营业收入 165.86 亿元，净利润 75.78 亿元。2019 年度、2020 年度及 2021 年度，发行人收到来自北京农商行对 2018 年度、2019 年度、2020 年度的分红分别为 264.00 万元、1,291.00 万元及 3,495.00 万元。

神州数码（000034.SZ）原名深信泰丰，是深圳证券交易所上市公司，2016 年完成重大资产重组，收购神州控股 IT 分销业务资产，出售原有盈利较弱业务。重组完成后，神州数码新增 IT 分销主营业务，成为中国最大的、涉及领域最广

的 IT 领域分销商。神州数码具有广泛的渠道覆盖网络，是国际厂商进入中国的首选合作伙伴，连续 10 年蝉联 IT 分销领域国内市场第一。截至 2021 年末，神州数码资产总额 389.53 亿元，净资产 66.16 亿元；2021 年度实现营业收入 1,223.85 亿元，净利润 2.50 亿元。2020 年度，神州数码计入当年其他综合收益的公允价值变动损益为 4,761.87 万元，主要为神州数码 2020 年末股价较年初小幅上涨所致。2019 年度、2020 年度及 2021 年度，发行人收到来自神州数码对 2018 年度、2019 年度、2020 年度的分红分别为 2,028.70 万元、1,617.75 万元及 1,062.23 万元。

（七）发行人酒店经营情况

1、发行人酒店经营相关业务许可证

发行人酒店经营相关业务许可证如下表所示：

表 3-32：发行人酒店经营相关业务许可证情况

序号	公司名称	业务经营许可证	证书编号	发证日期	有效期截止日
1	北京东方太阳城嘉宾国际酒店	食品经营许可证	JY21113031580320	2017-12-19	2022-12-18
2	北京东方太阳城嘉宾国际酒店	卫生许可证	顺卫环监字 (2020)第 0001 号	2020-01-03	2024-01-02
3	北京东方太阳城嘉宾国际酒店	消防验收合格证	顺消验字(2005) 第 84 号	2005-08-16	无
4	北京东方太阳城嘉宾国际酒店	特种行业许可证	公特京旅字第 0A0168 号	2006-09-20	无
5	三亚海棠湾金威万豪度假酒店	食品经营许可证	JY24602001167357	2017-12-04	2022-12-03
6	三亚海棠湾金威万豪度假酒店	卫生许可证	(海)卫公证字 (2019)第 0091 号	2019-12-18	2023-12-17
7	三亚海棠湾金威万豪度假酒店	消防验收合格证	三消安许字[2019]第 001 号	2019-12-17	无
8	三亚海棠湾金威万豪度假酒店	特种行业许可证	三公特旅字第 388 号	2012-01-11	无

序号	公司名称	业务经营许可证	证书编号	发证日期	有效期截止日
9	三亚海棠湾喜来登度假酒店	食品经营许可证	JY24602001160107	2017-11-23	2022-11-22
10	三亚海棠湾喜来登度假酒店	卫生许可证	(海)卫公证字(2020)第0133号	2020-05-08	2024-05-07
11	三亚海棠湾喜来登度假酒店	消防验收合格证	三公消验[2011]第0064号	2011-12-15	无
12	三亚海棠湾喜来登度假酒店	特种行业许可证	三公特旅字第386号	2011-12-16	无
13	上海金桥红枫万豪酒店	食品经营许可证	JY23101150196617	2019-11-14	2023-02-07
14	上海金桥红枫万豪酒店	卫生许可证	(2013)浦字第15200001号	2021-01-05	2025-01-04
15	上海金桥红枫万豪酒店	消防验收合格证	沪浦五公消安检许字[2012]第0073号	2012-12-27	无
16	上海金桥红枫万豪酒店	特种行业许可证	沪公特浦治旅JQZA字第24号	2013-01-14	无
17	浙江安吉金威万豪酒店	卫生许可证	浙卫公证字[2019]第330523-00018号	2019-05-08	2023-05-07
18	浙江安吉金威万豪酒店	消防验收合格证	安公消安检字[2015]第0029号	2015-04-29	无
19	浙江安吉金威万豪酒店	特种行业许可证	安公旅字第9032号	2019-04-23	无
20	浙江安吉金威万豪酒店	食品经营许可证	JY23305230166705	2018-07-24	2023-06-04

2、发行人酒店经营业务情况

发行人酒店业务一直保持着稳健的发展速度，截至2022年3月末，发行人在北京、上海、三亚、浙江省安吉县已拥有5家开业酒店，均坐落于一线城市及周边旅游资源丰富区域，总客房数达1,387间；其中4家为五星级酒店，均由国际知名酒店管理集团运营，1家为四星级酒店，由发行人自营。其中，发行人自持的上海万豪酒店公寓⁵项目，已于2018年4月正式投入运营。

⁵ 上海万豪酒店公寓系上海金桥红枫万豪酒店于2018年4月运营的酒店公寓。

2019年、2020年、2021年和2022年1-3月，发行人酒店经营收入分别为48,655.77万元、36,913.56万元、46,170.41万元和10,667.17万元，2020年度，酒店经营收入较上年度下降24.13%，主要系疫情影响酒店入住率下降所致；2021年度，酒店经营收入较上年度上升25.08%，主要系疫情好转酒店入住率上升所致。2022年3月末，发行人旗下酒店具体经营情况如下：

表 3-33：2022 年 3 月末发行人酒店经营管理情况

单位：套

酒店名称	开业日期	房间数量	星级
北京东方太阳城嘉宾国际酒店	2007年4月	108	四星
三亚海棠湾喜来登度假酒店	2012年1月	500	五星
三亚海棠湾金威万豪度假酒店	2012年9月	160	五星
上海金桥红枫万豪酒店	2013年1月	391	五星
浙江安吉金威万豪酒店	2015年5月	228	五星

数据来源：发行人提供。

北京东方太阳城嘉宾国际酒店位于北京市，整体建筑面积约45,000.00平方米，于2005年5月1日正式开业。酒店主楼建筑层高共5层，面积为8,003.78平方米，内设酒店前台、KTV、大堂吧、西餐厅、商务中心和会议室；共设客房108间/套，床位189个。

三亚海棠湾喜来登度假酒店和三亚海棠湾金威万豪度假酒店作为复合式度假酒店，坐落于中国海南省三亚市海棠湾的中心地带，于2012年试营业，均委托万豪集团管理。三亚海棠湾喜来登度假酒店拥有500间客房、3,500.00平方米的室内会议场地、超过8,000.00平方米的户外草坪及多个户外会议场地，适合举办各类庆典、鸡尾酒会、盛大婚宴及大型会议；三亚海棠湾金威万豪度假酒店拥有142间客房与18栋度假别墅。

上海金桥红枫万豪酒店和浙江安吉金威万豪酒店分别坐落于上海市浦东新区与浙江省安吉县，并分别于2013年和2015年营业，均委托万豪集团管理。上海金桥红枫万豪酒店毗邻国际商业园区，设324间客房及套房，客户主要以商旅人士为主，会议区域总面积逾1,700.00平方米；上海万豪酒店式公寓项目于2016年10月开工，主体建筑上海湖北大厦20-22层（共计67间客房）已于2018年4月底前全部移交万豪酒店管理集团并正式投入运营。

浙江安吉金威万豪酒店地处生态环境优美宜居的浙江省安吉县，紧临杭长高速公路与各个旅游景点，拥有 228 间客房及套房，客户以休闲度假人士为主。

近三年及一期发行人运营酒店平均房价和平均入住率统计情况如下：

表 3-34：近三年及一期发行人运营酒店平均房价和平均入住率统计情况

酒店	项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
北京东方太阳城嘉宾国际酒店	接待人次	2,622	12,771	9,182	34,837
	入住率（%）	18.00	21.00	14.00	58.00
	平均房价（元/间）	209.00	234.00	267.00	253.00
三亚海棠湾喜来登度假酒店	接待人次	51,512	228,291	232,568	325,721
	入住率（%）	61.83	64.10	62.13	80.28
	平均房价（元/间）	1,213	947.39	798.21	688.23
三亚海棠湾金威万豪度假酒店	接待人次	17,453	72,981	76,342	75,645
	入住率（%）	58.81	61.02	58.72	54.68
	平均房价（元/间）	2,592	1,968.92	1,484.64	960.49
上海金桥红枫万豪酒店	接待人次	26,282	120,460	76,406	119,899
	入住率（%）	66.60	74.39	44.22	76.14
	平均房价（元/间）	761.98	775.53	850.23	1,086.95
浙江安吉金威万豪酒店	接待人次	9,733	77,540	68,957	71,395
	入住率（%）	23.10	46.90	43.56	46.55
	平均房价（元/间）	952.88	1,056.21	1,009.15	1,072.00

近三年及一期发行人运营酒店餐饮平均上座率和收入情况如下：

表 3-35：近三年及一期发行人运营酒店餐饮上座率和收入统计情况

酒店名称	人均消费（元）				上座率（%）				餐饮收入（万元）			
	2022年 1-3月	2021年	2020年	2019年	2022年 1-3月	2021年	2020年	2019年	2022年 1-3月	2021年	2020年	2019年
北京东方太阳城嘉宾国际酒店	91	90	101	106	23	31	27	43	143	769	824	1027
三亚海棠湾喜来登度假酒店	138	124	124	121	37.87	44.2	41	79.94	1055	4431	4078	4134
三亚海棠湾金威万豪度假酒店	131	118	97	106	29.28	34.78	38	44.92	258	1108	967	705
上海金桥红枫万豪酒店	213	208	213	228	23.8	37.7	48.6	51.2	603	3568	2936	3704
浙江安吉金威万豪酒店	152	149	144	157	41.99	38.9	38.5	39.85	297	2083	1950	2352

（八）发行人商品房销售经营情况

1、发行人及子公司房地产开发资质及相关业务许可证

截至 2022 年 3 月末，发行人及子公司获得的房地产开发资质及相关业务许可证如下表所示：

表 3-36：发行人房地产开发资质情况

序号	公司/项目名称	资质/业务经营许可证	证书编号	发证日期	有效期截止日
1	北京星宝宏房地产开发有限公司	房地产开发企业资质 证书（暂定级）	冀建房开张字第 1857 号	2021-3-10	2022-12-31
2	浙江凤凰国际置业有限公司	房地产开发三级资质 证书	浙房湖开字 180726 号	2018-7-26	/
3	北京东方太阳城房地产开发有限责任公司	房地产开发四级资质 证书	SY-A-2456	2020-12-31	2023-12-08

资料来源：发行人提供。

2、商品房销售业务情况

发行人在商品房销售业务板块，截至 2022 年 3 月末主要有“凤凰国际”二期与“宣府第一城”两个项目。其中：“凤凰国际”二期项目规划占地面积 148,904 平方米，建筑面积 94,390 平方米。本项目位于浙江省安吉县，地处长三角经济圈的几何中心，距杭州仅 30 分钟车程、上海 90 分钟车程，具有一定自然资源优势和区位优势。项目总规划面积 1,000 亩左右，配套五星级浙江安吉金威万豪酒店一座，目前酒店已营业。住宅项目主要以低密度住宅为主，预计总建筑面积 40 万平方米。截至 2022 年 3 月末，A 区及 BC 区住宅项目均已基本完工。凤凰国际 I 区已于 2019 年 7 月开工建设，其中一期于 2020 年 3 月已取得预售证，已于 2022 年 1 月完工；二期于 2021 年 4 月取得预售证，已于 2022 年 1 月完工。

同时，发行人通过三亚长岛旅业有限公司的全资子公司星宝宏在张家口市宣化区开发了“宣府第一城”项目，该项目总占地面积 423,995.76 平方米，总建筑面积约 60 万平方米，周边配套设施发达，距京藏高速和张宣道路都在 1 公里以内，周边自然环境优越，道路交通便利。该项目整体分为 A、B、C 三个区域，截至 2022 年 3 月末，“宣府第一城”项目 A 区已经竣工，B 区、C 区正在报批报价中，

预计 2023 年 12 月竣工。随着北京-张家口冬奥会的成功举办、京张高铁的开通与京津冀一体化的深入发展，该项目的未来前景良好。

近三年及一期发行人商品房销售业务主要经营数据如下表所示：

表 3-37：近三年及一期发行人商品房销售经营数据

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
签约销售面积（万平方米）	0.048	4.08	3.95	5.19
签约销售金额（万元）	698.03	57,670.18	60,236.85	88,965.30
签约销售均价（万元/平方米）	1.45	1.41	1.53	1.71
确认收入销售面积（万平方米）	0.57	2.47	5.04	2.52
确认收入销售金额（万元）	9,638.71	36,637.16	65,400.22	36,776.06

发行人在 2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 1-3 月均采用签约预售模式，售房款计入预收账款科目，满足交房条件后由发行人出具交房确认单，客户验收签字确认，交房手续完成后结转确认销售收入。如未达到交房条件，签约预售金额未在当期确认为销售收入。

2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人各个房地产项目的累计签约销售金额、平均销售单价及报告期内各期各个房地产项目的当期签约销售金额明细情况如下：

表 3-38：北京东方太阳城项目商品房销售经营数据

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
累计签约销售金额（万元）	666,393.21	666,393.21	663,403.21	661,854.85
累计平均销售单价（万元/平方米）	0.89	0.89	0.88	0.87
当期签约销售金额（万元）	0.00	2,990.00	1,548.36	3,091.69
当期转结收入面积（万平方米）	0.00	0.04	0.15	0.11
当期确认收入销售金额（万元）	0.00	857.14	2,956.02	3,672.62

表 3-39：宣府第一城项目商品房销售经营数据

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
累计签约销售金额（万元）	100,471.35	100,471.35	96,407.10	87,874.53
累计平均销售单价（万元/平方米）	0.42	0.42	0.41	0.40
当期签约销售金额（万元）	0.00	4,064.25	8,532.57	1,835.88
当期转结收入面积（万平方米）	0.05	0.44	1.45	0.13
当期确认收入销售金额（万元）	360.96	2,918.57	9,460.64	588.86

表 3-40: 浙江安吉凤凰国际项目商品房销售经营数据

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
累计签约销售金额(万元)	334,424.46	333,726.43	283,110.50	232,954.58
累计平均销售单价(万元/平方米)	1.66	1.67	1.69	1.66
当期签约销售金额(万元)	698.03	50,615.93	50,155.92	84,037.73
当期转结收入面积(万平方米)	0.52	1.99	3.44	2.28
当期确认收入销售金额(万元)	9,277.75	32,861.45	52,983.56	32,514.58

北京东方太阳城项目累计销售金额包括东方太阳城一期、二期及三期，东方太阳城项目于 2001 年开始销售，因此截至报告期各期末的累计签约销售金额较大，平均销售单价较低。截至 2022 年 3 月末，发行人北京东方太阳城三期的平均销售价格为 0.89 万元/平方米；宣府第一城的平均销售价格为 0.42 万元/平方米；浙江安吉凤凰国际的平均销售价格为 1.66 万元/平方米。发行人商品房销售业务积极响应国家去库存政策，北京东方太阳城项目报告期内的当期签约销售金额主要为东方太阳城三期尾盘剩余别墅的销售金额。

截至 2022 年 3 月末，发行人商品房销售库存去化情况如下：

表 3-41: 截至 2022 年 3 月末发行人商品房库存去化情况

单位：万平方米、%

项目名称	项目所在地	预售证时间	竣工时间	可售面积	累计销售面积	去化率
宣府第一城 A 区	张家口市宣化区	2010.11	2017.08	24.8	23.76	95.81
凤凰国际 A 区一期	浙江省安吉县	2013.12	2016.09	1.88	1.88	100
凤凰国际 A 区二期 1 标	浙江省安吉县	2016.12	2018.09	1.95	1.95	100
凤凰国际 A 区二期 2 标	浙江省安吉县	2018.01	2019.04	2.45	2.03	82.86
凤凰国际 A 区二期 3 标	浙江省安吉县	2017.07	2019.04	2.41	2.41	100
凤凰国际 A 区二期 4 标	浙江省安吉县	2018.04	2019.09	1.46	1.46	100
凤凰国际 BC 区一期	浙江省安吉县	2019.01	2021.12	2.56	2.51	98.05
凤凰国际 BC 区二期	浙江省安吉县	2019.05	2021.12	1.97	1.97	100

凤凰国际 BC 区三期	浙江省安吉县	2019.07	2021.12	2.34	2.25	96.15
凤凰国际 I 区一期	浙江省安吉县	2020.03	2022.06	1.81	1.75	96.69
凤凰国际 I 区二期	浙江省安吉县	2021.04	2022.06	2.44	1.89	77.46
太阳城三期	北京顺义区	2007.05	2011.11	43.89	42.78	97.47

数据来源：发行人提供。

发行人整体去库存情况良好，截至报告期末宣府第一城 A 区项目去化率为 95.81%，太阳城三期去化率为 97.47%，凤凰国际项目整体去化率为 94.50%，其中凤凰国际 I 区二期项目自 2021 年 4 月开始预售，因预售和完工日期较晚，刚于 2022 年 1 月完工，目前，项目正在销售中，整体去化率 77.46%，预计对未来不构成商品房库存积压压力。

3、发行人商品房销售项目情况

发行人将房地产项目开发分为以下三类阶段：拟建项目、在建项目和已完工项目。

(1) 发行人拟建项目情况

截至 2022 年 3 月末，发行人拟建项目情况如下：

1) 凤凰国际 BC 区块、I 区块、F 区块拟建情况

截至 2022 年 3 月末，浙江凤凰国际置业有限公司房地产项目的土地储备面积为 5.19 万平方米，上述土地储备面积均已取得相应国有土地使用证。分别位于凤凰山南麓 BC 区块部分地块 38,612.00 平米，F 区块占地 10,494.00 平方米，I 区块部分地块 2,786.00 平米。

表 3-42：凤凰国际拟建项目证照情况

证照号	坐落	地号	使用权类型	使用权面积 (平方米)	终止日期
安吉国用 (2012)第 01500号	开发区(递 铺镇)凤凰 山南麓	100-017- 00002	出让	10,494.00	2079年12 月30日
浙(2019) 安吉县不动	昌硕街道绕 城南路1号	-	出让	38,612.00	2083年10 月16日

证照号	坐落	地号	使用权类型	使用权面积 (平方米)	终止日期
产权第 0010015号					
浙(2019) 安吉县不动 产权第 0011366号	绕城南线南 侧,玉磬路 东侧	-	出让	2,786.00	2082年5月 7日

2) 三亚市东方太阳城主题旅游区项目拟建情况

随着全国首个自由贸易港即将落地三亚,发行人将根据“三亚自由贸易港”落地政策进行开发,建设包含商业、酒店、体育设施、住宅等在内的综合开发旅游区项目,预计将于1-2年内开工。该项目已于2017年4月缴纳424.88亩土地出让金,并于2018年11月取得283,204.03平方米土地证。截至2022年3月末,该项目203,206.40平方米尚未开工建设。

表 3-43: 三亚市东方太阳城主题旅游区项目已取得的土地证情况

土地证号	坐落	地号	使用权类型	使用权面积 (平方米)	终止日期
琼(2018)三亚市不动产权第0028191号	三亚市天涯区国营南新农场	20-02-974	出让	12,967.57	2057-02-10
琼(2018)三亚市不动产权第0028197号	三亚市天涯区国营南新农场	20-02-979	出让	4,111.73	2057-02-10
琼(2018)三亚市不动产权第0028180号	三亚市天涯区国营南新农场	20-02-973	出让	33,156.48	2057-02-10
琼(2018)三亚市不动产权第0028199号	三亚市天涯区国营南新农场	20-02-977	出让	36,643.77	2057-02-10
琼(2018)三亚市不动产权第0028198号	三亚市天涯区国营南新农场	20-02-978	出让	53,656.73	2057-02-10
琼(2018)三亚市不动产权第0028185号	三亚市天涯区国营南新农场	20-02-976	出让	62,670.12	2057-02-10

3) 宣府第一城 BC 区项目拟建情况

截至2022年3月末,宣府第一城BC区待开发土地11.06万平方米已报规划。

表 3-44: 宣府第一城 BC 区项目已取得的土地证情况

土地证号	坐落	地号	使用权类型	使用权面积 (平方米)	终止日期
冀(2020)宣化区不动产权第0003605号	阁北街56号	-	出让	83,879.58	其他商服用地: 2007年6月30日起2047年6月29日止 城镇住宅用地: 2007年6月30日起2077年6月29日止
冀(2020)宣化区不动产权第0003611号	阁北街56号	-	出让	26,692.70	2007年6月30日起2077年6月29日止

(2) 发行人在建项目情况

表 3-45: 2022 年 3 月末发行人在建项目情况

单位: 万元、平方米

项目名称	区域	土地证面积	项目建筑面积	预计总投资	已完成投资	开工时间	预计竣工时间
“宣府第一城”四期	河北省张家口市	137,343.10	99,912.95	46,000	6,300	2022.3.22	2023.12.31
三亚“山河苑”项目	海南省三亚市	79,997.63	162,650.32	180,000	67,200	2021.12.26	2023.12.31
合计	-	217,340.73	262,563.27	226,000	73,500	-	-

(3) 发行人已完工项目情况

报告期内, 发行人主要已完工项目情况如下:

表 3-46: 2019 年-2022 年 3 月末发行人已完工项目情况

单位: 万元、万平方米

公司名称	项目名称	位置	竣工面积	自持面积	可售面积	累计销售面积	累计销售金额
浙江凤凰国际置业有限公司	凤凰国际缓山 ABC 区	浙江安吉凤凰山	18.28	1.26	17.02	16.45	279,058.65
北京星宝宏房地产开发有限公司	宣府第一城 A 区	张家口市宣化区	24.87	0.07	24.8	23.76	100,471.35
浙江凤凰国际置业有限公司	凤凰国际缓山 I 区	浙江安吉凤凰山	6.15	1.90	4.25	3.64	55,365.81
合计			49.30	3.23	46.07	43.85	434,895.81

注: 取得竣工备案证明标注为已完工项目

(4) 发行人土地储备情况

表 3-47：截至 2022 年 3 月末发行人土地储备（即拟建项目）及未来投资情况

单位：万平方米、万元

持地子公司名称	拟建项目名称	土地储备面积	计划建筑面积	土地出让金	拟开发时间	2022 年至 2023 年预计投资金额	资金来源
浙江凤凰国际置业有限公司	凤凰国际缓山	5.19	4.00	7,821.79	2022 年 10 月-2025 年 12 月	40,000	等待完成置换土地后，将以项目已销售房款进行滚动开发建设
三亚东方太阳城投资有限公司	三亚市东方太阳城主题旅游区	20.32	16.00	18,939	2024 年 1 月-2027 年 12 月	0	公司自有资金
北京星宝宏房地产开发有限公司	宣府第一城 BC 区	11.06	18.00	4,963	2024 年 4 月-2026 年 12 月	0	以项目已销售房款进行滚动开发建设
合计		36.57	38.00	31,723.79	-	40,000	-

数据来源：发行人提供。

(1) 2019 年 12 月 16 日，发行人子公司浙江凤凰国际置业有限公司与安吉县自然资源和规划局出具协商文件《关于调整变更凤凰国际部分建设用地使用面积及规划设计的说明》，因安吉县绕城南线道路规划，安吉县自然资源部拟调整变更凤凰国际置业已取得土地使用权面积 5.19 万平方米（分别为凤凰山南麓 BC 区{2011-132}地块和{2011-133 地块}面积 3.86 万平方米、F 区{2008-11}地块面积 1.05 万平方米及 I 区{2010-117-1}地块面积 0.28 万平方米）。调整后的部分土地使用权置换补偿事宜有关部门正在协调过程中。发行人将上述置换土地作为储备土地待置换后另行规划。

(2) 2008 年 5 月 25 日发行人子公司三亚东方太阳城房地产开发有限公司与海南省国营南新农场签订《土地转让补充合同》，约定转让海南省国营南新农场位于三区约 1,200.88 亩土地给三亚东方太阳城房地产开发有限公司进行开发建设。

2017 年 2 月 10 日发行人子公司三亚东方太阳城投资有限公司与海南省三亚市国土资源局签订国土建设用地使用权出让合同，合同项下规定了国有建设用地

使用权出让年期为住宿餐饮 40 年、城镇住宅 70 年、其他商服 40 年，涉及土地面积 424.88 亩。2017 年 2 月 13 日海南省三亚市国土资源局向发行人子公司三亚东方太阳城房地产开发有限公司出具了“三土资籍缴[2017]21 号”划拨土地补办出让补交土地出让金缴款通知书，应补缴缴纳土地出让金 26,401.54 万元，三亚东方太阳城房地产开发有限公司已于 2017 年 4 月 17 日如数补缴全部土地出让金。三亚东方太阳城房地产开发有限公司已于 2018 年 11 月取得上述 424.88 亩国有土地使用权证，将依据三亚市政府规划及市场情况进行开发，目前该项目暂定命名为三亚市东方太阳城主题旅游区项目。

2020 年 3 月 3 日，三亚市自然资源和规划局与发行人子公司三亚东方太阳投资有限公司签署了《国有建设用地延期开发协议》（三自然资延字[2020]1 号），根据上述延期协议，因上述 424.88 亩宗地存在公共基础设施配套不完善和市政道路工程项目建设影响用地开发等问题，经三亚市人民政府同意，延期至 2021 年 1 月 22 日开工建设，竣工期限顺延至 2023 年 1 月 22 日。该项目 79,997.63 平方米已于 2021 年 12 月开工建设，截至 2022 年 3 月末，剩余 203,206.40 平方米尚未开工建设。

（3）2007 年 6 月 27 日，发行人子公司北京星宝宏房地产开发有限公司与张家口市原国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》，约定受让宣化区 42.40 万平方米的土地进行住宅（混合）开发。

2017 年 8 月 1 日，宣府第一城项目 A 区建设项目完工并取得《宣化区住房和城乡建设局认定意见》。截至 2022 年 3 月末，宣府第一城 B 区（4 期）已取得施工许可证，并已于 3 月开工建设，BC 区待开发土地 11.06 万平方米已报规划。

4）2018 年 1 月 28 日，发行人子公司三亚东方太阳城投资有限公司受让三亚域佳实业有限公司 90% 的股权，同时获得该公司旗下位于三亚的 72.36 亩土地。上述土地仍需办理土地性质转用、评估补交土地出让金、补办出让等手续方能确权登记。目前发行人对上述土地尚未有拟建计划。

（九）发行人饲料加工业务情况

发行人饲料加工板块主要由 2020 年纳入合并范围的子公司深圳市华宝（集团）饲料有限公司（以下简称“华宝饲料”）经营⁶。华宝饲料成立于 1984 年，是中国第一批的饲料企业。经过二十多年的不断发展，形成了年生产/销售配合饲料、浓缩饲料 14 万吨、水产料 3 万吨、预混料 1 万吨的规模，每年销售收入超过 2 亿元。2020 年、2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人饲料加工业务收入 20,300.42 万元、41,833.61 万元及 10,068.43 万元。

1、原材料情况

饲料生产的主要原料包括玉米、豆粕、菜粕、鱼粉等。近年来，公司的饲料原料主要以玉米、豆粕和小麦为主。

2020 年、2021 年及 2022 年 1-3 月，华宝饲料原材料采购情况如下表所示：

表 3-48：华宝饲料原材料采购情况

单位：万吨

原材料种类	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度
豆粕	0.56	2.38	2.74
玉米	0.72	3.47	5.28
高粱	0.35	1.24	0.53
小麦	0.30	1.39	0.03
次粉	0.24	1.29	1.37

2、主要产品及销售情况

华宝饲料主导产品为鸽、鸡、鸭、猪、鹅、珍禽、水产等系列配合饲料、浓缩饲料、复合预混合饲料，其中 311、800、888 等产品为农业部获奖产品。2020 年、2021 年及 2022 年 1-3 月，华宝饲料主要产品产量情况如下表所示：

表 3-49：华宝饲料主要产品产量情况

单位：万吨

⁶ 深圳市华宝（集团）饲料有限公司为神州数码剥离与上市公司主业不相关资产时，转让至发行人处。前期因发行人拟出售该公司，故计入可供出售金融资产。但鉴于长期无合适买家，发行人研究决定改变持有策略，准备将该公司长期持有经营多元化发展，2020 年 7 月将该公司纳入合并范围。

产品种类	2022年1-3月	2021年度	2020年度
鸡饲料	0.11	0.76	2.67
猪饲料	0.35	1.57	2.73
鸭饲料	0.07	0.46	0.53
鹅饲料	0.01	0.03	0.01
鸽饲料	2.22	9.20	6.05
鱼饲料	0.03	0.25	0.39
预混料	0.02	0.09	0.09
合计	2.81	12.38	12.47

在销售区域方面，华宝饲料销售渠道以广东地区为核心面向周边省份，具体销售区域占比情况如下：

表 3-50：华宝饲料销售区域占比情况

区域	广东省	福建省	其他省市
2022年1-3月	71.76%	10.89%	17.35%
2021年度	70.86%	9.91%	19.23%
2020年度	71.64%	10.32%	18.04%

2020年、2021年及2022年1-3月客户前五名情况如下表所示：

表 3-51：2020年、2021年及2022年1-3月饲料加工业务客户前五名情况

单位：万元、%

年份	客户名称	销售金额	占销售总额比例
2022年1-3月	客户1	600.80	5.95
	客户2	521.43	5.17
	客户3	307.05	3.04
	客户4	251.59	2.49
	客户5	232.93	2.31
	合计	1,913.80	18.96
2021年度	客户1	2,278.17	5.45
	客户2	2,250.35	5.38
	客户3	1,496.70	3.58
	客户4	1,018.45	2.43
	客户5	949.90	2.27
	合计	7,993.58	19.11
2020年度 ⁷	客户1	3,260.49	8.97
	客户2	2,137.21	5.88

⁷ 本表中披露的2020年饲料加工业务客户前五名为本年度全年客户收入前五名情况。

年份	客户名称	销售金额	占销售总额比例
	客户 3	1,459.38	4.01
	客户 4	1,074	2.96
	客户 5	765.76	2.11
	合计	8,697.04	23.93

在销售模式上，华宝饲料以经销商和向养殖户直供销售为主；饲料产品以原料成本加上合理加工利润进行定价。在结算方式方面，结算方式主要有现销和赊销两种，赊销主要针对大客户或重点客户，回款账期为 1 个月。

（十）发行人物业管理及其他收入情况

发行人近三年及一期物业管理及其他收入情况如下：

表 3-52：近三年及一期发行人物业管理及其他收入情况

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
物业租金收入	2,504.43	10,007.17	9,707.16	9,446.94
物业管理费收入	1,440.75	6,405.18	6,489.67	6,021.94
医疗收入	605.20	2,708.18	3,140.17	2,715.02
其他主要收入	492.81	2,460.43	1,440.97	1,371.31
合计	5,043.19	21,580.96	20,777.97	19,555.21

2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-3 月，发行人物业管理和其他收入分别为、19,555.21 万元、20,777.97 万元、21,580.96 万元和 5,043.19 万元，呈稳定增长趋势，主要由物业租金收入和物业管理费收入构成。2021 年，发行人物业管理及其他收入较上年同期增长 3.86%，总体保持稳定。

2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-3 月，发行人物业管理收入分别为 6,021.94 万元、6,489.67 万元、6,405.18 万元和 1,440.75 万元。发行人物业管理收入主要由旗下北京希格玛物业管理有限责任公司和北京顺欣阳光物业管理有限责任公司的物业管理收入构成，北京顺欣阳光物业管理有限责任公司系北京东方太阳城房地产开发有限责任公司全资子公司。

表 3-53：近三年及一期发行人物业管理收入情况

单位：万元

项目公司	物业名称	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
北京希格玛物业管理有限责任公司	希格玛大厦	562.28	3,471.25	3,497.92	3,160.88
北京顺欣阳光物业管理有限公司	东方太阳城	794.10	2,700.83	2,761.69	2,549.67
北京顺欣阳光物业管理有限公司宣化分公司	宣府第一城	64.89	149.05	177.16	162.27
北京顺欣阳光物业管理有限公司海淀分公司	北苑项目	19.48	84.05	52.9	149.11
合计	-	1,440.75	6,405.18	6,489.67	6,021.94

发行人物业租金主要来自于希格玛大厦对外出租，截至2022年3月末希格玛大厦租赁期限情况如下：

表 3-54：希格玛公司物业经营管理情况

租赁单位	位置	租赁面积 (平方米)	租赁时间
腾讯科技（北京）有限公司	1至6层及B1层部分	35,380.00	2022.1.1-2026.12.31
腾讯科技（北京）有限公司	B1层部分	2,589.43	2021.10.1-2026.12.31
广发银行北京分行	1F大堂东西两侧	690.00	2022.1.1-2026.12.31
今丽嘉仁美容院	B1	135.93	2021.1.1-2023.12.31

（十一）发行人主要产品或服务上下游产业链情况

1、酒店经营上下游产业链情况

酒店业的上游为快速消费品业，下游为旅游、会展等有场地、住宿需求的行业。快速消费品，主要是日常用品，由于其依靠消费者高频次和重复的使用与消耗，通过规模的市场量来获得利润和价值的实现而得名。酒店业因为其行业属性，需要消耗大量快速消费品。随着我国经济的快速发展，人民的生活水平有了显著提升，在全国范围内已初步实现小康生活，在局部发达地区，实现了富裕生活，这种生活水平的提升，导致消费结构的变化，促进我国的快速消费品行业迅速发展。

旅游业是当今世界发展最快、前景最广的新兴产业之一，是国家政策重点扶植和鼓励发展的产业。旅游行业的发展符合环境保护和调节产业结构的产业发展战略。近年来我国旅游行业发展迅速，外出旅游人数大量提升，大大促进和带动了酒店业的发展。会展行业是指会议、展览、大型活动等集体性活动的简称。其概念内涵是指在一定地域空间，许多人聚集在一起形成的、定期或不定期、制度或非制度的传递和交流信息的群众性社会活动，其概念的外延包括各种类型的博览会、展览展销活动、大型会议、体育竞技运动、文化活动、节庆活动等。在我国经济社会迅速发展推动下，我国会展业需求日益提高，增长发展迅速。

2、房地产开发业务上下游产业链情况

房地产开发业务的产业链较长，其上游行业主要为建筑业。房地产行业与建筑业的正向关联度较高，对建筑业的发展影响较大，而建筑业施工技术的提高，也会提升房地产行业的开发品质，有利于房地产行业的长远发展。此外，由于土地的特殊性质，房地产开发企业需要从政府处购买土地使用权，因此政府相关的土地政策等将直接影响房地产开发企业的经营。

房地产开发行业下游是消费者和房地产中介。国民经济的发展、居民生活水平的提高以及适龄人口的增加能够带来首次购置住宅需求、改善型住宅需求以及投资性需求等，促进房地产开发行业的发展。反之，在经济不景气或人口结构发生调整的环境下，房地产行业会受到需求萎靡的直接影响。同时，房地产中介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。

3、饲料加工业务上下游产业链情况

饲料行业上游为饲料原料，包括蛋白质饲料如大豆、豆粕等，能量饲料原料如玉米、麦麸等；其中，玉米、豆粕是饲料中最主要的原料，饲料行业上游原材料价格的走势因易受气候条件、宏观经济政策及形势、通货膨胀等因素影响而决定着饲料生产的成本。

饲料行业下游则是畜禽养殖如鸡鸭猪牛等，水产养殖如淡水动物、海水动物等。养殖业对于饲料行业的关联性主要表现在养殖集中度，随着规模化进程的加快，预计饲料行业集中度将上升，将促进更多中大型饲料企业的产生以及行业竞争格局的转变。

4、发行人主要客户及供应商

由于所在行业特点，发行人主要客户包括酒店经营中的个人、房地产销售、客户和写字楼租赁中的企业客户。其中，写字楼租赁中的单个企业客户的收入金额较大，主要为发行人收取的商业物业租金。发行人不存在严重依赖个别客户的情况。

供应商方面，房地产项目所需的原材料主要是建筑材料及设备，包括钢材、水泥、墙体材料、电梯、电气设备等。发行人主要供应商包括主体工程建筑提供方及装修服务提供商。

第四节 财务会计信息

发行人聘请了具有证券期货相关业务资格的中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)对其 2019 年、2020 年及 2021 年合并及母公司财务报表进行了审计,并出具了标准无保留意见的审计报告(中兴财光华审会字(2020)第 205160 号、中兴财光华审会字(2020)第 205242 号、中兴财光华审会字(2021)第 205267 号和中兴财光华审会字(2022)第 205239 号)。发行人 2022 年 1-3 月财务报表未经审计。

除特别说明外,2019 年度/年末的财务数据来自于发行人 2019 年度审计报告期末数;2020 年度/年末的财务数据来自于发行人 2020 年度审计报告期末数;2021 年度/年末的财务数据来自于发行人 2021 年度审计报告期末数;2022 年 1-3 月/3 月末的财务数据来自于 2022 年一季度财务报表。本节披露的财务会计信息以公司按照《企业会计准则》编制的最近三年及一期财务报表为基础进行分析。

投资人如需了解发行人的详细财务状况,请参阅发行人 2019 年度、2020 年度、2021 年度审计报告及 2022 年 1-3 月财务报表。

一、报告期内合并报表范围的变化

发行人的合并报表范围符合企业会计准则的相关规定。近三年及一期发行人合并范围变化情况如下:

表 4-1: 发行人报告期各期末合并范围变动情况

公司名称	变化年度	变动方向	变动原因
深圳市华宝(集团)饲料有限公司	2020 年	增加	持有目的变更
深圳市龙岗区华宝经济发展有限公司	2020 年	增加	持有目的变更
深圳市深信泰丰投资发展有限公司	2020 年	增加	持有目的变更
张家口星宝宏房地产开发有限公司	2020 年	减少	注销
三亚橡树谷高尔夫俱乐部管理有限公司	2021 年	减少	注销
北京红板凳金融科技有限公司	2021 年	减少	注销

1、2016 年 2 月,神州数码股份有限公司通过重组深圳市深信泰丰(集团)股份有限公司(简称:深信泰丰;股票代码:000034.SZ)借壳上市。

神州数码剥离与上市公司主业不相关资产,将深信泰丰持有的 5 家公司股权

转让给发行人，转让的公司分别为：深圳市深信西部地产有限公司（持股比例 100%）、深圳市泰丰科技有限公司（持股比例 100%）、深圳市华宝（集团）饲料有限公司（持股比例 100%）、深圳市龙岗区华宝经济发展有限公司（持股比例 90%）、深圳市深信泰丰投资发展有限公司（持股比例 90%）。

上述五家公司与发行人的主营业务亦不相符，受让股权之后，发行人一直在寻找买家处置，2016 年已将深圳市深信西部地产有限公司、深圳市泰丰科技有限公司转让，另外三家公司仍在寻找出售机会。

鉴于深圳市华宝（集团）饲料有限公司、深圳市龙岗区华宝经济发展有限公司、深圳市深信泰丰投资发展有限公司三家公司长期无合适买家，发行人研究决定改变持有策略，准备将三家公司长期持有经营多元化发展，2020 年 7 月，经公司管理层研究决定，以 2020 年 6 月 30 日为合并基准日，将上述 3 家公司纳入合并范围。

2、2020 年 11 月，因经营目的改变，公司注销了下属三级子公司张家口星宝宏房地产开发有限公司。截至 2020 年 12 月 31 日，该子公司人员安置、财物处理及债权债务已清理完毕。

3、因经营目的改变，公司注销了下属一级子公司三亚橡树谷高尔夫俱乐部管理有限公司和三级子公司北京红板凳金融科技有限公司。2021 年 10 月 11 日和 10 月 12 日，上述两家公司工商注销登记分别办理完毕。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表 4-2：截至近三年及一期末发行人合并口径资产负债表

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产：				
货币资金	22,720.36	34,709.07	59,102.49	29,820.37
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,620.98	4,890.78	5,158.78	-
应收账款	3,839.32	3,535.02	3,483.22	2,637.12
预付款项	2,518.82	2,606.73	2,913.73	10,324.79
其他应收款	69,995.94	73,893.07	115,965.22	126,530.58
存货	419,165.13	416,572.39	364,874.09	411,968.45
一年内到期的非流动资产	-	-	-	487.14
其他流动资产	18,124.49	18,450.39	16,220.42	14,240.56
流动资产合计	539,985.03	554,657.45	567,717.96	596,009.00
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	194,964.64	196,247.64
长期应收款	300.00	300.00	300.00	300.00
长期股权投资	722,214.09	721,770.11	780,581.32	795,655.26
其他权益工具投资	165,593.44	175,839.19	-	-
其他非流动金融资产	3,850.00	3,850.00	-	-
投资性房地产	94,977.50	96,343.23	111,509.31	110,295.86
固定资产	247,850.41	252,307.17	269,889.02	263,447.77
在建工程	4,958.36	4,914.18	2,608.62	1,957.25
生产性生物资产	593.06	583.20	760.52	937.83
无形资产	29,752.22	30,032.29	31,224.37	32,049.69
开发支出	-	-	-	4.88
商誉	5,026.63	5,026.63	5,026.63	5,026.63
长期待摊费用	22,906.61	23,012.61	5,758.87	1,467.31
递延所得税资产	2,591.16	2,480.46	2,456.67	1,150.41
其他非流动资产	1,333.31	1,333.31	1,397.89	1,080.00
非流动资产合计	1,301,946.78	1,317,792.39	1,406,477.85	1,409,620.53
资产总计	1,841,931.81	1,872,449.83	1,974,195.81	2,005,629.53
流动负债：				
短期借款	35,000.00	35,000.00	45,000.00	55,000.00
应付账款	14,004.32	16,546.21	17,661.88	31,642.44
预收款项	5,966.72	5,926.87	126,187.46	121,047.51
合同负债	155,005.84	160,127.29	-	-
应付职工薪酬	952.99	1,567.19	1,423.38	1,009.27
应交税费	42,141.43	47,794.13	42,391.27	39,446.40
其他应付款	275,605.64	274,850.62	274,908.48	291,239.32
一年内到期的非流动负债	61,004.24	128,460.55	29,034.00	56,103.00

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
其他流动负债	108.00	87.60	-	-
流动负债合计	589,789.18	670,360.45	536,606.48	595,487.94
非流动负债：				
长期借款	357,892.49	321,735.49	311,960.47	294,544.45
应付债券	94,495.85	64,694.60	189,565.59	159,450.20
递延所得税负债	48,308.16	51,188.96	65,701.44	63,810.79
非流动负债合计	500,696.49	437,619.04	567,227.50	517,805.44
负债合计	1,090,485.67	1,107,979.49	1,103,833.98	1,113,293.38
所有者权益：				
实收资本	10,037.00	10,037.00	10,037.00	10,037.00
资本公积	165,191.34	165,191.34	192,399.80	214,084.61
其他综合收益	21,308.77	38,829.91	95,449.71	121,419.74
盈余公积	7,414.35	7,414.35	6,677.70	6,022.64
未分配利润	557,824.59	550,796.25	567,518.54	529,362.33
归属于母公司所有者权益合计	761,776.05	772,268.84	872,082.76	880,926.32
少数股东权益	-10,329.92	-7,798.50	-1,720.93	11,409.82
所有者权益合计	751,446.14	764,470.34	870,361.82	892,336.15
负债和所有者权益总计	1,841,931.81	1,872,449.83	1,974,195.81	2,005,629.53

2、合并利润表

表 4-3：近三年及一期发行人合并口径利润表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	35,835.28	182,233.48	143,526.94	105,078.11
其中：营业收入	35,835.28	182,233.48	143,526.94	105,078.11
二、营业总成本	41,484.60	194,545.65	167,947.25	134,062.02
其中：营业成本	24,715.63	116,851.89	100,051.01	56,612.71
税金及附加	1,583.73	9,036.72	6,069.07	5,738.54
销售费用	1,730.94	6,247.52	6,672.22	6,613.04
管理费用	7,532.93	35,226.33	29,788.47	37,735.51
研发费用	57.45	1,635.88	1,429.85	453.36
财务费用	5,863.92	25,547.31	23,936.63	26,908.87
其中：利息费用	-	25,982.58	24,617.51	26,841.15
利息收入	-	585.21	781.94	371.97
加：其他收益	22.73	710.42	987.82	853.91
投资收益(损失以“-”号填列)	11,097.20	37,186.24	58,896.46	59,112.43
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-1,365.29	1,044.84	3,156.22	2,404.23

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-9,719.24	18.83
信用减值损失	-	-363.02	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	0.70	-2.33
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,105.33	26,266.31	28,901.66	33,403.16
加：营业外收入	68.61	71.13	78.93	136.94
减：营业外支出	8.10	620.79	170.37	104.75
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,165.83	25,716.65	28,810.22	33,435.35
减：所得税费用	-331.09	2,843.76	3,129.70	2,925.81
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,496.93	22,872.88	25,680.52	30,509.53
（一）按经营持续性分类	4,496.93	22,872.88	25,680.52	30,509.53
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,496.93	22,872.88	25,680.52	30,509.53
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类：	4,496.93	22,872.88	25,680.52	30,509.53
1.归属于母公司所有者的净利润	7,028.34	27,931.66	38,811.28	40,578.89
2.少数股东损益	-2,531.42	-5,058.77	-13,130.76	-10,069.36
六、其他综合收益的税后净额	-17,521.13	-72,584.81	-25,970.03	50,739.11
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-17,521.13	-72,584.81	-25,970.03	50,739.11
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-7,684.32	-33,048.34	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-7,684.32	-33,048.34	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-9,836.82	-39,536.48	-25,970.03	50,739.11
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-9,836.82	-39,536.48	-30,731.90	12,249.95

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	4,761.87	38,489.16
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4.现金流套期损益的有效部分	-	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	-13,024.21	-49,711.93	-289.51	81,248.64
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-10,492.79	-44,653.15	12,841.24	91,318.00
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-2,531.42	-5,058.77	-13,130.76	-10,069.36

3、合并现金流量表

表 4-4：近三年及一期发行人合并口径现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	30,692.43	223,314.58	159,334.57	143,488.96
收到的税费返还	-	6.06	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	40,623.37	211,863.58	170,478.33	225,339.15
经营活动现金流入小计	71,315.80	435,184.22	329,812.90	368,828.11
购买商品、接受劳务支付的现金	27,130.74	142,784.51	78,621.63	79,571.03
支付给职工以及为职工支付的现金	5,388.66	21,055.87	16,103.71	17,830.84
支付的各项税费	8,133.25	16,495.38	11,557.01	14,975.99
支付其他与经营活动有关的现金	28,112.54	205,038.58	168,336.94	237,864.84
经营活动现金流出小计	68,765.19	385,374.34	274,619.29	350,242.71
经营活动产生的现金流量净额	2,550.62	49,809.88	55,193.61	18,585.41
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	10,263.81	2,783.50	11,282.23	30,210.00
取得投资收益收到的现金	-	6,860.27	6,798.94	25,582.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	15.41	14.38	0.07
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	-	-	27,292.37	-
投资活动现金流入小计	10,263.81	9,659.18	45,387.93	55,793.04

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	1,990.22	6,632.27	3,359.74
投资支付的现金	15,100.28	4,601.00	5,225.88	51,925.57
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	-	-	25,800.00	0.09
投资活动现金流出小计	15,100.28	6,591.22	37,658.15	55,285.40
投资活动产生的现金流量净额	-4,836.47	3,067.96	7,729.78	507.63
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	800.00
取得借款收到的现金	104,210.00	118,874.62	93,331.61	336,632.25
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	4,000.00	-	18,250.00
筹资活动现金流入小计	104,210.00	122,874.62	93,331.61	355,682.25
偿还债务支付的现金	97,723.78	152,671.60	84,084.60	249,799.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,761.38	44,252.10	42,449.08	40,891.73
支付其他与筹资活动有关的现金	427.70	4,205.25	439.20	81,944.00
筹资活动现金流出小计	113,912.86	201,128.95	126,972.88	372,635.53
筹资活动产生的现金流量净额	-9,702.86	-78,254.33	-33,641.27	-16,953.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-11,988.71	-25,376.49	29,282.12	2,139.76
加：期初现金及现金等价物余额	34,709.07	58,502.49	29,220.37	27,080.61
六、期末现金及现金等价物余额	22,720.36	33,126.00	58,502.49	29,220.37

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

1、母公司资产负债表

表 4-5：截至近三年及一期末发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	2,772.50	3,735.99	31,868.29	10,205.92
预付款项	10.00	10.00	10.00	10.00
其他应收款	306,564.85	295,794.40	330,857.16	358,359.43
存货	113.20	113.20	113.20	113.20
其他流动资产	35.35	1.52	16.53	179.94
流动资产合计	309,495.89	299,655.10	362,865.17	368,868.49
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	179,321.43	181,252.43

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
长期股权投资	245,144.46	243,533.80	231,741.40	204,271.16
其他权益工具投资	152,311.23	162,556.99	-	-
固定资产	18.00	18.00	18.00	18.00
递延所得税资产	2,199.41	2,199.41	2,199.41	748.41
其他非流动资产	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00
非流动资产合计	400,753.11	409,388.21	414,360.25	387,370.00
资产总计	710,249.00	709,043.31	777,225.42	756,238.49
流动负债：				
短期借款	35,000.00	35,000.00	45,000.00	55,000.00
应付职工薪酬	38.58	73.78	-	-
应交税费	1.67	24.47	4.01	2.49
其他应付款	207,457.77	199,279.24	191,647.35	208,305.54
一年内到期的非流动负债	48,327.24	116,308.55	15,800.00	44,375.00
流动负债合计	290,825.25	350,686.04	252,451.36	307,683.03
非流动负债：				
长期借款	65,000.00	25,530.00	30,387.60	13,885.20
应付债券	94,495.85	64,694.60	189,565.59	159,450.20
递延所得税负债	26,534.51	29,095.95	40,112.06	38,524.77
非流动负债合计	186,030.36	119,320.54	260,065.25	211,860.17
负债合计	476,855.61	470,006.58	512,516.61	519,543.20
所有者权益：				
股本（实收资本）	10,037.00	10,037.00	10,037.00	10,037.00
资本公积	35,008.99	35,008.99	34,722.89	17,854.27
其他综合收益	78,119.78	86,780.71	119,305.59	114,711.36
盈余公积	7,414.35	7,414.35	6,677.70	6,022.64
未分配利润	102,813.27	99,795.68	93,965.63	88,070.03
所有者权益合计	233,393.39	239,036.72	264,708.81	236,695.29
负债和所有者权益总计	710,249.00	709,043.31	777,225.42	756,238.49

2、母公司利润表

表 4-6：近三年及一期发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入	253.61	1,337.19	613.21	471.70
减：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	0.27	1.61	15.02	1.09
销售费用	-	-	-	-

管理费用	514.06	2,052.80	1,351.78	1,685.41
财务费用	1,046.14	5,018.04	6,361.20	6,486.96
其中：利息费用	-	21,017.19	24,473.60	24,178.50
利息收入	-	16,003.97	18,114.81	17,706.06
加：投资收益（损失以“-”号填列）	4,324.45	13,095.82	19,361.43	13,582.38
其他收益（损失以“-”号填列）	-	5.89	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-7,147.99	-20.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,017.59	7,366.44	5,098.63	5,860.61
加：营业外收入	-	-	1.04	-
减：营业外支出	-	-	-	3.35
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,017.59	7,366.44	5,099.67	5,857.26
减：所得税费用	-	-	-1,451.00	-5.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,017.59	7,366.44	6,550.67	5,862.26
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	3,017.59	7,366.44	6,550.67	5,862.26
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-8,660.93	-32,524.88	4,594.23	39,262.24
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-7,684.32	-33,048.34	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-7,684.32	-33,048.34	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-976.61	523.45	4,594.23	39,262.24
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-976.61	523.45	-167.64	773.08
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	4,761.87	38,489.16
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4.现金流套期损益的有效部分	-	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-
六、综合收益总额	-5,643.33	-25,158.44	11,144.90	45,124.50

3、母公司现金流量表

表 4-7：近三年及一期发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	5.07	1,417.52	650.00	500.00
收到的税费返还	-	5.89	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	32,357.17	167,728.40	150,125.63	215,295.13
经营活动现金流入小计	32,362.24	169,151.80	150,775.63	215,795.13
购买商品、接受劳务支付的现金	343.90	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	252.12	818.15	727.94	587.54
支付的各项税费	-	58.59	136.36	4.01
支付其他与经营活动有关的现金	25,694.84	128,081.31	123,895.21	175,040.98
经营活动现金流出小计	26,290.86	128,958.05	124,759.51	175,632.52
经营活动产生的现金流量净额	6,071.38	40,193.76	26,016.12	40,162.60
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	10,259.31	-	7,089.70	19,500.00
取得投资收益收到的现金	-	6,721.51	5,415.03	2,646.85
收到其他与投资活动有关的现金	-	41.75	-	-
投资活动现金流入小计	10,259.31	6,763.26	12,504.73	22,146.85
投资支付的现金	15,000.28	4,000.00	-	41,810.00
投资活动现金流出小计	15,000.28	4,000.00	-	41,810.00
投资活动产生的现金流量净额	-4,740.97	2,763.26	12,504.73	-19,663.15
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	104,210.00	66,530.00	83,664.00	229,290.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	4,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	104,210.00	70,530.00	83,664.00	229,290.00
偿还债务支付的现金	94,935.78	113,877.60	75,836.60	165,752.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,140.43	25,129.98	24,246.69	21,936.14
支付其他与筹资活动有关的现金	427.70	4,194.81	439.20	56,144.00
筹资活动现金流出小计	106,503.91	143,202.39	100,522.49	243,832.94
筹资活动产生的现金流量净额	-2,293.91	-72,672.39	-16,858.49	-14,542.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-963.49	-29,715.37	21,662.36	5,956.52
加：期初现金及现金等价物余额	3,735.99	31,868.29	10,205.92	4,249.41
六、期末现金及现金等价物余额	2,772.50	2,152.92	31,868.29	10,205.92

（二）财务数据和财务指标情况

表 4-8：截至近三年及一期末/近三年及一期发行人主要财务指标

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
资产总额（亿元）	184.19	187.24	197.42	200.56
负债总额（亿元）	109.05	110.80	110.38	111.33
全部债务（亿元）	54.84	54.99	57.56	56.51
所有者权益（亿元）	75.14	76.45	87.04	89.23
流动比率	0.92	0.83	1.06	1.00
速动比率	0.20	0.21	0.38	0.31
资产负债率（%）	59.20	59.17	55.91	55.51
债务资本比率（%）	42.19	41.84	39.80	38.77
项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入（亿元）	3.58	18.22	14.35	10.51
营业利润（亿元）	0.41	2.63	2.89	3.34
利润总额（亿元）	0.42	2.57	2.88	3.34
净利润（亿元）	0.45	2.29	2.57	3.05
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.59	2.34	2.58	2.81
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.70	2.79	3.88	4.06
经营活动产生现金流量净额（亿元）	0.26	4.98	5.52	1.86
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-0.48	0.31	0.77	0.05
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-0.97	-7.83	-3.36	-1.70
营业毛利率（%）	31.03	35.88	30.29	46.12
平均总资产回报率（%）	0.53	2.69	2.68	3.12
加权平均净资产收益率（%）	0.59	2.80	2.91	3.58
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.77	2.87	2.92	3.30
EBITDA（亿元）	1.45	7.46	7.29	7.97
EBITDA全部债务比（%）	2.65	13.57	12.67	14.10
EBITDA利息倍数	1.48	1.86	1.71	1.80
应收账款周转率（次）	9.72	46.18	46.90	42.20
存货周转率（次）	0.06	0.30	0.26	0.14

注：1.全部债务=长期债务+短期债务；其中，长期债务=长期借款+应付债券；短期债务=短期借款+一年内到期的非流动负债+其他应付款中的有息负债；

2.流动比率=流动资产/流动负债；

3.速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

4.资产负债率(%)=负债总额/资产总额×100%；

5.债务资本比率(%)=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%；

6.营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入；

7.平均总资产回报率(%)=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(年初资产总额+年末资产总额)÷2×100%，其中2022年1-3月数据未年化处理；

8.加权平均净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额，扣除非经常性损益后加权平均净

资产收益率=扣除非经常性损益后净利润/所有者权益平均余额，其中 2022 年 1-3 月数据未年化处理；

9.EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

10.EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%，2022 年 1-3 月数据未年化处理；

11.EBITDA 利息倍数=EBITDA/利息支出；

12.应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额，其中 2022 年 1-3 月数据未年化处理；

13.存货周转率=营业成本/存货平均余额，其中 2022 年 1-3 月数据未年化处理；

14.如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

第五节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

经公司董事会和股东会决议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2020〕1160号），本次债券注册总额不超过16亿元，采取分期发行。本期债券发行金额为不超过4.00亿元（含4.00亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券发行规模不超过4.00亿元（含4.00亿元），公司拟将本期债券募集资金扣除发行费用后的金额用于偿还公司债务，具体明细如下：

表 5-1：本期债券募集资金用途⁸

单位：万元

序号	借款金融机构	债务类型	起息日期	到期日期	本金/利息支付日期	本金/利息支付金额	拟使用募集资金金额
1	重庆国际信托股份有限公司	信托借款	2019.12.11	2022.12.11	2022.09.11 2022.12.11	36,073.33	36,073.33
2	厦门国际银行股份有限公司北京分行	银行借款	2020.07.01	2023.03.15	2022.09.21	244.23	219.17
3	中信银行股份有限公司海口分行	银行借款	2017.10.20	2035.07.28	2022.09.21	2,295.73	2,295.73
4	上海农村商业银行股份有限公司南汇支行	银行借款	2019.06.25	2034.06.24	2022.09.21	1,411.77	1,411.77
合计						40,025.06	40,000.00

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、公司债务到期情况、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，灵活安排偿还公司债务的具体事宜。

发行人承诺本期公司债券募集资金偿还债务部分，不会在存续期调整为补充流动资金等其他用途，但在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单

⁸ 注：2022年3月，发行人发行22中希01募集资金6.50亿元并自筹资金3.67亿元（自有资金及借款等）用于兑付19中希01本息合计10.17亿元。

次补充流动资金最长不超过12个月)。

三、募集资金的现金管理

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

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

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

本期债券募集资金在扣除发行费用后,全部用于偿还公司债务。若发行人经营情况发生变化,发行人将调整偿还负债的明细。发行人调整偿还负债的明细,应进行临时信息披露。

五、募集资金专用账户管理安排

公司将按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求,设立募集资金专项账户,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:

账户名称:中国希格玛有限公司

开户银行:交通银行股份有限公司北京慧忠里支行

银行账户:110061538013004059553

六、本期债券募集资金运用对发行人财务状况的影响

以2022年3月31日公司合并财务数据为基准,假设本期债券4亿元全部发行完成,在不考虑融资过程中产生的所有由本公司承担的相关费用,不考虑公司资产、负债及所有者权益的其他变化,则本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响如下:

按照本期债券发行规模上限4亿元测算,本期债券发行完成且根据本期债券募集资金运用计划予以执行后,本公司合并财务报表的资产负债率将维持不变,

流动比率将由0.92提升至0.98，速动比率将由0.20提升至0.22。

综上所述，本期债券募集资金用于偿还公司债务，可有效降低公司综合资金成本，优化公司债务结构，提高公司短期偿债能力，降低公司财务风险，为公司业务发展提供中长期流动资金支持，进而提高公司资金来源稳定性。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺本期债券募集资金不用于房地产业务，不转借他人使用，不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，不被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，不用于弥补亏损和非生产性支出，并建立切实有效的募集资金监管机制和隔离措施。发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次公司债券募集资金用途情况

截至2022年3月末，发行人尚在存续期的公司债券募集资金使用情况如下：

1、根据《中国希格玛有限公司2020年非公开发行可交换公司债券（第一期）募集说明书》约定，“20中希E1”扣除发行费用后，募集资金全部用于偿还公司债务和补充营运资金。因为“20中希E1”实际发行规模在发行时尚存在不确定性，发行人董事会综合考虑实际发行规模、募集资金到账情况、相关债务偿付要求等，灵活安排偿还的具体债务明细及金额。“20中希E1”实际募集资金用途与募集说明书约定一致。

表 5-2 20 中希 E1 募集资金用途

单位：万元

借款方	合同到期日	实际募集资金金额	已披露的募集资金金额
厦门国际银行股份有限公司	(偿还利息)	1,911.83	2,4900.00
19 中希 01	2021-03-25	26,488.17	
补充流动资金		1,260.80	5,000.00
合计		29,660.80	29,900.00

2、根据《中国希格玛有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》约定，“21中希01”扣除发行费用后，募集资金用途为偿还“19中希01”，

实际募集资金用途与约定一致。

表 5-3 21 中希 01 募集资金用途

单位：万元

借款方	合同到期日	实际募集资金金额	已披露的募集资金金额
19 中希 01	2021-03-25	34,860.00	35,000.00
合计		34,860.00	35,000.00

3、根据《中国希格玛有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》约定，“22 中希 01”扣除发行费用后，募集资金用途为偿还“19 中希 01”，实际募集资金用途与约定一致。

表 5-4：22 中希 01 募集资金用途

单位：万元

借款方	到期日/回售日	实际募集资金金额	已披露的募集资金金额
19 中希 01	2022-03-25	64,740.00	65,000.00
合计	-	64,740.00	65,000.00

第六节 备查文件

一、募集说明书及摘要的备查文件如下：

（一）发行人 2019 年、2020、2021 年经审计的财务报告及审计报告和 2022 年 1-3 月未经审计的财务报表；

（二）国都证券为本次债券发行出具的核查意见；

（三）锦天城律所为本次债券发行出具的法律意见书；

（四）联合资信出具的资信评级报告；

（五）债券持有人会议规则；

（六）债券受托管理协议；

（七）中国证监会同意本次债券发行注册的批复。

投资者若对募集说明书及摘要存在任何疑问，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。

二、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。