

债券简称：22 希望 01
债券简称：22 希望 02
债券简称：22 希望 03

债券代码：138740
债券代码：138741
债券代码：138742

Newhope 新希望地产

住所：四川省成都市人民南路四段新希望集团

新希望五新实业集团有限公司

公司债券受托管理事务报告

（2022 年度）

债券受托管理人



住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融
大厦 16/22/23 楼

二零二三年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法（2021年修订）》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、《新希望五新实业集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理协议》（以下简称“《受托管理协议》”）及其它相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定（以下统称“相关法律法规及约定”），以及新希望五新实业集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人申港证券股份有限公司（以下简称“申港证券”或“受托管理人”）编制。申港证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人披露的《新希望五新实业集团有限公司2022年公司债券年度报告》等其他公开披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向申港证券出具的说明文件。

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

目录

第一节 受托管理的公司债券概况	4
第二节 受托管理人履职情况.....	6
第三节 发行人 2022 年度经营及财务情况	7
第四节 发行人偿债意愿和偿债能力分析	11
第五节 发行人募集资金使用和披露的核查情况	12
第六节 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	13
第七节 偿债保障措施的执行情况及本息偿付情况.....	14
第八节 增信措施的有效性分析及变化情况.....	16
第九节 债券持有人会议召开情况	18
第十节 募集说明书中约定的其他义务执行情况	19
第十一节 公司债券跟踪评级情况	20
第十二节 重大事项提示.....	21
第十三节 受托管理人认为应当披露的其他事项	22

第一节 受托管理的公司债券概况

一、公司债券核准文件及核准规模

经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2022〕3044号），新希望五新实业集团有限公司获准向专业投资者公开发行不超过27亿元的公司债券。

二、各期公司债券的基本情况

债券名称	新希望五新实业集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	新希望五新实业集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	新希望五新实业集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种三）
债券简称	22希望01	22希望02	22希望03
债券代码	138740	138741	138742
发行规模（亿元）	6.00	1.10	4.70
债券余额（亿元）	6.00	1.10	4.70
债券期限	4（2+2）年期	3（2+1）年期	2年期
发行时初始票面利率	5.50%	4.80%	4.50%
当期票面利率	5.50%	4.80%	4.50%
调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内未执行。	报告期内未执行。	报告期内未执行。
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利随本清	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利随本清	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利随本清
起息日	2022年12月13日	2022年12月13日	2022年12月13日
到期日	本期债券的兑付日期为2026年12月13日。若投资者在本期债券的第2个计息年度末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2024年12月13日。（如遇法定节	本期债券的兑付日期为2025年12月13日。若投资者在本期债券的第2个计息年度末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2024年12月13日。（如遇法定节	本期债券的兑付日期为2024年12月13日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

	假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。	假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。	
报告期付息日	报告期内未面临付息日	报告期内未面临付息日	报告期内未面临付息日
增信措施	由新希望集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保	由新希望集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保	由新希望集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
发行时主体/债项评级（如有）	AA+/AAA	AA+/AAA	AA+/AAA
跟踪评级主体/债项评级（如有）	AA+/AAA	AA+/AAA	AA+/AAA
主承销商	申港证券股份有限公司	申港证券股份有限公司	申港证券股份有限公司
受托管理人	申港证券股份有限公司	申港证券股份有限公司	申港证券股份有限公司
交易场所	上海证券交易所	上海证券交易所	上海证券交易所

第二节 受托管理人履职情况

2022年12月13日至2022年12月31日（以下简称“报告期内”），申港证券作为“22希望01”、“22希望02”及“22希望03”的受托管理人，依据相关法律、法规和规则的规定以及《受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，通过获取发行人重大事项核查表、核查募集资金专项账户信息、现场/非现场核查等方式，对发行人履行《募集说明书》及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行了持续跟踪和监督，履行了受托管理人职责。

2022年，受托管理人对发行人经营状况、财务状况、资信状况进行持续关注和调查了解，同时受托管理人履行了信息披露义务。

1、年度受托管理事务报告

申港证券受托管理的“22希望01”、“22希望02”及“22希望03”于2022年12月发行，自发行结束至报告期末，受托管理人不涉及披露年度受托管理事务报告。

2、临时受托管理事务报告

申港证券受托管理的“22希望01”、“22希望02”及“22希望03”于2022年12月发行，自发行结束至报告期末，申港证券不涉及临时受托管理事务报告信息披露。

第三节 发行人 2022 年度经营及财务情况

一、发行人基本信息

公司名称:	新希望五新实业集团有限公司
法定代表人:	姜孟军
成立日期:	1997 年 5 月 7 日
注册资本:	19.50 亿元人民币
住所:	四川省成都市人民南路四段新希望集团
统一社会信用代码:	91510100633139520L
经营范围:	一般项目: 企业管理; 规划设计管理; 工程管理服务; 工程造价咨询业务; 招投标代理服务; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 市场营销策划; 企业形象策划; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 社会经济咨询服务; 财务咨询; 企业管理咨询; 劳务服务(不含劳务派遣); 日用百货销售; 体育中介代理服务; 文化娱乐经纪人服务; 物联网应用服务; 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)

二、发行人经营情况

1、所属行业及主要业务

公司是一家全国性房地产开发企业, 营业范围为: 企业管理; 规划设计管理; 工程管理服务; 工程造价咨询业务; 招投标代理服务; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 市场营销策划; 企业形象策划; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 社会经济咨询服务; 财务咨询; 企业管理咨询; 劳务服务(不含劳务派遣); 日用百货销售; 体育中介代理服务; 文化娱乐经纪人服务; 物联网应用服务; 停车场服务。

发行人以房地产开发销售为主营业务, 目前项目主要集中在成都、重庆、昆明、西安、武汉、杭州、苏州、南京、宁波、温州、佛山等多个城市。

2、发行人业务情况

发行人 2022 年主营业务情况

单位：亿元，%

业务板块	2022 年度				2021 年度			
	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比
房产销售	430.05	385.02	10.47	98.96	361.15	286.01	20.81	97.37
物业租赁	3.00	0.02	99.21	0.69	3.10	0.12	96.07	1.66
工程施工	1.52	1.46	3.88	0.35	3.67	3.57	2.61	0.97
合计	434.57	386.51	11.06	100.00	367.92	289.7	21.26	100.00

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

三、发行人主要财务情况

四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年度/末的合并财务报表进行了审计，并出具了川华信审（2023）第 0309 号标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引用自 2022 年经审计的审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告及其附注。

1、发行人主要财务数据和财务指标

单位：亿元

项目	2022 年末	2021 年末	变动比例
总资产	1,343.82	1,679.67	-19.99%
总负债	959.80	1,263.18	-24.02%
净资产	384.01	416.49	-7.80%
归属母公司股东的净资产	212.78	204.84	3.88%
资产负债率（%）	71.42	75.20	-5.03%
流动比率	1.34	1.44	-6.94%
速动比率	0.47	0.51	-7.84%
期末现金及现金等价物余额	78.77	184.37	-57.28%
项目	2022 年度	2021 年度	变动比例
营业总收入	446.17	378.62	17.84%
营业总成本	423.99	334.98	26.57%

利润总额	24.55	43.61	-43.71%
净利润	16.74	31.15	-46.26%
归属母公司股东的净利润	12.81	22.10	-42.04%
经营活动产生的现金流净额	95.63	42.23	126.45%
投资活动产生的现金流净额	19.37	66.54	-70.89%
筹资活动产生的现金流净额	-220.61	-74.18	197.40%

注：财务指标计算公式如下：

- (1) 资产负债率=（负债总额/资产总额）×100%
- (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

2、发行人主要资产变动情况

单位：亿元 币种：人民币

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

以下是对变动幅度超过 30% 的主要资产会计科目变动情况的说明：

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

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

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

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

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

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

3、发行人主要负债变动情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
短期借款	0.75	0.08	6.99	-89.25
应付票据	0.03	0.00	1.07	-96.79
长期借款	124.25	12.95	249.73	-50.25
租赁负债	0.36	0.04	0.16	130.71

以下是对变动幅度超过 30% 的主要负债会计科目变动情况的说明：

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

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

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

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

第四节 发行人偿债意愿和偿债能力分析

一、发行人偿债意愿分析

偿债意愿方面，发行人将严格执行资金管理计划，及时、足额准备偿债资金用于债券本息的偿付。

二、发行人偿债能力分析

发行人的偿债资金来源为日常经营和直接、间接融资。

（一）发行人盈利能力及日常经营收益

按照合并报表口径，2020 年度、2021 年度和 2022 年度，发行人营业收入分别为 3,049,580.57 万元、3,786,179.20 万元、4,461,746.02 万元，净利润分别为 284,177.79 万元、311,521.54 万元和 167,369.34 万元。2020 年度、2021 年度和 2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为为 483,740.65 万元、422,310.34 万元和 956,293.72 万元。总体来看，发行人的经营收入与现金流将为偿付各期债券本息提供一定保障。

（二）发行人的资信状况和直接、间接融资能力

发行人资信情况良好，经营情况稳定，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，可通过资本市场进行债务融资。直接融资方面，公司可以通过发行债券和资产支持证券等方式持续获得资金，为到期债券的兑付提供保障。间接融资方面，如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措各期债券还本付息所需资金。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信取得外部融资的风险。

第五节 发行人募集资金使用和披露的核查情况

一、 募集资金使用情况

截至报告期末，22 希望 01、22 希望 02、22 希望 03 募集资金总额为 11.80 亿元，公司债募集资金均用于募集说明书约定的用途，具体用途如下：

债券名称	发行金额 (亿元)	募集资金约定用途	募集资金使用用途
22 希望 01	6.00	不超过 1.80 亿元拟用于偿还公司到期公司债券的本金部分。剩余部分用于收购地产项目及法律法规允许的其他用途。在并购实施完成前，发行人可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券到期前将闲置的债券募集资金用于补充流动资金。	截至报告出具日，本期公司债券的募集资金扣除发行费用后 1.80 亿元已用于偿还公司到期公司债券的本金部分，部分募集资金已用于收购地产项目及法律法规允许的其他用途。剩余募集资金在并购实施完成前，发行人在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券到期前将闲置的债券募集资金已用于补充流动资金。
22 希望 02	1.10		
22 希望 03	4.70		

截至报告期末，各期债券募集资金最终用途与约定用途一致，募集资金不涉及变更、调整情况。

二、 募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

第六节 发行人信息披露义务履行的核查情况

申港证券受托管理的“22 希望 01”、“22 希望 02”及“22 希望 03”于 2022 年 12 月发行，上述债券自发行结束至报告期末，发行人不涉及披露年度报告及重大事项公告。

第七节 偿债保障措施的执行情况及本息偿付情况

一、偿债保障措施的执行情况

（一）偿债保障措施内容

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

22 希望 01、22 希望 02 及 22 希望 03 公司债券由新希望集团有限公司（以下简称“担保人”、“新希望集团”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

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

公司承诺，当出现预计不能按期偿付本期债券本息或者在本期债券到期时未能按期偿付债券本息时，至少采取如下措施：不向股东分配利润；暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；主要责任人不得调离。

（二）偿债保障措施的执行情况

发行人发行的“22 希望 01”、“22 希望 02”及“22 希望 03”在存续期内的偿债保障措施的执行情况良好。

（三）偿债保障措施重大变化情况

发行人发行的“22 希望 01”、“22 希望 02”及“22 希望 03”在存续期内的偿债计划及其偿债保障措施在存续期内未发生重大变化。

二、本息偿付情况

22 希望 01、22 希望 02 及 22 希望 03 于 2022 年 12 月发行，报告期内未面临还本付息时间节点。

第八节 增信措施的有效性分析及变化情况

一、增信措施有效性分析

（一）增信措施具体内容

22 希望 01、22 希望 02 及 22 希望 03 通过保证方式增信，由新希望集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（二）增信措施有效性

四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对新希望集团 2022 年度/末的合并财务报表进行了审计，并出具了川华信审[2023]第 0217 号标准无保留意见的审计报告。新希望集团主要财务数据及财务指标如下：

单位：亿元

项目	2022 年末/2022 年度
资产总计	2,072.60
所有者权益合计	726.69
资产负债率	64.94%
流动比率	0.77
速动比率	0.53
营业收入	1,608.27
净利润	1.21
归属于母公司所有者的净利润	11.90
经营活动产生的现金流量净额	93.18
投资活动产生的现金流量净额	-31.46
筹资活动产生的现金流量净额	-123.43

注：上述财务指标计算方法如下：

- （1）资产负债率=负债总计/资产总计×100%
- （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

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2023 年 6 月 13 日出具的《2023 年度新希望集团有限公司信用评级报告》（CCXI-20231515M-01），评定新希望集

团有限公司主体信用等级为 AAA，评级展望稳定。担保人资信状况良好，为本期债券偿付提供了有效保障

二、增信措施变化情况

报告期内，本期债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施较募集说明书中相关内容没有重大变化。

第九节 债券持有人会议召开情况

截至本报告出具日，发行人未就发行的“22 希望 01”、“22 希望 02”及“22 希望 03”召开债券持有人会议。

第十节 募集说明书中约定的其他义务执行情况

预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。2022年度未发生需发行人履行相关约定的情形。

第十一节 公司债券跟踪评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2023 年 6 月 25 日出具的《新希望五新实业集团有限公司 2023 年度跟踪评级报告》(信评委函字[2023]跟踪 0819 号)综合评定,公司主体信用等级为 AA+, 评级展望为稳定;“22 希望 01”“22 希望 02”和“22 希望 03”信用等级为 AAA。

债券存续期内,中诚信国际将定期或不定期对发行人进行跟踪评级。详细情况敬请投资者关注跟踪评级报告。

第十二节 重大事项提示

一、公司涉及的重大诉讼、仲裁事项

报告期内，发行人不存在对公司财务状况及运营情况产生重大不利影响的未决诉讼、仲裁或行政程序。

二、报告期内公司破产重整事项

报告期内，发行人不存在破产重整事项。

三、本次债券面临暂停或终止上市风险情况

报告期内，发行人本期债券不存在面临暂停或终止上市风险的情况。

四、发行人及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

报告期内，发行人及其控股股东、实际控制人不存在涉嫌犯罪被司法机关立案调查，或董事、监事及高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

五、其他重大事项

报告期内，未发现发行人存在其他应予披露的重大事项。

第十三节 受托管理人认为应当披露的其他事项

无。

（以下无正文）

（本页无正文，为《新希望五新实业集团有限公司公司债券受托管理事务报告
（2022 年度）之签章页》

债券受托管理人：申港证券股份有限公司



（公章）

2023 年 6 月 29 日