

A 股股票简称：新湖中宝

股票代码：600208



新湖中宝股份有限公司

（住所：浙江省嘉兴市中山路禾兴路口）

公开发行 2015 年公司债券

募集说明书摘要

（面向合格投资者）

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



国泰君安证券股份有限公司

GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

（中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

联席主承销商



国泰君安证券股份有限公司

GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

（中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）



中山证券

ZHONGSHAN SECURITIES

（深圳市南山区科技中一路西华强
高新发展大楼 7 层、8 层）

募集说明书摘要签署日期：2015 年 7 月 20 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海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书摘要、募集说明书及其有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意本募集说明书摘要、债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

主承销商及联席主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商及联席主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商及联席主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管

理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

重大事项提示

一、本期债券评级为 AA 级；本期债券上市前，本公司最近一期末（2015 年 3 月 31 日）合并报表中所有者权益为 211.86 亿元，资产负债率为 71.78%；本期债券上市前，本公司 2012 年、2013 年和 2014 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润分别为 23.09 亿元、9.83 亿元和 10.82 亿元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 14.58 亿元，预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券上市后持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、本期债券为无担保债券。经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA，说明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，本期债券信用风险很低。在本期债券评级的信用等级有效期内，若因不可控制的因素如市场环境发生变化等，本公司不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

五、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。

在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

六、在本期债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对本期债券进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注本公司外部经营环境的变化、影响本公司经营或财务状况的重大事件、本公司履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映本期债券的信用状况。

七、报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-1.16 亿元、-8.62 亿元、-50.08 亿元及-17.72 亿元。经营活动现金流量净额为负为房地产行业较普遍现象。2014 年公司经营活动现金流量净流出较多，主要系公司海涂开发转二级开发，当年土地款投入较大，项目暂时没有即期回报。2012 年和 2013 年，公司经营活动现金净流量基本持平，属公司正常经营状况，有少量的经营性现金流出，主要系公司房地产业务投入力度大于销售回款力度。公司经营活动净现金流存在一定的波动风险。

八、报告期内，归属于公司普通股股东的非经常性损益分别为 4.17 亿元、7.27 亿元、4.43 亿元和 1.09 亿元，占比分别为 17.89%、74.66%、38.69%及 71.93%。上述非经常性损益主要来自处置成都农商行、大智慧等公司股权产生的投资收益。公司现有一定比例的非房地产行业对外投资，这些投资均是优质资产，每年均会产生较稳定的投资收益，但部分股权投资被处置时产生的投资收益被归类为非经常性损益，公司净利润存在一定的波动风险。

九、公司近两年公司待偿还债务规模较大，2015 年和 2016 年待偿还金额分别为 173.92 亿元和 103.55 亿元。公司将主要通过以下几个方面对现有债务进行偿还：一是随着宏观经济和地产行业政策的变化，公司的房地产业务收入和利润水平有望进一步提升，经营活动净现金流有望持续改善，将为上述债务的偿还提供持续和稳定的资金来源；二是公司现有一定比例的非房地产行业对外投资，这些投资均是优

质资产，上述投资每年都会为公司产生较为可观的投资收益，亦可为现有债务的偿还提供重要的资金来源；三是公司不断拓展融资渠道，通过新增长短期借款和运用现有银行授信额度，偿还到期债务，不断优化债务期限结构；四是公司股权融资有利于提高公司房地产项目销售回款的力度和速度，为债务偿还提供保障。

十、截至 2015 年 3 月 31 日，新湖集团、宁波嘉源、浙江恒兴力持有的公司股份合计 4,479,236,623 股，其中已质押股份 3,356,199,226 股，占持有股份的 74.93%，股份质押率较高，质押股份主要用于对公司借款进行质押担保。

目 录

声 明	1
重大事项提示	3
释 义	7
第一节 发行概况	9
一、发行概况.....	9
二、本期债券发行及上市安排.....	13
三、本期债券发行的有关机构.....	13
四、认购人承诺.....	16
五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	17
第二节 发行人及本期债券的资信状况	18
一、信用评级.....	18
二、发行人主要资信情况.....	20
第三节 发行人基本情况	22
一、发行人概况.....	22
二、本次发行前发行人的股东情况.....	31
三、发行人组织结构、治理结构和管理机构及下属公司情况.....	32
四、发行人控股股东和实际控制人基本情况.....	47
五、发行人董事、监事、高级管理人员情况.....	51
六、发行人主要业务基本情况.....	54
第四节 财务会计信息	59
一、最近三年财务报表.....	59
二、合并报表范围的变化情况.....	67
三、公司最近三年的财务指标.....	74
四、非经常性损益明细表.....	76
五、本期公司债券发行后发行人资产负债结构的变化.....	78
第五节 本次募集资金运用	79
一、本次债券募集资金规模.....	79
二、本次募集资金运用计划.....	79
三、募集资金运用对公司财务状况的影响.....	81
第六节 备查文件	82

释 义

在本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列词汇具有以下含义：

发行人、本公司、公司、新湖中宝	指	新湖中宝股份有限公司
控股股东、新湖集团	指	浙江新湖集团股份有限公司
浙江恒兴力	指	浙江恒兴力控股集团有限公司
宁波嘉源	指	宁波嘉源实业发展有限公司
新湖创业	指	浙江新湖创业投资股份有限公司（已注销）
新湖控股	指	新湖控股有限公司
温州银行	指	温州银行股份有限公司
盛京银行	指	盛京银行股份有限公司
成都农商行	指	成都农村商业银行股份有限公司
大智慧	指	上海大智慧股份有限公司
西北矿业	指	甘肃西北矿业集团有限公司
本期债券	指	发行人本次公开发行的“新湖中宝股份有限公司 2015 年公司债券”
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券 制作的《新湖中宝股份有限公司公开发行 2015 年公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《新湖中宝股份有限公司公开发行 2015 年公司债券募集说明书摘要》
发行公告	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《新湖中宝股份有限公司公开发行 2015 年公司债券发行公告》
牵头主承销商及联席主承销商、债券受托管理人、国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司、中山证券有限责任公司
联合信用、资信评级机构	指	联合信用评级有限公司
审计机构	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	北京市金杜律师事务所
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上证所	指	上海证券交易所

国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
公司章程	指	《新湖中宝股份有限公司章程》
股东大会	指	新湖中宝股份有限公司股东大会
董事会	指	新湖中宝股份有限公司董事会
监事会	指	新湖中宝股份有限公司监事会
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益,根据相关法律法规制定的《新湖中宝股份有限公司公开发行 2015 年公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《新湖中宝股份有限公司公开发行 2015 年公司债券之受托管理协议》及其变更和补充
新质押式回购	指	根据《上海证券交易所债券交易实施细则(2006 年 2 月 6 日颁布,2008 年 9 月 26 日修订)》,上证所于 2006 年 5 月 8 日起推出的质押式回购交易。质押式回购交易指将债券质押的同时,将相应债券以标准券折算比率计算出的标准券数量为融资额度而进行的质押融资,交易双方约定在回购期满后返还资金和解除质押的交易。新质押式回购与上证所以往 押式回购的区别主要在于,前者通过实行按证券账户核算标准券库存、建立质押库等实施,对回购交易进行了优化
报告期、最近三年及一期	指	2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-3 月
工作日	指	中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业日(不包括法定节假日)
交易日	指	上海证券交易所营业日
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
元	指	如无特别说明,指人民币元
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人,由承购人支付定金或房价款的行为
土地储备	指	房地产拟开发项目及在建项目中未竣工入伙的规划建筑面积

第一节 发行概况

一、发行概况

（一）本期债券的核准情况及核准规模

2015 年 1 月 21 日，本公司第八届董事会第五十三次会议审议通过了《公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于公开发行公司债券的议案》和《关于〈债券发行预案〉的议案》。2015 年 2 月 9 日，本公司 2015 年第二次临时股东大会审议通过了上述议案，拟发行不超过 35 亿元（含 35 亿元）公司债券。

股东大会决议公告和董事会决议公告分别刊登在 2015 年 1 月 23 日和 2015 年 2 月 10 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上证所网站（www.sse.com.cn）。

经中国证监会“证监发行字[2015]1654 号”文件核准，本公司将在中国境内公开发行不超过 35 亿元（含 35 亿元）公司债券。本期债券将一次性发行，本公司将根据市场情况等要素与主承销商协商确定本期债券的发行时间、发行规模及其他发行条款。。

（二）本期债券的主要条款

发行主体：新潮中宝股份有限公司。

债券名称：新潮中宝股份有限公司 2015 年公司债券。

发行总额：不超过 35 亿元（含 35 亿元）。

债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

债券期限：不超过 5 年（含 5 年，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和债券持有人回售选择权）。

发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前

的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

债券持有人回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售申报：自发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。

担保情况：本期债券为无担保债券。

债券利率或其确定方式：本期债券票面年利率将根据簿记建档结果确定。本期债券票面利率在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，公司可选择上调票面利率，存续期后 2 年票面年利率为本期债券存续期前 3 年票面年利率加公司提升的基点，在存续期后 2 年固定不变。

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

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额

的本金。

发行对象及发行方式：本期债券面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与联席主承销商根据询价情况进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。

配售规则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

起息日：本期债券的起息日为 2015 年 7 月 23 日。

利息登记日：2016 年至 2020 年每年 7 月 23 日之前的第 1 个工作日为上一个计息年度的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

付息日：本期债券的付息日期为 2016 年至 2020 年每年的 7 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分的付息日为自 2016 年至 2018 年间每年的 7 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间付息款项不另计利息）。

到期日：本期债券的到期日为 2020 年 7 月 23 日。

计息期限：本期债券的计息期限为 2015 年 7 月 23 日至 2020 年 7 月 22 日。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分的计息期限为 2015 年 7 月 23 日至 2018 年 7 月 22 日。

兑付登记日：2020 年 7 月 23 日之前的第 3 个工作日为本期债券本金及最后一期利息的兑付登记日。若债券持有人行使回售选择权，则 2018 年 7 月 23 日之前的第 3 个工作日为本期债券回售部分的本金及其最后一期利息的兑付登记日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

兑付日：本期债券的兑付日期为 2020 年 7 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的兑付日为 2018 年 7 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

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

信用级别及资信评级机构：经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AA 级，本期债券信用等级为 AA 级。

债券受托管理人：本公司聘请国泰君安作为本期债券的债券受托管理人。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

新质押式回购安排：本公司主体信用等级和本期债券信用等级均为 AA 级，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件。本期债券新质押式回购相关申请尚需相关机构批准，具体折算率等事宜按上证所及登记机构的相关规定执行。

募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司银行贷款、调整债务结构和补充流动资金。

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、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2015 年 7 月 21 日。

发行首日：2015 年 7 月 23 日。

网下发行期限：2015 年 7 月 23 日至 2015 年 7 月 24 日，共 2 个工作日。

（二）本期债券上市安排

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

三、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：新湖中宝股份有限公司

法定代表人： 林俊波

董事会秘书： 虞迪锋

住所： 浙江省嘉兴市中山路禾兴路口

办公地址： 浙江省杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦 11 层

电话： 0571-85171837

传真： 0571-87395052

联系人： 高莉

（二）主承销商及其他承销机构

1、主承销商：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人： 杨德红

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

办公地址：北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 10 层

电话：010-59312900

传真：010-59312908

项目主办人：魏璿、姚巍巍

项目协办人：黄祥

项目组成员：韩志达、魏璿、姚巍巍、黄祥、陈海、江泰钦、吴丕特

2、联席主承销商：中山证券有限责任公司

法定代表人：黄扬录

住所：深圳市南山区科技中一路西华强高新发展大楼 7 层、8 层

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴环路 958 号 17 楼

电话：021-68913180

传真：0755-23982961

联系人：郑丽明

（三）发行人律师：北京市金杜律师事务所

法定代表人：王玲

住所：北京市朝阳区东三环中路 7 号北京财富中心写字楼 A 座 40 层

办公地址：北京朝阳区东三环中路 1 号环球金融中心东塔 19 层

电话：010-58785324

传真：010-58785566

经办律师：姜翼凤、黄任重

（四）会计师事务所：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人： 傅芳芳

住所： 浙江省杭州市西溪路 128 号 9 楼

办公地址： 浙江省杭州市西溪路 128 号 4-10 层

电话： 0571-88216710

传真： 0571-87559003

经办会计师： 林国雄、景彩子

（五）资信评级机构

联合信用评级有限公司

法定代表人： 吴金善

住所： 天津市南开区水上公园北道 38 号爱俪园公寓 508

办公地址： 北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

电话： 010-85172818

传真： 010-85171273

经办分析师： 张兆新、高鹏

（六）债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人： 杨德红

住所： 中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

电话： 010-59312983

传真： 010-59312908

联系人： 魏璿

（七）募集资金专项账户开户银行：浙商银行股份有限公司杭州分行

负责人：王卫华
住所：杭州市建国北路 736 号
电话：0571-87330718
传真：0571-87330590
联系人：臧淑珍

（八）公司债券申请上市的证券交易所：上海证券交易所

总经理：黄红元
住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦
电话：021-68808888
传真：021-68804868

（九）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：王迪彬
住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼
电话：021-38874800
传真：021-58754185

四、认购人承诺

投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）购买本期债券，被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书摘要对债券持有人的权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

本公司与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系等利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、信用评级

（一）信用级别

经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AA 级，本期债券的信用等级为 AA 级。上述信用等级表明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）评级报告的内容摘要

联合信用对公司的评级反映了公司作为具备较强综合实力的房地产开发上市公司，在土地成本及规模、区域布局、金融投资多元化发展等方面的优势。近年，公司通过海涂开发业务在获取规模收益同时强化了其土地储备优势。公司轮动推盘销售，有效分化了市场风险，销售回笼资金规模大。公司在金融投资领域适度投资取得了较大规模投资收益，对公司整体利润形成了良好补充，并取得了较为优质的金融股权。但是联合评级也关注到公司债务负担较重，面临一定短期偿付压力，经营活动现金流量净额持续净流出，未来公司项目开发支出规模大，行业景气度下滑，公司销售难度加大等因素对公司信用状况的不利影响。

2014 年 11 月，公司非公开发行成功，有效充实了公司权益资本，同时公司整体流动性得以补充。依托地产板块显著的成本优势、持有的优质金融股权投资收益，以及未来地产与金融主业的均衡发展，公司有望维持适宜的盈利能力和偿债能力。联合评级对公司评级展望为稳定。

主要优势/机遇：

- 1、公司房地产开发实力较强，业务区域较为广泛，区域间轮动推盘销售有效分化了单一市场波动风险。
- 2、公司通过长期持续经营，积累了较大规模的项目储备，在主要业务区域内成本比较优势明显。近年，公司通过海涂开发业务在获取规模收益同时进一步强化

了其项目储备优势。

3、公司在金融投资领域适度投资取得了较大规模投资收益，对公司整体利润形成了良好补充，并取得了较为优质的金融股权。未来，公司地产和金融双主业的业务的均衡发展也有助于其平滑行业波动风险。

4、2014 年 11 月公司通过非公开发行，取得净募集资金 54.37 亿元，发行完成后，公司权益资本得以充实，整体流动性得到较好补充。

主要风险/挑战：

1、资金成本上升，人民币贬值将导致热钱流出，房地产企业融资困难，房地产行业风险加大；同时我国人口向老龄化发展，也不利于房地产行业的长期发展。

2、2014 年公司主要区域市场受行业景气度下行影响，市场活跃度大幅减弱，部分区域价格下行风险加剧，公司房产销售及资金加速回流难度加大。

3、公司债务负担较重，未来资本支出规模较大，可能推动公司债务规模的持续增长。

4、近年公司项目建设支出和土地支出规模相对较大，公司经营活动现金流量净额持续为净流出。此外，公司一二级联动开发业务整体开发周期较长，应收土地收储款规模大，加重了公司资金周转压力。

5、公司受限资产占比较高，对公司未来融资空间有一定不利影响。

6、公司债务偿还主要集中在 2015 年和 2016 年，待偿还金额分别为 173.92 亿元和 103.55 亿元，近两年公司待偿还债务规模大，公司或将面临较大集中偿付压力。

（三）跟踪评级安排

联合信用将在本次债券存续期内，每年新潮中宝公告年报后 2 个月内对本期债券进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

公司应按联合信用跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合信用并提供有关资料。

联合信用将密切关注公司的经营管理状况及相关信息，如发现公司或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合信用将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

如公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合信用将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至公司提供相关资料。

跟踪评级结果将在联合信用网站和证券交易所网站予以公布并同时报送发行人、监管部门、交易机构等。公司在上证所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

二、发行人主要资信情况

（一）公司获得银行授信的情况

本公司与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2015 年 3 月末，本公司合并口径授信总额为 259.81 亿元。其中，本公司已使用授信额度为 187.13 亿元，未使用的授信额度为 72.68 亿元。

（二）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

本公司在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，最近三年没有发生过重大违约现象。

（三）最近三年发行的债券（债务融资工具）以及偿还情况

截至本募集说明书摘要签署日，本公司发行债券情况如下：

债券名称	发行规模 (亿元)	年利率 (%)	债券 期限	兑付日期	本息偿付 情况
2008 年新湖中宝股份有限公司公司债券	14	9	8 年	2016 年 7 月 2 日	按期偿付
浙江允升投资集团有限公司 2014 年私募债券	0.057	8.3	2 年	2016 年 12 月 10 日	暂未涉及
	0.1	8.3		2016 年 12 月 25 日	
	0.0428	8.3		2017 年 1 月 26 日	

	0.3208	8.8		2017 年 1 月 14 日	
	0.3207	8.8		2017 年 1 月 29 日	
	0.1455	8.8		2017 年 2 月 11 日	
	0.4	8.8		2017 年 3 月 25 日	
	0.2895	8.8		2017 年 3 月 27 日	
	0.3	8.8		2016 年 12 月 4 日	
	0.2349	8.8		2016 年 12 月 18 日	
	0.1936	8.8		2017 年 4 月 13 日	
	0.3	8.8		2017 年 4 月 23 日	
	0.2952	8.8		2017 年 4 月 29 日	

截至本募集说明书摘要签署日,本公司不存在延迟支付债券利息或本金的情况。

(四) 本次发行后的累计公司债券余额及其占本公司最近一期末净资产的比例

本次发行完成后,本公司累计公司债券余额不超过 49 亿元,占本公司截至 2015 年 3 月末未经审计合并财务报表口径净资产(含少数股东权益)的比例为 23.13%,未超过发行人净资产的 40%。

(五) 发行人最近三年合并财务报表口径下的主要偿债指标

	2015.3.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
流动比率	1.85	1.89	1.80	1.72
速动比率	0.43	0.54	0.60	0.64
资产负债率(%)	71.78	71.06	75.82	70.05
	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
利息保障倍数	0.40	0.73	0.80	1.83
贷款偿还率(%)	100	100	100	100
利息偿付率(%)	100	100	100	100

注: (1) 流动比率=流动资产/流动负债;

(2) 速动比率=(流动资产-存货净额)/流动负债;

(3) 资产负债率=总负债/总资产;

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

(5) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额;

(6) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

（一）发行人基本情况

- 1、公司中文名称：新潮中宝股份有限公司
- 2、公司英文名称：XINHU ZHONGBAO CO., LTD.
- 3、法定代表人：林俊波
- 4、成立日期：1993 年 2 月 23 日
- 5、注册资本：8,138,131,967 元
- 6、实缴资本：8,138,131,967 元
- 7、住所：浙江省嘉兴市中山路禾兴路口
- 8、办公地址：浙江省杭州市西溪路 128 号新潮商务大厦 11 层
- 9、邮政编码：310007
- 10、信息披露负责人：虞迪锋
- 11、电话：0571-85171837
- 12、传真：0571-87395052
- 13、电子信箱：xhzb@600208.net
- 14、所属行业：房地产业（K70）

15、经营范围：煤炭（《煤炭经营资格证》有效期至 2016 年 6 月 30 日）的销售。实业投资，百货、针纺织品、五金交电、石化产品、化工产品（不含化学危险品）、家俱、电子计算机及配件、建筑材料、金属材料、木竹材、电子产品、通讯设备（不含无线）、机电设备、黄金饰品、珠宝玉器的销售，经营进出口业务、投资管

理，信息咨询服务，国内广告设计制作发布，代理广告业务，电子计算机网络系统及软件的研发、技术服务，房地产中介服务。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

16、组织机构代码：14294128-7

（二）发行人的设立、发行上市情况

发行人的前身系浙江嘉兴惠肯股份有限公司，是于 1992 年 8 月经浙江省股份制试点工作协调小组浙股[1992]20 号及浙股募[1992]8 号文批准，由嘉兴商业大厦、嘉兴市信托投资公司、嘉兴市建设房地产开发公司和中国工商银行浙江省信托投资公司 4 家单位共同发起，以定向募集方式设立的股份有限公司，成立时总股本为 500.1599 万股，面值 10 元。股本结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	占总股本比例
发起人股	199.9025	39.97%
定向募集法人股	200.2574	40.04%
内部职工股	100.0000	19.99%
总股本	500.1599	100.00%

1994 年 2 月，经发行人第二次股东大会表决通过，将股票面值由每股 10 元拆细为每股 1 元；同年 5 月，经浙江省体改委浙经体改[1994]77 号文批准，浙江嘉兴惠肯股份有限公司按每 10 股送 0.5 股的比例，向全体股东派送红股。拆细分红后，总股本增至 5,251.6790 万股。

1996 年 9 月，经嘉兴市人民政府嘉政发[1996]145 号文批准，由嘉兴市国资委授权嘉兴市商业控股（集团）公司经营管理原嘉兴市商业系统国有资产，浙江嘉兴惠肯股份有限公司的国家股由嘉兴市商业控股（集团）公司持有。

1996 年 12 月，经浙江省人民政府证券委员会浙证委[1996]60 号文批准，浙江嘉兴惠肯股份有限公司按 1: 1 的比例进行配股，配股认购的不足部分 1,600 万股由北京戴梦得宝石公司以实物资产认购。由于北京戴梦得宝石公司并入戴梦得实业发展有限公司，其持有的 1,600 万股已由戴梦得实业发展有限公司承继。配股完成后，浙江嘉兴惠肯股份有限公司总股本增至 10,503.36 万股，名称变更为“浙江中宝

戴梦得股份有限公司”，并在浙江省工商行政管理局办理了变更登记手续。1997 年发行人更名为“中宝戴梦得股份有限公司”。

1997 年 11 月，根据地矿部和浙江省对下属企业进行现代企业制度改革的整体设想，为进一步发展壮大我国宝石贵金属勘查、开采、加工和销售这一新兴民族工业，经地矿部地函[1998]73 号文和浙江省政府浙政发[1998]32 号文批准，以原“中宝戴梦得股份有限公司”作为存续主体，采取吸收合并的方式，合并了中宝翡翠有限公司和浙江美尔珠宝首饰有限公司。合并后，总股本增至 14,403.36 万股。

1999 年 6 月 2 日，经中国证监会证监发行字[1999]57 号文批准，发行人向社会公众公开发行人民币普通股 5,850 万股，向证券投资基金配售 650 万股，每股面值 1.00 元，每股发行价 5.00 元。同时，发行人委托浙江省证券登记中心对 2,100 万股内部职工股进行集中托管，并经浙政委[1998]128 号文予以确认。公开发行后，发行人的股本结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	占总股本比例
一、未流通股份	14,403.36	68.90%
其中：国家股	1,433.98	6.86%
国有法人股	2,300.00	11.00%
社会法人股	8,569.38	41.00%
内部职工股	2,100.00	10.04%
二、可流通股份	6,500.00	31.10%
其中：社会公众股	5,850.00	27.99%
向基金配售	650.00	3.11%
三、总股本	20,903.36	100.00%

1999 年 6 月 23 日，经上海证券交易所上证上字[1999]第 37 号文批准，发行人 5,850 万股社会公众股在上海证券交易所挂牌交易，股票简称“戴梦得”，股票代码“600208”。向证券投资基金配售的 650 万股股票自社会公众股上市流通之日起 2 个月后上市流通。

（三）发行人历次股本变动情况

1、2002 年内部职工股解禁

2002 年 7 月 10 日，至发行人首次公开发行股票之日已期满三年，根据中国证

监会《关于股票发行工作若干规定的通知》的规定，发行人的内部职工股上市流通。内部职工股上市后，发行人的股本结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	占总股本比例
一、未流通股份	12,303.36	58.86%
其中：国家股	1,433.98	6.86%
国有法人股	2,300.00	11.00%
社会法人股	8,569.38	41.00%
二、可流通股份	8,600.00	41.14%
其中：社会公众股	8,600.00	41.14%
三、总股本	20,903.36	100.00%

2、2002 年实施公积金转增股本

2002 年 7 月，发行人实施了 2001 年度利润分配方案，以 2001 年年末总股本 209,033,578 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5 元（含税），并用资本公积金向全体股东每 10 股转增 2 股。实施后，发行人总股本增加到 25,084.03 万股。

3、2003 年部分股权性质变更

中国地矿宝石总公司于 2001 年 2 月经有关部门批准改制后，名称变更为中国圣出瑞资源投资控股有限公司。2003 年 6 月 26 日，经国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2003]45 号文批准，中国圣出瑞资源投资控股有限公司所持发行人 2,760 万股股份的股权性质变更为社会法人股。变更完成后，发行人的股本结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	占总股本比例
一、未流通股份	14,764.03	58.86%
其中：国家股	1,720.77	6.86%
国有法人股	0	0%
社会法人股	13,043.26	52.00%
二、可流通股份	10,320.00	41.14%
其中：社会公众股	10,320.00	41.14%
三、总股本	25,084.03	100.00%

4、2006 年股权分置改革

2006 年 1 月 23 日，发行人召开了 2006 年第一次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议，审议通过了发行人的股权分置改革方案，即：以发行人现有流通

股本 103,200,000 股为基数，用资本公积金向方案实施股权登记日（2006 年 2 月 10 日）登记在册的流通股股东转增股本，流通股股东每 10 股获得 6 股的转增股份，合计 61,920,000 股，非流通股股东以此换取所持非流通股份的上市流通权。流通股股东所获股份于 2006 年 2 月 14 日上市流通。实施后，发行人总股本增加到 31,276.03 万股，股本结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	占总股本比例
一、有限售条件股份		
国家持股	1,720.77	5.50%
境内法人持股	13,043.26	41.70%
有限售条件股份合计	14,764.03	47.21%
二、无限售条件股份		
人民币普通股	16,512.00	52.79%
无限售条件股份合计	16,512.00	52.79%
三、股份总数	31,276.03	100.00%

5、2006 年重大资产重组

2006 年 11 月，经发行人 2006 年第三次临时股东大会审议通过，并经中国证监会证监公司字[2006]250 号文批准，发行人以 3.21 元/股的价格向新潮集团定向发行了 120,000 万股股份，新潮集团以其所持有的十四家房地产类子公司的股权认购了上述股份。该次发行完成后，发行人总股本增至 151,276.03 万股，股本结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	持股比例
一、有限售条件股份		
国家持股	1,720.77	1.14%
境内法人持股	133,043.26	87.94%
有限售条件股份合计	134,764.03	89.08%
二、无限售条件股份		
人民币普通股	16,512.00	10.92%
无限售条件股份合计	16,512.00	10.92%
三、股份总数	151,276.03	100.00%

6、2007 年实施公积金转增股本

2007 年 5 月，发行人实施了 2006 年度资本公积金转增股本方案，公司以总股本 1,512,760,293 股为基数，向全体股东每 10 股转增 1 股，共转增了 151,276,029 股。该次转增完成后，发行人总股本增至 166,403.63 万股。

7、2007 年实施非公开发行股票

2007 年 9 月，经发行人 2007 年第一次临时股东大会审议通过，并经中国证监会证监发行字[2007]229 号文批准，发行人向 7 名符合相关规定的机构投资者非公开发行 9,962 万股股份。该次发行完成后，发行人总股本增至 176,365.63 万股，股本结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	持股比例
一、有限售条件股份		
国有法人持股	172.67	0.10%
境内法人持股	148,952.11	84.46%
有限售条件股份合计	149,124.77	84.55%
二、无限售条件股份		
人民币普通股	27,240.86	15.45%
无限售条件股份合计	27,240.86	15.45%
三、股份总数	176,365.63	100.00%

8、2008 年实施公积金转增股本

2008 年 3 月，发行人实施了 2007 年度资本公积金转增股本方案，公司以总股本 1,763,656,322 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股，每 10 股转增 5 股。该次转增完成后，发行人总股本增至 282,185.01 万股。

9、2009 年换股吸收合并新潮创业

2009 年 9 月，经发行人 2009 年第一次临时股东大会审议通过，并经中国证监会证监许可[2009]682 号文批准，发行人通过换股方式吸收合并了新潮创业，实施换股时新潮创业全体股东所持有的新潮创业股份按照 1:1.85 的换股比例转换为新潮中宝股份，新潮创业终止上市并注销法人资格，其全部资产、负债、权益并入新潮中宝。该次换股合并完成后，发行人总股本增至 338,440.24 万股，股本结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	持股比例
一、有限售条件股份		
境内法人持股	231,345.34	68.36%
有限售条件股份合计	231,345.34	68.36%
二、无限售条件股份		
人民币普通股	107,094.90	31.64%
无限售条件股份合计	107,094.90	31.64%

三、股份总数	338,440.24	100.00%
--------	------------	---------

10、2010 年实施利润分配送股

2010 年 4 月，发行人实施了 2009 年度利润分配方案，公司以总股本 3,384,402,426 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 5 股。该次送股完成后，发行人总股本增至 507,660.36 万股。

11、2010 年股权激励行权

2010 年 12 月，根据《股票期权激励计划》，发行人采取向激励对象定向发行股票的方式进行行权，各激励对象均以自身获授的股票期权数量参加行权，该次发行股票总额为 5,688 万股股票。本次股权激励行权完成后，公司总股本增至 513,348.36 万股。

12、2011 年实施利润分配送股

2011 年 7 月，发行人实施了 2010 年度利润分配方案，以 2010 年末总股本 513,348.36 万股为基数，每 10 股分配股票股利 2 股。该次送股完成后，公司总股本增加至 616,018.04 万股。

13、2011 年股权激励行权

2011 年 8 月，根据《股票期权激励计划》，发行人采取向激励对象定向发行股票的方式进行行权，各激励对象均以自身获授的股票期权数量参加行权，该次发行股票总额为 5,053.54 万股股票。本次股权激励行权完成后，公司总股本增至 621,071.57 万股。

14、2012 年股权激励行权

2012 年 7 月，根据《股票期权激励计划》，发行人采取向激励对象定向发行股票的方式进行行权，各激励对象均以自身获授的股票期权数量参加行权，本次发行股票总额为 4,814.21 万股股票。该次股权激励行权完成后，发行人总股本增至 625,885.78 万股。

15、2014 年非公开发行股票

2014 年 11 月，经发行人 2013 年第二次临时股东大会审议通过，并经中国证监会证监许可[2014]885 号文批准，发行人向符合相关规定的机构投资者发行 177,395.81 万股股份，发行价格 3.10 元/股，募集资金总额为 549,927.00 万元。该次发行完成后，公司总股本增至 803,281.59 万股，股本结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	持股比例
一、有限售条件股份	1,775,129,675	22.10%
国有法人持股		
境内法人持股	1,775,129,675	22.10%
有限售条件股份合计	1,775,129,675	22.10%
二、无限售条件股份	6,257,686,192	77.90%
人民币普通股	6,257,686,192	77.90%
无限售条件股份合计	6,257,686,192	77.90%
三、股份总数	8,032,815,867	100.00%

16、2015 年股权激励行权

2015 年 3 月，根据《股票期权激励计划》，发行人采取向激励对象定向发行股票的方式进行行权，各激励对象均以自身获授的股票期权数量参加行权，本次发行股票总额为 105,316,100 股股票。该次股权激励行权完成后，发行人总股本增至 8,138,131,967 股。

（四）发行人设立以来的重大资产重组情况

1、向新潮集团定向发行股份收购资产

2006 年 11 月，经发行人 2006 年第三次临时股东大会表决通过，并经中国证监会证监公司字[2006]250 号文批准，发行人以 3.21 元的价格向新潮集团定向发行 120,000 万股股份，新潮集团以其所持有的十四家房地产类子公司的股权认购。发行结束后，根据有关规定对新潮集团所发行的新股锁定三十六个月。该次发行完成之后，新潮集团合并持有发行人 127,918.44 万股股份，占公司总股本的 84.56%。该次重大资产收购涉及的资产如下：

序号	标的公司名称	股权认购比例
1	济南新潮房地产开发有限公司	100%
2	浙江新潮房地产集团有限公司 ¹	100%
3	衢州新潮房地产开发有限公司 ²	76.92%

4	杭州新湖美丽洲置业有限公司	20%
5	九江新湖远洲置业有限公司	19%
6	瑞安外滩房地产开发有限公司	100%
7	安徽新湖置业有限公司 ³	100%
8	芜湖长江长置业有限公司	70%
9	黄山市新湖房地产开发有限公司	100%
10	江苏新湖宝华置业有限公司	100%
11	苏州新湖置业有限公司	43.33%
12	沈阳新湖房地产开发有限公司	100%
13	杭州兴和投资发展有限公司 ⁴	100%
14	镇江新湖置业有限公司	90%

注 1：浙江新湖房地产集团有限公司持有以下房产公司股权：（1）嘉兴新湖房地产开发有限公司 100%股权；（2）杭州新湖房地产开发有限公司 100%股权；（3）淮安新湖房地产开发有限公司 55%股权；（4）海宁绿城新湖房地产开发有限公司 50%股权；（5）衢州新湖房地产开发有限公司 23.08%股权。

注 2：新湖集团合并持有衢州新湖房地产开发有限公司 100%的股权。

注 3：安徽新湖置业有限公司已更名为蚌埠新湖置业有限公司。

注 4：杭州兴和投资发展有限公司持有上海新湖房地产开发有限公司 45%股权。

截至 2006 年 11 月 24 日，上述十四家房地产类子公司的股权已全部变更到发行人名下，完成了工商变更登记手续。2006 年 11 月 29 日，发行人完成了该次非公开发行股票的证券变更登记手续，登记公司同时对该等股票进行了限售处理。发行人的重大资产收购方案已经实施完毕。

该次收购完成后，发行人的总资产从 254,670.53 万元增至 682,236.19 万元，增加了 168%；净资产从 61,173.32 万元增至 183,311.99 万元，增加了 200%，总资产和净资产的规模均有较大幅度的增长。国内知名房地产开发企业——新湖集团的房地产业务及管理团队均已纳入新湖中宝，发行人的基本面发生了重大变化，从根本上改变了发行人的业务结构和财务状况，改善了发行人的资产质量，增加了自有资本，扩大了经营规模，有效地增强了抗风险能力。同时发行人拥有充足的土地储备资源、人力资源、开发管理能力和相关社会资源，在房地产开发领域具备较强的核心竞争力，为实现发行人未来业绩的可持续增长奠定了坚实的基础。

2、吸收合并新湖创业

2009 年 9 月，经发行人 2009 年第一次临时股东大会审议通过，并经中国证监

会证监许可[2009]682 号文批准，发行人通过换股方式吸收合并了新湖创业，实施换股时新湖创业全体股东所持有的新湖创业股份按照 1:1.85 的换股比例转换为新湖中宝股份，新湖创业终止上市并注销法人资格，其全部资产、负债、权益并入新湖中宝。该次换股合并完成后，发行人总股本增加 56,255.23 万股至 338,440.24 万股，具体情况如下：

股东名称	吸收合并前		吸收合并后	
	股份数量(万股)	持股比例 (%)	股份数量 (万股)	持股比例 (%)
新湖集团	216,721.01	76.80	216,721.01	64.04
浙江恒兴力	8,236.80	2.92	8,236.80	2.43
宁波嘉源	—	—	25,681.17	7.59
原新湖中宝公众股东	57,227.20	20.28	57,227.20	16.91
原新湖创业公众股东	—	—	30,574.06	9.03
合计	282,185.01	100.00	338,440.24	100.00

新湖创业的主营业务为房地产开发和销售。截至 2008 年 12 月 31 日，新湖创业的总资产为 206,958 万元、归属于母公司股东的净资产为 81,376 万元。新湖创业的利润主要来源于“上海新湖明珠城”项目。本次吸收合并完成后，公司的总资产增加 10.80%，净资产增加 18.38%，资产负债率由 63.28%降至 61.51%，归属于母公司所有者的净利润增加 30.93%，净资产收益率由 18.73%增加至 20.71%，公司拥有的土地权益面积增加到近 900 万平方米。

自 2006 年新湖集团开始整合旗下房地产业务以来，新湖中宝与新湖创业均严格按照各自的业务划分经营房地产业务，但由于两家公司均独立经营，不能充分发挥各自之间的协同效应，影响了资源的使用效率，在一定程度上对两家公司的业务发展也形成了制约。因此，本次吸收合并的实施将有利于存续公司通过资源的统一调配，形成一定的协同效应，提高运营和管理效率，为公司做强做大、持续发展打下坚实的基础。

二、本次发行前发行人的股东情况

（一）本次发行前发行人的股本结构

截至 2015 年 3 月 31 日，本公司总股本 8,138,131,967 股，包括有限售条件和

无限售条件的流通股份，公司的股本结构情况见下表：

股份类别	股份数量（股）	持股比例
一、有限售条件股份	1,775,129,675	21.81%
国有法人持股	0	0%
境内法人持股	1,775,129,675	21.81%
有限售条件股份合计	1,775,129,675	21.81%
二、无限售条件股份	6,363,002,292	78.19%
人民币普通股	6,363,002,292	78.19%
无限售条件股份合计	6,363,002,292	78.19%
三、股份总数	8,138,131,967	100.00%

（二）本次发行前发行人前十大股东持股情况

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人前十名股东情况如下：

股东名称	持股数量 （股）	持股比例 （%）	持有有限售条件股 份数量（股）
新湖集团	3,806,910,170	46.78	-
宁波嘉源	462,334,913	5.68	-
浙江恒兴力	209,991,540	2.58	-
中信证券股份有限公司	182,067,731	2.24	177,419,354
前海人寿保险股份有限公司－自 有资金华泰组合	178,658,064	2.20	178,658,064
华安未来资产－工商银行－新湖 中宝定增 1 号资产管理计划	178,580,645	2.19	178,580,645
国华人寿保险股份有限公司－万 能三号	177,419,354	2.18	177,419,354
全国社保基金五零一组合	113,000,001	1.39	113,000,001
财通基金－平安银行－中国北方 工业公司	96,774,194	1.19	96,774,194
申万菱信基金－光大银行－申万 菱信资产－华宝瑞森林定增 1 号	91,290,300	1.12	91,290,300

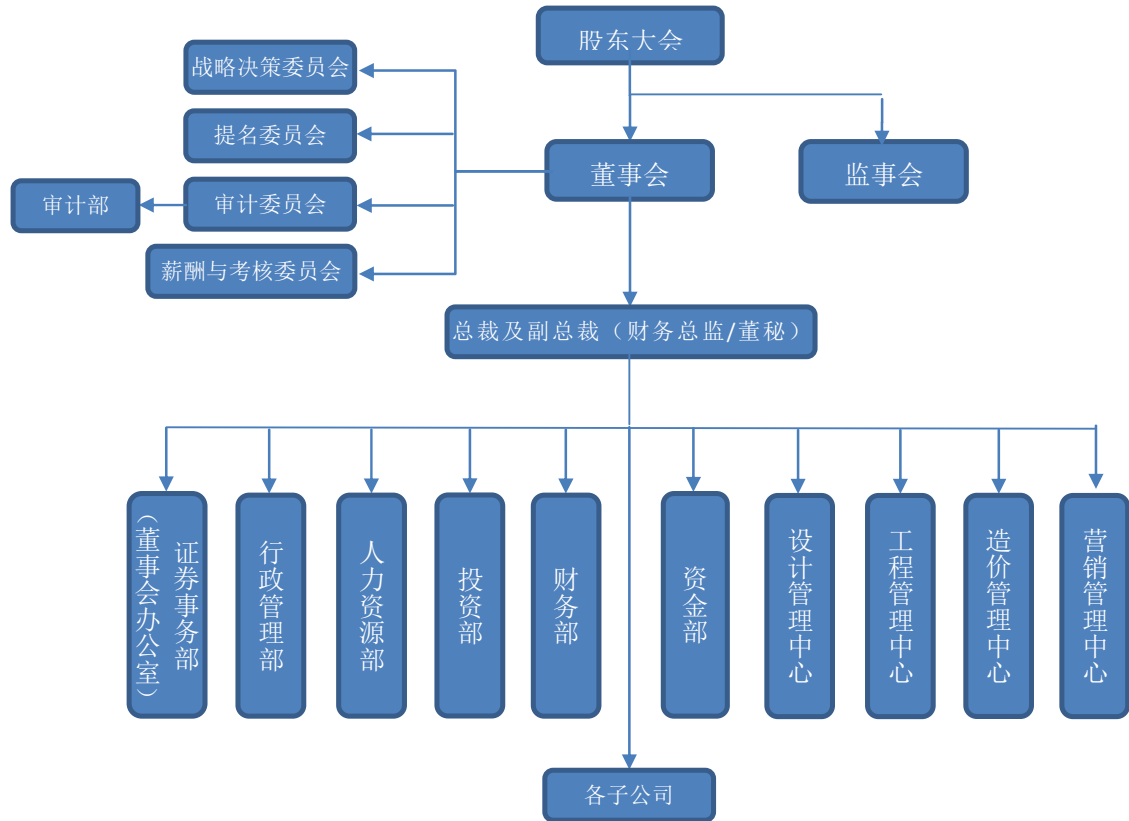
三、发行人组织结构、治理结构和管理机构及下属公司情况

（一）发行人组织结构

本公司根据《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的规定，建立了完善的法人治理结构，设立了股东大会、董事会、监事会和经营管理层，制定了相应的议

事规则及工作细则。本公司根据相关法律、法规及规范性文件和公司章程的要求，结合本公司的实际情况，设置了相关业务和管理部门，具体执行管理层下达的任务。

截至目前，发行人组织结构如下图所示：



(二) 发行人治理结构

公司已经按照《公司法》等法律法规的相关要求，建立了包括股东大会、董事会、监事会和高级管理人员在内的健全有效的法人治理结构。其中，股东大会是公司的权力机构；董事会由 7 名董事组成，对公司全体股东负责，以公司利益最大化为行为准则；监事会由 3 名监事组成，依照法律规定的职责、权限对公司运行状况实施监督，依法维护公司 and 公司全体股东的合法权益，对股东大会负责并报告工作。高级管理人员包括总裁、副总裁、财务总监和董事会秘书，总裁负责主持公司全面日常经营、管理工作，其他人员协助总裁工作，分工负责、各司其职。

公司最近三年的股东大会会议、董事会会议、监事会会议的召集、召开、出席、

表决程序均符合法律法规、《公司章程》和三会议事规则的有关规定。相关会议通过的决议合法有效，并在指定信息披露媒体中进行了及时公告。

（三）重要规章制度的制定及修订情况

公司自改制设立以来，已根据《公司法》等相关法律法规，参照上市公司的相关要求，建立了股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会专门委员会制度，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、董事会各专门委员会实施细则等制度，明确了股东大会、董事会、监事会、高级管理人员的职责及相互制约的制衡机制。此外，公司设立了专门负责监督检查的审计部门，设置了独立于财务部等其他运营部门的审计部专职工作人员，进一步完善了公司的治理结构。

公司还根据相关法律法规及公司章程制定了《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》等，对相关事项决策权限、决策程序、回避表决等进行了规范，防止控股股东、实际控制人利用其控制地位损害公司利益。公司控股股东、实际控制人亦分别出具了《避免同业竞争的承诺函》。

发行人现有的重要规章制度及其制定和修订情况如下所示：

编号	制度名称	最近一次制定/修订时间
1	《公司章程》	2014年12月4日第八届董事会第四十六次会议通过
2	《董事会议事规则》	2009年10月21日2009年第五次临时股东大会修订
3	《监事会议事规则》	2008年2月28日2007年度股东大会修订
4	《股东大会议事规则》	2006年6月9日2005年度股东大会修订
5	《投资者关系管理制度》	2004年8月16日第五届董事会第二次会议制定
6	《独立董事工作制度》	2013年9月2日2013年第三次临时股东大会修订
7	《募集资金管理办法》	2013年8月16日第八届董事会第十七次会议修订
8	《公司董事会审计委员会实施细则》	2009年4月23日第六届董事会第二十六次会议修订
9	《信息披露事务管理制度》	2013年8月16日第八届董事会第十七次会议修订
10	《独立董事年报工作制度》	2008年1月31日第六届董事会第二十次会议制定
11	《总裁工作细则》	2009年9月21日第六届董事会第五十三次会议修订
12	《董事会秘书工作制度》	2011年5月11日第七届董事会第三十五次会议修订

编号	制度名称	最近一次制定/修订时间
13	《内幕信息知情人管理制度》	2012年4月19日第七届董事会第五十四次会议修订
14	《董事、监事、高级管理人员持有公司股份及其变动管理制度》	2013年2月25日第八届董事会第八次会议制定
15	《关联交易管理制度》	2013年9月2日2013年第三次临时股东大会修订
16	《对外担保管理制度》	2013年8月16日第八届董事会第十七次会议制订
17	《对外投资管理制度》	2013年8月16日第八届董事会第十七次会议制订
18	《财务管理制度》	2013年9月24日第八届董事会第十九次会议制订
19	《内部审计制度》	2013年9月24日第八届董事会第十九次会议制订

（四）发行人重要权益投资情况

1、发行人直接或间接控制的公司

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的子公司共有 65 家，具体情况如下表所示：

企业名称	注册资本	持股比例	被投资企业与发行人的关系	经营范围
浙江新潮房地产集团有限公司	25,000 万元	100%	控股子公司	房地产开发经营
南通新潮置业有限公司	5,000 万元	100%	控股子公司	许可经营项目：房地产开发、销售。 一般经营项目：房屋租赁服务、房屋工程设计，道路土方工程，室内装修设计、施工，物业管理，酒店企业管理。
南通启阳建设开发有限公司	5,000 万元	100%	控股子公司	许可经营项目：房地产开发经营。一般经营项目：房屋租赁服务，房屋建筑工程设计服务，室内装饰设计服务，物业管理，土石方工程、建筑装饰装饰工程施工，酒店类企业管理服务。
杭州新潮鸬鸟置业有限公司	5,000 万元	100%	控股子公司	许可经营项目：房地产开发经营。一般经营项目：物业管理，园林绿化工程施工及养护，货物及技术进出口。（上述经营范围不包含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）
杭州新潮明珠置业有限公司	10,000 万元	70%	控股子公司	杭政储出（2008）28 号地块的开发
舟山新潮保亿置业有限公司	10,000 万元	55%	控股子公司	许可经营项目：无。 一般经营项目：房地产开发、经营；房地产信息咨询。（上述经营范围不包含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）

企业名称	注册资本	持股比例	被投资企业与发行人的关系	经营范围
丽水新湖置业有限公司	5,000 万元	100%	控股子公司	许可经营项目：无。 一般经营项目：房地产开发。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）
衢州新湖房地产开发有限公司	28,000 万元	100%	控股子公司	许可经营项目：无。 一般经营项目：房地产开发、经营（凭资质证书经营）；建筑材料、装潢材料的销售。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）
杭州新湖美丽洲置业有限公司	35,000 万元	100%	控股子公司	许可经营项目：房地产开发、经营。 一般经营项目：无
浙江新兰得置业有限公司	20,408 万元	100%	控股子公司	许可经营项目：房地产开发、经营。 一般经营项目：无。
浙江澳辰地产发展有限公司	10,000 万元	100%	控股子公司	许可经营项目：房地产开发、经营； 一般经营项目：室内外装饰、装潢。 （上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）
绍兴百大房地产有限责任公司	500 万元	100%	控股子公司	许可经营项目：无。 一般经营项目：小商品市场商品房屋预售；房屋出租（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）
绍兴市红太阳物业管理有限公司	50 万元	100%	控股子公司	许可经营项目：无。 一般经营项目：物业管理、房屋租赁、停车服务（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）
义乌北方（天津）国际商贸城有限公司	6,250 万元	100%	控股子公司	市场管理及服务；房地产开发经营；对房地产业、土地开发产业、城市基础设施建设业、环保产业投资及投资管理；商品房销售；自有房屋租赁；市场建设
天津义乌北方国际商贸城市场管理有限公司	500 万元	100%	控股子公司	市场管理及服务；商品房销售；自有房屋租赁；物业管理；仓储；货物进出口、技术进出口；房屋信息咨询。
嘉兴新湖中房置业有限公司	15,000 万元	51%	控股子公司	许可经营项目：无。 一般经营项目：房地产开发与经营；房屋租赁，物业管理，项目投资，建筑材料的经营；从事商品和技术的进出口业务。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）
沈阳新湖房地产开发有限公司	27,000 万元	100%	控股子公司	房地产开发、商品房销售（持资质证书经营）、房屋租赁
天津新湖凯华投资有限公司	3,000 万元	100%	控股子公司	对房地产、土地开发产业、城市基础设施建设产业、环保产业投资及管理；房地产开发、商品房销售；室内外装饰装修（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件在有效期内经营，国家有专营专项规定的按规定办理）

企业名称	注册资本	持股比例	被投资企业与发行人的关系	经营范围
沈阳沈北金谷置业有限公司	13,000 万元	100%	控股子公司	许可经营项目：无。一般经营项目：房地产开发，商品房销售，自有房屋租赁；国内商业贸易（法律法规禁止及应经审批而未获批准的项目除外）
沈阳青蓝装饰工程有限公司	2,000 万元	100%	控股子公司	许可经营项目：无。一般经营项目：室内外装饰装修，景观工程、园林工程设计、施工。
沈阳新湖明珠置业有限公司	7,000 万元	100%	控股子公司	一般项目：房地产开发、商品房销售、自有房屋租赁。
上海中瀚置业有限公司	6,106.5 万元	100%	控股子公司	房地产综合开发经营、销售，物业管理，建筑材料，装饰材料，金属材料（除专控）木材，建筑工程机械设备的销售（涉及许可经营的凭许可证经营）
天津新湖中宝投资有限公司	3,000 万元	100%	控股子公司	对房地产业、土地开发产业、城市基础建设产业、环保产业投资、管理；房地产开发；商品房销售。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）
泰安新湖房地产开发有限公司	8,000 万元	100%	控股子公司	房地产开发、经营（取得资质证书后方可从事经营活动）；房地产信息咨询；批发、零售：建材。（未取得专项许可的项目除外）
滨州新湖房地产开发有限公司	3,000 万元	100%	控股子公司	前置许可经营项目：无。一般经营项目：房地产开发、房地产信息咨询；建筑材料、装饰材料的销
江苏新湖宝华置业有限公司	30,000 万元	100%	控股子公司	许可经营项目：无 一般经营项目：房地产开发经营
苏州新湖置业有限公司	30,000 万元	100%	控股子公司	许可经营项目：房地产开发经营。一般经营项目：物业管理；房地产中介；建筑装潢材料、机械设备、卫生洁具销售
温州新湖房地产开发有限公司	5,000 万元	100%	控股子公司	许可经营项目：无。 一般经营项目：房地产开发经营（资质暂定三级）；咨询服务（不含证券、期货咨询）；销售建筑材料、装潢材料；室内装潢。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）
上海新湖房地产开发有限公司	20,000 万元	98%	控股子公司	房地产开发经营，物业管理，建筑装潢材料，机械设备（涉及经营许可的凭许可证经营）
芜湖长江长置业有限公司	3,000 万元	100%	控股子公司	房地产开发经营（凭资质经营），建筑装饰材料、机电设备批零
九江新湖远洲置业有限公司	10,000 万元	70%	控股子公司	房地产开发、经营（涉及行政许可的凭许可证有效期限经营）
九江新湖中宝置业有限公司	10,000 万元	99%	控股子公司	房地产开发、经营（以上项目涉及行政许可的凭许可证经营）
新湖期货有限公司	22,500 万元	91.67%	控股子公司	商品期货经纪、金融期货经纪、期货投资咨询、资产管理。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）

企业名称	注册资本	持股比例	被投资企业与发行人的关系	经营范围
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	6,034.62 万元	51%	控股子公司	许可经营项目：建筑用石料（凝灰岩）露天开采（具体详见采矿许可证）。一般经营项目：海涂开发。（上述经营范围不包含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）
浙江允升投资集团有限公司	40,400 万元	100%	控股子公司	从事高等级公路及沿线建设；实业投资；日用百货、皮革制品、针纺制品、五金产品、燃料油、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、家具、一般劳保用品、建筑材料、金属材料、电子产品、机械设备、金银饰品的销售；从事进出口业务；社会经济咨询服务；市场调查；建筑安装；路桥工程技术咨询、测量（涉及资质业务的凭资质证书经营）；自有房屋租赁
杭州兴和投资发展有限公司	28,000 万元	100%	控股子公司	许可经营项目：无。一般经营项目：实业投资；批发、零售：建筑材料、金属材料，化工原料及产品（除化学危险品及易制毒化学品），百货、办公自动化设备；服务：投资管理、咨询（除证券、期货），经济信息咨询（除商务中介）；其他无需报经审批的一切合法权益。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）
上海众孚实业有限公司	10,000 万元	100%	控股子公司	实业投资，对教育投资，系统内资产管理，国内贸易，计算机软、硬件的开发及销售，自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），园林绿化，咨询服务（以上涉及许可经营的凭许可证经营）。
嘉兴新国浩商贸有限公司	4,660 万元	100%	控股子公司	木竹材、建筑装饰材料、机电产品、金属材料、家用电器、五金及配件、服装、鞋帽、电子产品及通讯设备、纸张的销售；社会经济咨询服务；市场调查
嘉兴市南湖国际教育投资有限公司	3,500 万元	100%	控股子公司	教育产业的投资、开发；教育培训、中介服务；下属学校的后勤服务
嘉兴南湖国际实验中学	1,200 万元	100%	控股子公司	全日制普通初中中学
嘉兴南湖国际教育文化交流中心	20 万元	80%	控股子公司	电脑、外语、艺术、出国知识等相关科目的培训，举办冬夏令营、课程交流合作，组织中外国际交流活动，承担国际教育文化交流会议等。
杭州大清谷旅游开发有限公司	503 万元	90%	控股子公司	许可经营项目：无。一般经营项目：服务：旅游项目的信息咨询，农业生态观光，弓箭，摄影，垂钓，骑马，沙滩排球，公园定向；工艺美术品零售，其他无需报经审批的一切合法项目。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）

企业名称	注册资本	持股比例	被投资企业与发行人的关系	经营范围
启东新湖投资开发有限公司	7,500 万元	100%	控股子公司	许可经营项目：无。一般经营项目：江海滩涂围垦及投资开发，港口及其附属设施的投资开发，生态旅游项目开发，市政工程、公路工程施工，园林景观工程、室内外装饰装潢工程设计与施工，物业管理、酒店类企业管理，自营和代理一般经营项目商品和技术的进出口业务。
新湖影视传播有限公司	5,000 万元	100%	控股子公司	许可经营项目：专题、专栏、综艺、动画片、广播剧、电视剧的制作、复制、发行。营业演出及经纪业务（上述经营范围中涉及前置审批项目的，在批准的有效期限内方可经营）。 一般经营项目：电影、电视项目投资；国内广告设计、制作、发布（除媒体及网络广告）；成年人非文化教育培训；三维电脑动画技术研发；文化文艺衍生作品的策划。（上述经营范围不包含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）
东阳新湖艺人经纪有限公司	100 万元	100%	控股子公司	许可经营项目：无。 一般经营项目：艺人经纪；组织、策划商业演出活动。（上述经营范围不包含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）
丰宁承龙矿业有限公司	1,200 万元	80%	控股子公司	矿产资源勘察（金、银、钼）[矿产资源勘察许可证有效期至 2015 年 8 月 25 日]；矿产品购销；五金配件、建材购销
贵州新湖能源有限公司	5,000 万元	100%	控股子公司	能源的开发和利用；矿山机械的经营；矿权投资；专利及技术的转让（凡涉及前置审批或专项许可证的凭相关有效证件经营）
香港新湖投资有限公司	1,120 万美元	100%	控股子公司	节能产业、新能源产业、环保产业等项目投资业务
泰昌投资有限公司	5 万美元	100%	控股子公司	节能产业、新能源产业、环保产业、不动产、商业物业等项目投资
乐清新湖置业有限公司	10,000 万元	65%	控股子公司	许可经营项目：无。一般经营项目：房地产开发、销售、租赁；物业管理。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制或许可经营的项目）。
平阳伟成置业有限公司	1,000 万元	51%	控股子公司	房地产开发、经营；室外装饰工程施工；室内装潢设计服务

企业名称	注册资本	持股比例	被投资企业与发行人的关系	经营范围
上海新湖瑞丰金融服务有限公司	5,000 万元	100%	控股子公司	资产管理，实业投资，投资管理，投资咨询，从事货物及技术的进出口业务，黄金制品、白银制品、贵金属制品、金属材料、建材、化工产品及其原料（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、天然橡胶及橡胶制品（除危险化学品）、轻纺产品、纸张、纸浆、食用农产品（不含生猪产品）、五金交电、日用百货、机械产品、计算机及配件（除计算机信息系统安全专用产品）、饲料、燃料油（除成品油及危险化学品）、棉花、玻璃、煤炭、沥青（除石油、危险化学品、监控化学品、易制毒化学品）、木材（除原木）、汽车配件的销售。（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）
苏州充橙商业管理有限公司	1,000 万元	100%	控股子公司	企业管理；物业管理；商务信息咨询；房地产经纪服务；停车场（库）服务；建筑装饰装饰工程的设计与施工；建筑装饰装饰材料销售。（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）
嘉兴中宝教育科技有限公司	10 万元	100%	控股子公司	许可经营项目：无。一般经营项目：教育软件的研发；教学仪器、体育用品、办公用品、办公耗材、床上用品、窗帘、皮革制品、玩具、工艺品、机电设备、日用百货、纺织品、服装、鞋、帽、通讯设备的销售；教学仪器、电子产品、机电设备、通讯设备、办公设备的维修；再生资源回收利用（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制或许可经营的项目）。
上海融喆投资发展有限公司	10,000 万元	60%	控股子公司	实业投资、日用百货、五金交电、建筑材料、金属材料、电子产品、机电设备的销售。（经营项目涉及行政许可的，凭许可证件经营）
南通启新置业有限公司	5,000 万元	100%	控股子公司	许可经营项目：房地产开发、销售。一般经营项目：自有房屋出租、房屋工程设计、建筑物拆除工程服务、道路土方工程、室内装修设计施工、物业管理、酒店类企业管理
天津海建市政工程有限公司	500 万元	100%	控股子公司	市政工程；室内外装饰装修；景观工程。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）
瑞安市中宝置业有限公司	10,000 万元	60%	控股子公司	许可经营项目：无。一般经营项目：房地产开发、销售（凭资质证书经营）（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制或许可经营的项目）

企业名称	注册资本	持股比例	被投资企业与发行人的关系	经营范围
平阳新湖房地产开发有限公司	1,000 万元	98%	控股子公司	房地产开发、经营(凭资质证书经营); 投资信息咨询服务(不含证券、期货咨询); 建筑材料销售; 室内装潢服务。(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)
启东江海乡村俱乐部有限公司	100 万元	100%	控股子公司	许可经营项目: 无。一般经营项目: 健身服务, 垂钓服务, 会议服务, 体育用品、日用品销售; 谷物、蔬菜、园艺作物种植、销售; 园艺作物租赁。
香港新澳投资有限公司	1 万美元	100%	控股子公司	投资
平阳隆恒置业有限公司	1,000 万元	51%	控股子公司	房地产开发经营; 室内外建筑装饰工程设计、施工。(涉及资质的凭资质证书经营)(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)
南通启仁置业有限公司	5,000 万元	100%	控股子公司	房地产开发经营, 自由房屋租赁服务, 工程勘察、设计, 房屋拆除服务, 土石方工程、室内装修装饰工程施工, 物业管理, 酒店类企业管理服务。(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)
杭州余杭财经投资有限公司	1,000 万元	100%	控股子公司	一般经营项目: 项目引进, 投资, 开发。
杭州鸬鸟旅游开发有限公司	50 万元	100%	控股子公司	一般经营项目: 旅游资源开发; 园林绿化; 旅游工艺品、初级食用农产品(除食品、药品)。

公司纳入合并范围的主要子公司简要情况介绍如下:

(1) 江苏新湖宝华置业有限公司

江苏新湖注册资本为 30,000 万元, 公司持有其 100%的股权, 其经营范围包括房地产开发、经营。

截至 2014 年末, 该公司总资产为 78,573.59 万元, 总负债 38,104.11 万元, 净资产为 40,469.48 万元; 2014 年度, 实现营业收入 19,276.69 万元, 净利润为 5,124.52 万元。截至 2015 年 3 月末, 该公司总资产为 84,156.39 万元, 总负债 43,753.20 万元, 净资产为 40,403.19 万元; 2015 年 1-3 月, 实现营业收入 382.55 万元, 净利润为-66.29 万元。净利润为负的原因为一季度交付量较少的季节性原因所致。

(2) 衢州新湖房地产开发有限公司

衢州新湖注册资本为 28,000.00 万元, 公司持有其 100%的股权, 其经营范围

为一般经营项目。一般经营项目包括房地产开发、经营（凭资质证书经营）；建筑材料、装潢材料的销售。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）

截至 2014 年末，该公司总资产为 72,182.97 万元，总负债 21,759.23 万元，净资产为 50,423.74 万元；2014 年度，实现营业收入 44,700.86 万元，净利润为 15,203.55 万元。截至 2015 年 3 月末，该公司总资产为 75,181.96 万元，总负债 25,068.91 万元，净资产为 50,113.05 万元；2015 年 1-3 月，实现营业收入 1,855.19 万元，净利润为-310.69 万元。净利润为负的原因为一季度交付量较少的季节性原因所致。

（3）沈阳新湖房地产开发有限公司

沈阳新湖注册资本为 27,000.00 万元，公司持有其 100%的股权，其经营范围为一般经营项目。一般经营项目包括房地产开发，商品房销售（持资质证书经营），房屋租赁。

截至 2014 年末，该公司总资产为 290,026.39 万元，总负债 204,387.06 万元，净资产为 85,639.33 万元；2014 年度，实现营业收入 55,038.90 万元，净利润为 5,432.54 万元。截至 2015 年 3 月末，该公司总资产为 257,755.28 万元，总负债 171,449.87 万元，净资产为 86,305.41 万元；2015 年 1-3 月，实现营业收入 6,128.87 万元，净利润为 666.08 万元。

（4）浙江新兰得置业有限公司

浙江新兰得注册资本为 20,408.00 万元，公司持有其 100%的股权，其经营范围包括许可经营项目，无一般经营项目。许可经营项目包括房地产开发、经营。

截至 2014 年末，该公司总资产为 113,274.30 万元，总负债 77,874.65 万元，净资产为 35,399.65 万元；2014 年度，实现营业收入 65,922.96 万元，净利润为 13,717.96 万元。截至 2015 年 3 月末，该公司总资产为 104,134.43 万元，总负债 69,537.59 万元，净资产为 34,596.83 万元；2015 年 1-3 月，实现营业收入 1,423.79 万元，净利润为-802.82 万元。净利润为负的原因为一季度交付量较少的季节性原

因所致。

(5) 启东新湖投资开发有限公司

启东新湖注册资本为 7,500.00 万元，公司持有其 100%的股权，其经营范围为包括江海滩涂围垦及投资开发，港口及其附属设施的投资开发，生态旅游项目开发，市政工程、公路工程施工，园林景观工程、室内外装饰装潢工程设计与施工，物业管理、酒店类企业管理，自营和代理一般经营项目商品和技术的进出口业务。

截至 2014 年末，该公司总资产为 168,515.36 万元，总负债 106,986.78 万元，净资产为 61,528.58 万元；2014 年度，实现营业收入 34,775.35 万元，净利润为 12,922.26 万元。截至 2015 年 3 月末，该公司总资产为 160,521.30 万元，总负债 113,863.49 万元，净资产为 46,657.81 万元；2015 年 1-3 月，实现营业收入 8,400.02 万元，净利润为 3,129.23 万元。

(6) 新湖期货有限公司

新湖期货注册资本为 22,500.00 万元，公司持有其 91.67%的股权，其经营范围为包括商品期货经纪、金融期货经纪、期货投资咨询、资产管理。

截至 2014 年末，该公司总资产为 418,086.37 万元，总负债 348,003.30 万元，净资产为 70,083.07 万元；2014 年度，实现营业收入 10,623.60 万元，净利润为 4,924.85 万元。截至 2015 年 3 月末，该公司总资产为 453,120.18 万元，总负债 382,410.27 万元，净资产为 70,709.91 万元；2015 年 1-3 月，实现营业收入 2,649.83 万元，净利润为 626.84 万元。

(7) 九江新湖中宝置业有限公司

九江新湖置业注册资本为 10,000.00 万元，公司持有其 70.00%的股权，其经营范围为包括房地产开发、经营。

截至 2014 年末，该公司总资产为 191,660.72 万元，总负债 173,686.94 万元，净资产为 17,793.78 万元；2014 年度，实现营业收入 30,532.98 万元，净利润为 4,483.73 万元。截至 2015 年 3 月末，该公司总资产为 200,355.98 万元，总负债

181,413.68 万元,净资产为 18,942.29 万元;2015 年 1-3 月,实现营业收入 5,826.10 万元,净利润为 968.52 万元。

(8) 杭州新湖明珠置业有限公司

杭州新湖注册资本为 10,000.00 万元,公司持有其 70.00%的股权,其经营范围为杭政储出(2008)28 号地块的开发。

截至 2014 年末,该公司总资产为 172,651.07 万元,总负债 145,290.37 万元,净资产为 27,360.69 万元;2014 年度,实现营业收入 129,696.85 万元,净利润为 21,809.89 万元。截至 2015 年 3 月末,该公司总资产为 164,766.40 万元,总负债 138,607.91 万元,净资产为 26,158.49 万元;2015 年 1-3 月,实现营业收入 3,995.40 万元,净利润为-1,202.20 万元。净利润为负的原因为一季度交付量较少的季节性原因所致。

(9) 丽水新湖置业有限公司

杭州新湖注册资本为 5,000.00 万元,公司持有其 100.00%的股权,其经营范围为一般经营项目。一般经营项目包括房地产开发。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)

截至 2014 年末,该公司总资产为 306,021.19 万元,总负债 294,334.83 万元,净资产为 11,686.36 万元;2014 年度,实现营业收入 152,753.57 万元,净利润为 12,380.44 万元。截至 2015 年 3 月末,该公司总资产为 308,417.38 万元,总负债 296,970.06 万元,净资产为 11,447.32 万元;2015 年 1-3 月,实现营业收入 1,190.86 万元,净利润为-239.04 万元。净利润为负的原因为一季度交付量较少的季节性原因所致。

2、发行人的合营和参股公司情况

截至 2015 年 3 月 31 日,发行人的主要合营和参股公司情况如下表所示:

企业名称	注册资本/股本 (万元)	持股比例
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	2,000.00	50.00%

企业名称	注册资本/股本 (万元)	持股比例
盛京银行	579,668.00	5.18%
温州银行	250,770.46	13.96%
新湖控股	415,385.00	48.00%
内蒙古合和置业有限公司	5,000.00	20.00%
西北矿业	65,000.00	34.40%

公司主要参股公司情况如下：

(1) 海宁绿城新湖房地产开发有限公司

海宁绿城注册资本为 2,000.00 万元，公司持有其 50.00%的股权，其经营包括一般经营项目：房地产开发经营；建筑装潢材料、建筑机械、卫生洁具、批发、零售（涉及项目审批的，凭有效许可证经营）。

截至 2014 年末，该公司总资产为 162,281.76 万元，总负债 149,753.94 万元，净资产为 12,527.82 万元；2014 年度，实现营业收入 28,949.78 万元，净利润为 12,923.03 万元。截至 2015 年 3 月末，该公司总资产为 167,796.88 万元，总负债 156,295.91 万元，净资产为 11,500.98 万元；2015 年 1-3 月，实现营业收入 234.78 万元，净利润为-1,026.85 万元。

(2) 新湖控股有限公司

新湖控股注册资本为 415,385.00 万元，公司持有其 48.00%的股权，其经营范围为一般经营项目，包括实业投资开发；建筑材料、金属材料、化工原料及产品（不含危险品及易制毒化学品）、百货、办公自动化设备、橡胶、橡胶制品的销售；经济信息咨询（不含证券、期货）。

截至 2014 年末，该公司总资产为 3,268,273.86 万元，总负债 2,633,828.50 万元，净资产为 634,445.36 万元；2014 年度，实现营业收入 257,463.38 万元，净利润为 37,628.54 万元。截至 2015 年 3 月末，该公司总资产为 3,979,445.62 万元，总负债 3,311,782.33 万元，净资产为 667,663.29 万元；2015 年 1-3 月，实现营业收入 98,930.60 万元，净利润为 21,496.66 万元。

(3) 甘肃西北矿业集团有限公司

西北矿业注册资本为 62,500.00 万元，公司持有其 34.40%的股权，其经营范围为有色金属矿产资源及相关产业的收购、兼并和投资；有色金属产品的生产（涉及行政许可的项目凭许可证）、销售及相关技术服务。

截至 2014 年末，该公司总资产为 276,711.98 万元，总负债 102,307.53 万元，净资产为 174,404.45 万元；2014 年度，实现营业收入 934.58 万元，净利润为 -6,827.28 万元。截至 2015 年 3 月末，该公司总资产为 256,461.11 万元，总负债 158,174.46 万元，净资产为 98,286.65 万元；2015 年 1-3 月，实现营业收入 311.06 万元，净利润为 -1,791.47 万元。西北矿业近一年及一期利润为负数的原因为该公司还未开始开采。

（4）内蒙古合和置业有限公司

内蒙古合注册资本为 5,000.00 万元，公司持有其 20.00%的股权，其经营范围为一般经营项目，包括房地产开发经营、咨询（凭资质经营）；房屋出租；装饰材料的销售。

截至 2014 年末，该公司总资产为 93,312.75 万元，总负债 115,872.00 万元，净资产为 -22,559.25 万元；2014 年度，实现营业收入 15,159.30 万元，净利润为 126.36 万元。截至 2015 年 3 月末，该公司总资产为 96,455.73 万元，总负债 119,369.98 万元，净资产为 -22,914.26 万元；2015 年 1-3 月，实现营业收入 0.00 万元，净利润为 -355.01 万元。

（5）盛京银行股份有限公司

盛京银行注册资本为 439,600.00 万元，公司持有其 5.18%的股权，许可该机构经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准。

截至 2014 年末，该公司总资产为 50,337,051.40 万元，总负债 46,723,702.90 万元，净资产为 3,613,348.50 万元；2014 年度，实现营业收入 1,120,476.30 万元，净利润为 540,493.30 万元。截至 2015 年 3 月末，该公司总资产为 54,071,690.16 万元，总负债 50,253,812.16 万元，净资产为 3,817,878.00 万元；2015 年 1-3 月，

实现营业收入 333,625.02 万元，净利润为 189,531.13 万元。

(6) 温州银行股份有限公司

温州银行注册资本为 250,770.46 万元，公司持有其 13.96%的股权，经营金融业务（范围详见银监会批文）。（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）。

截止 2014 年末，该公司总资产为 12,628,263.06 万元，总负债为 11,690,535.24 万元，净资产为 937,727.82 万元；2014 年，实现营业收入 317,768.76 万元，净利润为 64,602.52 万元。截至 2015 年 3 月末，该公司总资产为 12,842,882.93 万元，总负债 11,885,391.68 万元，净资产为 957,491.25 万元；2015 年 1-3 月，实现营业收入 206,327.49 万元，净利润为 19,509.22 万元。

四、发行人控股股东和实际控制人基本情况

(一) 控股股东及其一致行动人基本情况

截至目前，公司的控股股东为新湖集团，其直接持有公司股份数量为 3,806,910,170 股，占总股本的 46.78%。此外，宁波嘉源持有公司股份数量为 462,334,913 股，占总股本的 5.68%，浙江恒兴力持有公司股份数量为 209,991,540 股，占总股本的 2.58%。宁波嘉源与浙江恒兴力为新湖集团的控股子公司，上述三者构成一致行动人关系，三者合计持有公司股份数量为 4,479,236,623 股，占总股本的 55.04%。截至目前，新湖集团持有的公司股份已质押 2,636,369,226 股，宁波嘉源持有的公司股份已质押 361,830,000 股，浙江恒兴力持有的公司股份已质押 152,490,000 股，三者合计 3,150,689,226 股，占持有股份的 70.34%，主要为控股股东为公司借款提供的质押担保。

1、新湖集团

控股股东名称：浙江新湖集团股份有限公司

住所：杭州市体育场路田家桥 2 号

企业性质：股份有限公司（非上市）

法定代表人：林俊波

注册资本：29,790 万元人民币

实收资本：29,790 万元人民币

成立时间：1994 年 11 月 30 日

公司类型：股份有限公司（非上市）

注册地址：杭州

经营范围：许可经营项目：危险化学品（限批发，范围详见《危险化学品经营许可证》，有效期至 2015 年 06 月 06 日。一般经营项目：能源、农业、交通、建材工业、海洋资源及旅游的投资开发、海水养殖及海产品的深加工、建筑材料、木材、普通机械、金属材料、焦炭、橡胶及橡胶制品、初级食用农产品、矿产品（不含专控）、化工原料及产品（不含危险化学品和易制毒品）、汽车配件、化学纤维及制品、纺织品、石材、油脂、燃料油（不含成品油）的销售，实业投资、投资管理、信息咨询服务，物业管理服务，经营进出口业务（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）。

按照合并财务报表口径，截至 2014 年 12 月 31 日，新湖集团的未经审计的总资产为 1,086.49 亿元，净资产为 182.18 亿元，2014 年未经审计的净利润为 2.44 亿元。

2、宁波嘉源

名称：宁波嘉源实业发展有限公司

住所：宁波保税区华能大厦 091109130915 号

法定代表人：叶正猛

注册资本：1,000 万元

实收资本：1,000 万元

成立日期：1994 年 12 月 16 日

公司类型：有限责任公司

经营范围：许可经营项目：无

一般经营项目：自营和代理货物及技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的货物及技术除外；能源开发；建筑材料、五金交电、日用品、电子产品、纺织原料及产品、塑料原料及产品、化工原料及产品（除危险品）、橡胶原料及制品、金属材料及制品、鞋帽的批发、零售；经济贸易咨询。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）

按照合并财务报表口径，截至 2014 年 12 月 31 日，宁波嘉源的未经审计的总资产为 24.40 亿元，净资产为 9.46 亿元，2014 年未经审计的净利润为 0.36 亿元。

3、浙江恒兴力

名称：浙江恒兴力控股集团有限公司

住所：杭州市体育场路田家桥 2 号三楼

法定代表人：林兴

注册资本：24,800 万元人民币

实收资本：24,800 万元人民币

成立日期：2003 年 8 月 18 日

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：许可经营项目：无

一般经营项目：资产管理，基础设施建设投资，实业投资。房地产业投资，高科技产业投资，经营国内贸易、进出口贸易、资产重组兼并服务，投资项目管理服务，信息咨询服务（不含期货、证券咨询）。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）

按照合并财务报表口径，截至 2014 年 12 月 31 日，浙江恒兴力的未经审计的

总资产为 11.98 亿元，净资产为 3.43 亿元，2014 年未经审计的净利润为-0.31 亿元。

（二）实际控制人基本情况

公司的实际控制人为黄伟先生。黄伟先生，男，中国国籍，无境外居留权，1959 年 9 月生，本科学历，中共党员。1983 年，毕业于温州师范学院，在瑞安城关一中从事教育工作；1986 年，任职于温州市委党校、温州市府驻杭办事处等部门；1994 年，发起组建浙江新湖集团股份有限公司，历任浙江新湖股份有限公司董事长兼总经理，现任新湖控股董事长。

2015 年 3 月 31 日，实际控制人黄伟除新湖集团及新湖集团控制的企业以外，没有其他控制的企业。2015 年 3 月 31 日，新湖集团控制的除新湖中宝及其控制的企业以外的其他二级控股子公司如下表所示：

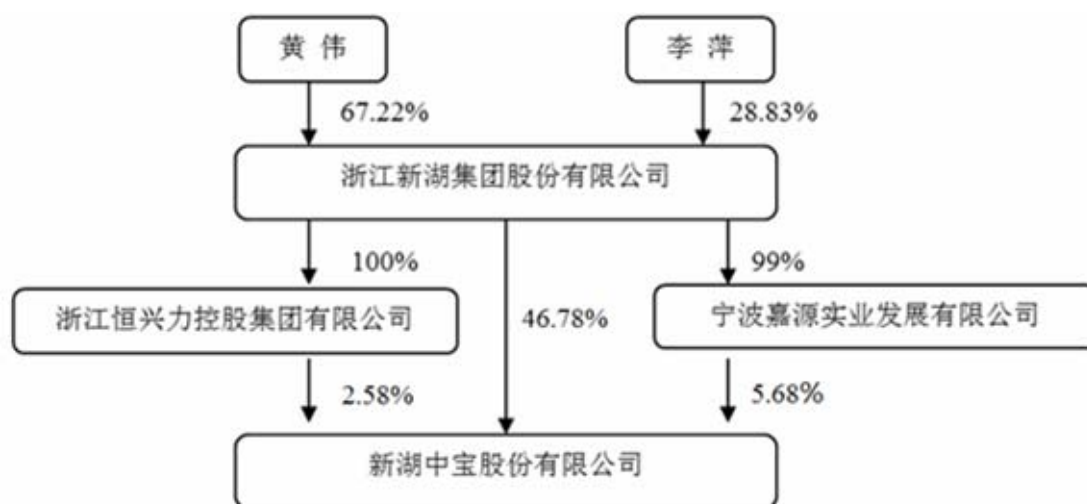
序号	公司名称	注册资本 (万元)	主营业务	与公司的关联关系	直接持股比例	表决权比例
1	浙江恒兴力	24,800	资产管理及实业投资等	同受新湖集团控制，且持有公司2.58%股份	100%	100%
2	宁波嘉源	1,000	进出口贸易等	同受新湖集团控制，且持有公司5.68%股份	99%	99%
3	新湖控股	415,385	金融与投资	同受新湖集团控制，公司占其出资额48%	52%	100%
4	哈尔滨高科技(集团)股份有限公司	36,126.3565	医药及大豆加工	同受新湖集团控制	17.58%	17.58%
5	上海新湖绿城物业服务集团有限公司	500	物业管理	同受新湖集团控制	60%	60%
6	浙江新湖绿城物业服务集团有限公司	300	物业管理	同受新湖集团控制	30.6%	*79.6%
7	内蒙古新湖化工有限公司	50,000	化工产品生产销售等	同受新湖集团控制	95%	100%
8	浙江省石化工贸有限公司	615	化工、石化产品生产	同受新湖集团控制	95%	100%
9	乌兰察布市广兴建材有限公司	1,000	水泥制品生产销售等	同受新湖集团控制	100%	100%
10	浙江新湖能源有限公司	10,000	矿产品技术研发、化工原料及产品销售	同受新湖集团控制	85%	85%

序号	公司名称	注册资本 (万元)	主营业务	与公司的关联关系	直接持股 比例	表决权 比例
11	浙江新湖化工科技有限公司	10,000	技术开发、化工产品	同受新湖集团控制	100%	100%
12	资源县泰鑫矿业有限公司	50.00	多金属矿普查	同受新湖集团控制	100%	100%
13	浙江思齐教育科技有限公司	2,000	文化教育	同受新湖集团控制	100%	100%
14	浙江新湖创业投资有限公司	5,000	创业投资、实业投资、投资管理、投资咨询	同受新湖集团控制	100%	100%

注*：上海新湖绿城物业服务有限公司持股 49%，因而新湖集团合计控制 79.6%。

（三）股权结构图

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系如下图所示：



五、发行人董事、监事、高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员的基本情况

截至2015年3月31日，发行人现任董事、监事、高级管理人员的情况如下表所示：

姓名	职务	任期起始日期	任期终止日期	年末持股数
林俊波	董事长	2012年10月29日	2015年10月29日	11,520,000

赵伟卿	副董事长、总裁	2012年10月29日	2015年10月29日	8,640,000
潘孝娜	董事、副总裁兼财务总监	2012年10月29日	2015年10月29日	2,880,000
虞迪锋	董事、副总裁兼董事会秘书	2012年10月29日	2015年10月29日	1,440,000
王晓梅	独立董事	2014年8月21日	2015年10月29日	0
金雪军	独立董事	2012年10月29日	2015年10月29日	0
王泽霞	独立董事	2012年10月29日	2015年10月29日	0
徐永光	监事会主席	2012年10月29日	2015年10月29日	0
陈立波	监事	2012年10月29日	2015年10月29日	0
陆襄	监事	2012年10月29日	2015年10月29日	39,120
卢翔	常务副总裁	2012年10月29日	2015年10月29日	0
周丹承	副总裁	2012年10月29日	2015年10月29日	0
合计	/	/	/	24,519,120

注：截至2015年3月31日，公司董事、监事、高级管理人员未持有本公司的已发行债券。

（二）董事、监事和高级管理人员的主要从业经历

1、林俊波女士：1999年起历任浙江新湖创业投资股份有限公司董事会秘书、杭州新湖美丽洲置业有限公司总经理、新湖控股有限公司副总裁兼浙江新湖房地产集团有限公司董事长，本公司副董事长、总裁。现任本公司董事长。

2、赵伟卿先生：1998年起历任浙江新湖房地产集团有限公司副总经理、常务副总经理、沈阳新湖房地产开发有限公司总经理，本公司副总裁。现任本公司副董事长、总裁。

3、潘孝娜女士：1998年起历任浙江新湖集团股份有限公司财务部经理助理、财务部副经理，宁波嘉源实业有限公司总经理，浙江新湖集团股份有限公司财务总监兼财务部经理，本公司财务总监。现任本公司董事、副总裁兼财务总监。

4、虞迪锋先生：2001年起历任中国农业银行浙江省分行营业部办公室副主任、中国农业银行杭州解放路支行副行长，本公司副总裁兼董事会秘书。现任本公司董事、副总裁兼董事会秘书。

5、王晓梅女士：1999年起历任IBM信息管理部数据库全球技术支持部门组长、商业发展经理、全球高级咨询顾问、全球高级经理，IBM新兴市场大数据中心总监，现任IBM软件部大数据与分析全球总监。

6、金雪军先生：1991年起历任浙江大学经济系副系主任、对外经贸学院副院长、经济与金融系系主任、经济学院副院长。现任浙江大学应用经济研究中心主任、浙江省公共政策研究院执行院长。现任本公司独立董事。

7、王泽霞女士：2002年起历任杭州电子科技大学财经学院副院长，财经学院院长。现任杭州电子科技大学会计学院院长。现任本公司独立董事。

8、徐永光先生：1984年起历任共青团中央组织部副部长、部长，1989年起任中国青少年发展基金会秘书长。现任中国基金会中心网理事长，第十届、第十一届全国政协委员。现任本公司监事会主席。

9、陈立波女士：1998年起任戴梦得大酒店总经理。曾任本公司第三届、第四届、第五届、第六届监事会监事。现任本公司监事。

10、陆襄先生：1998年起任戴梦得大酒店总经理。曾任本公司第三届、第四届、第五届、第六届监事会监事。现任本公司监事。

11、卢翔先生：曾任中国美术学院风景建筑设计研究院副院长。现任本公司常务副总裁。

12、周丹承先生：曾供职于杭州天苑房产开发有限公司，杭州通和房地产开发有限公司。2009年1月起任杭州新湖明珠置业有限公司总经理。现任本公司副总裁。

（三）董事、监事和高级管理人员的兼职情况

截至 2015 年 3 月 31 日，董事、监事、高级管理人员在股东单位及其它关联方任职和领取薪酬及津贴情况如下表所示：

姓名	其他单位名称	担任职务	是否领取薪酬及津贴
林俊波	新湖集团	董事长	是
赵伟卿	新湖集团	董事	是

注：赵伟卿先生领取的系董事津贴

六、发行人主要业务基本情况

（一）发行人主要业务情况

公司是一家在多元化的综合实力支撑下的地产企业。在战略布局上，公司配置了大量的大型城镇化综合项目，含较大规模的海涂开发及棚户区改造。公司在全国范围内开展业务，项目均衡分布在经济相对发达的一二三线城市。此外，公司还广泛涉足金融领域，形成了成规模的金融股权投资，目前是新湖期货有限公司、湘财证券股份有限公司、盛京银行、温州银行等金融机构的主要股东。

发行人房地产项目分布在浙江（杭州、温州、嘉兴、舟山、衢州、金华、丽水）、上海、江苏（镇江、苏州、南通、淮安）、江西（九江）、安徽（黄山、芜湖、蚌埠）、山东（泰安、滨州）、辽宁（沈阳）、天津等省市。此外，发行人还在浙江（温州）、江苏（南通）进行海涂开发项目。

最近三年，本公司主营业务收入按业务板块划分构成情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-3 月		2014 年		2013 年度		2012 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
房地产	34,092.79	25.41	634,842.18	57.89	432,339.25	47.66	189,288.19	19.16
商业贸易	88,486.08	65.95	410,513.23	37.43	396,902.05	43.76	319,223.37	32.32
海涂开发	8,400.02	6.26	34,775.35	3.17	62,929.19	6.94	463,226.60	46.9
酒店服务	-	-	-	-	-	-	1,856.04	0.19
其他	3,187.57	2.38	16,530.49	1.51	14,885.23	1.64	14,183.63	1.44
合计	134,166.45	100.00	1,096,661.26	100.00	907,055.72	100.00	987,777.83	100.00

发行人最近三年的主营业务收入主要由房地产、商业贸易、海涂开发业务三部分组成，其中虽然商业贸易业务占主营业务收入比重较高，但由于其毛利贡献较低，故并非公司的核心业务。

最近三年，公司的利润主要来自于房地产与海涂开发，2012 年、2013 年及 2014 年，上述两项业务合计对公司毛利贡献占比均在 90%左右；而商业贸易虽然占主营业务收入比重较大，但其盈利能力不强，对毛利的贡献有限；酒店服务和其他收入占比较少。

1、房地产

房地产开发是公司最主要的业务，公司房地产业务以普通商品住宅开发为主，同时适度发展商业地产和城镇化综合项目，主力客户群为个人购房。

在市场布局方面，公司房地产项目分布在浙江（杭州、温州、嘉兴、舟山、衢州、金华、丽水）、上海、江苏（苏州、南通、南京）、江西（九江）、安徽（芜湖）、山东（泰安、滨州）、辽宁（沈阳）、天津等省市，在开发地域的选择上注重一、二、三线城市的合理配置，在充分利用规模优势的同时，逐步降低区域性市场风险。

在房地产项目选址方面，公司创造了独具特色的房产水文化，绝大多数楼盘择水选地、依水而建，即沿江、靠河、临湖、滨海、面溪、傍泉，放大项目的天然环境优势，拥有较好的市场口碑。

2、海涂开发

在海涂开发方面，报告期内，公司获得温州西湾海滩涂围垦共计海域使用面积 806 万平方米；此外，公司在江苏启东投资建设长江口圆陀角旅游度假区项目，项目土地面积达 400 万平方米，公司负责投资该项目范围内的土地一级整理、公共基础设施及部分旅游设施等的建设。

公司的海涂开发业务主要由子公司平阳利得与启东新潮开展。平阳利得在购买海域使用权后进行围海造地，在完成围海造地工程后，由平阳县国土资源局收储公司土地，并由平阳县海洋与渔业局在收储之后收回海域使用权证。启东新潮没有采取政府收储的海涂业务开发形式，而是直接负责江滩土地围垦、清理赔偿、向上报批、土地吹沙凭证、公共基础设施及部分旅游设施等的建设。在满足土地招拍挂的条件下，由启东市国土资源局采用挂牌的方式出让项目地块的国有建设用地使用权。挂牌竞价成交后，启东新潮根据协议规定的分配原则与政府结算海涂开发款。

目前除平阳与启东的两个项目外，公司暂无其他海涂开发业务规划。

3、商业贸易

公司的商业贸易业务为传统、简单的转手贸易模式，涉及的主要贸易品种为铜、

黄金、化工产品和煤炭等，在采购与销售环节的定价原则均为以市场价为基准，由购销双方协商确定。在采购环节中主要供应商为工业企业、贸易商和黄金交易所等，在销售环节中主要客户为贸易商和黄金交易所等。

报告期内，面对全球经济下行、国际市场需求下降以及国际市场竞争进一步加剧等严峻的外贸形势，公司加速调整业务结构，不断开拓内销市场，使商业贸易业务收入快速增加，占主营业务收入的比重不断提高。但商业贸易业务毛利率较低，非公司的主要利润来源。

（二）发行人的主要竞争优势

经过多年的用心打造，公司“地产+互联网金控”双主业发展战略逐步成型，在战略、规模、品牌、管理等方面已具备一定的核心竞争力，为公司持续、健康、稳定发展打下坚实基础。

1、发展战略前瞻清晰

公司未来将全力打造互联网金控平台。同时，公司在地产行业耕耘二十余年，逐步形成了独有的地产业务发展优势。未来一段时期，公司将充分发挥地产主业既有优势、加速地产项目价值释放，为公司转型发展提供支撑。

2、资产质量优质

公司目前住宅和商业开发土地储备接近 1200 万平方米，海涂开发土地面积逾 600 万平方米，可满足公司 5-8 年的开发需求，而且土地成本相对较低。公司项目均衡分布在经济相对发达的一二三线城市，购买力水平高，市场空间大，项目资源优质，为公司发展提供了良好的发展空间。同时，公司投资的金融股权价值提升巨大，业绩优良。

3、现金流量充沛

公司延续了财务稳健的经营风格，始终把控制资金风险放在第一位。多年来，公司的资产负债率、综合资金成本在同行业中均保持合理水平。这为公司未来继续扩大规模提供了充足的杠杆空间，也成为公司重要的核心竞争优势之一。

4、管理团队优秀

公司核心管理层的长期稳定为企业的持续稳定发展提供了重要支持。通过长期的业务和经营实践，公司凝聚了一大批业务精英和管理团队。这些管理团队和业务精英素质高、能力强、诚恳敬业、经验丰富，拥有广泛和稳定的业务网络，能够有效及时地为客户提供全面细致的服务，促进公司价值的持续提升。

5、公司治理规范高效

在持续经营 20 多年的过程中，公司成功规避了多次市场风险与政策风险，得以稳健成长。这在很大程度上取决于健全有效的公司内部治理机制及对风险的认知能力和管控能力。公司按照法律法规要求及公司发展实际建立了完整的业务及管理制度流程，并建立了配套的规范管理、风险控制体系，为公持续稳健发展打下坚实基础。

（三）发行人主要经营资质

发行人及其控股子公司从事主营业务拥有的主要经营资质情况如下：

序号	公司名称	主要经营资质	资质等级	有效期
1	浙江新湖房地产集团有限公司	《房地产开发企业资质证书》（建开企[2006]591）	一级	2015.10.20
2	杭州新湖美丽洲置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》（浙房开 1420 号）	二级	2016.08.05
3	衢州新湖房地产开发有限公司	《房地产开发企业资质证书》（浙房开 1538 号）	二级	2015.05.10
4	上海新湖房地产开发有限公司	《房地产开发企业资质证书》（沪房地资开第（00856））	二级	2017.12.31
5	苏州新湖置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》（苏州 KF03652 号）	二级	2015.05.14
6	九江新湖远洲置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》（赣建房开字 2660 号）	二级	2017.01.14
7	沈阳新湖房地产开发有限公司	《房地产开发企业资质证书》（210106201209122243）	二级	2015.09.11
8	舟山新湖保亿置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》（舟综字 282 号）	三级	2016.06.14
9	沈阳沈北金谷置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》（2101172011122930559）	三级	2014.12.28[注]
10	义乌北方（天津）国际商贸城有限	《房地产开发企业资质证书》（津建房证[2011]第 S1926 号）	四级	2015.02.28

序号	公司名称	主要经营资质	资质等级	有效期
	公司			
11	泰安新湖房地产开发有限公司	《房地产开发企业资质证书》(104201)	四级	2015.04.30
12	天津新湖中宝投资有限公司	《房地产开发企业资质证书》(津建房证[2007]第 S1381 号)	四级	2015.02.28
13	浙江新兰得置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》(余房开字 119 号)	三级	2017.11.27
14	浙江澳辰地产发展有限公司	《房地产开发企业资质证书》(浙房金综字 491 号)	三级	2017.02.28
15	杭州新湖明珠置业有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》(杭房项 256 号)	暂定	2015.06.30
16	嘉兴新湖中房置业有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》(嘉房开 581 号)	暂定	2016.03.26
17	丽水新湖置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》(浙房丽市建字第 222 号)	三级	2017.09.18
18	乐清新湖置业有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》(浙房乐综字第 108 号)	暂定	2015.07.01
19	上海中瀚置业有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》(沪房地资开字第 100169 号)	暂定	2015.12.31
20	江苏新湖宝华置业有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》(镇江 KF05319 号)	暂定	2015.04.24
21	滨州新湖房地产开发有限公司	《房地产开发企业资质证书》(174169)	四级	2016.12.31
22	九江新湖中宝置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》(赣建房开字 4116 号)	三级	2017.07.29
23	天津新湖中宝投资有限公司	《房地产开发企业资质证书》(津建房证[2013]第 S2175 号)	四级	2015.02.28
24	沈阳新湖明珠置业有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》(2101142012060805718)	暂定	2015.06.06
25	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》(余房开字第 283 号)	暂定	2015.08.22
26	南通新湖置业有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》(南通 KF13542)	暂定	2015.11.06
27	瑞安市中宝置业有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》(浙房瑞综字第 03131)	暂定	2015.06.12

注：截至 2014 年 12 月 31 日，该项目子公司的资质证书已到期。经发行人说明，发行人相关控股子公司正在积极办理续期手续。

第四节 财务会计信息

本节的财务会计信息及有关分析反映了本公司最近三年的财务状况、经营成果和现金流量。

本节中出现的 2012 年度、2013 年度、2014 年度财务会计信息均来源于本公司的 2012 年度、2013 年度、2014 年度经审计的财务报告。2012 年度和 2013 年度财务会计信息已根据公司 2014 年 10 月 28 日召开的第八届董事会第四十三次会议审议通过的会计变更事项进行追溯调整。

一、最近三年财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	9,146,715,427.13	12,752,155,568.04	10,049,909,108.70	7,265,773,004.79
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	51,524,479.34	14,196,803.80	27,726,244.26	7,090,699.06
衍生金融资产	-	-	885,486.00	-
应收票据	-	-	-	30,968,000.00
应收账款	921,649,082.57	1,157,737,522.67	3,122,071,737.82	4,280,470,192.56
预付款项	327,460,277.38	228,576,391.40	408,254,642.98	538,367,602.44
其他应收款	593,537,275.59	586,780,635.99	677,789,955.59	362,276,917.57
存货	45,869,233,721.92	42,789,574,351.01	32,384,870,560.13	23,923,033,965.56
划分为持有待售的资产		165,852,176.82	246,110,352.36	-
一年内到期的非流动资产	220,000,000.00	220,000,000.00	-	102,500,000.00
其他流动资产	2,526,357,162.77	2,118,521,730.47	1,744,915,203.92	1,493,687,104.92
流动资产合计	59,656,477,426.70	60,033,395,180.20	48,662,533,291.76	38,004,167,486.90
非流动资产：				
可供出售金融资产	6,049,311,430.32	1,781,431,716.12	1,589,485,671.82	1,994,456,375.62
长期股权投资	6,863,987,561.21	6,532,911,914.15	4,993,979,420.25	4,737,399,596.48

项目	2015年3月31日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
投资性房地产	388,748,256.10	401,332,583.75	318,250,638.65	218,552,815.56
固定资产	239,493,685.01	241,292,082.32	240,193,128.35	279,631,555.71
在建工程	4,323,615.80	4,321,615.80	5,603,557.14	7,384,254.70
无形资产	261,384,681.49	262,601,562.29	267,145,480.85	283,971,925.84
开发支出	802,765,660.24	784,219,255.03	720,825,294.13	659,003,273.35
长期待摊费用	2,774,570.85	2,354,331.62	3,120,454.21	20,920,564.35
递延所得税资产	234,481,220.65	216,666,282.92	226,644,503.46	254,111,920.62
其他非流动资产	569,101,986.00	588,706,638.00	1,551,469,900.00	-
非流动资产合计	15,416,372,667.67	10,815,837,982.00	9,916,718,048.86	8,455,432,282.23
资产总计	75,072,850,094.37	70,849,233,162.20	58,579,251,340.62	46,459,599,769.13
流动负债：				
短期借款	3,413,300,000.00	3,082,900,000.00	2,827,890,000.00	3,587,600,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	157,807,040.00	157,807,040.00	-	-
应付票据	1,059,990,000.00	950,550,000.00	336,000,000.00	457,500,000.00
应付账款	1,121,688,831.74	1,507,643,548.14	1,593,005,135.56	761,895,335.02
预收款项	7,759,112,447.68	6,797,606,240.80	6,975,583,332.47	4,281,766,683.80
应付职工薪酬	5,651,549.40	6,235,262.71	5,648,499.40	5,530,771.16
应交税费	1,223,714,588.99	1,395,963,647.92	1,345,106,719.04	863,863,730.90
应付利息	325,561,762.02	196,158,776.14	249,415,373.87	226,950,315.90
应付股利	1,787,227.10	1,787,227.10	16,787,227.10	16,787,227.10
其他应付款	1,730,723,866.61	2,049,501,903.46	1,900,858,622.46	1,949,128,907.27
一年内到期的非流动负债	10,804,766,630.00	10,648,636,630.00	7,882,340,000.00	7,327,177,677.00
其他流动负债	4,722,379,716.50	4,985,357,441.37	3,893,318,891.54	2,671,183,142.27
流动负债合计	32,326,483,660.04	31,780,147,717.64	27,025,953,801.44	22,149,383,790.42
非流动负债：				
长期借款	16,286,737,995.00	13,389,640,000.00	13,025,720,000.00	6,853,084,942.00
应付债券	1,619,228,088.11	1,466,923,705.73	1,396,255,176.22	1,393,168,291.82
预计负债	60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00	60,146,575.00
递延收益	186,095,568.50	186,125,758.49	59,964,813.45	2,572,406.74
递延所得税负债	1,489,747.90	786,990.89	347,379.54	127,620.42
其他非流动负债	3,406,909,670.00	3,459,209,670.00	2,844,980,000.00	2,088,000,000.00
非流动负债合计	21,560,461,069.51	18,562,686,125.11	17,387,267,369.21	10,397,099,835.98
负债合计	53,886,944,729.55	50,342,833,842.75	44,413,221,170.65	32,546,483,626.40
所有者权益：				
实收资本（或股本）	8,138,131,967.00	8,032,815,867.00	6,258,857,807.00	6,258,857,807.00
资本公积	4,855,065,894.86	4,427,260,757.51	852,934,109.89	914,569,740.43
其他综合收益	392,668,994.87	347,160,149.70	68,765,703.93	281,133,885.62

项目	2015年3月31日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
盈余公积	691,330,541.13	691,330,541.13	596,588,530.81	507,872,516.42
未分配利润	5,873,609,877.83	5,722,207,170.52	5,123,076,114.95	4,610,444,977.52
归属于母公司所有者权益合计	19,950,807,275.69	19,220,774,485.86	12,900,222,266.58	12,572,878,926.99
少数股东权益	1,235,098,089.13	1,285,624,833.59	1,265,807,903.39	1,340,237,215.74
所有者权益合计	21,185,905,364.82	20,506,399,319.45	14,166,030,169.97	13,913,116,142.73
负债和所有者权益总计	75,072,850,094.37	70,849,233,162.20	58,579,251,340.62	46,459,599,769.13

(二) 合并利润表

单位：元

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业总收入	1,353,786,536.77	11,038,339,077.92	9,209,040,364.56	9,908,655,442.57
其中：营业收入	1,353,786,536.77	11,038,339,077.92	9,209,040,364.56	9,908,655,442.57
二、营业总成本	1,455,415,178.60	10,608,961,891.77	8,820,544,377.57	7,491,197,045.16
其中：营业成本	1,112,108,129.57	8,596,467,864.64	6,974,893,614.85	6,157,528,526.37
营业税金及附加	64,852,229.23	714,869,257.53	458,999,263.80	218,358,504.01
销售费用	61,117,783.53	346,073,064.65	321,422,557.34	255,629,529.54
管理费用	138,717,477.65	290,143,744.94	307,799,041.15	269,999,318.82
财务费用	120,475,229.83	655,590,233.09	613,629,033.03	413,093,115.81
资产减值损失	-41,855,671.21	5,817,726.92	143,800,867.40	176,588,050.61
加：公允价值变动收益	3,936,137.63	1,113,329.02	1,299,565.20	450,150.41
投资收益	272,055,972.25	1,056,074,713.23	876,899,014.68	614,331,242.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	164,231,603.83	627,744,577.76	285,297,137.56	383,738,770.93
三、营业利润	174,363,468.05	1,486,565,228.40	1,266,694,566.87	3,032,239,789.93
加：营业外收入	1,141,435.94	20,966,071.95	84,794,883.34	265,947,693.65
其中：非流动资产处置利得		557,832.62	717,143.56	26,313,676.11
减：营业外支出	3,323,066.92	11,853,576.37	10,927,528.05	13,536,740.42
其中：非流动资产处置损失	43,551.41	224,776.96	337,546.18	808,865.81
四、利润总额	172,181,837.07	1,495,677,723.98	1,340,561,922.16	3,284,650,743.16
减：所得税费用	19,181,922.46	349,673,355.05	366,020,120.23	950,170,876.67
五、净利润	152,999,914.61	1,146,004,368.93	974,541,801.93	2,334,479,866.49
归属于母公司所有者的净利润	151,402,707.31	1,081,922,249.92	983,137,478.08	2,309,431,581.17
少数股东损益	1,597,207.30	64,082,119.01	-8,595,676.15	25,048,285.32
六、其他综合收益的税后净额	45,508,845.17	278,394,445.77	-212,368,181.69	204,852,773.19
以后不能重分类进损益的其他综合收益			-	202,937,242.14
以后将重分类进损益的其他		278,394,445.77	-212,368,181.69	1,915,531.05

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
综合收益				
七、综合收益总额	198,508,759.78	1,424,398,814.70	762,173,620.24	2,539,332,639.68
归属于母公司所有者的综合收益总额	196,911,552.48	1,360,316,695.69	770,769,296.39	2,514,284,354.36
归属于少数股东的综合收益总额	1,597,207.30	64,082,119.01	-8,595,676.15	25,048,285.32
八、每股收益				
(一) 基本每股收益	0.02	0.17	0.16	0.37
(二) 稀释每股收益	0.02	0.17	0.16	0.37

(三) 合并现金流量表

单位：元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 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	2,758,229,482.20	13,420,446,951.89	13,457,145,756.32	8,523,686,963.12
收到的税费返还	58,123.14	3,654,406.06	12,277,808.62	4,795,835.45
收到其他与经营活动有关的现金	128,837,268.93	783,890,160.97	872,089,514.53	610,188,575.36
经营活动现金流入小计	2,887,124,874.27	14,207,991,518.92	14,341,513,079.47	9,138,671,373.93
购买商品、接受劳务支付的现金	3,903,692,636.58	16,918,094,786.10	13,304,149,141.21	7,671,254,588.91
支付给职工以及为职工支付的现金	127,236,012.62	287,400,631.94	257,183,291.05	228,831,301.14
支付的各项税费	412,129,584.80	1,075,930,551.34	770,004,890.22	755,368,908.16
支付其他与经营活动有关的现金	215,678,604.90	934,998,082.52	871,808,240.99	598,990,758.68
经营活动现金流出小计	4,658,736,838.90	19,216,424,051.90	15,203,145,563.47	9,254,445,556.89
经营活动产生的现金流量净额	-1,771,611,964.63	-5,008,432,532.98	-861,632,484.00	-115,774,182.96
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	497,893,106.34	1,746,128,458.97	2,984,461,288.78	906,196,472.88
取得投资收益收到的现金	4,037,548.67	32,542,720.75	39,095,386.05	123,162,666.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	37,952.33	930,371.62	982,280.35	403,371,389.01
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	259,453,011.70	148,148,710.72	298,554,995.90
收到其他与投资活动有关的现金	-	526,994,826.24	306,101,026.24	382,022,065.82
投资活动现金流入小计	501,968,607.34	2,566,049,389.28	3,478,788,692.14	2,113,307,590.11

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,081,552.34	62,647,551.71	51,149,906.72	588,776,607.61
投资支付的现金	4,765,478,856.17	1,723,258,684.84	4,534,057,765.81	1,279,462,611.34
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	26,499,334.27	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	860,324.64	341,096,614.64	413,500,000.00	374,940,889.74
投资活动现金流出小计	4,782,420,733.15	2,153,502,185.46	4,998,707,672.53	2,243,180,108.69
投资活动产生的现金流量净额	-4,280,452,125.81	412,547,203.82	-1,519,918,980.39	-129,872,518.58
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	533,952,627.00	5,437,176,556.12	49,900,000.00	269,300,019.20
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	49,900,000.00	5,000,000.00
取得借款收到的现金	5,413,800,000.00	23,747,146,300.00	21,685,227,500.00	13,454,129,998.00
发行债券收到的现金	151,930,000.00	69,190,000.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	668,217,054.40	2,835,952,414.08	2,084,159,328.10	2,607,811,013.83
筹资活动现金流入小计	6,767,899,681.40	32,089,465,270.20	23,819,286,828.10	16,331,241,031.03
偿还债务支付的现金	2,682,472,005.00	19,363,806,500.00	13,794,062,619.00	8,797,757,675.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	696,252,842.16	3,558,553,481.67	2,927,328,701.18	2,012,600,125.91
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	41,400,000.00	-	38,932,934.18
支付其他与筹资活动有关的现金	1,162,029,664.86	2,625,633,713.08	2,575,302,098.31	3,153,930,349.86
筹资活动现金流出小计	4,540,754,512.02	25,547,993,694.75	19,296,693,418.49	13,964,288,150.77
筹资活动产生的现金流量净额	2,227,145,169.38	6,541,471,575.45	4,522,593,409.61	2,366,952,880.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	110,146.01	103,442.80	-94,183.41	-143,555.81
五、现金及现金等价物净增加额	-3,824,808,775.05	1,945,689,689.09	2,140,947,761.81	2,121,162,622.91
加：期初现金及现金等价物余额	9,285,881,190.50	7,340,191,501.41	5,199,243,739.60	3,078,081,116.69
六、期末现金及现金等价物余额	5,461,072,415.45	9,285,881,190.50	7,340,191,501.41	5,199,243,739.60

(四) 母公司资产负债表

单位：元

项目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	1,932,901,945.65	4,568,566,382.48	2,000,709,271.96	1,038,702,506.82

新潮中宝股份有限公司公开发行公司债券募集说明书摘要

项目	2015年3月31日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,336,637.74	2,969,737.16	2,446,611.51	2,419,449.31
应收票据	-	-	-	30,968,000.00
应收账款	26,077,237.28	24,344,808.75	7,637,333.60	86,144,161.71
预付款项	178,614,690.15	12,731,635.00	5,761,381.00	171,540,903.50
应收股利	24,157,800.00	24,157,800.00	88,246,374.47	30,470,000.00
其他应收款	8,823,192,316.13	9,396,828,865.52	6,525,393,197.89	3,540,650,167.77
存货	352,003.59	352,003.59	385,854.13	721,615.31
划分为持有待售的资产	-	165,852,176.82	246,110,352.36	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	20,000,000.00
其他流动资产	69,737,374.34	83,459,891.09	65,194,315.95	24,102,717.83
流动资产合计	11,058,370,004.88	14,279,263,300.41	8,941,884,692.87	4,945,719,522.25
非流动资产：				
可供出售金融资产	6,032,858,310.46	1,770,558,310.46	1,409,485,671.82	1,814,456,375.62
长期应收款	2,140,000,000.00	1,100,000,000.00	-	-
长期股权投资	11,479,664,311.93	11,060,454,435.33	9,822,572,898.94	10,007,180,384.59
投资性房地产	57,541,461.05	58,027,277.60	59,970,543.80	61,913,810.00
固定资产	21,168,592.24	21,335,726.34	22,056,585.80	22,806,255.28
无形资产	681,970.92	700,911.24	776,672.52	839,470.84
长期待摊费用	-	-	-	14,042,055.56
递延所得税资产	-	-	-	52,847,933.75
其他非流动资产	567,000,000.00	587,000,000.00	1,330,000,000.00	-
非流动资产合计	20,298,914,646.60	14,598,076,660.97	12,644,862,372.88	11,974,086,285.64
资产总计	31,357,284,651.48	28,877,339,961.38	21,586,747,065.75	16,919,805,807.89
流动负债：				
短期借款	1,811,000,000.00	1,584,000,000.00	1,095,090,000.00	1,735,500,000.00
应付票据	520,000,000.00	520,000,000.00	-	87,500,000.00
应付账款	224,178.00	138,522.00	2,400,016.00	-
预收款项	2,874,978.00	3,564,464.00	6,166,411.70	22,661,799.15
应付职工薪酬	1,499,257.20	1,383,104.31	1,504,364.08	1,155,440.63
应交税费	805,470.39	8,912,182.12	5,832,749.20	5,980,162.95
应付利息	174,190,735.15	108,334,236.89	135,105,132.03	130,585,370.50
应付股利	1,787,227.10	1,787,227.10	1,787,227.10	1,787,227.10
其他应付款	3,183,417,228.97	1,108,288,428.01	1,695,745,729.71	1,316,838,352.31
一年内到期的非流动负债	3,566,516,630.00	3,567,256,630.00	2,872,100,000.00	1,812,500,000.00
其他流动负债	950,000,000.00	1,550,000,000.00	1,166,097,500.00	-
流动负债合计	10,313,315,704.81	8,453,664,794.43	6,981,829,129.82	5,114,508,352.64
非流动负债：				
长期借款	1,992,090,000.00	2,055,070,000.00	2,266,000,000.00	680,000,000.00
应付债券	1,398,108,088.11	1,397,733,705.73	1,396,255,176.22	1,393,168,291.82

项目	2015年3月31日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
其他非流动负债	1,923,309,670.00	1,895,509,670.00	2,049,980,000.00	1,150,000,000.00
非流动负债合计	5,313,507,758.11	5,348,313,375.73	5,712,235,176.22	3,223,168,291.82
负债合计	15,525,823,462.92	13,801,978,170.16	12,694,064,306.04	8,337,676,644.46
所有者权益：				
实收资本（或股本）	8,138,131,967.00	8,032,815,867.00	6,258,857,807.00	6,258,857,807.00
资本公积	5,338,619,862.85	4,910,814,725.50	1,349,295,264.69	1,332,244,328.18
其他综合收益	197,250,302.26	157,132,040.87	-130,698,550.66	81,168,607.16
盈余公积	613,392,675.48	613,392,675.48	518,650,665.16	429,934,650.77
未分配利润	1,544,066,380.97	1,361,206,482.37	896,577,573.52	479,923,770.32
所有者权益合计	15,831,461,188.56	15,075,361,791.22	8,892,682,759.71	8,582,129,163.43
负债和所有者权益总计	31,357,284,651.48	28,877,339,961.38	21,586,747,065.75	16,919,805,807.89

（五）母公司利润表

单位：元

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业收入	599,718,953.69	2,417,655,225.39	2,408,274,439.28	1,989,033,298.98
减：营业成本	598,688,285.64	2,277,037,715.29	2,281,261,917.20	1,883,789,757.51
营业税金及附加	136,013.78	1,295,754.56	7,111,071.61	5,774,802.31
管理费用	17,068,271.77	41,916,539.80	65,738,026.93	62,660,106.18
财务费用	74,831,244.86	666,909,540.24	595,409,820.31	408,383,506.03
资产减值损失	-576,913.31	3,064,836.90	12,449,244.85	6,634,545.14
加：公允价值变动收益	366,900.58	523,125.65	27,162.20	114,639.16
投资收益	273,530,474.77	1,510,669,489.12	1,430,201,141.72	777,373,465.05
其中：对联营企业和合营企业的投资	169,365,833.37	564,821,102.32	201,585,861.49	157,394,753.21
二、营业利润	183,469,426.30	938,623,453.37	876,532,662.30	399,278,686.02
加：营业外收入	-	10,000,800.63	64,962,585.42	4,779,832.91
其中：非流动资产处置利得	-	-	456,583.35	4,779,832.91
减：营业外支出	609,527.70	1,204,150.80	1,487,170.12	1,092,400.80
其中：非流动资产处置损失	-	-	57,263.56	47,586.06
三、利润总额	182,859,898.60	947,420,103.20	940,008,077.60	402,966,118.13
减：所得税费用			52,847,933.75	-52,847,933.75
四、净利润	182,859,898.60	947,420,103.20	887,160,143.85	455,814,051.88
五、其他综合收益的税后净额	40,118,261.39	287,830,591.53	-211,867,157.82	3,817,907.51
以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
以后将重分类进损益的其他综合收益	40,118,261.39	287,830,591.53	-211,867,157.82	3,817,907.51
六、综合收益总额	222,978,159.99	1,235,250,694.73	675,292,986.03	459,631,959.39

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 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	697,299,674.53	2,658,714,342.09	2,759,157,317.73	2,106,461,808.33
收到的税费返还	-	1,201,081.02	978,787.84	1,158,333.93
收到其他与经营活动有关的现金	22,248,218.55	48,250,970.41	221,515,796.55	26,851,068.98
经营活动现金流入小计	719,547,893.08	2,708,166,393.52	2,981,651,902.12	2,134,471,211.24
购买商品、接受劳务支付的现金	345,838,182.29	2,381,922,092.75	2,526,085,616.54	2,014,787,351.71
支付给职工以及为职工支付的现金	11,142,708.82	16,398,765.85	14,956,813.84	15,165,934.58
支付的各项税费	12,544,398.55	10,891,638.66	12,785,431.61	5,568,864.11
支付其他与经营活动有关的现金	7,115,286.03	49,243,513.62	47,302,587.01	23,431,588.29
经营活动现金流出小计	376,640,575.69	2,458,456,010.88	2,601,130,449.00	2,058,953,738.69
经营活动产生的现金流量净额	342,907,317.39	249,710,382.64	380,521,453.12	75,517,472.55
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	280,700,000.00	1,261,824,180.33	1,898,209,014.81	407,685,299.84
取得投资收益收到的现金	69,799.87	184,361,866.14	284,740,835.33	138,812,872.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	661,573.40	2,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	1,592,500,000.00	15,504,545,206.92	13,909,169,022.05	7,608,233,090.88
投资活动现金流入小计	1,873,269,799.87	16,950,731,253.39	16,092,780,445.59	8,154,733,262.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,605.13	15,461.53	292,916.15	252,321.54
投资支付的现金	4,606,000,000.00	753,995,118.07	3,342,800,500.00	636,727,114.10

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
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	2,919,848,155.50	17,828,715,990.59	15,941,246,002.29	7,192,624,527.13
投资活动现金流出小计	7,525,848,155.50	18,582,726,570.19	19,284,339,418.44	7,829,603,962.77
投资活动产生的现金流量净额	-5,652,584,960.76	-1,631,995,316.80	-3,191,558,972.85	325,129,300.04
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	533,952,627.00	5,437,176,556.12	-	264,300,019.20
取得借款收到的现金	1,244,800,000.00	6,101,300,000.00	7,877,707,500.00	4,789,200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,285,460,000.00	7,363,068,895.48	14,489,127,373.55	4,388,700,405.00
筹资活动现金流入小计	6,064,212,627.00	18,901,545,451.60	22,366,834,873.55	9,442,200,424.20
偿还债务支付的现金	1,653,720,000.00	7,141,316,500.00	4,406,440,000.00	3,196,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	202,904,620.46	1,603,271,957.88	1,297,161,403.43	598,647,720.45
支付其他与筹资活动有关的现金	1,533,574,800.00	6,472,834,199.01	12,848,977,717.51	5,575,873,397.21
筹资活动现金流出小计	3,390,199,420.46	15,217,422,656.89	18,552,579,120.94	9,370,821,117.66
筹资活动产生的现金流量净额	2,674,013,206.54	3,684,122,794.71	3,814,255,752.61	71,379,306.54
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	-2,635,664,436.83	2,301,837,860.55	1,003,218,232.88	472,026,079.13
加：期初现金及现金等价物余额	4,300,607,980.00	1,998,770,119.45	995,551,886.57	523,525,807.44
六、期末现金及现金等价物余额	1,664,943,543.17	4,300,607,980.00	1,998,770,119.45	995,551,886.57

二、合并报表范围的变化情况

（一）2012 年合并财务报表范围变动情况

2012 年公司新纳入合并范围的子公司 7 家，均通过出资设立方式新纳入合并范围；不再纳入合并范围的子公司 11 家，其中 2 家是由于出售股权而丧失子公司控制权而不再纳入合并范围，9 家是由于无经营业务或项目开发完成等原因公司解散清算并注销而不再纳入合并范围。

1、报告期新纳入合并财务报表范围的子公司

(1) 本期公司出资设立贵州新湖能源有限公司，注册资本 5,000 万元，公司出资 5,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自贵州新湖能源有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

(2) 本期公司控股子公司新湖影视传播有限公司出资设立东阳新湖艺人经纪有限公司，注册资本 100 万元，新湖影视传播有限公司出资 100 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自东阳新湖艺人经纪有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

(3) 本期公司与控股子公司浙江新湖房地产集团有限公司共同出资设立南通新湖置业有限公司，注册资本 5,000 万元，公司出资 2,000 万元，浙江新湖房地产集团有限公司出资 3,000 万元，公司拥有对其的实质控制权，故自南通新湖置业有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

(4) 本期公司与控股子公司浙江新湖房地产集团有限公司共同出资设立南通启阳建设开发有限公司，注册资本 5,000 万元，公司出资 2,000 万元，浙江新湖房地产集团有限公司出资 3,000 万元，公司拥有对其的实质控制权，故自南通启阳建设开发有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

(5) 本期公司控股子公司香港新湖投资有限公司独家设立泰昌投资有限公司，截止到 2012 年 12 月 31 日香港新湖投资有限公司实际出资 1,000 美元。由于香港新湖投资有限公司拥有对泰昌投资有限公司的实质控制权，故自泰昌投资有限公司出资之日起将其纳入合并财务报表范围。

(6) 本期公司控股子公司浙江新湖房地产集团有限公司与杭州余杭财经投资有限公司共同出资设立杭州新湖鸬鸟置业有限公司，注册资本 5,000 万元，公司出资 4,500 万元，占其注册资本的 90%，拥有对其的实质控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

(7) 本期公司控股子公司义乌北方（天津）国际商贸城有限公司出资设立天津义乌北方国际商贸城市场管理有限公司，注册资本 500 万元，义乌北方（天津）

国际商贸城有限公司出资 500 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自天津义乌北方国际商贸城市场管理有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2、报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司

(1) 根据公司控股子公司浙江新湖房地产集团有限公司与淮安万友物业服务有限责任公司于 2012 年 10 月 15 日签订的《股权转让协议》，浙江新湖房地产集团有限公司将所持有的淮安新湖房地产开发有限公司 55%股权转让给淮安万友物业服务有限责任公司。故自 2012 年起公司不再将淮安新湖房地产开发有限公司纳入合并财务报表范围。

(2) 嘉兴禾兴大酒店有限公司系公司控股子公司浙江允升投资集团有限公司分立形成的子公司，根据公司与嘉兴市戴梦得购物中心有限公司于 2012 年 12 月 17 日签订的《股权转让协议》，公司和嘉兴新国浩商贸有限公司分别将所持有的嘉兴禾兴大酒店有限公司 90%和 10%的股权转让给嘉兴市戴梦得购物中心有限公司。故自 2012 年 12 月起公司不再将其纳入合并财务报表范围。

(3) 嘉兴市路桥建设开发有限公司已无经营业务，2011 年 5 月 10 日，该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。故自 2012 年该公司注销时起，不再将其纳入合并财务报表范围。

(4) 嘉善新湖房地产开发有限公司的开发项目已全部完成，2011 年 4 月 6 日，该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。故自 2012 年该公司注销时起，不再将其纳入合并财务报表范围。

(5) 大连新湖中宝投资有限公司无可开发项目，2012 年 5 月 17 日，该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。故自 2012 年该公司注销时起，不再将其纳入合并财务报表范围。

(6) 天津静海县青蓝投资有限公司无可开发项目，2011 年 12 月 1 日，该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。故自 2012 年该公司注销时起，不再将其纳入合并财务报表范围。

(7) 瑞安外滩房地产开发有限公司外滩的开发项目已全部完成, 2011 年 4 月 20 日, 该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。故自 2012 年该公司注销时起, 不再将其纳入合并财务报表范围。

(8) 蚌埠新湖置业有限公司的开发项目已全部完成, 2011 年 6 月 1 日, 该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。故自 2012 年该公司注销时起, 不再将其纳入合并财务报表范围。

(9) 嘉兴钻石王朝娱乐有限公司营业期限届满, 2011 年 1 月 10 日, 该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。故自 2012 年该公司注销时起, 不再将其纳入合并财务报表范围。

(10) 新湖中宝(青岛)置业有限公司无可开发项目, 2010 年 12 月 10 日, 该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。故自 2012 年该公司注销时起, 不再将其纳入合并财务报表范围。

(11) 温州新湖房产营销策划有限公司已无经营业务, 2012 年 6 月 19 日, 该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。故自 2012 年该公司注销时起, 不再将其纳入合并财务报表范围。

(二) 2013 年合并财务报表范围变动情况

2013 年公司新纳入合并范围的子公司 9 家, 均通过出资设立方式新纳入合并范围; 不再纳入合并范围的子公司 2 家, 其中 1 家是由于出售股权而丧失子公司控制权而不再纳入合并范围, 1 家是由于无经营业务或项目开发完成等原因公司解散清算并注销而不再纳入合并范围。

1、报告期新纳入合并财务报表范围的子公司

(1) 本期公司与上海逸合投资管理有限公司、上海颐腾投资合伙企业(有限合伙)共同出资设立乐清新湖置业有限公司, 注册资本 10,000 万元, 公司出资 6,500 万元, 占其注册资本的 65%, 拥有对其的实质控制权, 故自乐清新湖置业有限公司成立之日起, 将其纳入合并财务报表范围。

(2) 本期公司控股子公司苏州新湖置业有限公司出资设立苏州望湖建筑装饰有限公司，注册资本 1,000 万元，苏州新湖置业有限公司出资 1,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自苏州望湖建筑装饰有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。2014 年 7 月 14 日，经苏州市吴江工商行政管理局登记备案后，苏州望湖建筑装饰有限公司更名为苏州汇品商业管理有限公司。2014 年 8 月 25 日，经苏州市吴江工商行政管理局登记备案后，苏州汇品商业管理有限公司更名为苏州充橙商业管理有限公司。

(3) 本期公司与自然人章烈成、章雷共同出资设立平阳伟成置业有限公司，注册资本 1,000 万元，公司出资 510 万元，占其注册资本的 51%，拥有对其的实质控制权，故自平阳伟成置业有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

(4) 本期公司控股子公司新湖期货有限公司出资设立上海新湖瑞丰金融服务有限公司，注册资本 3,000 万元，新湖期货有限公司出资 3,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自上海新湖瑞丰金融服务有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

(5) 本期公司控股子公司嘉兴南湖国际教育文化交流中心出资设立嘉兴中宝教育科技有限公司，注册资本 10 万元，嘉兴南湖国际教育文化交流中心出资 10 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自嘉兴中宝教育科技有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

(6) 本期公司出资设立上海融喆投资发展有限公司，注册资本 10,000 万元，公司出资 6,000 万元，占其注册资本的 60%，拥有对其的实质控制权，故自上海融喆投资发展有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

(7) 本期公司与全资子公司浙江新湖房地产集团有限公司共同出资设立南通启新置业有限公司，该公司注册资本 5,000 万元，公司出资 2,000 万元，浙江新湖房地产集团有限公司出资 3,000 万元，占其注册资本的 60%，公司拥有对其的实质控制权，故自南通启新置业有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

(8) 本期公司全资子公司义乌北方（天津）国际商贸城有限公司出资设立天

津海建市政工程有限公司，注册资本 500 万元，义乌北方（天津）国际商贸城有限公司出资 500 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自天津海建市政工程有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

（9）本期公司控股子公司上海融喆投资发展有限公司出资设立瑞安市中宝置业有限公司，注册资本 10,000 万元，上海融喆投资发展有限公司出资 10,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自瑞安市中宝置业有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2、报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司

（1）根据公司与雨田集团有限公司于 2013 年 8 月 9 日签订的《股权转让协议》，本公司将所持有的上海新潮明珠置业有限公司 70%股权转让给雨田集团有限公司。故自 2013 年起不再将其纳入合并财务报表范围。

（2）内蒙古新潮能源发展有限公司已无经营业务，2012 年 11 月 14 日，该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。故自 2013 年该公司注销时起，不再将其纳入合并财务报表范围。

（三）2014 年合并财务报表范围变动情况

2014 年公司新纳入合并范围的子公司 7 家，其中 2 家为本期发生的非同一控制下企业合并，5 家为通过出资设立方式新纳入合并范围；不再纳入合并范围的子公司 1 家，是由于出售股权而丧失子公司控制权而不再纳入合并范围。

1、报告期新纳入合并财务报表范围的子公司

（1）根据公司控股子公司浙江新潮房地产集团有限公司于 2014 年 10 月 8 日签订的《股权及债权转让协议》，浙江新潮房地产集团有限公司以 1,900 万元受让杭州余杭财经投资有限公司 100%股权。浙江新潮已分别于 2014 年 10 月 10 日及 2014 年 12 月 4 日共支付股权转让款 1,900 万元，办理了相应的财产权交接手续。杭州余杭财经投资有限公司已于 2014 年 11 月 14 日完成相关工商变更登记手续，故公司自 2014 年 12 月起将其纳入合并财务报表范围。

(2) 根据公司控股子公司浙江新潮房地产集团有限公司之子公司杭州新潮鸬鸟置业有限公司于 2014 年 10 月 8 日签订的《股权及债权转让协议》，杭州新潮鸬鸟置业有限公司以 750 万元受让杭州鸬鸟旅游开发有限公司 100% 股权。杭州新潮鸬鸟置业有限公司已分别于 2014 年 10 月 10 日及 2014 年 12 月 4 日共支付股权转让款 750 万元，办理了相应的财产权交接手续。杭州鸬鸟旅游开发有限公司已于 2014 年 11 月 14 日完成相关工商变更登记手续，故公司自 2014 年 12 月起将其纳入合并财务报表范围。

(3) 本期公司控股子公司温州新潮房地产开发有限公司出资设立平阳新潮房地产开发有限公司，注册资本 1,000 万元，温州新潮房地产开发有限公司出资 1,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自平阳新潮房地产开发有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

(4) 本期公司控股子公司启东新潮投资开发有限公司出资设立启东江海乡村俱乐部有限公司，注册资本 100 万元，启东新潮投资开发有限公司出资 100 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自启东江海乡村俱乐部有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

(5) 本期公司出资设立香港新澳投资有限公司，注册资本 1 万美元，公司出资 1 万美元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自香港新澳投资有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

(6) 本期公司与自然人章烈成、章雷共同出资设立平阳隆恒置业有限公司，注册资本 1,000 万元，公司出资 510 万元，占其注册资本的 51%，拥有对其的实质控制权，故自平阳隆恒置业有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

(7) 本期公司与控股子公司浙江新潮房地产集团有限公司共同出资设立南通启仁置业有限公司，注册资本 5,000 万元，公司出资 2,000 万元，占其注册资本的 40%，浙江新潮房地产集团有限公司出资 3,000 万元，占其注册资本的 60%，公司拥有对其的实质控制权，故自南通启仁置业有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2、报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司

2014年5月26日，公司与桐乡市鑫达投资有限公司和桐乡市瑞丰投资有限公司签订《股权转让协议》，公司向桐乡市鑫达投资有限公司和桐乡市瑞丰投资有限公司分别转让桐乡新潮升华置业有限公司90%和10%的股权，并于2014年9月25日办妥该股权转让的工商变更登记手续，故自2014年9月起不再将其纳入合并财务报表范围。

（四）2015年1-3月合并财务报表范围变动情况

2015年1-3月期间，公司合并财务报表范围未发生变动

三、公司最近三年的财务指标

（一）公司最近三年及一期主要财务指标

项目	2015年 3月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日
流动比率（倍）	1.85	1.89	1.80	1.72
速动比率（倍）	0.43	0.54	0.60	0.64
资产负债率（母公司报表）	49.51%	47.80%	58.80%	49.28%
资产负债率（合并报表）	71.78%	71.06%	75.82%	70.05%
项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
销售毛利率	17.85%	22.12%	24.26%	37.86%
销售净利率	11.30%	10.38%	10.58%	23.56%
应收账款周转率（次）	不适用	5.16	2.49	4.61
存货周转率（次）	不适用	0.23	0.25	0.28

2015年1-3月	净资产收益率	每股收益（元/股）	
	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于发行人普通股股东的净利润	0.78%	0.019	0.019
扣除非经常性损益后归属于发行人普通股股东的净利润	0.22%	0.005	0.019
2014年度	净资产收益率	每股收益（元/股）	
	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于发行人普通股股东的净利润	8.09%	0.17	0.17

扣除非经常性损益后归属于 发行人普通股股东的净利润	4.77%	0.10	0.10
2013 年度	净资产收益率	每股收益（元/股）	
	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于发行人普通股股东的 净利润	7.67%	0.16	0.16
扣除非经常性损益后归属于 发行人普通股股东的净利润	2.00%	0.04	0.04
2012 年度	净资产收益率	每股收益（元/股）	
	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于发行人普通股股东的 净利润	20.85%	0.37	0.37
扣除非经常性损益后归属于 发行人普通股股东的净利润	17.08%	0.30	0.30

（二）上述财务指标的计算方法

上述指标中除母公司资产负债率的指标外，其他均依据合并报表口径计算。各指标的具体计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产－存货）/流动负债

资产负债率=总负债/总资产

销售毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

销售净利率=净利润/营业收入

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

每股收益指标及净资产收益率指标根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的规定计算。

扣除非经常性损益后净资产收益率和扣除非经常性损益后的每股收益按《公开发行证券公司信息披露规范问答第1号》的相关要求进行扣除。

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

四、非经常性损益明细表

以下非经常性损益明细表以合并报表数据为基础，最近三年的非经常性损益如下表所示：

单位：万元

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
（一）非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	10,405.25	42,975.14	41,154.62	16,936.98
（二）越权审批、或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	-	-	-
（三）计入当期损益的政府补助，但与发行人正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	73.02	467.50	1,681.59	23,685.11
（四）计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-	-	-
（五）企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	-	-
（六）非货币性资产交换损益	-	-	-	-
（七）委托他人投资或管理资产的损益	5.25	24.21	226.59	508.07
（八）因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-	-	-
（九）债务重组损益	-	-	-	-
（十）企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-	-	-
（十一）交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-	-	-

(十二) 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-	-
(十三) 与发行人正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-	-	-
(十四) 除同发行人正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	761.32	-81.69	16,586.64	7,225.38
(十五) 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-	-	-
(十六) 对外委托贷款取得的损益	-	-	-	-
(十七) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-	-
(十八) 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-	-	-
(十九) 受托经营取得的托管费收入	-	-	-	-
(二十) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-170.89	1,099.53	6,204.36	-298.73
(二十一) 其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	13,187.95	-
非经常性损益合计	11,073.95	444,84.68	79,041.75	48,056.81
非经常性损益所得税影响	-111.69	-137.73	-6,285.16	-6,295.20
扣除所得税的非经常性损益合计	10,962.25	44,346.95	72,756.59	41,761.60
归属于少数股东的非经常性损益	-71.32	-4.15	-59.34	-17.53
归属于发行人普通股股东的非经常性损益	10,890.93	44,342.79	72,697.25	41,744.07
非经常性损益合计占当期净利润的比例	71.93%	38.69%	74.66%	17.89%

最近三年，公司非经常性损益占当期净利润的比重较高，占比分别为17.89%、

74.66%及38.69%。报告期内，公司非经常性损益主要来自处置成都农商行、大智慧等公司的股权产生的投资收益，对这些公司的股权处置符合公司金融板块的战略布局；此外，天津市静海县人民政府奖励北方商贸的投资落户款亦是公司非经常性损益的主要来源。

五、本期公司债券发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为2015年3月31日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为35亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额35亿元计入2015年3月31日的资产负债表；
- 4、本期债券募集资金拟用13亿元偿还银行借款，拟用22亿元补充公司流动资金；
- 5、假设公司债券发行在2015年6月30日完成。

基于上述假设，本次发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

合并资产负债表

单位：万元

项目	2015年3月31日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	5,965,647.74	6,185,647.74	220,000.00
非流动资产	1,541,637.27	1,541,637.27	-
资产合计	7,507,285.01	7,727,285.01	220,000.00
流动负债	3,232,648.37	3,102,648.37	-130,000.00
非流动负债	2,156,046.11	2,506,046.11	350,000.00
负债合计	5,388,694.47	5,608,694.48	220,000.00
资产负债率	71.78 %	72.58%	0.80%

第五节 本次募集资金运用

一、本次债券募集资金规模

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司第八届董事会第五十三次会议审议通过，并经公司2015年第二次临时股东大会批准，公司向中国证监会申请发行不超过35亿元的公司债券。

二、本次募集资金运用计划

经公司第八届董事会第五十三次会议审议通过，并经公司2015年第二次临时股东大会批准，本次发行公司债券的募集资金拟用于改善债务结构、偿还银行贷款及补充流动资金。募集资金的具体用途由股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司的具体情况确定。

截至2015年3月末，公司的短期负债包括短期借款34.13亿元、一年内到期的非流动负债108.05亿元、有偿还义务的其他流动负债9.50亿元、应付票据4.54亿元（敞口）和应付账款11.22亿元，2015年1-3月，公司经营活动产生的现金流量净额为-17.72亿元，公司短期内对流动资金的需求较大。

公司拟将本次债券募集资金13亿元用于偿还银行贷款，其余22亿元用于补充公司流动资金，该资金使用计划将有利于调整并优化公司负债结构，改善资金状况。

（一）改善债务结构，偿还银行贷款

根据自身经营状况及债务情况，公司初步拟定的还款计划如下：

借款单位	放贷机构	终止日期	贷款余额 (万元)	拟偿还金额 (万元)
新湖中宝	平安银行杭州分行	2015-7-21	9,000.00	9,000.00
	嘉兴银行	2015-11-16	950.00	950.00
	嘉兴银行	2015-11-19	2,050.00	2,050.00
嘉兴市南湖国际教育投资有限公司	民生银行嘉兴分行	2015-6-30	1,500.00	1,500.00
	湖州银行嘉兴分行	2015-11-27	2,000.00	2,000.00

启东新湖投资开发有限公司	中国银行启东支行	2015-7-1	1,000.00	1,000.00
	中国银行启东支行	2015-7-1	5,000.00	5,000.00
	中国农业银行启东支行	2015-8-28	2,000.00	2,000.00
	中国农业银行启东支行	2015-8-28	1,000.00	1,000.00
	中国银行启东支行	2015-10-1	3,000.00	3,000.00
衢州新湖房地产开发有限公司	北京银行衢州分行	2015-12-31	4,000.00	4,000.00
沈阳新湖房地产开发有限公司	兴业银行沈阳分行	2015-7-26	6,000.00	6,000.00
	辽阳银行沈阳分行	2015-9-23	10,000.00	10,000.00
泰安新湖房地产开发有限公司	泰安市农行龙泽支行	2015-10-8	6,000.00	6,000.00
	泰安市农行龙泽支行	2015-10-8	1,000.00	1,000.00
	泰安市农行龙泽支行	2015-10-8	7,000.00	7,000.00
浙江允升投资集团有限公司	交通银行嘉兴南湖支行	2015-6-23	3,500.00	3,500.00
	华夏银行杭州解放支行	2015-8-8	5,000.00	5,000.00
	华夏银行杭州解放支行	2015-9-3	5,000.00	5,000.00
	光大银行杭州分行	2015-9-4	2,500.00	2,500.00
	辽阳银行沈阳铁西支行	2015-9-21	10,000.00	10,000.00
	招商银行嘉兴分行	2015-11-5	2,000.00	2,000.00
	嘉兴银行	2015-11-12	5,000.00	5,000.00
	禾城农村合作银行	2015-11-25	2,500.00	2,500.00
浙江澳辰地产发展有限公司	农行兰溪支行	2015-7-31	5,000.00	5,000.00
苏州新湖置业有限公司	中行吴江支行	2015-9-30	5,000.00	5,000.00
	农行吴江支行	2015-12-21	5,000.00	3,000.00
沈阳青蓝装饰工程有限公司	盛京银行沈阳市亚明支行	2015-7-25	20,000.00	20,000.00
合计			132,000.00	130,000.00

考虑到募集资金实际到位时间无法确切估计，公司将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还公司银行贷款、调整债务结构的具体事宜。

（二）补充流动资金

公司拟将募集资金偿还银行贷款之后的剩余资金用于补充流动资金，以满足公司日常生产经营需求，有助于进一步优化资本结构，提高公司的抗风险能力。

公司所属的房地产行业为资金密集型行业，项目开发周期长，资金占用量大。根据公司未来期间的经营规划，公司经营规模扩大及项目辐射区域扩张将面临较大的资金需求，本次债券募集资金拟安排 22 亿元用于补充流动资金，为公司已取得项目的后续开发提供资金支持，帮助公司更好地应对经营规模扩张带来的流动资金

压力，保障公司的中长期发展。

三、募集资金运用对公司财务状况的影响

（一）对公司负债结构的影响

本次债券发行完成且上述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由发行前的 71.78%增加至发行后的 72.58%，上升 0.80 个百分点；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 40.01%增加至发行后的 44.68%，长期债务占比提升，有利于增强公司资金使用的稳定性，公司债务结构将得到一定的改善。

（二）对于公司短期偿债能力的影响

本次债券发行完成且上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的流动比率和速动比率将由发行前的 1.85 和 0.43 分别增加至发行后的 1.99 和 0.52，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

第六节 备查文件

本募集说明书摘要的备查文件如下：

- 一、发行人 2012 年的财务报告和审计报告、2013 年的财务报告和审计报告、2014 年的财务报告和审计报告和发行人 2015 年一季度财务报表；
- 二、发行人会计政策变更引起的追溯调整的专项说明；
- 三、发行人经追溯调整的比较式财务报表；
- 四、北京市金杜律师事务所出具的法律意见书；
- 五、北京市金杜律师事务所出具的补充法律意见书（一）；
- 六、联合信用评级有限公司为本次发行公司债券出具的资信评级报告；
- 七、《债券受托管理协议》；
- 八、《债券持有人会议规则》；
- 九、中国证监会核准本期债券发行的文件。

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

（本页无正文，为《新湖中宝股份有限公司公开发行 2015 年公司债券募集说明书摘要》的签署页）

