

**新湖中宝股份有限公司**

**2015 年第六次临时股东大会**

**会议资料**

**2015.8.14**

**新湖中宝股份有限公司**  
**2015 年第六次临时股东大会**  
**关于公司符合公开发行公司债券条件的议案**

各位股东：

为了实现公司的可持续发展、改善公司融资结构、偿还银行贷款以及补充流动资金，公司拟公开发行公司债券。根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定，公司董事会将公司的实际情况与上述有关法律、法规和规范性文件的规定逐项对照，董事会认为本公司符合现行公司债券政策和公司债券发行条件关于向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者（以下简称“合格投资者”）公开发行公司债券的各项规定，具备向合格投资者公开发行公司债券的资格。

1、公司符合《中华人民共和国证券法》关于公开发行公司债券的有关规定：

- ( 1 ) 股份有限公司的净资产不低于人民币三千万元；
- ( 2 ) 累计债券余额不超过公司净资产的百分之四十；
- ( 3 ) 最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息；
- ( 4 ) 筹集的资金投向符合国家产业政策；
- ( 5 ) 债券的利率不超过国务院限定的利率水平；
- ( 6 ) 国务院规定的其他条件；

公开发行公司债券筹集的资金，必须用于核准的用途，不得用于弥补亏损和非生产性支出。

2、公司不存在《中华人民共和国证券法》关于不得再次公开发行公司债券的有关规定：

- ( 1 ) 前一次公开发行的公司债券尚未募足；
- ( 2 ) 对已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态；
- ( 3 ) 违反本法规定，改变公开发行公司债券所募资金的用途。

3、公司不存在《公司债券发行与交易管理办法》关于不得公开发行公司债券的情形：

- ( 1 ) 最近三十六个月内公司财务会计文件存在虚假记载，或公司存在其他重大违法行为；
- ( 2 ) 本次发行申请文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
- ( 3 ) 对已发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态；

(4) 严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

5、公司已委托具有从事证券服务业务资格的资信评级机构进行信用评级。

新湖中宝股份有限公司董事会

二〇一五年八月十四日

**新湖中宝股份有限公司**  
**2015 年第六次临时股东大会**  
**关于公开发行公司债券的议案**

各位股东：

为了进一步拓宽新湖中宝股份有限公司（以下简称“公司”）融资渠道，改善公司债务结构，补充公司经营所需流动资金，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规及规范性文件的有关规定，并结合公司的具体情况，公司拟定了本次公司债券的发行方案，具体条款如下：

1、发行规模及发行方式

本次发行公司债券规模不超过人民币 35 亿元（含 35 亿元），可在获得中国证券监督管理委员会核准后，以一次或分期形式在中国境内公开发行。具体发行规模及分期方式提请股东大会授权董事会根据公司资金需求情况和发行时市场情况，在前述范围内确定。

2、债券期限

本次发行公司债券的期限不超过 10 年（含 10 年），可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种。具体期限构成和各期限品种的规模提请股东大会授权董事会根据发行时的市场情况确定。

3、债券利率

本次发行公司债券的票面利率及其支付方式提请股东大会授权

董事会与主承销商根据市场情况确定。

#### 4、担保安排

本次发行公司债券的担保安排提请股东大会授权董事会确定。

#### 5、赎回条款或回售条款

本次发行公司债券的赎回条款或回售条款提请股东大会授权董事会确定。

#### 6、募集资金用途

本次发行公司债券的募集资金拟用于偿还银行贷款、调整债务结构、补充流动资金。具体用途提请股东大会授权董事会根据公司财务状况确定。

#### 7、发行对象及向公司股东配售的安排

本次发行公司债券的发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者。

本次发行公司债券不向公司股东配售。

#### 8、上市安排

本次发行公司债券完成后，公司将申请本次发行公司债券于上海证券交易所上市交易。经监管部门批准/核准，在相关法律法规允许的前提下，公司亦可申请本次发行公司债券于其他交易场所上市交易。

#### 9、偿债保障措施

提请股东大会授权董事会在本次发行公司债券出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息情况时，将至少采取

如下保障措施：

- (1) 不向股东分配利润；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- (4) 主要责任人不得调离。

#### 10、决议有效期

本次发行公司债券的股东大会决议有效期为自股东大会审议通过之日起 24 个月。

#### 11、本次发行对董事会的授权事项

为有效协调本次公司债券发行过程中的具体事宜，拟提请股东大会授权董事会及董事会授权人士，根据有关法律法规的规定及监管机构的意见和建议，在股东大会审议通过的框架和原则下，从维护本公司利益最大化的原则出发，全权办理本次发行公司债券的全部事项，包括但不限于：

(1) 依据国家法律、法规及证券监管部门的有关规定和公司股东大会的决议，根据公司和债券市场的具体情况，制定及调整公司债券的具体方案，包括但不限于具体发行数量、债券期限、债券利率、发行安排、担保安排、评级安排、具体申购办法、具体配售安排、赎回条款或回售条款、募集资金用途、债券上市等与本次公司债券发行方案有关的全部事宜；

(2) 决定聘请中介机构，办理本次发行公司债券的申报事宜，以及在本次发行公司债券完成后，办理本次发行公司债券的上市、还

本付息等事宜，包括但不限于授权、签署、执行、修改、完成与本次公司债券发行及上市相关的所有必要的文件、合同、协议、合约（包括但不限于承销协议、债券受托管理协议、上市协议及其他法律文件等）；

（3）为本次发行公司债券选择债券受托管理人，签署受托管理协议以及制定债券持有人会议规则；

（4）除涉及有关法律、法规及《公司章程》规定须由股东大会重新表决的事项外，依据监管部门意见、政策变化，或市场条件变化，对与本次公开发行公司债券有关的事项进行相应调整，或根据实际情况决定是否继续进行本次发行公司债券的发行工作；

（5）办理与本次发行公司债券有关的其他事项。

公司董事会提请股东大会同意董事会授权董事长为本次发行公司债券的获授权人士，代表公司根据股东大会的决议及董事会授权具体处理与本次发行公司债券有关的事务。

以上授权自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

新湖中宝股份有限公司董事会

二〇一五年八月十四日



**新湖中宝股份有限公司**  
**2015 年第六次临时股东大会**  
**关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案**

各位股东：

为了实现公司的可持续发展、改善公司融资结构、偿还银行贷款以及补充流动资金，公司拟非公开发行公司债券。根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》以及《非公开发行公司债券项目承接负面清单》等有关法律、法规和规范性文件的规定，公司董事会将公司的实际情况与上述有关法律、法规和规范性文件的规定逐项对照，董事会认为本公司符合现行公司债券政策和公司债券发行条件关于向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者（以下简称“合格投资者”）非公开发行公司债券的各项规定，具备向合格投资者非公开发行公司债券的资格。

公司不存在《非公开发行公司债券项目承接负面清单》规定的下列关于不允许非公开发行公司债券的事项：

- 1、最近 12 个月内公司财务会计文件存在虚假记载，或公司存在其他重大违法行为的发行人；
- 2、对已发行的公司债券或者其他债务有违约或迟延履行本息的事实，仍处于继续状态的发行人；
- 3、最近 12 个月内因违反《公司债券发行与交易管理办法》被中国证监会采取监管措施的发行人；

4、最近两年内财务报表曾被注册会计师出具否定意见或者无法表示意见审计报告的发行人；

5、擅自改变前次发行债券募集资金的用途而未做纠正，或本次发行募集资金用途违反相关法律法规的发行人；

6、存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益情形的发行人。

7、国土资源部等部门认定的存在"闲置土地"、"炒地"、"捂盘惜售"、"哄抬房价"等违法违规行为的房地产公司。

新湖中宝股份有限公司董事会

二〇一五年八月十四日

**新湖中宝股份有限公司**  
**2015 年第六次临时股东大会**  
**关于非公开发行公司债券的议案**

各位股东：

为了进一步拓宽新湖中宝股份有限公司（以下简称“公司”）融资渠道，改善公司债务结构，补充公司经营所需流动资金，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《非公开发行公司债券项目承接负面清单》以及《上交所非公开发行债券管理办法》等法律法规及规范性文件的有关规定，并结合公司的具体情况，公司拟定了本次公司债券的发行方案，具体条款如下：

1、发行规模及发行方式

本次发行公司债券规模不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元），以一次或分期形式在中国境内非公开发行，具体发行规模及分期方式提请股东大会授权董事会根据公司资金需求情况和发行时市场情况，在前述范围内确定。

2、债券期限

本次发行公司债券的期限不超过 7 年（含 7 年），可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种。具体期限构成和各期限品种的规模提请股东大会授权董事会根据发行时的市场情况确定。

3、债券利率

本次发行公司债券的票面利率及其支付方式提请股东大会授权董事会与主承销商根据市场情况确定。

#### 4、担保安排

本次发行公司债券的担保安排提请股东大会授权董事会确定。

#### 5、赎回条款或回售条款

本次发行公司债券的赎回条款或回售条款提请股东大会授权董事会确定。

#### 6、募集资金用途

本次发行公司债券的募集资金拟用于偿还银行贷款、调整债务结构、补充流动资金。具体用途提请股东大会授权董事会根据公司财务状况确定。

#### 7、发行对象及向公司股东配售的安排

本次发行公司债券的发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者。

本次发行公司债券不向公司股东配售。

#### 8、挂牌安排

本次非公开发行公司债券完成后，公司将申请本次非公开发行公司债券于上海证券交易所挂牌转让。

#### 9、偿债保障措施

提请股东大会授权董事会在本次发行公司债券出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息情况时，将至少采取如下保障措施：

- ( 1 ) 不向股东分配利润 ;
- ( 2 ) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施 ;
- ( 3 ) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金 ;
- ( 4 ) 主要责任人不得调离。

#### 10、决议有效期

本次发行公司债券的股东大会决议有效期为自股东大会审议通过之日起 24 个月。

#### 11、本次发行对董事会的授权事项

为有效协调本次公司债券发行过程中的具体事宜 ,拟提请股东大会授权董事会及董事会授权人士 ,根据有关法律法规的规定及监管机构的意见和建议 ,在股东大会审议通过的框架和原则下 ,从维护本公司利益最大化的原则出发 ,全权办理本次发行公司债券的全部事项 ,包括但不限于 :

( 1 ) 依据国家法律、法规及证券监管部门的有关规定和公司股东大会的决议 ,根据公司和债券市场的具体情况 ,制定及调整公司债券的具体方案 ,包括但不限于具体发行数量、债券期限、债券利率、发行安排、担保安排、评级安排、具体申购办法、具体配售安排、赎回条款或回售条款、募集资金用途、债券上市等与本次公司债券发行方案有关的全部事宜 ;

( 2 ) 决定聘请中介机构 ,办理本次发行公司债券的申报事宜 ,以及在本次发行公司债券完成后 ,办理本次发行公司债券的上市、还本付息等事宜 ,包括但不限于授权、签署、执行、修改、完成与本次

公司债券发行及上市相关的所有必要的文件、合同、协议、合约（包括但不限于承销协议、债券受托管理协议、上市协议及其他法律文件等）；

（3）为本次发行公司债券选择债券受托管理人，签署受托管理协议以及制定债券持有人会议规则；

（4）除涉及有关法律、法规及《公司章程》规定须由股东大会重新表决的事项外，依据监管部门意见、政策变化，或市场条件变化，对与本次非公开发行公司债券有关的事项进行相应调整，或根据实际情况决定是否继续进行本次发行公司债券的发行工作；

（5）办理与本次发行公司债券有关的其他事项。

公司董事会提请股东大会同意董事会授权董事长为本次发行公司债券的获授权人士，代表公司根据股东大会的决议及董事会授权具体处理与本次发行公司债券有关的事务。

以上授权自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

新湖中宝股份有限公司董事会

二〇一五年八月十四日

**新湖中宝股份有限公司**  
**2015 年第六次临时股东大会**  
**关于调整本公司 2015 年度对控股子公司担保额度的议案**

各位股东：

公司拟调整 2015 年度对控股子公司担保额度，请审议。

**一、担保情况概述**

1. 经公司 2015 年 5 月 18 日 2014 年度股东大会审议通过，公司拟于 2015 年度对 25 家主要控股子公司提供总额不超过 146 亿元的担保，担保期限为：签署日在 2015 年年度股东大会召开日前向金融机构签订的融资合同。现由于公司业务发展的需要，拟将 2015 年度对 28 家控股子公司提供担保额度调整为总额不超过 170 亿元。

2. 该项担保需提交股东大会审议。

**二、被担保人基本情况**

1. 本次担保涉及公司主要控股子公司 28 家，各子公司具体情况及额度分配如下：

序号	子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	组织机构代码	持股比例(%)	担保额度(万元)
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	全资子公司	沈阳	房地产开发	RMB27,000.00	房地产开发,商品房销售(持资质证书经营),自有房屋租赁	74271363-2	100	70,000.00
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	全资子公司	沈阳	房地产开发	RMB13,000.00	房地产开发,商品房销售,自有房屋租赁;国内商业贸易	66254998-3	100	45,000.00
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	全资子公司	沈阳	房地产开发	RMB7,000.00	房地产开发、商品房销售、自有房屋租赁	58386607-5	100	15,000.00
4	沈阳青蓝装饰工程有限公司	全资子公司	沈阳	装修、景观园林工程	RMB2,000.00	室内外装饰装修,景观工程、园林工程设计、施工	56467113-3	100	30,000.00
5	天津新湖中宝投资有限公司	全资子公司	天津	房地产开发	RMB3,000.00	对房地产业、土地开发产业、城市基础设施建设产业、环保产业、管理;房地产开发;商品房销售	55035581-8	100	35,000.00
6	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	全资子公司	天津	市场建设、房地产开发	RMB6,250.00	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	56930575-7	100	45,000.00
7	泰安新湖房地产开发有限公司	全资子公司	泰安	房地产开发	RMB8,000.00	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	73260922-5	100	14,000.00
8	苏州新湖置业有限公司	全资子公司	吴江	房地产开发	RMB30,000.00	房地产开发经营;物业管理;	77249146-0	100	40,000.00



序号	子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	组织机构代码	持股比例(%)	担保额度(万元)
						房地产中介；建筑装潢材料、机械设备、卫生洁具等			
9	启东新湖投资开发有限公司	全资子公司	南通	江海滩涂、围垦	RMB7,500.00	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，园林景观设计工程、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	69939262-5	100	14,000.00
10	南通新湖置业有限公司	全资子公司	南通	房地产开发	RMB5,000.00	房地产开发、销售，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	05347147-1	100	30,000.00
11	上海新湖房地产开发有限公司	控股子公司	上海	房地产开发	RMB20,000.00	房地产开发经营，物业管理，建筑装潢材料，机械设备	70330710-5	98	20,000.00
12	上海中瀚置业有限公司	全资子公司	上海	房地产开发	RMB6,106.50	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	74213162-4	100	200,000.00
13	浙江新湖房地产集团有限公司	全资子公司	杭州	房地产开发	RMB25,000.00	房地产开发经营	14292895-5	100	90,000.00
14	杭州新湖明珠置业有限公司	控股子公司	杭州	房地产开发	RMB10,000.00	杭政储出（2008）28号地块的开发	67988424-3	70	10,000.00

序号	子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	组织机构代码	持股比例(%)	担保额度(万元)
15	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	控股子公司	杭州	房地产开发	RMB5,000.00	房地产开发经营；物业管理，园林绿化工程施工及养护、货物及技术进出口	05671707-8	100	10,000.00
16	乐清新湖置业有限公司	控股子公司	乐清	房地产业	RMB10,000.00	房地产开发、销售、租赁；物业管理	06319458-6	65	130,000.00
17	瑞安市中宝置业有限公司	控股子公司	瑞安	房地产开发	RMB10,000.00	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）。	08294014-2	60	45,000.00
18	丽水新湖置业有限公司	全资子公司	丽水	房地产开发	RMB5,000.00	房地产开发	55616800-1	100	100,000.00
19	浙江澳辰地产发展有限公司	全资子公司	兰溪	房地产开发	RMB10,000.00	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	75192390-6	100	20,000.00
20	九江新湖远洲置业有限公司	控股子公司	九江	房地产开发	RMB10,000.00	房地产开发经营	76975520-X	70	20,000.00
21	九江新湖中宝置业有限公司	控股子公司	九江	房地产开发	RMB10,000.00	房地产开发、经营	69848383-2	70	70,000.00
22	平阳县利得海涂围垦开发有限公司	控股子公司	平阳	海涂开发	RMB6,034.62	一般经营项目：海涂开发。许可经营项目：建筑用石料(凝灰岩)露天开采。	70436530-7	51	420,000.00
23	浙江允升投资集团有限公司	全资子公司	嘉兴	实业投资	RMB40,400.00	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、五金交电、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、机电设备、	71250120-9	100	120,000.00

序号	子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	组织机构代码	持股比例(%)	担保额度(万元)
						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			
24	嘉兴市南湖国际教育投资有限公司	全资子公司	嘉兴	教育产业的投资、开发	RMB3,500.00	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	73030017-9	100	2,000.00
25	天津海建市政工程有限公司	全资子公司	天津	市政、装修、景观	RMB500.00	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）	08300074-2	100	5,000.00
26	舟山新湖置业有限公司	全资子公司	舟山	房地产开发	RMB10,000.00	房地产开发、经营；房地产信息咨询。	57650177-2	100	22000.00
27	天津义乌北方国际商贸城市场管理有限公司	全资子公司	天津	市场管理及服务	RMB500.00	市场管理及服务（市场用地占道、卫生消防等符合国家规定后方可经营）；商品房销售；自有房屋租赁；物业管理；仓储（危险品除外）；货物进出口、技术进出口；房屋信息咨询；服装、日用百货、办公用品、工艺品、五金交电批发零	05526922-6	100	8,000.00

序号	子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	组织机构 代码	持股 比例(%)	担保额度 (万元)
						售；广告制作。			
28	香港新湖投资有限公司	全资子公司	香港	节能、新能 源、环保投资	USD990.00	节能产业、新能源产业、环保 产业等项目投资业务。	—	100	70,000.00

2、在担保总额度内，公司提请股东大会授权董事长可对各控股子公司的担保额度进行适当调剂，调剂幅度不超过上述各控股子公司担保额度的 20%。

三、为控股子公司提供担保是为了支持子公司的发展，在对各子公司的盈利能力、偿债能力和风险等各方面综合分析的基础上，经过谨慎研究后作出的决定。担保贷款用于各控股子公司项目开发及补充流动资金，有利于提升公司整体经营能力，担保风险在可控范围内。本次担保符合《公司法》、《公司章程》及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）等相关规定。

四、截至 2015 年 7 月 22 日，公司对外担保余额合计 1,153,268 万元，其中对控股子公司担保余额为 1,038,858 万元，无逾期担保情况。

五、在股东大会批准上述担保事项的前提下，公司提请董事会授权董事长审批具体的担保事宜并签署相关法律文件。

新湖中宝股份有限公司董事会

二〇一五年八月十四日