

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 **2016** 年公司债券
募集说明书
（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）

募集说明书签署日期：2016 年 5 月 10 日

声 明

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本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（2016 年 3 月 31 日）合并报表中所有者权益为 **243.66** 亿元，资产负债率为 **74.31%**；本期债券上市前，本公司 2013 年、2014 年、2015 年及 2016 年一季度合并报表中归属于母公司所有者的净利润分别为 **9.83** 亿元、**10.82** 亿元、**11.61** 亿元和 **1.13** 亿元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 **10.75** 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-8.62 亿元、-50.08 亿元、7.02 亿元及 9.17 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。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。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。2015 年公司经营活动现金流量净流入较多，主要系当期房地产销售情况良好，同时投入力度降低。2016 年一季度现金流入较多，主要系当期房地产销售增加。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 7.27 亿元、4.43 亿元、1.52 亿元及 0.16 亿元，占比各期净利润分别为 74.60%、38.69%及 14.55%及 14.27%。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、报告期内，公司委托国投瑞银基金管理有限公司进行境外投资资产管理。其中，该项委托财产的主要投资标的为 Total Partner Global Limited 发行的境外票据，其收益主要来源于 Total Partner Global Limited 的全资子公司购买的中信银行 H 股相关收益。截至 2016 年 3 月 31 日，该项委托财产期末净值为 385,428.73 万元，份额净值为 0.612 元/份。尽管该笔投资存续期间的公允价值

波动并不影响公司净利润，但随着证券市场波动，中信银行股价也将存在一定波动，进而使处置该笔境外投资资产时公司的投资收益存在一定的不确定性，进而使公司净利润存在一定的波动风险。

十、公司在 2016-2017 年和 2019 年的待偿还债务规模较大，2016 年待偿还金额为 173.34 亿元，2017 年待偿还金额为 78.92 亿元，2019 年待偿还金额为 116.65 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。

十一、截至 2016 年 3 月 31 日，新潮集团、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 3,560,519,226 股，占持有股份的 79.49%，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。

十二、截至募集说明书签署日，Total Partner 的全资子公司向中信银行推选了一名董事候选人，该事项已取得中信银行董事会、股东大会审议通过（详见中信银行临 2016-07 号、临 2016-014 号公告），尚未取得中国银监会的核准。如该推荐的董事候选人未取得银监会核准，或公司没有成功收购 Summit Idea 的股权，则公司不能对中信银行的股权投资采用权益法核算。

十三、公司实际控制人黄伟先生与公司控股股东新潮集团于 2016 年 4 月 27 日签署了《股份转让协议》，新潮集团拟向黄伟先生转让其持有本公司的 60,000 万股无限售条件的流通股，支付对价为 19.98 亿元。本次权益变动完成之后，公司实际控制人与控股股东未发生变化，实际控制人黄伟将直接持有公司 6.59% 的股权，控股股东将直接持有公司 35.24% 的股权。

十四、公司于 2015 年 8 月向上海证券交易所申报了面向合格投资者公开发行不超过 35 亿元公司债券，并由联合信用评级有限公司出具了《新潮中宝股份

有限公司 2015 年公司债券（第二期）信用评级分析报告》（联合评字[2015]439 号），其中主体和债项信用等级均为 AA。2016 年 4 月，联合信用评级有限公司依照对公司 2015 年最新财务状况和经营情况的分析，出具了《新湖中宝股份有限公司 2016 年公司债券信用评级分析报告》（联合评字[2016]312 号），其中主体和债项信用等级上调为 AA+，提请投资者注意。

十五、因本次债券申报、审核和发行阶段涉及年度跨越，相应地对原封卷稿募集说明书及其他公告文件中涉及文件名称由“新湖中宝股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第二期）”变更为“新湖中宝股份有限公司公开发行 2016 年公司债券”，本次债券名称由“新湖中宝股份有限公司 2015 年公司债券（第二期）”变更为“新湖中宝股份有限公司 2016 年公司债券”。其他相关申请文件和签署协议，如《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》等将继续有效。

目 录

声 明	1
重大事项提示	2
释 义	9
第一节 发行概况	12
一、发行概况	12
二、本期债券发行及上市安排	17
三、本期债券发行的有关机构	18
四、认购人承诺	21
五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	22
第二节 风险因素	23
一、本期债券的投资风险	23
二、发行人的相关风险	24
第三节 发行人及本期债券的资信状况	32
一、信用评级	32
二、发行人主要资信情况	38
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	41
一、增信机制	41
二、偿债计划	41
三、偿债资金来源	42
四、偿债应急保障方案	42
五、偿债保障措施	42
六、违约责任及解决措施	44
第五节 发行人基本情况	46
一、发行人概况	46
二、本次发行前发行人的股东情况	55
三、发行人组织结构、治理结构和管理机构及下属公司情况	56
四、发行人控股股东和实际控制人基本情况	75
五、发行人与控股股东的独立性	80
六、关联方及关联交易情况	81
七、发行人董事、监事、高级管理人员情况	87
八、发行人主要业务基本情况	90
九、发行人所处行业状况	98

十、发行人发展战略	110
十一、发行人违法违规情况	114
十二、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况	114
第六节 财务会计信息	116
一、最近三年及一期财务报表	116
二、合并报表范围的变化情况	123
三、公司最近三年及一期的财务指标	128
四、非经常性损益明细表	130
五、管理层讨论与分析	132
六、本期公司债券发行后发行人资产负债结构的变化	170
七、最近一期期末对外担保情况	171
八、发行人涉及的未决诉讼、仲裁及行政处罚事项	172
九、发行人受限制资产情况	172
第七节 募集资金运用	173
一、本次债券募集资金规模	173
二、本次募集资金运用计划	173
三、本次募集资金专项账户的管理安排	174
四、募集资金运用对公司财务状况的影响	175
五、前续公开发行 35 亿元公司债券的募集资金的使用情况	176
第八节 债券持有人会议	177
一、债券持有人会议的总则	177
二、债券持有人行使权利的形式	177
三、《债券持有人会议规则》的主要内容	178
四、债券持有人会议决议的适用性	186
第九节 债券受托管理人	187
一、债券受托管理人	187
二、《债券受托管理协议》主要内容	188
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明	202
一、发行人及发行人相关人员声明	202
二、主承销商及联席主承销商声明	208
三、发行人律师声明	210
四、审计机构声明	211
五、资信评级机构声明	212
六、受托管理人声明	213

第十一节 备查文件	214
-----------------	-----

释 义

在本募集说明书中，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
国投瑞银	指	国投瑞银基金管理有限公司
鹏华基金	指	鹏华基金管理有限公司
资管计划	指	国投瑞银-新湖中宝境外投资资产管理计划
中信银行	指	中信银行股份有限公司
Total Partner	指	Total Partner Global Limited
Summit Idea	指	Total Partner 的全资子公司
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 2016 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 2016 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 2016 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 2016 年公司债券发行公告》
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
副主承销商	指	湘财证券股份有限公司
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
中国银监会	指	中国银行业监督管理委员会
上交所	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（第二期）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（第二期）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）》，上交所于 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。新质押式回购与上交所以往质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	2013 年、2014 年、2015 年和 2016 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
长三角地区	指	长江和钱塘江在入海处冲积成的三角洲，包括江苏省东南部和上海市，浙江省东北部，是长江中下游平原的一部分，面积约 5 万平方千米。在经济上指以上海为龙头的江苏、浙江、安徽经济带

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

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 7 月 27 日，本公司第八届董事会第六十五次会议审议通过了《公司符合发行公司债券条件的议案》和《关于公开发行公司债券的议案》。2015 年 8 月 14 日，本公司 2015 年第六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 7 月 29 日和 2015 年 8 月 15 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站（www.sse.com.cn）。

经中国证监会“证监许可[2016]587 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及联席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 2016 年公司债券（品种一简称“16 新潮 01”，证券代码 136380，品种二简称“16 新潮 02”，证券代码 136381）。

发行总额：不超过 35 亿元（含 35 亿元），发行时引入投资者品种置换选择权。公司和联席主承销商将根据投资者品种置换选择权的行使情况，决定本期债券各品种的最终发行规模。

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：本期债券分为 2 个品种，品种一为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 7 年期，附第 4 年末发行人上

调票面利率选择权和投资者回售选择权。

投资者品种置换选择权：本期债券品种一簿记建档结束后，投资者有权将部分或全部已获配售的本期债券品种一置换为相同金额的品种二，所置换的品种二票面利率为本期债券品种一的票面利率加 40 个基点。

置换申报：本期债券品种一簿记建档时，投资者有权通过品种一的申购要约向簿记管理人作出是否行使投资者品种置换选择权的申报。本期债券品种一票面利率确定后，簿记管理人将向全部已获配品种一且进行了置换申报的投资者发出行使品种置换选择权的通告，投资者对品种二的最小可置换规模为 0，最大可置换规模为其品种一的中标量。

发行人和主承销商将根据投资者申报的置换规模决定对该投资者品种二的配售规模，同时将对该投资者品种一的配售减少相同金额。簿记建档期间不进行置换申报的，或在品种置换选择权行权期内未申报置换量的，则视为放弃品种置换选择权。若投资者品种置换选择权的累计有效行权规模未达到品种二的最低发行规模（3 亿元），则投资者品种置换选择权的申报全部无效，不再发行品种二。

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品种一/二存续期的第 3/4 年末上调本期债券后 2/3 年的票面利率。发行人将于本期债券品种一/二的第 3/4 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品种一/二第 3/4 个计息年度付息日将其持有的本期债券品种一/二全部或部分按面值回售给发行人。本期债券品种一/二第 3/4 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：本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利。品种一的票面年利率将根据簿记建档结果确定，品种二的票面年利率为品种一的票面年利率加 40 个基点。

本期债券品种一/二票面利率在债券存续期限的前 3/4 年内固定不变。如发行人行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券在存续期限后 2/3 年票面利率为债券存续期限前 3/4 年票面利率加上调基点，在债券存续期限后 2/3 年固定不变。如发行人未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 2/3 年票面利率仍维持原有票面利率不变。本期债券采取单利按年计息，不计复利。

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：本次发行仅对品种一簿记建档，由主承销商及联席主承销商根据品种一网下询价结果和品种二投资者置换选择权的行权情况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。

品种一配售依照以下原则：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（即 35 亿元）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。

品种二配售依照投资者在品种置换选择权行权期限内向簿记管理人提出的有效申报量进行配售。发行人和主承销商将根据投资者在品种置换选择权行权期内申报的品种二置换规模决定对该投资者品种二的配售规模，同时将对该投资者品种一的配售减少相同金额。如投资者未进行申报，或申报的品种置换选择权的行权量无效，发行人和主承销商将根据投资者品种一的配售结果向投资者配售本期债券品种一。

若投资者品种置换选择权的累计有效行权规模未达到品种二最低发行规模，则投资者品种置换选择权的申报全部无效，不再发行品种二。

发行人和主承销商及联席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 2016 年 5 月 20 日。

利息登记日：本期债券的利息登记日为每年付息日期之前的第 1 个工作日。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：本期债券品种一的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 5 月 20 日，品种二的付息日为 2017 年至 2023 年每年的 5 月 20 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，则品种一回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 5 月 20 日，品种二回售部分债券的付息日为 2017 年至 2020 年每年的 5 月 20 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：本期债券品种一的到期日为 2021 年 5 月 20 日，品种二的到期日为 2023 年 5 月 20 日。若债券持有人行使回售选择权，则品种一回售部分债券的到期日为 2019 年 5 月 20 日，品种二回售部分债券的到期日为 2020 年 5 月 20 日。

计息期限：本期债券品种一的计息期限为 2016 年 5 月 20 日至 2021 年 5 月 19 日，品种二的计息期限为 2016 年 5 月 20 日至 2023 年 5 月 19 日。若债券持有人行使回售选择权，则品种一回售部分债券的计息期限为 2016 年 5 月 20 日至 2019 年 5 月 19 日，品种二回售部分债券的计息期限为 2016 年 5 月 20 日至 2020 年 5 月 19 日。

兑付登记日：2021 年 5 月 20 日之前的第 3 个工作日为本期债券品种一本金及最后一期利息的兑付登记日，2023 年 5 月 20 日之前的第 3 个工作日为本期债券品种二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 2019 年 5 月 20 日之前的第 3 个工作日为品种一回售部分的本金及其最后一期利息的兑付登记日，2020 年 5 月 20 日之前的第 3 个工作日为品种二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：本期债券品种一的兑付日期为 2021 年 5 月 20 日，品种二的兑付日期为 2023 年 5 月 20 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）。若债券持有人行使回售选择权，则品种一回售部分的本期债券的兑付日为 2019 年 5 月 20 日，品种二回售部分的本期债券的兑付日为 2020 年 5 月 20 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及联席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交所及登记机构的相关规定执行。

募集资金专项账户：

账户名称：新潮中宝股份有限公司

银行账户：697468458

汇入行地点：浙江省杭州市江干区钱江新城市民街 98 号尊宝大厦

汇入行人行支付系统号：305331007013

募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司金融机构借款、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：2016 年 5 月 17 日。

簿记建档时间：2016 年 5 月 18 日 9:00-11:00。

簿记管理人向品种一获配投资者发出置换申报通告：2016 年 5 月 18 日 13:00-14:30。

置换申报期限：2016 年 5 月 18 日 14:30-16:30。

发行首日：2016 年 5 月 19 日。

预计发行期限：2016 年 5 月 19 日至 2016 年 5 月 20 日，共 2 个工作日。

网下发行期限：2016 年 5 月 19 日至 2016 年 5 月 20 日。

（二）本期债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向上交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：新潮中宝股份有限公司

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 号新潮商务大厦 11 层

电话： 0571-85171837

传真： 0571-87395052

联系人： 高莉

（二）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、吴丕特

项目协办人： 江泰钦

项目组成员： 韩志达、魏璿、吴丕特、江泰钦

（三）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： 0755-82520746

传真： 0755-23982961

项目主办人： 郑丽明

项目协办人： 张晓孝

项目组成员 郑丽明、张晓孝

（四）副主承销商：湘财证券股份有限公司

法定代表人： 林俊波

住所： 长沙市天心区湘府中路 198 号新南城商务中心 A 栋 11 楼

办公地址： 长沙市天心区湘府中路 198 号新南城商务中心 A 栋 11 楼

电话： 021-38784580

传真： 021-68866953

联系人： 杨经纬

（五）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

（六）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

（七）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： 周馥、刘亚利

（八）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、吴丕特

（九）募集资金专项账户开户银行：中国民生银行杭州分行

负责人：丛军
住所：浙江省杭州市江干区钱江新城市民街 98 号尊宝大厦
电话：0571-87232682
传真：0571-87239789
联系人：方亮

（十）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

（十一）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：高斌
住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 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

由主承销商及联席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 风险因素

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素。

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

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，从而使投资者持有的本期债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市审批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所交易流通，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在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及本公司自身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到本公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致本公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使债券持有人面临一定的

偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

本期债券为无担保债券。在本期债券发行时，本公司已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险。但是，在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能履行或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

（五）资信风险

本公司目前资产质量和流动性良好，能够按时偿付债务本息，且本公司在近三年与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，本公司亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致公司资信状况发生不利变化，亦将可能使债券持有人受到不利影响。

（六）评级风险

经联合信用综合评定，本公司的主体信用等级为 **AA+** 级，本期债券的信用等级为 **AA+** 级。资信评级机构对本期债券的信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资做出了任何判断。

虽然本公司目前资信状况良好，但在本期债券存续期内，本公司无法保证主体信用评级和本期债券的信用评级不会发生负面变化。若资信评级机构调低本公司的主体信用评级和/或本期债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、存货出售的不确定性风险

报告期内各期末，公司存货分别为 3,238,487.06 万元、4,278,957.44 万元、4,909,634.96 万元及 5,080,868.40 万元，占公司总资产的比重分别为 55.28%、

60.40%、55.12%及 53.57%。公司存货主要为房地产类存货，主要包括房地产开发成本和开发产品。公司目前房地产项目主要为中高端楼盘，受宏观经济与国家政策的影响相对较大，房地产类存货的出售或变现存在一定的不确定性。

2、资产负债率持续增加的风险

报告期内各期末，公司资产负债率分别为 75.82%、71.06%、71.48%及 74.31%，资产负债率处于较高水平。随着公司房地产业务规模的逐步扩张，项目开发支出也将相应增加，公司的债务规模及资产负债率可能进一步上升，导致公司的财务风险加大。

3、受限制资产规模较大的风险

截至 2016 年 3 月末，公司受限制资产账面价值合计达 3,978,565.43 万元，占资产总额比例达 41.95%。受限制资产主要系为银行借款设定的担保资产，主要包括公司及下属子公司开发的房地产项目和持有的货币资金、股权等。较大规模的受限制资产在公司的后续融资以及资产的正常使用方面存在一定的风险。

4、经营活动现金流量净额波动较大的风险

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-8.62 亿元、-50.08 亿元、7.02 亿元及 9.17 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。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。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。2015 年公司经营活动现金流量净流入较多，主要系当期房地产销售情况良好，同时投入力度降低。公司经营活动净现金流存在一定的波动风险。

5、主营业务毛利率波动的风险

报告期内，公司主营业务毛利率分别为 23.28%、21.87%、25.61%及 23.25%，房地产业务是营业毛利的主要来源。房地产业务的毛利率主要受房屋销售价格、单位成本变动等方面的影响。近三年，受房地产行业持续调控及房地产市场供需关系调整等因素的影响，公司房地产项目的销售单价上涨有限，导致公司整体毛

利率有所波动。未来房地产开发业务受宏观调控、公司战略转型等因素的影响，仍存在较大的不确定性，因此公司毛利率存在一定的波动风险。

6、净利润波动风险

报告期内，归属于公司普通股股东的税后非经常性损益分别为 7.27 亿元、4.43 亿元、1.52 亿元及 0.16 亿元，占比当期净利润分别为 74.60%、38.69%、14.55%及 14.27%。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。

7、境外投资风险

1) 设立资产管理计划进行境外投资

公司于 2013 年 12 月 6 日召开第八届董事会第二十七次会议，审议通过了《关于与国投瑞银基金管理有限公司签订境外投资资产管理合同的议案》。公司拟通过国投瑞银设立资产管理计划进行境外投资资产管理。委托财产合计最高额为 7 亿元。公司于 2015 年 1 月 21 日召开第八届董事会第五十三次会议，审议通过了《关于与国投瑞银、鹏华基金分别签订境外投资资产管理合同的议案》。公司拟分别与国投瑞银、鹏华基金设立资产管理计划进行境外投资资产管理。委托财产合计最高不超过 8.5 亿美元。

报告期内，公司主要通过国投瑞银设立资产管理计划进行境外投资资产管理，通过鹏华基金设立的资产管理计划未开展实际运作和委托资产。

2) 境外投资的主要交易情况

2015 年 3 月，公司通过国投瑞银设立的资产管理计划，全额认购 BVI 公司 Total Partner Global Limited（以下简称“Total Partner”）发行的境外票据，票据额度约合 54.11 亿港元，折合人民币 42.93 亿元。

该等境外票据的收益主要来源于 Total Partner 的全资子公司 Summit Idea Limited（冠意有限公司，以下简称“Summit Idea”）购买的中信银行 H 股的相关收益。Summit Idea 以国投瑞银对境外票据的认购金额配合相关银行贷款，认

购 UBS London 持有的 2,292,579,000 股中信银行 H 股股份，认购价为每股 5.73 港元，认购后的股票由 Summit Idea 持有。

3) 风险提示

中信银行是一家具有强大综合竞争力和成长性的全国性商业银行，具有长期投资价值，但其股票价格有可能随证券市场发生波动，进而影响资产管理计划的份额净值。截至 2016 年 3 月 31 日，国投瑞银资产管理计划期末净值为 385,428.73 万元，份额净值为 0.612 元/份。尽管该项资产管理计划存续期间的公允价值波动不影响公司净利润，但随着证券市场波动，公司处置该笔境外投资资产时的投资收益存在一定的不确定性，进而使公司净利润存在一定的波动风险。

（二）经营风险

1、经济周期风险

公司主营业务所属的房地产行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响深远重大。近年来，我国全社会固定资产投资规模持续保持快速增长，受此影响，城镇房地产开发投资规模亦保持较高的增长速度，为公司业务的发展创造了良好的外部条件。然而，现阶段国内经济形势面临较多不确定因素。随着宏观经济政策调整，基础工程建设投资增幅趋缓，生产成本不断提高，社会对房地产价格下行预期增加，使公司所处行业的业务空间、销售水平和利润率都面临逐渐下降的风险。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则将对公司的整体业绩和盈利能力产生不利影响。

2、房地产价格波动风险

房地产开发是公司核心业务板块之一，也是公司的主要利润来源。目前，国内宏观经济仍有较强的不确定性，经济周期波动与信贷政策的变化直接影响市场对房地产价格的预期，影响居民对房产的购置意向，导致房地产行业景气度持续调整。尽管目前政府对房地产行业的调控与信贷支持呈现宽松回调的态势，但房地产市场总体保持上涨的趋势已经发生改变。作为宏观经济调控的重点，房地产

价格未来仍可能会产生较大的波动，尤其可能对二线及以下城市造成较大影响，进而从销售、回款等多方面影响房地产开发业务的收益，对公司业绩造成不利影响。

3、产品类型与市场竞争风险

公司房地产业务主推中高端类产品，重视楼盘综合品质，“香格里拉”系列、“国际”系列、“明珠城”系列等都是当地具有影响力的标杆性项目，使公司产品拥有较强的市场竞争力。但由于近年来国家针对房地产行业的调控政策对中高端楼盘影响较大，且公司房地产业务主要集中在长三角地区，该区域良好的经济环境与发展前景吸引了大量的房地产巨头，市场竞争有进一步加剧趋势，因此公司未来仍面临产品定位与市场竞争给公司经营带来的风险。

4、业务区域集中度高的风险

公司盈利水平对长三角地区的经济发展依赖程度较高。报告期内，公司来自长三角地区的主营业务收入占主营业务收入比例分别为 77.30%、88.89%、85.64% 及 93.81%，长三角地区的未来发展规划和经济运行情况将对公司持续盈利能力造成较大影响。近年来，长三角地区 GDP 总量始终位于全国各地区之首，城市规划和建设速度稳步推进，为公司提供了充分的发展空间。但是，公司较高的业务区域集中度也使其持续发展存在一定的不确定性，在当前宏观经济波动的大背景下存在区域经济放缓影响业务开展的潜在风险。近年来，公司积极拓展业务的地理布局，但国内房地产市场已显现出一定程度的区域分割和人为的市场准入壁垒，地方保护主义等非经济因素影响持续存在，这些因素增加了公司跨区域业务的开拓难度，公司如不能适应各地市场的开拓风格，则可能对其未来市场空间造成一定限制。

（三）管理风险

1、内部控制管理风险

截至 2016 年 3 月末，发行人拥有 72 家全资及控股的各级子公司，经营业务涵盖房地产开发及销售、商业贸易、金融服务及矿产开发等，其中 5 家位于境外，对公司的管理能力要求较高。目前，公司建立了完善的内部控制体系，但随着经

营规模的不断扩大，公司在运营管理、风险控制等方面的难度也将增加。若公司不能相应提高其内部控制管理能力，可能会影响其经营效率，进而对经营业绩造成不利影响。

2、房地产跨区域经营风险

公司房地产业务立足于以浙江省为主的长三角地区，利用“新潮”品牌的影响力，不断优化资源配置，进而通过长三角地区向全国辐射。公司未来的土地储备与项目开发分布在浙江、上海、江苏、江西、安徽、山东、辽宁、天津等省市。公司需要了解并满足不同地区的市场需求，并充分利用现有资源并合理地分配给各个地区。尽管公司已经建立了一套严格、高效的内部控制体系，但经营区域的扩大使资金调配、工程质量、安全生产、合同履约的复杂性不断提高，加大了管理控制难度，如果公司不能根据实际情况调整好不同地区的经营战略，或内部控制力度削弱，则可能面临跨区域经营管理风险，从而对公司整体运营状况产生不良影响。

3、人力资源管理风险

公司业务的开拓和发展在很大程度上依赖于核心管理人员和技术人员。报告期内，公司建立并实施了合理、多样的激励机制，使核心团队保持稳定，但由于行业竞争日益激烈，若公司的核心管理人员和技术人员流失，将会在一定时期内影响公司的生产经营及管理的顺利开展。此外，房地产行业下游的建筑施工行业属于劳动密集型行业，近几年来，我国已逐步出现了结构性劳务供应短缺现象，并有逐渐加剧的趋势，劳动力成本上升的势头明显，劳动力供应短缺亦可能会影响房地产业务的正常开展。

（四）政策风险

1、宏观调控政策风险

房地产行业与宏观经济运行情况密切相关，与国民经济发展周期呈正相关关系，固定资产投资规模、房地产业发展、城市化进展等均受到经济周期的影响。因此，国民经济发展周期、宏观经济的发展速度都将对公司的经营发展形成一定的影响。为促进国民经济的平稳运行，各级政府出台多项积极的财政政策、

适度宽松的货币政策和投资鼓励政策，这有利于促进经济继续健康发展，并带动居民收入水平不断提高。但如果未来国家政策出现重大转变，财政与货币政策大幅收紧，将直接影响社会收入水平、收入预期、基建需求和支付能力，从而影响公司业务的发展。

2、房地产政策风险

2009 年以来，国务院及相关部门出台了“国十一条”、“新国四条”、“新国十条”等一系列与房地产行业紧密相关的宏观调控政策，重点调控领域为住宅市场，房地产行业政策显著收紧。2010 年下半年起全国一、二线城市纷纷开始实行限购、限价政策；2011 年 1 月 26 日，国务院办公厅又下发了《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1 号文）；2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议出台“新国五条”，2013 年 2 月 26 日国务院办公厅下发《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号），2013 年 5 月 24 日，国务院办公厅发布《关于 2013 年深化经济体制改革重点工作意见的通知》，明确提出，“扩大个人住房房产税改革试点范围”为经济体制改革重点内容之一。以上政策均进一步加强了对住宅市场的调控工作。公司房地产销售收入占主营业务收入与营业利润的比重较高。

2014 年下半年以来，房地产的限购、限贷等调控政策相继调整，在抑制投资投机性需求的基础上，满足更多居民的首次购房、改善住房需求，有利于房地产行业平稳健康发展。2014 年度，除部分一线城市外，其他原限购城市陆续放松限购；2014 年 9 月 30 日，央行及银监会发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》；2014 年 10 月 9 日，住房城乡建设部、财政部、中国人民银行发布《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》；2015 年 3 月，国土部、住建部联合下发了《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》；2015 年 3 月，央行、住建部、银监会联合下发了《中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策有关问题的通知》；2015 年 3 月，财政部发布《财政部国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税[2015]39 号）；2015 年 9 月 30 日，央行、银监会联合发布了《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通

知》；2015 年 9 月 30 日，住建部、财政部、央行联合发布了《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》；2016 年 2 月 2 日，央行、银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》；2016 年 2 月 17 日，央行、住建部、财政部发布《关于完善职工住房公积金账户存款利率形成机制的通知》。

此前国内房地产调控政策的持续使房地产市场处于低位运行，尽管目前调控政策已经取消，但由于房价仍是房地产供需关系调控的直接指标，行业前景存在较多不确定性，居民购房意愿较低。若未来房地产行业政策收紧，政府利用产业政策、税收政策及信贷政策等对房地产行业实施调控，行业发展持续低迷，则有可能影响公司的房地产开发与销售业务，或可能增加发行人获取土地储备的难度与成本，进而可能会对公司的盈利情况产生一定的影响。

第三节 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。公司在上海核心区域的地产项目储备增加，有效提升了公司可售项目的变现能力和盈利能力。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。但是联合信用也关注到公司受限资产占比较大，且债务负担略重，面临一定短期偿付压力，在建及拟建规模大，存在资本支出压力等因素对公司信用水平产生的不利影响。

公司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，公司盈利能力有望保持在较高水平。联合信用对公司评级展望为“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，目前公司在建项目及可售面积规模较大，可满足公司长期经营需求。同时，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、2015 年 11 月公司通过非公开发行，取得募集资金 50 亿元，公司权益资本实力得以提升，整体流动性得到较好补充。

5、公司在上海核心区域的地产项目储备增加，有效提升了公司可售项目的变现能力和盈利能力。

主要风险/挑战：

1、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；同时近两年公司待偿还债务规模较大，面临一定集中偿付压力。

2、近年公司项目建设支出和土地支出规模相对较大，一、二级联动开发业务整体开发周期较长，回款速度较慢，公司存在一定的资金周转压力。

3、公司项目的区域分布中二、三线城市占比较高，部分二、三线城市地产项目去库存压力较大。

4、公司受限资产规模较大，对资产整体流动性有所影响。

（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上交所网站予以公布并同时报送发行人、监管部门、交易机构等。公司在上交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。

（四）公司最新评级上调的评判依据

联合评级以客观、审慎的态度综合评估了新潮中宝所处的行业、公司规模与竞争力、政府支持等企业基础素质、经营状况及财务状况。该评级结论为联合评级综合考虑公司作为浙江省大型上市房地产开发企业，在土地成本及规模、区域布局、金融投资多元化等多方面因素基础上做出的判断。

联合评级对新潮中宝主体及债项信用等级的调整主要考虑了以下因素：

1、2015 年，公司资本实力进一步加强。公司于 2015 年 11 月通过非公开发行股票，取得净募集资金 49.77 亿元，其中 17.74 亿元计入实收资本，36.63 亿元计入资本公积，本次发行完成后公司所有者权益增加至 254.01 亿元，权益资本得以进一步充实、整体流动性得到较好补充。本次非公开发行募集资金用于公司在上海普陀区及闸北区的棚户区改造项目，其中普陀区项目是上海市内环线上最大的“365”棚改项目，预计于 2019 年下半年完工，计划总投资约 58.05 亿元，未来预计销售收入 79.93 亿元，净利润 11.58 亿元；闸北区项目是上海市新一轮“365”旧城改造重点项目之一，预计 2018 年下半年竣工交付，项目总投资达 67.78 亿元，预计销售收入 92.55 亿元，净利润 12.49 亿元。

随上海市棚改项目的推进，公司在江浙沪长三角地区的竞争力将进一步提升，未来收入规模及利润有望进一步增加。

2、2015年以来，房地产行业景气度有所回调，政策环境向好。政府出台多轮信贷政策支持住房消费，央行5次降息降准，经调整后，5年以上商业贷款利率降至4.9%，公积金贷款利率降至3.25%，均已处于历史低位；2016年，国家财政部、国家税务总局和住房城乡建设部三部门发布《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》，进一步推进房地产交易环节的税收优惠政策；除此之外，地

方政府也积极响应中央的信贷政策，在放松限购限贷、调整公积金外，也在财政补贴、税费减免等方面加大支持力度，以刺激楼市需求特别是改善型需求得到释放。受政策利好，房地产行业景气度回升影响，公司主要市场中存货占比较大的沪宁苏杭及温州地区价量显增，天津地区销售量跌幅收紧，销售均价有所提升。

3、2015年，公司土地储备优势明显。公司于2015年11月、2016年3月收购上海市虹口区青云路167弄地块和上海市黄浦区508号街坊地块后续土地开发和建设权。其中虹口青云路167弄地块项目规划占地面积21,486平方米，总规划建筑面积约98,160平方米，共支付转让价款2.40亿元，该地块地处上海市核心区域，土地资源稀缺，增值潜力大；黄浦区508地块总占地面积93,950平米，其中旧城改造面积90,916平方米，该地块地处上海核心区域，土地资源稀缺，未来盈利可观。

4、公司积极推进从以房地产开发为主业的经营模式向地产、金融双主业经营模式的转换，实现多元化经营。2015年，公司通过股权投资，共实现投资收益5.39亿元，较上年增加1.04亿元。在公司所投资参股企业中，金融领域企业数量占比较高。近年来，公司先后投资了成都农村商业银行股份有限公司、盛京银行股份有限公司、温州银行股份有限公司、长城证券股份有限公司、湘财证券股份有限公司等公司股权；除上述投资参股企业外，公司控股新潮期货有限公司，持股比例91.67%。此外，公司还加大了互联网金融业务的投资力度，主要投资了U51.COM.INC和上海万得信息技术股份有限公司。

截至2015年底，公司主要投资参股的金融股权及持有上市公司股权情况如下表所示。

表1 截至2015年底公司主要投资参股金融股权及持有上市公司股权情况

公司	最初投资成本（万元）	期末持股（万股）	持股比例（%）
星美文化集团控股有限公司	11,943.94	3,994.52	4.93
长城证券股份有限公司	7,072.56	1,492.00	0.53
北京歌华有线电视网络股份有限公司	30,000	2,031.14	1.46
中信银行股份有限公司	11,120	2,759.80	0.06
盛京银行股份有限公司	45,000.00	30,000.00	5.18

湘财证券股份有限公司	11,000.00	11,000.00	3.44
温州银行股份有限公司	131,950.00	35,000.00	13.96

资料来源：公司提供

总体看，公司已实现地产与金融板块并进的双主业经营模式，金融股权投资中以资产质量较好，收益稳定的上市商业银行为主，未来随金融股权投资的增加，盈利规模有望进一步提升。此外，公司在拓展互联网金融业务方面较活跃，未来欲实现互联网金融与地产的联动。

5、相较于2014年底的财务数据，公司资产、所有者权益规模上升。截至2015年底，公司合并资产总额890.67亿元，负债合计636.66亿元，所有者权益（含少数股东权益）254.01亿元，均有所增长。2015年公司实现营业总收入116.36亿元，同比增长5.42%，公司实现净利润10.42亿元，同比降低9.10%；营业利润率为18.60%，较2014年上升2.95个百分点。经营活动产生的现金流量由净流出转为净流入7.02亿元。2015年公司负债水平较2014年变动较小，资产负债率仅上升了0.32个百分点，全部债务资本化率也上升了1.11个百分点；现金短期债务比由0.68倍上升至0.79倍，现金短期债务比有所上升，对债务的保障能力略有上升。具体见下表所示。

表2 新湖中宝2014~2015年财务数据对比

项目	2014 年	2015 年	变动率
资产总额（亿元）	708.49	890.67	25.71%
所有者权益（亿元）	205.06	254.01	23.87%
营业收入（亿元）	110.38	116.36	5.42%
净利润（亿元）	11.46	10.42	-9.10%
经营性净现金流（亿元）	-50.08	7.02	--
营业利润率（%）	15.65	18.60	2.95%
资产负债率（%）	71.06	71.48	0.42%
全部债务资本化率（%）	63.20	64.31	1.11%
流动比率（倍）	1.89	1.99	0.10%
速动比率（倍）	0.54	0.62	0.08%
现金短期债务比（倍）	0.68	0.79	0.11%

资料来源：公司审计报告，联合评级整理

总体看，2015年，新湖中宝的资本实力明显增强，虽净利润小幅减少，但收入规模及营业利润率有所增长，未来随之增发项目的业绩释放，其盈利能力也有望随之同步增长。

6、从同行业已发债企业的对比情况来看，新湖中宝在资产规模、资产负债率和资产流动性等方面，都存在一定的比较优势。

表3 2015年房地产行业主要发债企业的数据指标对比

项目	新湖中宝股份有限公司	新城控股集团股份有限公司	广东珠江投资股份有限公司
资产总额（亿元）	890.67	678.02	1092.41
所有者权益（亿元）	254.01	138.72	274.12
营业收入（亿元）	116.36	235.69	97.01
利润总额（亿元）	14.95	32.91	9.32
经营性净现金流（亿元）	7.02	-9.57	-153.63
资产负债率（%）	71.48	79.54	74.91
全部债务资本化率（%）	64.33	50.90	70.17
流动比率（倍）	1.99	1.22	2.44
速动比率（倍）	0.62	0.45	1.05
信用级别	AA+	AA+	AA+

数据来源：Wind资讯，联合评级整理。

联合评级作为独立的第三方评级机构，在对新湖中宝公司债的信用评级过程中，依据自身的信用评级政策和评级方法开展评级工作。联合评级注意到新湖中宝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。近年来，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，有效降低了市场风险，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。联合评级认为公司资本实力较强，债务偿还能力较强。经联合评级信用评级委员会审定，给予新湖中宝主体信用等级和本期债券信用等级均为 AA+。该信用等级的给出，保持了联合评级信用评级政策和评级方法的一致性与连续性。

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 2016 年 3 月 31 日，本公司合并口径授信总额为 349.63 亿元。其中，本公司已使用授信额度为 286.15 亿元，未使用的授信额度为 63.48 亿元。

（二）最近三年及一期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，最近三年及一期没有发生过重大违约现象。

（三）最近三年及一期发行的债券（债务融资工具）以及偿还情况

截至本募集说明书签署日，本公司及其控股子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
平阳县利得海涂围垦开发有限公司 2015 年非公开发行公司债券	10	8.5	3 年 (2+1)	2018 年 9 月 24 日	暂未涉及
平阳县利得海涂围垦开发有限公司 2015 年非公开发行公司债券(第二期)	16	8.10	4 年	2018 年 11 月 27 日	暂未涉及
新湖中宝股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券	50	6.99	4 年 (2+2)	2019 年 9 月 14 日	暂未涉及
新湖中宝股份有限公司 2015 年公司债券	35	5.5	5 年 (3+2)	2020 年 7 月 23 日	暂未涉及
新湖中宝股份有限公司 2008 年公司债券	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	0.0529	8.3	2 年	2016 年 12 月 10 日	按期偿付
	0.0880	8.3		2016 年 12 月 25 日	
	0.0376	8.3		2017 年 1 月 26 日	
	0.3060	8.8		2017 年 1 月 14 日	
	0.3032	8.8		2017 年 1 月 29 日	
	0.1103	8.8		2017 年 2 月 11 日	
	0.3647	8.8		2017 年 3 月 18 日	
	0.2696	8.8		2017 年 3 月 26 日	
	0.2935	8.8		2016 年 12 月 4 日	
	0.2284	8.8		2016 年 12 月 18 日	
	0.1936	8.8		2017 年 4 月 13 日	
	0.3000	8.8		2017 年 4 月 22 日	
	0.1888	8.8		2017 年 4 月 24 日	
	0.1064	8.8		2017 年 4 月 29 日	
浙江允升投资集团有限公司 2015 年私募债券	0.4	7.7	3 年	2019 年 3 月 28 日	暂未涉及
	0.4			2019 年 3 月 29 日	
	0.4			2019 年 3 月 30 日	

截至本募集说明书签署日, 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年末净资产的比例

本次发行完成后, 本公司累计公司债券余额不超过 84 亿元, 占本公司截至 2016 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 34.47%, 未超过发行人净资产的 40%。

(五) 发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要偿债指标

	2016.3.31	2015.12.31	2014.12.31	2013.12.31
流动比率	1.84	1.99	1.89	1.80
速动比率	0.60	0.62	0.54	0.60
资产负债率(%)	74.31	71.48	71.06	75.82
	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
利息保障倍数	0.28	0.71	0.73	0.80
贷款偿还率(%)	100	100	100	100
利息偿付率(%)	70.77	94.39	100.24	98.95

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。

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后，本公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

一、增信机制

本期债券不设增信机制。

二、偿债计划

本期债券利息和本金的支付通过登记机构和有关机构办理，具体事项将按照国家有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中予以说明。

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券品种一的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 5 月 20 日，品种二的付息日为 2017 年至 2023 年每年的 5 月 20 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，则品种一回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 5 月 20 日，品种二回售部分债券的付息日为 2017 年至 2020 年每年的 5 月 20 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）。

2、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

（二）本金的偿付

本期债券到期一次还本。本期债券品种一的兑付日期为 2021 年 5 月 20 日，品种二的兑付日期为 2023 年 5 月 20 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）。若债券持有人行使回售选择权，则品种一回售部分的本期债券的兑付日为 2019 年 5 月 20 日，品种二回售部

分的本期债券的兑付日为 2020 年 5 月 20 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）。

三、偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于本公司日常经营所产生的营业收入、净利润和经营活动现金流，2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-3 月，本公司营业收入分别为 92.09 亿元、110.38 亿元、116.36 亿元和 19.36 亿元，归属于母公司所有者的净利润分别为 9.83 亿元、10.82 亿元、11.61 亿元和 1.13 亿元，经营活动产生的现金流量净额分别为-8.62 亿元、-50.08 亿元、7.02 亿元和 9.17 亿元。

报告期内，公司为实现做强、做大房地产主业，在全国范围内同时开发多个房地产项目，每年投入项目开发的现金支出较多；同时为保持可持续发展，择机进行土地购置，致使经营现金流量为负。截至 2015 年末，公司的经营现金流已转为净流入，未来公司将继续坚持普通住宅为主的产品定位，坚持快速周转经营策略，同时大力培育和发展金融等新的业务增长点，营业收入和净利润有望进一步提升，从而为偿还本期债务本息提供保障。

四、偿债应急保障方案

长期以来，本公司财务政策稳健，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2016 年 3 月 31 日，本公司合并财务报表口径下流动资产余额为 756.06 亿元，其中货币资金余额为 188.71 亿元，应收账款为 1.45 亿元，其他应收款 3.89 亿元，存货为 508.09 亿元，不含存货的流动资产余额为 247.97 亿元。

五、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为按时、足额偿付本期债券制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保本期债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）切实做到专款专用

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

（二）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人协调债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，协调债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（五）制定《债券持有人会议规则》

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

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

（六）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使本公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

（七）本公司承诺

根据本公司于 2015 年 7 月 27 日召开的第八届董事会第六十五次会议及于 2015 年 8 月 14 日召开的 2015 年第六次临时股东大会审议通过的关于本期债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

- 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。

六、违约责任及解决措施

本公司保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若本公司未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》协调债券持

有人向本公司进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

本公司承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，如果本公司不能按时支付利息或在本期债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，公司将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本期债券票面利率上浮 **20%**。

关于构成违约的情形、违约责任、清偿措施及相关承担方式的具体情况请详见本募集说明书第九节、二、“（十）违约责任”。

《债券受托管理协议》的订立、生效、履行、解释及争议解决均适用中国法律。如果中国法律未能就《债券受托管理协议》中的任何条款或概念提供解释，则该等条款或概念应根据中国通行接受的法律原则进行解释。因《债券受托管理协议》引起的或与其有关的任何争议应由公司与债券受托管理人双边本着友好原则进行协商，协商不成则双方均可向债券受托管理人所在地的法院提起诉讼。

第五节 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：新湖中宝股份有限公司
- 2、公司英文名称：XINHU ZHONGBAO CO., LTD.
- 3、法定代表人：林俊波
- 4、设立日期：1993 年 2 月 23 日
- 5、注册资本：9,099,670,428 元
- 6、实缴资本：9,099,670,428 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 号新湖商务大厦 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、统一社会信用代码：91330000142941287T

（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	0	0%
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。

17、2015 年非公开发行股票

2015 年 11 月，经发行人 2015 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[2015]1165 号文批准，发行人向符合相关规定的机构投资者发行 96,153.8461 万股股份，发行价格 5.20 元/股，募集资金总额为 499,999.99972 万元。该次发行完成后，公司总股本增至 9,099,670,428 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	962,710,076	10.58%
国有法人持股	0	0%
境内法人持股	962,710,076	10.58%
有限售条件股份合计	962,710,076	10.58%
二、无限售条件股份	8,136,960,352	89.42%
人民币普通股	8,136,960,352	89.42%
无限售条件股份合计	8,136,960,352	89.42%
三、股份总数	9,099,670,428	100.00%

（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	新潮地产集团有限公司 ¹	100%
3	衢州新潮房地产开发有限公司 ²	76.92%
4	杭州新潮美丽洲置业有限公司	20%
5	九江新潮远洲置业有限公司	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 ⁵	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：新湖地产集团有限公司（曾用名：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。

注 5：芜湖长江长置业有限公司截至 2015 年 12 月 31 日已注销

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业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 2016 年 3 月 31 日，本公司总股本 9,099,670,428 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（万股）	持股比例
一、有限售条件股份	962,710,076	10.58%
国有法人持股	0	0%

境内法人持股	962,710,076	10.58%
有限售条件股份合计	962,710,076	10.58%
二、无限售条件股份	8,136,960,352	89.42%
人民币普通股	8,136,960,352	89.42%
无限售条件股份合计	8,136,960,352	89.42%
三、股份总数	9,099,670,428	100.00%

（二）本次发行前发行人前十大股东持股情况

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人前十名股东情况如下：

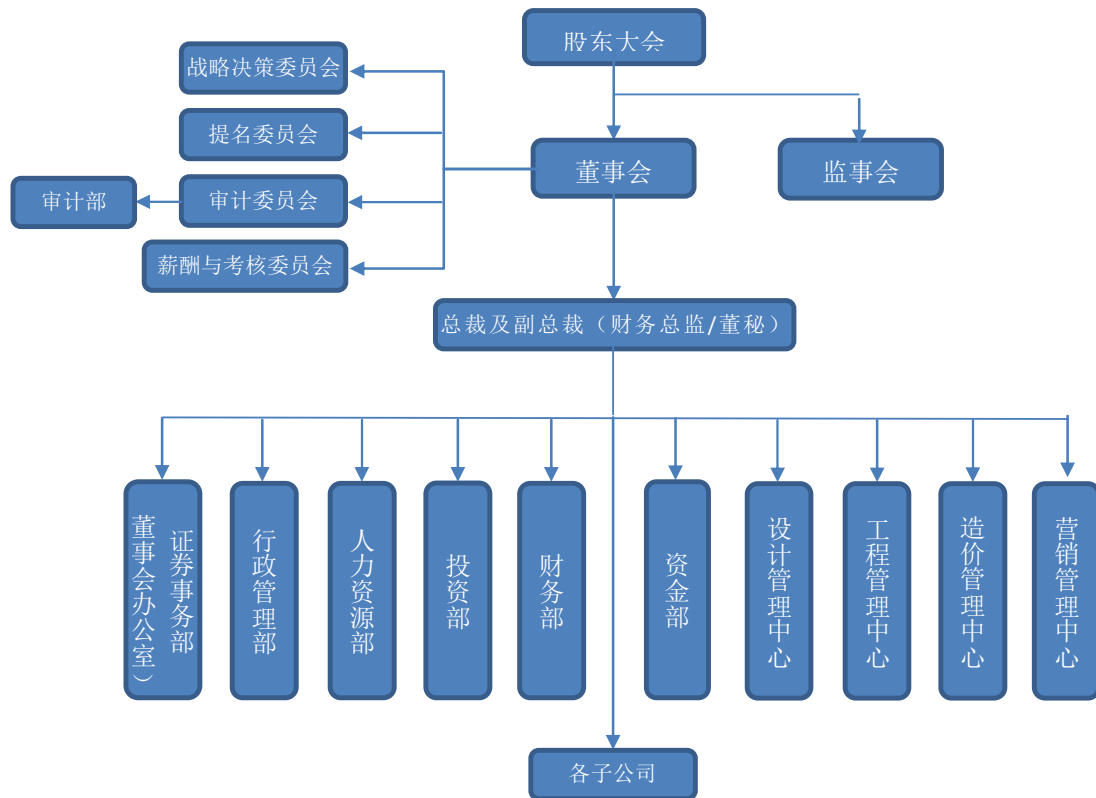
股东名称	持股数量 (股)	持股比例 (%)	持有有限售条件 股份数量 (股)
浙江新潮集团股份有限公司	3,806,910,170	41.84	0
宁波嘉源实业发展有限公司	462,334,913	5.08	0
江信基金-民生银行-江信基金定增31号资产管理计划	288,461,538	3.17	288,461,538
中国证券金融股份有限公司	217,311,700	2.39	0
浙江恒兴力控股集团有限公司	209,991,540	2.31	0
华安未来资产—宁波银行—安盈 5 号资产管理计划	192,307,693	2.11	192,307,693
招商财富-招商银行-海通创新 2 号专项资产管理计划	192,307,692	2.11	192,307,692
华安未来资产—工商银行—新潮中宝定增 1 号资产管理计划	178,580,645	1.96	0
中信证券股份有限公司	176,988,800	1.95	0
湘财证券—光大银行—新潮灿鸿集合资产管理计划	106,218,733	1.17	0

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。

公司最近三年及一期的股东大会会议、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

1、总体情况

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》	2015年11月26日第九届董事会第三次会议修订
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
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
20	《公司债券信息披露管理制度》	2015年5月21日第八届董事会第六十一次会议制订
21	《突发事件应急管理制度》	2015年10月23日第八届董事会第六十八次会议制订

2、重要内控制度

（1）预算管理制度

财务预算由财务部负责编制，各业务部门有关人员共同参与。编制的财务预算方案须经公司总裁审核报董事会同意后，由公司总裁组织实施。预算管理实现动态管理，财务预算应根据公司的经营目标，在分析上年度财务预算实际执行情况的基础上，预测年度可能发生的各种变化因素后编制，在预算方案的执行过程中，如出现重大的偏差，应向公司总裁汇报，并在不影响公司总体经营目标的前提下及时调整预算方案。

（2）财务管理制度

公司为规范内部财务行为，促进生产经营活动的顺利进行，加强财务管理和经济核算，根据国家相关会计制度，结合公司实际情况，制定《新湖中宝财务管理制度》。制度适用于公司，全资子公司、控股子公司和参股并实行实质性管理的子公司参照执行。制度从公司内部财务管理的基础工作、流动性资产的管理、费用管理、营业收入、利润及利润分配的管理、资产减值准备计提与财务核销、会计档案管理及会计工作交接管理等几个方面对公司财务进行规范。

（3）对外投资管理制度

对外投资管理制度所指的对外投资，是指公司根据国家法律、法规规定，以货币资金、实物、无形资产向其他单位投资或者购买其他单位的股票、债券等有价证券，还包括对其他企业的兼并、联营投资。制度规定投资部为对外投资的管理部门，负责组织相关人员对投资项目调研，收集自项目预选到项目完成（含项目中止）的档案资料，编制公司的投资计划，参与拟定投资方案、项目建议书和编写可行性研究报告，并参与项目实施过程中的监督、协调以及项目后评价工作，及时向总裁和董事会汇报投资进展情况。审计部负责对投资项目进行监督，证券事务部负责投资项目的信息披露管理，财务部等其他职能部门按专业领域参与投资项目的估价。

（4）公司筹资制度

为了加强公司对筹资业务的内部控制，控制筹资风险，降低筹资成本，防止

筹资过程中的差错与舞弊，根据财政部《内部控制基本规范》、上海证券交易所相关规定等相关法律法规及公司有关规定，公司制定《新潮中宝股份有限公司筹资管理制度》。筹资包括权益资本筹资和债务资本筹资。资金部负责银行借款、信托借款等日常筹资事务管理，董事会办公室负责权益资本筹资、发行公司债券等特殊筹资事项的管理。总裁、董事长、董事会、股东大会为有关审批人或审批机构，所有筹资活动都必须严格按照审批权限有关规定进行审核、批准和管理。

（5）对外担保管理制度

公司严格按照证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《上海证券交易所股票上市规则（2012 年修订）》等相关规定，制定了《新潮中宝股份有限公司对外担保管理制度》，明确股东大会和董事会关于对外担保的审批权限，规定担保业务评审、批准、执行等环节的控制要求，规范对外担保业务，严格控制对外担保风险。

（6）关联交易管理制度

公司根据《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则（2012 年修订）》、《企业会计准则—关联方关系及其交易的披露》、《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》及其他有关法律、法规和规范性文件的规定，为保证公司与关联方之间发生的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司关联交易行为不损害公司和全体股东的利益，制定《新潮中宝股份有限公司关联交易管理制度》。公司明确划分股东大会和董事会对关联交易的审批权限。关联交易按照公平市场价格定价，充分保护各方投资者的利益，必要时聘请独立财务顾问或专业评估师对相关交易进行评价并按规定披露，所有关联交易均履行必要的授权批准程序。

（7）内部审计制度

公司根据《中华人民共和国审计法》和国家有关内部审计工作的规定，结合公司实际，制定《新潮中宝股份有限公司内部审计制度》。制度明确公司审计部是公司实施经济监督的部门，依照国家法律、法规和政策，以及公司的规章、制度，对指定审计的单位及部门的财务收支和经济效益进行审计监督、评价，独立行使审计监督权，同时接受国家审计机关对审计业务的指导和监督。内部审计的内容

包括被审计单位的资产负债情况、财务收支情况、内部控制执行和财务制度建设情况等。公司审计部对董事会负责，并在董事会下设的审计委员会直接领导下，独立行使职权，不受其他部门或个人的干涉。公司监事会认为有必要时可委托审计部对公司进行审计检查。

（8）信息披露制度

公司在上海证券交易所发行公司债券，为保护投资者合法权益，根据中国证监会《管理办法》、上海证券交易所关于公司债券信息披露的相关规则，以及中国证监会、上海证券交易所关于上市公司信息披露的其他相关法律法规，制定信息披露制度。信息披露制度由董事会审议通过后实施，信息披露的范围主要包括发行公告、募集说明书等发行文件；年度报告、半年度报告和季度报告；在公司债券存续期内，公司及时向市场披露发生可能影响其偿债能力的所有重大事项等。

（9）对子公司的内部控制

公司通过派出董事、监事及高管加强对子公司管理决策的参与，加强股东权利的行使，通过要求全资及控股子公司及时报送董事会决议、股东大会决议等重要文件，定期上报财务报表等措施，对其进行动态监控和经营情况分析。

同时，公司统一对全资及控股子公司财务管理、关联交易、对外借款、对外担保、重大投资、信息披露等活动的控制，子公司参照公司制度标准执行。全资及控股子公司在新增借款和授信额度前须经公司批准后方可报其董事会审批；各全资子公司及控股子公司不得对母公司、其他全资子公司及各级控股公司以外单位提供担保。

（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 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的子公司共有 72 家，具体情况如下表所示：

企业名称	注册资本 (万元)	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	13,000.00	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）（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。）
沈阳青蓝装饰工程有限公司	2,000.00	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。（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）
沈阳新湖明珠置业有限公司	7,000.00	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。（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。）
天津新湖凯华投资有限公司	3,000.00	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）
天津新湖中宝投资有限公司	3,000.00	100	控股子公司	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）
义乌北方（天津）国际商贸城有限公司	6,250.00	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（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）

天津新湖商业管理有限公司	500.00	100	控股子公司	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（法律法规限制进出口的除外）；房屋信息咨询；服装、日用百货、办公用品、工艺品、五金交电批发零售；广告制作。（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）
天津海建市政工程有限公司	500.00	100	控股子公司	市政工程；室内外装饰装修；景观工程；百货、针纺织品、五金交电、化工产品、建筑材料、金属材料、木材、家具、黄金饰品、珠宝玉器、电子计算机及配件、电子产品、通讯设备、机电设备、煤炭批发零售；房地产信息咨询服务。（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）
滨州新湖房地产开发有限公司	3,000.00	100	控股子公司	房地产开发、房地产信息咨询；建筑材料、装饰材料的销售。（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。）
南通新湖置业有限公司	5,000.00	100	控股子公司	房地产开发、销售。房屋出租服务、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。（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）
南通启阳建设开发有限公司	5,000.00	100	控股子公司	房地产开发经营。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、建筑装修装饰工程施工，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）
南通启新置业有限公司	5,000.00	100	控股子公司	房地产开发、销售。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。（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	5,000.00	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、室内装修装潢工程施工，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）

苏州充橙商业管理有限公司	1,000.00	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；建筑装修装饰工程的设计与施工；建筑装修装饰材料销售。（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）
杭州新湖明珠置业有限公司	10,000.00	70	控股子公司	杭政储出（2008）28 号地块的开发（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。）
杭州新湖鸬鸟置业有限公司	5,000.00	100	控股子公司	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。（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）
嘉兴新湖中房置业有限公司	15,000.00	51	控股子公司	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。（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）
舟山新湖置业有限公司	10,000.00	100	控股子公司	房地产开发、经营；房地产信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
丽水新湖置业有限公司	5,000.00	100	控股子公司	房地产开发。（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）
乐清新湖置业有限公司	10,000.00	65	控股子公司	房地产开发、销售、租赁；物业管理。（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）
瑞安市中宝置业有限公司	10,000.00	60	控股子公司	房地产开发、销售（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）
平阳新湖房地产开发有限公司	1,000.00	99.80	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）
平阳伟成置业有限公司	1,000.00	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。（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）
平阳隆恒置业有限公司	1,000.00	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）
平阳安瑞置业有限公司	1,000.00	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）

九江新潮中宝置业有限公司	10,000.00	100	控股子公司	房地产开发、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）
启东新潮投资开发有限公司	7,500.00	100	控股子公司	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。（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）
启东三水汇生态环境科技有限公司	100.00	100	控股子公司	江海盐碱土绿化研究与开发；滩涂绿化工程施工及相关咨询服务；谷物、蔬菜、园艺作物种植、销售；园艺作物租赁；健身服务、垂钓服务、会议服务，体育用品、日用品销售。（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）
上海新潮瑞丰金融服务有限公司	5,000.00	91.67	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）
上海新潮瑞丰资产管理有限公司	1,000.00	91.67	控股子公司	资产管理，实业投资，投资管理，投资咨询，金银制品、金属材料、建材、化工原料及产品（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）、橡胶制品、纺织原料及产品（除棉花收购）、纸浆及纸制品、食用农产品、五金交电、日用百货、机械设备、计算机及配件、饲料、燃料油（除危险品）、玻璃制品、沥青、木材、汽车配件的销售，煤炭经营，从事货物及技术的进出口业务。（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）

上海拓驿投资管理有限公司	1,000.00	100	控股子公司	投资管理，投资咨询实业投资，企业管理咨询经济信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
新湖期货（香港）有限公司	HKD1,000.00	91.67	控股子公司	期货经纪及衍生品交易
贵州新湖能源有限公司	5,000.00	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）。
嘉兴市南湖国际教育投资有限公司	3,500.00	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	1,200.00	100	控股子公司	全日制普通初级中学
嘉兴市南湖区南湖国际罗马都市幼儿园	50.00	100	控股子公司	幼儿教育、早期教育、幼儿培训；社区教育服务。
嘉兴经济技术开发区世贸新城幼儿园	10.00	60	控股子公司	开展幼儿教育、早期教育、幼儿培训、社区教育等服务。
嘉兴南湖国际教育文化交流中心	20.00	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。
嘉兴中宝教育科技有限公司	10.00	80	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）。
新湖影视传播有限公司	5,000.00	100	控股子公司	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，在批准的有效期内方可经营）。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；文化艺术衍生作品的策划。（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）

东阳新潮艺人经纪有限公司	100.00	100	控股子公司	艺人经纪；组织、策划商业演出活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
上海众孚实业有限公司	10,000.00	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（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）
上海融喆投资发展有限公司	10,000.00	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）。
香港新潮投资有限公司	USD1,120.00	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	USD5.00	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。
香港新澳投资有限公司	USD1.00	100	控股子公司	投资
澳洲兴澳投资有限公司	USD11,000	100	控股子公司	房地产、节能产业、新能源产业、环保产业、传媒业等项目投资业务。
沈阳新潮房地产开发有限公司	27,000.00	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（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。）
泰安新潮房地产开发有限公司	8,000.00	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）（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）。
江苏新潮宝华置业有限公司	30,000.00	100	控股子公司	房地产开发经营。（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）
苏州新潮置业有限公司	30,000.00	100	控股子公司	房地产开发经营；物业管理；房地产中介；建筑装饰材料、机械设备、卫生洁具销售。（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）
上海中瀚置业有限公司	6,106.50	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。（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）

上海新湖房地产开发有限公司	20,000.00	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。（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）
新湖地产集团有限公司	25,000.00	100	控股子公司	房地产开发经营。（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）
杭州新湖美丽洲置业有限公 司	35,000.00	100	控股子公司	房地产开发、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）
衢州新湖房地产开发有限公司	28,000.00	100	控股子公司	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。（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）
绍兴百大房地产有限责任公 司	500.00	100	控股子公司	小商品市场商品房屋预售；房屋出租。（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）
绍兴市红太阳物业管理有限 公司	50.00	100	控股子公司	物业管理、房屋租赁、停车服务。（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）
温州新湖房地产开发有限公司	5,000.00	99.8	控股子公司	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。（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）
九江新湖远洲置业有限公司	10,000.00	70	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）
杭州兴和投资发展有限公司	28,000.00	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。）
上海玛宝房地产开发有限公 司	1,000.00	100	控股子公司	房地产开发经营，销售建筑、装潢材料。（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）
浙江新兰得置业有限公司	20,408.00	100	控股子公司	房地产开发、经营。（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）

浙江澳辰地产发展有限公司	10,000.00	100	控股子公司	房地产开发、经营。 、室内外装饰、装潢。（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）
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	6,034.62	51	控股子公司	建筑用石料（凝灰岩）露天开采（具体详见采矿许可证）。海涂开发。（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）
新湖期货有限公司	22,500.00	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。（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）
丰宁承龙矿业有限公司	1,200.00	80	控股子公司	矿产资源勘查（金、银、钼）[矿产资源勘察许可证有效期至 2017 年 8 月 26 日]；矿产品购销；五金配件、建材购销（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）
浙江允升投资集团有限公司	40,400.00	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。（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）
杭州大清谷旅游开发有限公司	503.00	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。）
嘉兴新国浩商贸有限公司	4,660.00	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。（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	1,000.00	100	控股子公司	项目引进，投资，开发。（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）
杭州鸬鸟旅游开发有限公司	50.00	100	控股子公司	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）。（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）

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，其经营范围为房地产开发经营（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）。

截至 2015 年末，该公司总资产为 98,325.82 万元，总负债 57,542.34 万元，净资产为 40,783.47 万元；2015 年度，实现营业收入 22,465.43 万元，净利润为 5,313.99 万元。

（2）九江新湖中宝置业有限公司

九江新湖注册资本为 10,000.00 万元，公司持有其 100%的股权，其经营范围为房地产开发、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）。

截至 2015 年末，该公司总资产为 181,027.02 万元，总负债 163,749.31 万元，净资产为 17,277.72 万元；2015 年度，实现营业收入 45,933.81 万元，净利润为 4,643.94 万元。

3) 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。（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）。

截至 2015 年末，该公司总资产为 110,669.16 万元，总负债 74,799.32 万元，净资产为 35,869.84 万元；2015 年度，实现营业收入 9,947.85 万元，净利润为-2,553.90 万元。净利润为负的原因为当期房地产项目结转收入较少所致。

（4）沈阳新湖房地产开发有限公司

沈阳新潮注册资本为 27,000.00 万元，公司持有其 100%的股权，其经营范围为房地产开发，商品房销售（持资质证书经营），自有房屋租赁（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）。

截至 2015 年末，该公司总资产为 286,582.63 万元，总负债 214,910.26 万元，净资产为 71,672.37 万元；2015 年度，实现营业收入 43,262.04 万元，净利润为-2,966.96 万元。净利润为负的原因为当期成本结算差异调整所致。

（5）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，其经营范围为房地产开发、经营（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）。

截至 2015 年末，该公司总资产为 140,733.70 万元，总负债 115,146.89 万元，净资产为 25,586.80 万元；2015 年度，实现营业收入 5,178.26 万元，净利润为-2,812.85 万元。净利润为负的原因为当期房地产结转收入较少所致。

（6）启东新潮投资开发有限公司

启东新潮注册资本为 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、室内外装饰装修工程设计与施工，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（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）。

截至 2015 年末，该公司总资产为 151,221.94 万元，总负债 97,384.35 万元，净资产为 53,837.59 万元；2015 年度，实现营业收入 26,967.19 万元，净利润为 10,309.01 万元。

（7）新潮期货有限公司

新潮期货注册资本为 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（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）。

截至 2015 年末，该公司总资产为 481,771.31 万元，总负债 407,050.00 万元，净资产为 74,721.32 万元；2015 年度，实现营业收入 11,769.92 万元，净利润为 4,638.25 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（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）。

截至 2015 年末，该公司总资产为 129,380.80 万元，总负债 99,150.97 万元，净资产为 30,229.83 万元；2015 年度，实现营业收入 67,192.00 万元，净利润为 2,869.13 万元。当期利润偏低主要原因是当期财务费用高所致。

(9) 丽水新湖置业有限公司

丽水新湖置业注册资本为 5,000.00 万元，公司持有其 100.00%的股权，其经营范围为房地产开发。（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）

截至 2015 年末，该公司总资产为 274,014.72 万元，总负债 252,125.44 万元，净资产为 21,889.29 万元；2015 年度，实现营业收入 90,390.26 万元，净利润为 10,202.93 万元。

(10) 苏州新湖置业有限公司

苏州新湖置业有限公司注册资本为 30,000.00 万元，公司持有其 100.00%的股权，其经营范围为房地产开发经营；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。（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）

截至 2015 年末，该公司总资产为 344,568.75 万元，总负债 291,688.15 万元，净资产为 52,880.59 万元；2015 年度，实现营业收入 152,215.45 万元，净利润为 26,817.50 万元。

(11) 上海新湖房地产开发有限公司

上海新潮房地产开发有限公司注册资本为 20,000 万元，公司持有其 98% 的股权，其经营范围为房地产开发经营，物业管理，建筑装潢材料，机械设备。（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）

截至 2015 年末，该公司总资产为 682,204.02 万元，总负债 574,764.11 万元，净资产为 107,439.92 万元；2015 年度，实现营业收入 175,389.77 万元，净利润为 72,908.70 万元

2、发行人的合营和参股公司情况

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人的重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%
盛京银行股份有限公司	579,668.02	5.18%
温州银行股份有限公司	250,770.46	13.96%
新潮控股有限公司	415,385.00	48.00%
内蒙古合和置业有限公司	5,000.00	20.00%
甘肃西北矿业集团有限公司	65,000.00	34.40%
浩韵控股集团有限公司	10,909.09	45.00%
杭州湖新投资有限公司	1,000.00	50.00%

公司重要的合营和参股公司情况如下：

海宁绿城注册资本为 2,000.00 万元，公司持有其 50.00% 的股权，其经营为：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）（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）。

截至 2015 年末，该公司总资产为 103,634.49 万元，总负债 83,063.97 万元，净资产为 20,570.52 万元；2015 年度，实现营业收入 173,426.30 万元，净利润为 38,042.70 万元。

（2）新潮控股有限公司

新潮控股注册资本为 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、初级食用农产品、矿产品、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；经济信息咨询（不含证券、期货）。（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）

批准后方可开展经营活动)

截至 2015 年末, 该公司总资产为 4,729,309.90 万元, 总负债 3,996,108.26 万元, 净资产为 733,201.64 万元; 2015 年度, 实现营业收入 386,531.87 万元, 归属于母公司的净利润为 41,656.30 万元。

(3) 甘肃西北矿业集团有限公司

西北矿业注册资本为 65,000.00 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 2015 年末, 该公司总资产为 262,414.90 万元, 总负债 56,549.20 万元, 净资产为 205,865.70 万元; 2015 年度, 实现营业收入 1,043.30 万元, 净利润为 -671.28 万元。西北矿业近两年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。(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)

截至 2015 年末, 该公司总资产为 115,325.08 万元, 总负债 139,431.40 万元, 净资产为 -24,106.32 万元; 2015 年度, 实现营业收入 0 万元, 净利润为 -1,547.07 万元。公司持续亏损主要是因为尚未结转收入所致。

(5) 盛京银行股份有限公司

盛京银行注册资本为 579,668.02 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。(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。)

截至 2015 年末, 该公司总资产为 70,162,850.00 万元, 总负债 65,991,354.70 万元, 净资产为 4,171,495.30 万元; 2015 年度, 实现营业收入 1,418,415.60 万元, 净利润为 621,133.40 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)。

截至 2015 年末,该公司总资产为 15,601,183.71 万元,总负债 14,610,371.22 万元,净资产为 990,812.49 万元; 2015 年,实现营业收入 923,364.73 万元,净利润为 81,229.50 万元。

(7) 浩韵控股集团有限公司

浩韵控股集团有限公司注册资本为 10,909.09 万元,公司持有其 45%的股权,经营范围为:实业投资,投资管理,资产管理,投资咨询服务,企业管理咨询,理财咨询服务,经济信息咨询服务,接受金融机构委托从事金融信息技术外包、业务流程外包、金融知识流程外包,汽车销售。(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)

截至 2015 年末,该公司总资产为 10,233.19 万元,总负债 757.22 万元,净资产为 9,475.97 万元; 2015 年,实现营业收入 5,447.87 万元,净利润为-865.41 万元。

(8) 杭州湖新投资有限公司

杭州湖新投资有限公司注册资本为 1,000.00 万元,公司持有其 50%的股权,经营范围为服务:投资管理(除证券、期货)、受托资产管理、企业营销策划、企业形象设计、市场营销策划、企业管理咨询、财务咨询(除记账)。(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)

截至 2015 年 12 月 31 日,公司尚未对杭州湖新投资有限公司缴纳出资款,暂无实际业务或投资活动开展。

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 2016 年 3 月 31 日,公司的控股股东为新潮集团,其直接持有公司股份数量为 3,806,910,170 股,占总股本的 41.84%。此外,宁波嘉源持有公司股份数量为 462,334,913 股,占总股本的 5.08%,浙江恒兴力持有公司股份数量为 209,991,540 股,占总股本的 2.31%。宁波嘉源与浙江恒兴力为新潮集团的控股子公司,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 49.23%。

截至 2016 年 3 月 31 日,新潮集团持有的公司股份已质押 3,055,459,226 股,宁波嘉源持有的公司股份已质押 351,500,000 股,浙江恒兴力持有的公司股份已质押 153,560,000 股,三者合计 3,560,519,226 股,占持有股份的 79.49%,主要为控股股东为公司借款提供的质押担保。

1、新潮集团

控股股东名称: 浙江新潮集团股份有限公司

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: 危险化学品(限批发,范围详见《危险化学品经营许可证》)。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,新潮集团的经审计的总资产为 1,081.31 亿元,净资产为 182.16 亿元,2014 年经审计的净利润为 0.95 亿元。按照母公司财务报表口径,截至 2015 年 6 月 30 日,新潮集团的未经审计的总资产为 179.25 亿元,净资产为 65.35 亿元,2015 年 1-6 月未经审计的净利润为 0.91 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，宁波嘉源经审计的总资产为 23.11 亿元，净资产为 8.16 亿元，2014 年经审计的净利润为 0.26 亿元。按照母公司财务报表口径，截至 2015 年 6 月 30 日，宁波嘉源的未经审计的总资产为 23.43 亿元，净资产为 8.36 亿元，2015 年 1-6 月未经审计的净利润为 0.20 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，基础设施建设和投资，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，浙江恒兴力经审计的总资产为 11.64 亿元，净资产为 2.81 亿元，2014 年经审计的净利润为-0.38 亿元。按照母公司财务报表口径，截至 2015 年 6 月 30 日，浙江恒兴力的未经审计的总资产为 15.25 亿元，净资产为 2.66 亿元，2015 年 1-6 月未经审计的净利润为-0.16 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 9 月 30 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。截至 2015 年 9 月 30 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2.31%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5.08%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%

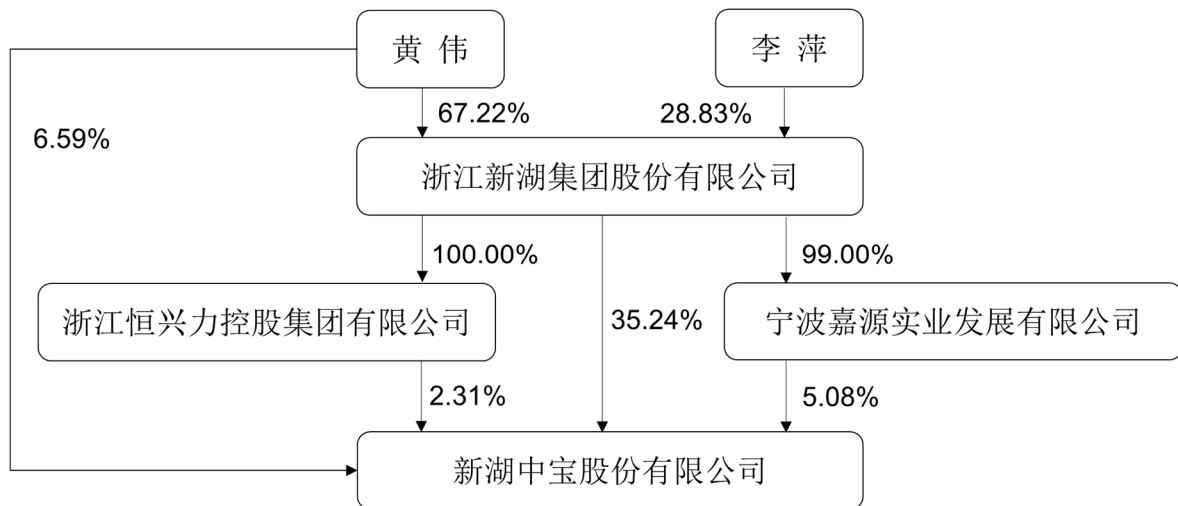
序号	公司名称	注册资本 (万元)	主营业务	与公司的关联关系	直接持股 比例	表决权比 例
4	哈尔滨高科技（集团）股份有限公司	58,094,308	医药及大豆加工	同受新潮集团控制	16.08%	16.08%
5	上海新潮绿城物业服务集团有限公司	500	物业管理	同受新潮集团控制	60%	60%
6	浙江新潮绿城物业服务集团有限公司	300	物业管理	同受新潮集团控制	30.6%	*79.6%
7	内蒙古新潮化工有限公司	50,000	化工产品生产销售等	同受新潮集团控制	95%	100%
8	浙江省石化工贸有限公司	615	化工、石化产品生产	同受新潮集团控制	95%	100%
9	乌兰察布市广兴建材有限公司	1,000	水泥制品生产销售等	同受新潮集团控制	100%	100%
10	浙江新潮能源有限公司	10,000	矿产品技术研发、化工原料及产品销售	同受新潮集团控制	85%	85%
11	浙江新潮化工科技有限公司	10,000	技术开发、化工产品	同受新潮集团控制	100%	100%
12	资源县泰鑫矿业有限公司	50.00	多金属矿普查	同受新潮集团控制	100%	100%
13	浙江思齐教育科技有限公司	2,000	文化教育	同受新潮集团控制	100%	100%
14	浙江新潮创业投资有限公司	5,000	创业投资、实业投资、投资管理、投资咨询	同受新潮集团控制	100%	100%

注*：上海新潮绿城物业服务集团有限公司持股 49%，因而新潮集团合计控制 79.6%。

（三）股权结构图

公司实际控制人黄伟先生与公司控股股东新潮集团于 2016 年 4 月 27 日签署了《股份转让协议》，新潮集团拟向黄伟先生转让其持有本公司的 60,000 万股无限售条件的流通股，支付对价为 19.98 亿元。本次权益变动完成之后，公司实际控制人与控股股东未发生变化，实际控制人黄伟将直接持有公司 6.59%的股权，控股股东将直接持有公司 35.24%的股权。

截至募集说明书出具日，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、发行人与控股股东的独立性

公司在业务、人员、资产、机构和财务五方面保持独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

1、在业务方面，公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，其土地获取、项目规划与设计、施工、销售等重要业务环节由公司独立决策，不存在控股股东及其控制的其他企业通过保留上述职能而损害公司利益的事项。公司在业务上独立于控股股东及其控制的其他企业，与控股股东及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

2、在人员方面，公司建立了完整的劳动、人事及薪酬管理体系，发行人的劳动、人事及薪酬管理独立于控股股东。公司独立聘用公司员工，员工的工资、劳保及福利均由发行人独立发放；公司的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员和财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务；公司董事、监事及高级管理人员的选聘均根据《公司法》等法律法规和《公司章程》的规定，通过合法程序进行，并及时披露，公司董事会或股东大会按法律程序做出的人事任免决定均为最终决定，控股股东或实际控制人不存在超越董事会和股东大会做出人事任免决定的情况。

3、在资产方面，公司的资产独立完整，发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业产权关系明晰。

4、在机构方面，公司拥有独立的生产经营场所和办公机构，不存在与控股股

东及其控制的其他企业混合经营、合署办公的情形；公司建立了健全有效的股东大会、董事会、监事会等机构并制定了相应的议事规则，各机构依照《公司法》及《公司章程》规定在各自职责范围内独立决策；公司建立了适应自身发展需要的组织机构，明确了各机构的职能，独立开展生产经营活动；公司的职能部门与控股股东及其控制的其他企业的职能部门之间不存在上下级关系，不存在控股股东干预公司机构设置和生产经营活动的情况。

5、在财务方面，公司设立了独立的财务部门，并按照《企业会计准则》等有关法规的要求，建立了独立的财务核算体系，制定了规范的财务会计制度和财务管理制度，独立进行财务决策；公司开设有独立的银行账户，未与控股股东及其控制的其他企业共用银行账户，依法单独纳税。

最近三年及一期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

六、关联方及关联交易情况

（一）关联方关系

1、本公司的子公司情况

关于发行人子公司情况请详见本募集说明书第五节、三、（四）、1。

2、本公司合营和联营企业的基本情况

关于发行人合营和联营企业情况请详见本募集说明书第五节、三、（四）、2。

3、其他关联方情况

截至 2015 年 12 月末发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
嘉兴南湖国际实验学校	由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校
嘉兴高级中学	由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校
嘉兴市秀洲现代实验学校	由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校
湘财证券股份有限公司	母公司的控股子公司
上海新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司

浙江新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
衢州新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
嘉兴新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
杭州新湖酒店管理有限公司	母公司的控股子公司
句容新湖宝华会议中心有限公司	母公司的控股子公司
宁波嘉源实业发展有限公司	股东、同一母公司
浙江恒兴力控股集团有限公司	股东、同一母公司
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	母公司的控股子公司
李萍	本公司最终控制人黄伟的配偶
黄芳	本公司董事

（二）关联交易原则及定价政策

公司关联方借款定价依据双方合同。

公司与关联企业之间的业务往来按一般市场经营规则进行，与其他业务往来企业同等对待。本公司与关联企业之间不可避免的关联交易，遵照公平、公正的市场原则进行。本公司同关联方之间代购代销及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

（三）关联交易情况

1、2015 年关联交易情况

（1）发行人 2015 年采购商品及接受劳务类型的关联交易情况

单位：万元

关联方	关联方关系	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	交易频率	本期数	占同类交易金额的比例（%）
浙江新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司	物业服务	协商价	经常	1,785.38	23.69
上海新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司	物业服务	协商价	经常	2,964.78	39.34
衢州新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司	物业服务	协商价	经常	247.79	3.29
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司	物业服务	协商价	经常	584.32	7.75
嘉兴新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司	物业服务	协商价	经常	109.81	1.46
杭州新湖酒店管理有限公司	母公司的控股子公司	会议服务	协商价	经常	40.45	0.54
湘财证券股份有限公司	母公司的控股子公司	佣金支出	协商价	经常	414.69	5.50
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	母公司的控股子公司	防水工程	协商价	经常	1,389.10	18.43

(2) 发行人 2015 年关联方出租

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
江苏新潮宝华置业有限公司	句容新潮宝华会议中心有限公司	房产	2015-1-1	2015-12-31	协商价	3.00
天津新潮凯华投资有限公司	沈阳新潮绿城物业服务集团有限公司	房产	2015-1-1	2015-12-31	协商价	2.90
合计						5.90

(3) 发行人 2015 年其他关联交易

盛京银行股份有限公司上期为沈阳沈北金谷置业有限公司承兑银行承兑汇票 21,000 万元，本期已解付，期末无未到期应付票据。盛京银行股份有限公司本期为沈阳新潮房地产开发有限公司承兑银行承兑汇票 16,000 万元，本期尚未解付，期末未到期应付票据 21,428 万元本期已解付，期末未到期应付票据 16,000 万元。

盛京银行股份有限公司为新潮中宝股份有限公司承兑银行承兑汇票 20,000 万元，期初未到期应付票据 20,000 万元和本期银行承兑汇票 20,000 万元本期均已解付，期末无未到期应付票据。

盛京银行股份有限公司为天津新潮商业管理有限公司承兑银行承兑汇票 20,000 万元，本期已解付 10,000 万元，期末未到期应付票据 10,000 万元。

盛京银行股份有限公司为天津海建市政工程有限公司承兑银行承兑汇票 6,000 万元，本期尚未解付，期末未到期应付票据 6,000 万元。

公司期末在盛京银行股份有限公司的存款余额为 503,617,820.21 元，本期收到存款利息 29,259,072.58 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

公司期末在温州银行股份有限公司的存款余额为 87,037,267.89 元，本期收到存款利息 742,216.06 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

2、2014 年关联交易情况

(1) 发行人 2014 年采购商品及接受劳务类型的关联交易情况

单位：万元，%

关联方	关联方关系	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	交易频率	本期数	占同类交易金额的比例 (%)
浙江新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司	物业服务	协商价	经常	856.23	12.54
上海新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司	物业服务	协商价	经常	2,926.73	42.88
衢州新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司	物业服务	协商价	经常	345.00	5.05
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司	物业服务	协商价	经常	669.17	9.80
杭州新湖酒店管理有限公司	母公司的控股子公司	会议服务	协商价	经常	210.02	3.08
嘉兴新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司	物业服务	协商价	经常	90.14	1.32
湘财证券股份有限公司	母公司的控股子公司	佣金支出	协商价	经常	247.61	3.63
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	母公司的控股子公司	防水工程	协商价	经常	1,481.19	21.70

(2) 发行人 2014 年出售商品及提供劳务类型的关联交易情况

单位：万元，%

关联方	关联方关系	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	交易频率	本期数	占同类交易金额的比例 (%)
上海新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司	车库销售	协商价	经常	450.43	70.48
内蒙古合和置业有限公司	联营企业	工程、营销服务费	协商价	经常	188.68	29.52

(3) 发行人 2014 年关联方出租

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
江苏新湖宝华置业有限公司	句容新湖宝华会议中心有限公司	房产	2014-1-1	2014-12-31	协商价	3.00
新湖中宝股份有限公司	湘财证券股份有限公司	房产	2011-5-1	2014-09-30	协商价	150.65
合计						153.65

(4) 发行人 2014 年其他关联交易

盛京银行本期为沈阳沈北金谷置业有限公司承兑银行承兑汇票 51,000 万元，本期已解付 30,000 万元，期末未到期应付票据 21,000 万元。盛京银行本期为沈阳青蓝装饰工程有限公司承兑银行承兑汇票 30,000 万元，期初未到期应付票据 30,000 万元和当期票据 30,000 万元都已解付，期末无未到期应付票据。盛京银行为沈阳新湖房地产开发有限公司承兑银行承兑汇票 21,428 万元，本期尚未解付，期末未到期应付票据 21,428 万元。盛京银行为本公司承兑银行承兑汇票 20,000 万元，本期尚未解付，期末未到期应付票据 20,000 万元。

公司期末在盛京银行的存款余额为 820,513,156.38 元，本期收到存款利息 24,548,879.58 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

公司期末在温州银行的存款余额为 130,450,337.63 元，本期收到存款利息 1,323,841.98 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

（四）关联方应收应付款

1、2015 年末关联方应收应付款

发行人 2015 年末关联方应收款项

单位：万元

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	湘财证券股份有限公司			150.65	6.03
	黄芳	195.25	15.62	[注]	
小 计		195.25	15.62	150.65	6.03
预付款项					
	上海新湖绿城物业服务服务有限公司	3.00	-	-	-
小 计		3.00	-	-	-
其他应收款					
	嘉兴南湖国际实验学校			84.85	3.39
	衢州新湖绿城物业服务服务有限公司			0.35	0.01
	上海新湖绿城物业服务服务有限公司	168.39	6.74	767.45	30.70
	沈阳新湖绿城物业服务服务有限公司	102.49	7.10	219.70	8.79
	甘肃西北矿业集团有限公司	3,475.39	143.17	15,803.96	632.16
	内蒙古合和置业有限公司	13.60	0.54		
小 计		3,759.87	157.55	16,876.31	675.05

[注]黄芳于 2015 年 11 月 16 日公司第八次临时股东大会被选举为第九届董事会董事，故对其的期初账面余额不披露。

发行人 2015 年末关联方应付款项

单位：万元

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款			
	衢州新湖绿城物业服务有限公司	49.19	105.64
	浙江新湖绿城物业服务有限公司	132.04	46.08
	上海新湖绿城物业服务有限公司		592.68
	沈阳新湖绿城物业服务有限公司	66.24	195.66
	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	268.26	153.53
	杭州新湖酒店管理有限公司		30.00
	嘉兴新湖绿城物业服务有限公司	30.00	
小 计		545.73	1,123.58
其他应付款			
	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	30,525.53	40,525.53
	嘉兴市秀洲现代实验学校	236.29	1,198.39
	嘉兴高级中学	1,894.27	1,802.59
	湘财证券股份有限公司	10.97	69.92
	嘉兴南湖国际实验学校	207.53	
小 计		32,874.59	43,596.43

发行人 2015 年末其他关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	期末数	期初数
其他非流动资产			
	新湖控股有限公司	56,700.00	56,700.00
小 计		56,700.00	56,700.00

2、2014 年末关联方应收应付款

发行人 2014 年末关联方应收款项

单位：万元

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	湘财证券股份有限公司	150.65	6.03	-	-
小 计		150.65	6.03	-	-
预付款项					
	沈阳新湖绿城物业服务有限公司	-	-	53.21	-
	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	-	-	50.00	-
小 计		-	-	103.21	-

其他应收款					
	嘉兴市秀洲现代实验学校	-	-	471.05	18.84
	嘉兴南湖国际实验学校	84.85	3.39	194.64	7.79
	衢州新湖绿城物业服务有限公司	0.35	0.01	-	-
	上海新湖绿城物业服务有限公司	767.45	30.70	-	-
	沈阳新湖绿城物业服务有限公司	219.70	8.79	401.62	16.06
	甘肃西北矿业集团有限公司	15,803.96	632.16	14,554.96	582.20
小 计		16,876.31	675.05	15,622.27	624.89

发行人 2014 年末关联方应付款项

单位：万元

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款			
	衢州新湖绿城物业服务有限公司	105.64	55.00
	浙江新湖绿城物业服务有限公司	46.08	100.00
	上海新湖绿城物业服务有限公司	592.68	468.32
	沈阳新湖绿城物业服务有限公司	195.66	309.22
	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	153.53	54.43
	杭州新湖酒店管理有限公司	30.00	-
小 计		1,123.58	986.96
其他应付款			
	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	40,525.53	47,525.53
	上海新湖绿城物业服务有限公司	-	0.10
	衢州新湖绿城物业服务有限公司	-	0.15
	嘉兴市秀洲现代实验学校	1,198.39	-
	嘉兴高级中学	1,802.59	1,396.55
	湘财证券股份有限公司	69.92	29.00
小 计		43,596.43	48,951.32

七、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12月31日，发行人董事、监事、高级管理人员的任职情况如下表所示：

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	2015 年 11 月 16 日	2018 年 11 月 16 日	15,648,000
叶正猛	副董事长	2015 年 11 月 16 日	2018 年 11 月 16 日	0
赵伟卿	董事、总裁	2015 年 11 月 16 日	2018 年 11 月 16 日	12,000,000
黄芳	董事	2015 年 11 月 16 日	2018 年 11 月 16 日	550,000
王晓梅	独立董事	2015 年 11 月 16 日	2018 年 11 月 16 日	0
金雪军	独立董事	2015 年 11 月 16 日	2018 年 11 月 16 日	0
王泽霞	独立董事	2015 年 11 月 16 日	2018 年 11 月 16 日	0
徐永光	监事会主席	2015 年 11 月 16 日	2018 年 11 月 16 日	0
黄立程	监事	2015 年 11 月 16 日	2018 年 11 月 16 日	0
汤云霞	监事	2015 年 11 月 16 日	2018 年 11 月 16 日	522,500
卢翔	常务副总裁	2015 年 11 月 16 日	2018 年 11 月 1 日	0
潘孝娜	副总裁兼财务总监	2015 年 11 月 16 日	2018 年 11 月 16 日	4,320,000
虞迪锋	副总裁兼董事会秘书	2015 年 11 月 16 日	2018 年 11 月 16 日	2,880,000
合计	/	/	/	38,359,620

截至2016年3月31日，公司董事、监事、高级管理人员未持有本公司已发行的债券。

发行人董事、监事及高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

（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新湖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、叶正猛先生：1980年起历任永嘉县人民政府办公室秘书，共青团温州市委副书记、书记，洞头县委、县政府 历任副书记、县长、书记，温州市委副秘书长，温州市人民政府副秘书长、办公室主任。2000年起任浙江新湖集团股份有限公司副董事长、总经理，2015年起任本公司副董事长。
- 3、赵伟卿先生：1998年起历任新湖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。现任本公司董事、总裁。
- 4、黄芳女士：2001年起历任农行杭州市保俶支行副行长（主持工作），省农行营业部公司业务部、营业部个人金融部副总经理、总经理，新湖控股有限公司副

总裁兼财务总监，现任浙江新潮集团股份有限公司董事、副总裁兼财务总监、杭州中泰深冷技术股份有限公司董事、本公司董事。

- 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、本公司独立董事。
- 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。曾任第十届、第十一届全国政协委员。现任南都公益基金会理事长、中国慈善联合会副会长、国务院参事室特约研究员、本公司监事会主席。
- 9、 黄立程先生：先任职于新潮控股有限公司投资部。
- 10、 汤云霞女士：1994年起历任浙江兴财房地产公司总裁助理、上海中瀚置业有限公司总经理，现任衢州新潮房地产开发有限公司董事长、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。2011年起任本公司常务副总裁。
- 12、 潘孝娜女士：1998年起历任浙江新潮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，浙江新潮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。现任本公司副总裁兼财务总监。
- 13、 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。现任本公司副总裁兼董事会秘书。

（三）董事、监事和高级管理人员的兼职情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司非独立董事、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
叶正猛	新湖集团	副董事长、总裁	是
赵伟卿	新湖集团	董事	是
黄芳	新湖集团	董事、副总裁兼财务总监	是
	杭州中泰深冷技术股份有限公司	董事	否

注：赵伟卿先生领取的系董事津贴

八、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（苏州、南通、南京）、江西（九江）、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。

最近三年及一期，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	2016 年 1-3 月		2015 年		2014 年		2013 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
房地产	68,331.68	35.44	699,842.38	60.37	634,842.18	57.89	432,339.25	47.66
商业贸易	110,579.26	57.35	417,146.84	35.99	410,513.23	37.43	396,902.05	43.76
海涂开发	10,644.65	5.52	26,967.19	2.33	34,775.35	3.17	62,929.19	6.94
其他	3,263.82	1.69	15,224.02	1.31	16,530.49	1.51	14,885.23	1.64
合计	192,819.42	100.00	1,159,180.43	100.00	1,096,661.26	100.00	907,055.72	100.00

发行人最近三年及一期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。

最近三年及一期，公司的利润主要来自于房地产与海涂开发，2013-2015 年度，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）、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）发行人主要客户和主要供应商情况

1、主要客户情况

（1）房地产业务

发行人房地产业务以普通商品住宅开发为主，主力客户群为个人购房。因此，主要客户的销售额占全年销售额的比例较低。报告期内，发行人房地产业务对前 5 名客户销售收入及占发行人房地产业务收入比例情况如下：

年度	客户	销售收入 (万元)	占同类业务比例 (%)
2016年 1-3月	购房户滕先生	2,966.22	4.34
	购房户潘女士	2,018.22	2.95
	购房户倪先生	1,877.22	2.75
	购房户张先生	1,710.00	2.50
	购房户何先生	1,632.75	2.39
	合计	10,204.41	14.93
2015 年度	上海快活林大酒店有限公司	2,826.65	0.40
	购房户邱女士	2,589.11	0.37
	购房户周先生	2,454.99	0.35

年度	客户	销售收入 (万元)	占同类业务比例 (%)
	购房户陈先生/杨女士	2,244.81	0.32
	上海五丰种奶牛场有限公司	2,111.56	0.30
	合计	12,227.12	1.74
2014 年度	购房户刘女士	2,465.09	0.39
	购房户王先生	2,384.06	0.38
	购房户何先生	2,231.48	0.35
	沈阳宜华时代家具贸易有限公司	2,198.00	0.35
	购房户孙先生	1,615.00	0.25
	合计	10,893.63	1.72
2013 年度	购房户熊女士	1,628.28	0.38
	购房户王先生	1,100.00	0.25
	购房户陈先生	1,055.00	0.24
	购房户徐先生	882.00	0.20
	九江银行股份有限公司	873.07	0.20
	合计	5,538.35	1.27

发行人的董事、监事、高级管理人员，及主要关联方和持有公司5%以上股份的股东未在上述客户中占有权益。

报告期内，在房地产业务上发行人不存在向单个客户的销售比例超过同类业务的50%或严重依赖于少数客户的情形。

(2) 海涂开发业务

报告期内，发行人海涂开发业务对前5名客户销售收入及占发行人海涂开发收入比例情况如下：

年度	客户	销售收入 (万元)	占同类业务比例 (%)
2016年1-3月	启东市土地储备中心	10,644.65	100.00
	合计	10,644.65	100.00
2015年度	启东市土地储备中心	26,967.19	100.00
	合计	26,967.19	100.00
2014年度	启东市寅阳镇人民政府	34,775.35	100.00
	合计	34,775.35	100.00
2013年度	启东市寅阳镇人民政府	62,929.19	100.00
	合计	62,929.19	100.00

发行人的董事、监事、高级管理人员，及主要关联方和持有公司5%以上股份的股东未在上述客户中占有权益。

2、主要供应商情况

(1) 房地产业务

房地产项目所需的原材料主要是建筑材料及设备，包括钢材、水泥、墙体材料、电梯、电气设备等。发行人直接从生产企业采购电梯等设备，其他建筑材料及设备通过总承包合同委托总承包商采购。报告期内，发行人房地产业务对前5名供应商的采购及占发行人房地产业务采购比例情况如下：

年度	供应商	采购金额 (万元)	占同类业务比例 (%)
2016年 1-3月	实事集团建设工程有限公司	6,890.00	5.16
	通州建总集团有限公司	5,251.00	3.93
	浙江省东阳第三建筑工程有限公司	4,208.00	3.15
	浙江有色建设工程有限公司	3,740.00	2.80
	浙江振丰建设有限公司	3,722.30	2.79
	合计	23,811.30	17.83
2015年 度	长业建设集团有限公司	16,505.23	4.04
	通州建总集团有限公司	15,541.26	3.81
	诚达建设集团有限公司	10,328.86	2.53
	南通市达欣工程股份有限公司	9,817.74	2.41
	浙江众立建设集团有限公司	8,767.89	2.15
	合计	60,960.99	14.94
2014年 度	长业建设集团有限公司	22,671.37	6.07
	湖州升浙建筑工程有限公司	15,124.62	4.05
	通州建总集团有限公司	14,240.17	3.81
	南通市达欣工程股份有限公司	12,187.07	3.26
	诚达建设集团有限公司	11,774.22	3.15
	合计	75,997.45	20.36
2013年 度	浙江众立建设集团有限公司	20,501.41	4.91
	长业建设集团有限公司	18,198.63	4.36
	南通市达欣工程股份有限公司	17,944.02	4.30
	诚达建设集团有限公司	17,620.08	4.22
	湖州升浙建筑工程有限公司	17,619.93	4.22
	合计	91,884.07	22.01

发行人的董事、监事、高级管理人员，及主要关联方和持有公司5%以上股份的股东未在上述供应商中占有权益。

报告期内，在房地产业务上发行人不存在向单个供应商的采购比例超过同类

业务的50%或严重依赖于少数供应商的情形。

（2）海涂开发业务

发行人就海涂开发业务签订总承包合同。报告期内，发行人海涂开发业务对前5名供应商的采购及占发行人海涂开发采购比例情况如下：

年度	供应商	采购金额 (万元)	占同类业务比例 (%)
2016年 1-3月	江苏银洲建设集团有限公司	2,288.20	25.75
	江苏恒绿建设工程有限公司	1,760.98	19.82
	启东市水利市政工程有限公司	1,538.50	17.31
	正中路桥建设发展有限公司	784.03	8.82
	浙江省第一水电建设集团(股份)有限公司	564.22	6.35
	合计	6,935.93	78.05
2015年 度	福建省汀江水电工程有限公司	22,661.33	62.13
	江苏银洲建设集团有限公司	3,021.56	8.28
	启东市水利市政工程有限公司	2,510.49	6.88
	浙江省第一水电建设集团(股份)有限公司	1,931.00	5.29
	浙江高球园林工程有限公司	1,439.89	3.95
	合计	31,564.27	86.53
2014年 度	福建省汀江水电工程有限公司	24,720.18	60.66
	启东市中盛建设有限公司	3,494.00	8.57
	浙江省第一水电建设集团（股份）有限公司	2,411.00	5.92
	江苏银洲建设集团有限公司	2,105.97	5.17
	江苏益臻电力发展有限公司	740.04	1.82
	合计	33,471.19	82.13
2013年 度	福建省汀江水电工程有限公司	31,257.96	69.09
	浙江省第一水电建设集团（股份）有限公司	2,942.00	6.50
	启东市中盛建设有限公司	1,940.95	4.29
	福鼎春和园艺有限公司	1,447.88	3.20
	南通市通启公路工程有限公司	866.94	1.92
	合计	38,455.73	85.00

（三）发行人的主要竞争优势

经过多年的用心打造，公司“地产+互联网金融”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、财务稳健高效。

公司一贯坚持财务稳健的经营风格，处理好稳健经营与快速成长的关系，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，为公司持续稳健发展

打下坚实基础。

（四）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	新湖地产集团有限公司	《房地产开发企业资质证书》（建开企[2006]591）	一级	2015.10.20（注）
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》（浙房衢宗字（425）号）	二级	2018.06.07
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 01964 号）	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[2013]1342 号）	一级	2016.12.5
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》（2101062015111752800）	二级	2018.11.16
8	舟山新湖置业有限公司	《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》（2101312015090652312）	三级	2018.09.05
10	义乌北方（天津）国际商贸城有限公司	《房地产开发企业资质证书》（津建房证[2011]第 S1926 号）	四级	2017.02.28
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	2017.04.30
12	天津新湖凯华投资有限公司	《房地产开发企业资质证书》（津建房证[2007]第 S1381 号）	四级	2017.02.28
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	2016.06.30
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》（嘉房开经 107 号）	暂定	2018.03.26
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	2017.07.01
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	2016.12.31
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	2016.05.03（注）
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[2012]第 S2175 号）	四级	2017.02.28

序号	公司名称	主要经营资质	资质等级	有效期
24	沈阳新潮明珠置业有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》 (2101142012060805718)	暂定	2016.06.06
25	杭州新潮鸬鸟置业有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》 (余房项字 038 号)	暂定	2016.08.22
26	南通新潮置业有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》 (南通 KF13542)	暂定	2016.11.06
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	2017.07.09
28	上海玛宝房地产开发有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》 (沪房地资(虹口)第 0000298 号)	暂定	2016.07.02

注：截至目前，该两个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。

九、发行人所处行业状况

发行人主营房地产开发行业和商业贸易行业。

(一) 房地产业

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

2008 年，受美国金融海啸影响，全球经济进入衰退，中国经济增长速度也明显放缓。房地产行业作为宏观经济的晴雨表，自 2007 年四季度开始量价齐跌，进入深度调整阶段。2008 年全国房地产成交量急剧萎缩，据国家统计局数据显示，2008 年全国商品房销售面积同比下降 19.70%，销售额同比下降 19.50%。得益于金融危机以后政府推进的信贷宽松政策刺激了房地产业的复苏，自 2009 年以来，国内宏观经济稳步复苏，为房地产行业繁荣和房价上涨奠定了基础，出现价

量齐升的局面。2011 年度，全国商品房销售面积为 19,366.75 万平方米，同比增长 4.39%，商品房销售额累计为 58,589 亿元，同比增加 11.13%。2012 年度，全国商品房销售面积为 111,303 万平方米，同比增长 1.77%，商品房销售额累计为 64,456 亿元，同比增加 10.01%。2013 年度，全国商品房销售面积为 130.550 万平方米，同比增长 17.29%，商品房销售额累计为 81,428 亿元，同比增加 26.33%。期内国家新出台了新国五条，诱发了成交量的飙升，商品房销售面积增速也回升至 2009 年以来的高点。2014 年度，受国内经济形势影响，房地产行业销售面积和销售额均小幅回落。全国商品房销售面积为 120,648.54 万平方米，同比减少 0.08%，商品房销售额累计为 76,292.41 亿元，同比减少 0.06%。

1、房地产宏观调控政策基调适时调整

国家在房地产行业宏观管理方面涉及的职能部门主要包括国家住房和城乡建设部、国土资源部、商务部及国家发改委等部委。其中国家住房和城乡建设部主要负责制定产业政策、制定质量标准 and 规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策、土地出让制度相关的政策规定；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定。各地区对房地产开发管理的主要机构是各级发展与改革委员会、建设委员会、规划管理部门、国土资源管理部门和房屋交易管理部门等。

2006-2007 年我国住宅需求旺盛，房价持续上涨，2006 年中央采取了紧缩的财政政策，2007 年实施了从紧的货币政策，在抑制二套房贷政策出台后，全国旺盛的住房消费于 2007 年第四季度得到抑制，销售量开始大幅萎缩。随着楼市由热转冷，2008 年下半年，政府改变调控政策，向房地产行业连续施以援手，从中央到地方，与房地产有关的政策陆续出台，一向紧收的房地产政策逐步放松。一系列政策的密集出台意味着对于房地产行业从紧的调控政策基调已经扭转，政府试图通过减税、降低利率等方式刺激合理住房需求，扩大内需。这一系列的救市措施对 2009 年上半年楼市回暖起到了至关重要的作用。

随着我国经济回暖，2009 年以来我国房地产销售面积和销售价格均大幅上升，土地市场地王频现，市场供求失衡等问题也充分的暴露出来。为保障房地产市场长远健康发展，2009 年 12 月 9 日以来，国务院以及相关部门连续出台了一

系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，房地产行业政策显著收紧。打击囤地、增加保障性住房用地等的土地政策和调整二套房首付最低比例限制及个人住房贷款利率等的货币政策仍然是政府调控房地产市场的主要手段。

2010 年下半年，北京、上海、深圳等房地产一线城市率先实施限购政策，对于房地产行业带来较大影响。

2011 年 7 月 12 日，国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，特别强调，已实施住房限购措施的城市要继续严格执行相关政策，房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施。

2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议确定五项加强房地产市场调控的政策措施（简称“国五条”），要求各地公布年度房价控制目标。北京市国五条细则自 3 月 31 日起执行，公布了按个人转让住房所得的 20%增收所得税等严厉措施。

2013 年 10 月，中共中央总书记习近平在主持加快推进住房保障体系和供应体系建设第十次集体学习时强调，只有坚持市场化改革方向，才能充分激发市场活力，满足多层次住房需求。同时，政府必须为困难群众提供基本住房保障。习近平同志此番讲话表明，中央调控思路正发生转变，未来将更多的话语权交予市场，由市场调节供需结构，将居民的住房需求进一步差异化；与此同时，对于确实存在住房困难的居民，由政府做好充分保障。

2013 年 12 月召开的政治局经济工作以及住房城乡建设工作会议均提出“做好住房保障工作”是未来的一项重要任务，要加大廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设和供给，做好棚户区改造。数据显示，2013 年全国计划新开工城镇保障性安居工程 630 万套，基本建成 470 万套。截至 2013 年 11 月底，已开工 666 万套，基本建成 544 万套，已全面完成年度目标任务。2014 年城镇保障性安居工程建设的目标任务是基本建成 480 万套以上，新开工 700 万套以上，其中棚户区改造 370 万套以上。2014 年，新开工 740 万套，棚户区改造完成 506 万套，超额完成任务。2015 年城镇保障性安居工程计划继续推进，建设的目标任务是基本建成 480 万套以上，新开工 700 万套以上。

2014 年 9 月，央行及银监会发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通

知》，该政策恢复首套房贷款利率优惠措施，大幅降低二套房的贷款门槛。对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。银行业金融机构可根据当地城镇化发展规划，向符合政策条件的非本地居民发放住房贷款。

2014 年 10 月，住房城乡建设部、财政部、中国人民银行发布《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》，为提高住房公积金个人住房贷款发放率，支持缴存职工购买首套和改善型自住住房，提出了合理确定贷款条件、适当提高首套贷款额度、推进异地贷款业务等多项指示。

2015 年 3 月，国土部、住建部联合下发了《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，并提出四方面工作要求。通知要求，一是有供、有限，合理安排住房和其用地供应规模。二是优化住房供应套型，促进用地结构调整，支持居民自住和改善性住房需求。三是多措并举，统筹保障性安居工程建设。四是部门联动，加大市场秩序和供应实施监督力度。

2015 年 3 月，央行、住建部、银监会联合下发了《中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，对拥有 1 套住房且相应房贷未结清的居民家庭，改善性自住房最低首付款比例调整为不低于 40%；使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已经结清房贷的，改善性自住房最低首付款比例为 30%。

2015 年 3 月，财政部发布《财政部国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》财税[2015]39 号，二手房营业税免征期限由 5 年改为 2 年。

2015 年 8 月国土资源部发布《关于做好不动产登记信息管理基础平台建设工程的通知》，明确各地要按照 2015 年下半年信息平台上线试运行。《房地产税法》正式列入人大常委会立法规划。

2015 年 9 月，央行和银监会联合发出通知，在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%；同月，住建部、财政部、央行三部门再度下调二套房公积金贷款首付比例，由原先的最低 30%降低至 20%。

2016 年 2 月，央行、银监会发布通知，在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；同月，央行、住建部、财政部发布通知，调整后职工住房公积金账户存款利率将统一按一年期定期存款基准利率执行，目前为 1.50%。

2、棚户区改造相关政策

棚户区改造是重大的民生工程和发展工程，属于新型城镇化建设的一部分。2008 年以来，各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。2008 年至 2012 年，全国改造各类棚户区 1,260 万户，有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。但目前仍有部分群众居住在棚户区中，这些棚户区住房简陋，环境较差，安全隐患多，改造难度大。棚户区改造能够让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时，可以有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

2013 年 4 月，国务院下发了《国务院关于落实〈政府工作报告〉和国务院第一次全体会议精神重点工作部门分工的意见》（国发[2013]17 号），提出要加大各类棚户区改造力度。

2013 年 4 月，住房和城乡建设部下发了《住房城乡建设部关于做好 2013 年城镇保障性安居工程工作的通知》（建保[2013]52 号），提出积极推进棚户区（危旧房）改造。各地住房城乡建设（住房保障）部门要在当地政府领导下，主动加强与有关部门的沟通协调，明确职责，协力推进棚户区（危旧房）改造。在调查摸底、汇总分析的基础上，统筹规划、突出重点，合理确定改造目标与任务，加快改善棚户区（危旧房）居民的住房条件。加快推进集中成片棚户区改造，着力

抓好资源型城市及独立工矿区棚户区改造，积极推进非成片棚户区、零星危旧房改造，逐步开展城镇旧住宅区综合整治，稳步实施城中村改造。到“十二五”期末，力争基本完成集中成片棚户区改造。

2013 年 6 月 19 日，在国务院常务会议上李克强总理提出采取政策措施助推消费升级，支持居民家庭首套自住购房、大宗耐用消费品、教育、旅游等信贷需求，支持保障性安居工程建设，扩大消费金融公司试点。

2013 年 6 月 26 日，在国务院常务会议上李克强总理提出研究部署加快棚户区改造，促进经济发展和民生改善。会议决定，今后 5 年再改造各类棚户区 1,000 万户，同步建设配套市政设施、公共服务设施，确保同步使用。会议还强调，要进一步增加财政投入，引导金融机构加大对棚户区改造的信贷支持，鼓励和引导民间资本参与棚户区改造。同时将棚户区改造安置住房用地纳入当地土地供应计划优先安排。

2013 年 7 月 4 日，国务院下发了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号），要求以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，加快推进各类棚户区改造，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造，稳步实施城中村改造。2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1,000 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。

2013 年 8 月 22 日，国家发展和改革委员会发布了《国家发展改革委办公厅关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》（发改办财金[2013]2050 号），就充分发挥企业债券融资对棚户区改造的支持作用，引导更多社会资金参与棚户区改造的问题进行了说明。凡是承担棚户区改造项目建设任务的企业，均可申请发行企业债券用于棚户区改造项目建设，鼓励企业发行“债贷组合”专项债券用于棚户区改造项目建设。

2013 年 12 月 2 日，财政部、国家税务总局联合发布《财政部、国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税[2013]101 号），对棚户区改造相关优惠税收政策进行了规定，对符合条件的单位或个人减征和免征与安置住房有关的土地使用税、土地增值税、印花税、契税和个人所得税等税种。

2014 年 3 月 16 日，中共中央、国务院印发了《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》明确了未来城镇化的发展路径、主要目标和战略任务，统筹相关领域制度和政策创新，是指导全国城镇化健康发展的宏观性、战略性、基础性规划。中央强调，各级党委和政府要进一步提高对新型城镇化的认识，全面把握推进新型城镇化的重大意义、指导思想和目标原则，切实加强对城镇化工作的指导，着重解决好农业转移人口落户城镇、城镇棚户区 and 城中村改造、中西部地区城镇化等问题，推进城镇化沿着正确方向发展。

2014 年 3 月 23 日，国务院印发了《国务院关于落实<政府工作报告>重点工作部门分工的意见》（国发〔2014〕15 号），对 2014 年的工作重点进行了部署，要求推进以人为核心的新型城镇化，加强城镇化管理创新和机制建设，更大规模加快棚户区改造，以国家新型城镇化规划为指导，做好相关规划的统筹衔接。

2015 年 6 月 30 日，国务院印发了《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号），制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划（2015—2017 年，以下简称三年计划）。2015—2017 年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1800 万套（其中 2015 年 580 万套），农村危房 1060 万户（其中 2015 年 432 万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

3、房地产开发投资情况

根据国家统计局数据，2009 年，全国完成房地产开发投资 36,241 亿元，比上年增长 16.15%，但仍比 2008 年同比增加 20.90% 的涨幅低 4.80 个百分点。其中，商品住宅完成投资 25,613 亿元，增长 14.14%，占房地产开发投资的比重为 70.67%。这主要是因为 2009 年房地产行业以去库存化为主，上半年尤其是前 4 个月投资增长极为缓慢；下半年才开始补库存化，投资增长虽然有所恢复，但仍然难改全年大势。2009 年，全国房地产开发企业完成土地购置面积 31,909 万平方米，同比下降 18.92%，充分显示了 2009 年总体上的去库存化特征。虽然 2009 年“地王”频出，但是主要集中在一线及部分重点城市，从全国来看土地购置仍然大幅下滑。2009 年全年房屋新开工面积 11.64 亿平方米，同比增长 13.52%，

远远超过 2008 年 2.30% 的涨幅，但仍低于 2007 年 19.40% 的涨幅。

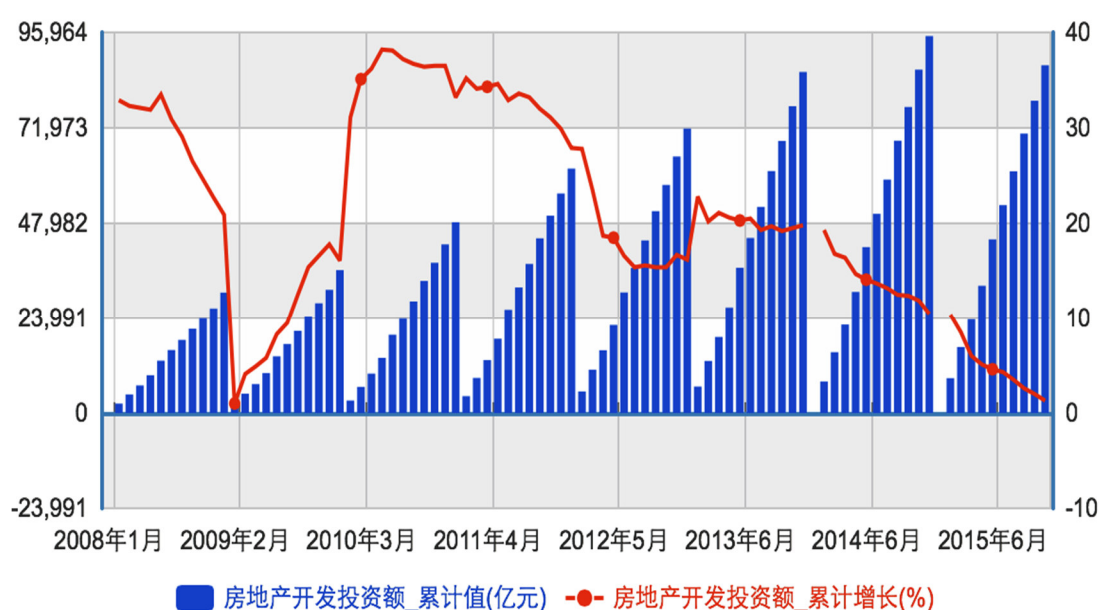
2012 年全年房地产开发投资 7.18 万亿元，同比增长 16.19%。2012 年全年全国房屋新开工面积 17.7 亿平方米，同比下降 7.3%，房屋新开工面积处于底部逐渐确立的过程。

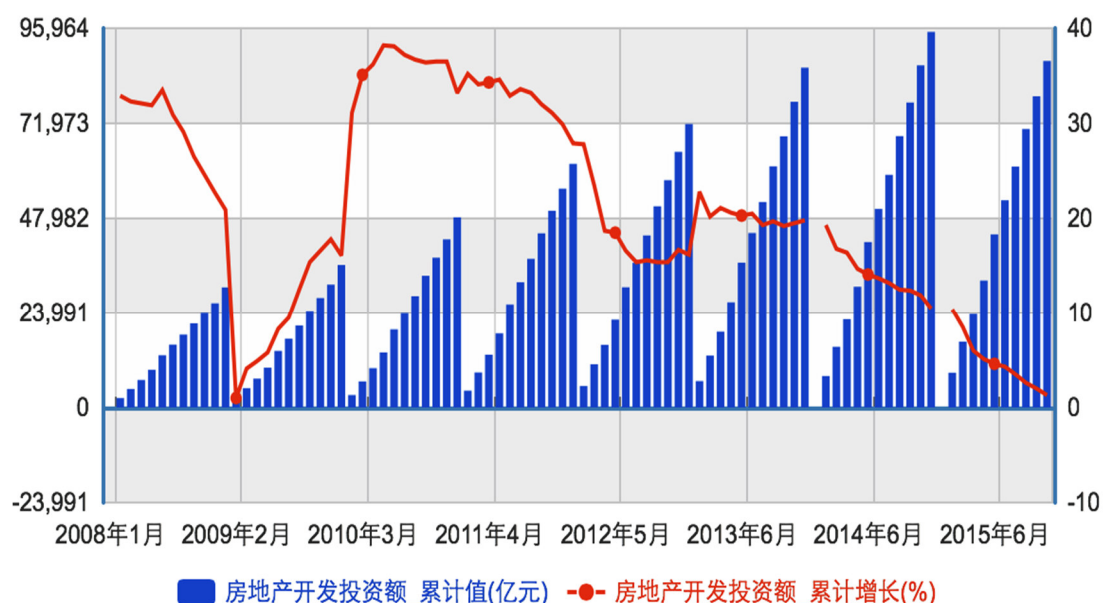
2013 年全年房地产开发投资 8.6 万亿元，同比增长 19.79%。2013 年全年全国房屋新开工面积 20.1 亿平方米，同比增加 13.46%，较 2012 年有大幅增长。

2014 年全年房地产开发投资 9.5 万亿元，同比增长 10.49%。2014 年全年全国房屋新开工面积 17.95 亿平方米，同比减少 11%。

2015 年全国房地产开发投资 9.6 万亿元，同比名义增长 1.1%。全国房屋新开工面积 15.45 亿平方米，下降 14.0%，降幅扩大 3 个百分点。

房地产开发投资月度投资完成额及累计同比增速情况





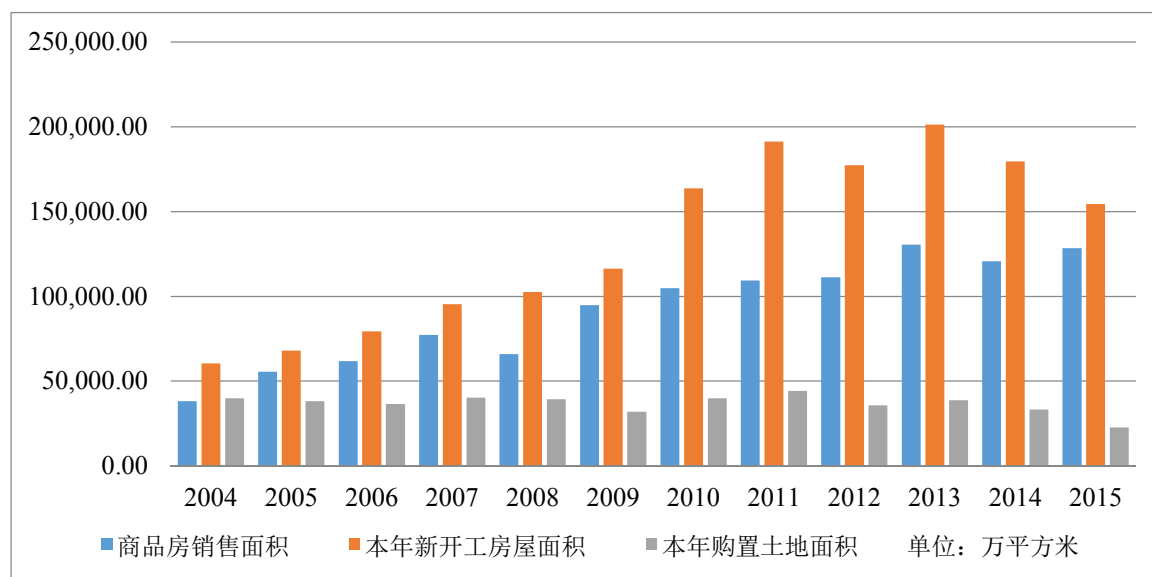
数据来源：国家统计局

4、房屋销售情况

进入 2009 年以来，全国房屋销售稳步回升，主要城市商品房销售套数和销售面积同比大幅上涨。房价上涨趋势重新确立，投资性需求再度入场，成交量维持高位。根据国家统计局数据，2009 年，全国商品房销售面积 94,755 万平方米，同比增长 43.63%，这一增幅远远高于 2008 年同比减少 19.70%和 2007 年同比增加 23.20%的幅度。其中，商品住宅销售面积增长 45.39%；办公楼销售面积增长 33.48%；商业营业用房销售面积增长 26.68%。2009 年，商品房销售额 44,355 亿元，比上年增长 76.94%。其中，商品住宅销售额增长 81.32%，办公楼和商业营业用房销售额分别增长 69.47%和 57.51%。2010 年度，全国商品房销售面积为 10.48 亿平方米，同比增长 10.56%，商品房销售额累计为 5.3 万亿元，同比增加 18.86%。2012 年度，全国商品房销售面积为 11.13 亿平方米，同比增长 1.77%。商品房销售额累计为 6.4 万亿元，同比增长 10.0%。2013 年度，全国商品房销售面积为 13.06 亿平方米，同比增长 17.29%。商品房销售额累计为 8.1 万亿元，同比增长 26.61%。期内国家新出台了新国五条，诱发了成交量的飙升，商品房销售面积增速也回升至 2009 年以来的高点。2015 年度，商品房销售面积 12.85 亿平方米，比上年增长 6.5%。其中，住宅销售面积增长 6.9%，办公楼销售面积增长 16.2%，商业营业用房销售面积增长 1.9%。商品房销售额 8.73 万亿元，增长 14.4%，

增速回落 1.2 个百分点。其中，住宅销售额增长 16.6%，办公楼销售额增长 26.9%，商业营业用房销售额下降 0.7%。2015 年末，商品房待售面积 7.19 亿平方米，比 11 月末增加 2,217 万平方米。其中，住宅待售面积增加 1,155 万平方米，办公楼待售面积增加 128 万平方米，商业营业用房待售面积增加 458 万平方米。

2005-2015 年全国商品房销售/开发情况



数据来源：国家统计局

5、我国房地产行业的发展趋势

城市化进程为房地产行业带来了良好的发展前景。自 1982 年至 2008 年，中国城市化率由 20% 迅速跃升至 45.70%；而与发达国家 80% 以上的城市化率相比，仍有大幅度的提升空间。据中国工程院预计，2010 年中国城市化率将接近 50%，2020 年城市化率将达到 55%。未来 10 多年中，预计中国城市化水平将保持年均一个百分点的增长速度，约有 3 亿农村人口转为城镇人口，将带来大量新增的住房需要。土地供应结构变化改变市场供应格局。为了合理引导住房建设与消费，国家在规划审批、信贷、税收等方面对中小套型、中低价位的普通住房给予了优惠的政策支持，并明文规定了享受优惠政策的普通住房的具体标准。随着各地房地产宏观调控细则的相继出台，在土地供应难以增加的情况下，结构上中低价商品房用地、经济适用房用地增加，将导致大户型、低密度高档住宅土地供应量减

少，从而使大户型、低密度高档商品房价格继续坚挺；而中低价商品房和经济适用房对应的需求群体十分庞大，需求短期内将不会得到满足。资本要素带动行业整合，市场集中度将大大提高。

国五条限购政策的出台，预计能够遏制房价投机性上涨，使行业格局趋于合理，同时对企业的融资能力，土地获得能力都提出了较高要求，中小企业通过并购与整合来提升竞争力。

6、房地产行业竞争情况

目前，我国房地产行业的竞争情况主要表现在以下几个方面：

（1）房地产行业进入壁垒日益提高

随着土地市场化机制的逐步完善，行业管理日益规范，对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，缺乏品牌的中小房地产开发企业将被市场淘汰

（2）房地产竞争区域差异性较大

我国东南沿海城市房地产市场化程度相对较高，中西部市场化程度相对较弱。我国房地产投资主要集中在东部地区，中、西部地区投资量相对较少。东部地区房地产市场容量和需求较大、市场较为成熟，竞争较为充分，而中、西部地区房地产市场起步较晚，发展相对滞后。

（3）房地产竞争加剧

伴随着国内一流房地产企业的跨区域发展以及境外房地产企业的不断介入，市场竞争日趋激烈。房地产开发企业未来面临的是在融资能力、技术研发及利用、项目管理、人力资源等方面的综合实力竞争，市场竞争加剧会直接影响房地产开发企业的盈利能力。

（4）房地产进入资本竞争时代

房地产是资金密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。

7、房地产行业发展前景

房地产行业在我国国民经济中扮演重要角色，在现代社会经济生活中有着举足轻重的作用。经过多年发展，中国房地产行业正处于向品牌化、专业化、规模化方向发展的转型时期，房地产企业正在由偏重规模增长速度向注重效益和市场细分转变。

（1）行业集中度将提高，具有品牌、资金优势的企业将得以壮大

随着国家宏观调控政策的持续，房地产行业的进入门槛大幅提高；土地出让日益公开、公平，房地产行业的竞争重心逐步倾向于融资能力和品牌影响力，资金实力和开发资质较弱的房地产企业逐步退出市场。因此，未来国内房地产行业将经历整合过程，品牌地产商将通过盈利模式复制及合作兼并等方式逐步扩大市场份额，行业集中度将逐步提高。

（2）科技进步促进行业变革，住宅社区化、规模化、智能化是发展方向

国家鼓励走节约型房地产业发展道路，提倡节地、节能、节水、节材，提高建筑科技水平，提高人居健康水平。新技术、新材料、新设备、新工艺方面的科技进步以及推广应用，会对建筑设计及配套设备等行业带来重大变革。商品住宅的建设应从居民的要求出发，做到适用、经济、美观，注重健康生态，区域环境优美，配套设施齐全，建设和维护经济化、社区化、规模化和智能化。

（3）供需关系将得以改善，自住性需求得以保障并逐步增长

随着房地产市场的发展，房地产企业以市场为导向，创新意识逐步提高；而政府对行业的宏观调控力度以及行业自律性也将加强，房地产市场供需关系将更具效率地调节，使市场供需关系日趋合理。

随着我国经济以及房地产市场持续快速、健康、稳定的发展，我国居民自住性房地产将得以保障并逐步增长。同时，由于房贷政策、房屋买卖税收等政策的变化及调整提高了投资者的投资成本，抑制了投资性需求。在国家鼓励普通商品住房、经济适用房、廉租房发展的政策下，住房供应体系将逐步实现多样化。

（二）商业贸易

内贸业务方面，居民消费需求主要取决于居民消费能力、消费倾向及消费习

惯等因素。消费能力由人均 GDP 和居民储蓄率所决定。发达国家的经验表明，人均 GDP 超过 3,000 美元，一个国家或地区经济将进入新阶段。首先，收入水平提高，居民消费能力增强，一国经济将从外需向内需转变；再者，居民消费结构升级，消费品逐步由低档商品转向汽车、住房等产品和服务，消费品升级带动产品结构升级。2010 年，中国人均 GDP 接近 30,000 元，全面建设小康社会的实现程度达到 80.1%，2000 年以来年均提高 2.05 个百分点，中国国内的需求仍会慢慢上升。国家和省市地方政府也相继出台了一系列投资拉动内需政策和措施，为贸易类企业扩大进口，探索服务外包，促进内外贸均衡发展带来新的发展机会。同时，增值税和个人所得税改革的启动，将降低税负总水平，增加企业技术改造和固定资产投资，扩大最终需求。

十、发行人发展战略

（一）总体发展思路和定位

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，公司前瞻性地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，与国家新一轮城镇化战略高度吻合。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。最近三年及一期，公司以海涂开发、棚户区改造等新型城镇化建设为中心的房地产业务收入占主营业务收入的 60.75%，其业务毛利占全部主营业务毛利的 94.94%，构成公司的主要利润来源。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，目前是新潮期货、湘财证券、盛京银行等金融机构的主要股东。

房地产开发理念及定位：

开发理念——建房产、建环境、建文化、建精神

精心打造高性价比的大众精品，建设健康优美的居住环境，蕴含深刻丰富的建筑文化，体现以人为本的时代精神，创造人民物质、精神生活的美好空间。

产品定位——大众精品、城市经典

开发以高性价比为主要特点的、面向大众的房产精品，不仅要为消费者创造

更舒适、更健康、更优美的居住空间，而且对城市负责、对历史负责，在每一个开发建设的地方留下长久的、有价值的作品，消费群体主要定位在具有稳定收入、相对富裕的城市居民，依靠严谨的成本控制和合理的利润率在竞争中获取比较优势。

（二）发展目标

历经多年经营，公司已成长作为一家跨地区经营、具有较强规模和品牌优势、成长性良好的全国性房地产开发企业。公司始终以房地产为核心并积极配置大量城镇化建设项目，适当辅之于金融、资源等高效投资的发展战略，针对不断变化的内外环境，适当调整经营模式，促进公司市场价值、资产规模、盈利能力持续提升。

1、地产业务发展

从中长期来看，房地产行业高速发展的阶段已经过去，今后将保持比较平稳的发展态势；从短期来看，市场的刚性需求持续存在，推进城镇化，拉动内需仍是政策方向，地产行业仍有充裕的发展空间。随着房地产行业的发展，行业集中度进一步提升。龙头企业在调控期的品牌影响力进一步凸显，企业在资源整合能力、经营管理等方面的优势继续扩大。政府将继续从信贷政策、土地供应、税收政策等多方面加大对普通住宅、保障性住房开发及首次购房需求的支持力度，以刚性需求为主的中小户型普通住宅仍将作为未来一段时期市场成交的主流产品，并支撑市场平稳发展。

基于以上判断，公司将继续坚持普通住宅为主的产品定位，坚持快速周转经营策略，力争销售收入有较大幅度增长。要善于抓住资本市场和行业发展带来的机遇，继续坚定不移地坚持做大做强地产业务，注重提升企业的专业能力，及时准确地分析把握政策，有效降低各种不利因素的影响，确保公司稳定健康发展。

（1）以狠抓营销为龙头，进一步加快项目周转

①快速抓住市场机会，及时调整产品结构。

加强对客户需求分析，从产品面积、功能等方面，不断优化产品结构，紧跟市场需求加大面向刚需的中小户型产品的投放，保持较合理的开发节奏。针对

大户型产品进行深度客户挖掘,开展个性化营销,以提高大户型产品的去化速度。

②进一步完善营销管理体系,优化营销激励制度。

加强对营销人员培训,落实全员营销政策等方面入手,以打造专业化的销售团队,提高营销效率。根据市场形势把握营销策略,通过细分客户类型,深入研究客户特点,创新营销渠道,启用代理销售、电商等新型合作渠道,探索通过自销与代理相结合的销售模式。

(2) 以提升资金运用效率为重点,进一步优化配置财务资源

①积极开辟多元化融资渠道。

公司采取“巩固银企合作”与“开展金融创新”齐头并进,在加强金融产品创新的同时,持续深化与银行的合作;加强与其他金融机构的合作,推动产融互动的突破。合理利用各种融资渠道,深化金融产品创新,研究、探索新型融资品种,多渠道加大融资力度。

②坚持稳健的财务策略,加快销售资金的回笼。

公司将保持合理的资产负债比例,并使债务结构更加合理化。坚持“现金为王”的策略,确保经营的安全性和稳健性。

③加强资金统筹,平衡项目融资,合理控制融资成本。

公司将加强对公司资金的管理与监控,使公司项目进度与公司现金流量计划协调一致,提高公司资金的使用效率。在确保公司具备充足的运营资金的同时,通过优化借款期限及其结构,将资金综合成本控制在合理水平以内。

(3) 以一、二级项目联动为抓手,切实推进新型城镇化项目建设

公司启东长江口圆陀角住宅及旅游度假区项目进入出让阶段,已通过公开出让方式获取土地 117.92 万平方米。该项目位于长江入海口北侧,三面环水,预计总开发面积约 400 万平方米。温州西湾项目已部分被政府收储,收储面积 349 万平方米。温州西湾项目致力于打造集人居、商务、休闲、生态于一体的现代化滨海新城,是温州县域城镇化的重要载体,预计总开发面积约 800 万平方米。

公司在上海普陀区及闸北区进行的旧城棚户区改造,属于国家重点鼓励的民

生工程项目，项目开发有助于满足市场刚性需求，同时也改善城市面貌，提升区域内人民生活水平。

新型城镇化建设项目进展顺利，夯实公司房地产业务，显示出公司应对地产调控、加快战略转型的前瞻性眼光。未来，公司将针对新型城镇化建设中政府主导性强、资源专业性的要求高、资金需求量大、地域性强、项目个性强等特点，扩充项目储备、人才储备，加强协调能力、专业技术能力及沟通能力，以期根据自身经验禀赋及对于行业的理解形成特色化经营模式，实现可持续发展。

（4）以强化项目品质为驱动，进一步推动公司地产品品牌建设

城市功能和产业的升级以及客户需求层次的提升对公司的产品品质和服务提出了更高的要求。公司将在注重规模发展的同时，致力于项目产品品质全面提升：

①加大品牌建设的力度，强化地产的品牌和品质战略管理。

公司建立品牌管控体系，加强产品研发、规划设计、施工管理和营销策划推广能力。在充分发挥规模优势的基础上，进一步充实设计、工程、造价、营销四大中心的职能和人员，全面提升公司的产品研发、成本管理、品质控制、营销能力。

②不断丰富产品内涵，全面提升产品品质。

公司引进业内知名专业人士，从产品设计到工艺打造，以及园区服务进行全方位的投入和提升。结合地域特色，挖掘客户需求，通过与外部专业机构合作，不断完善和调整自身产品结构，丰富产品品质与内涵，力求使居住环境更加舒适、自然、健康，以最大限度满足不同层次、不同需求客户的需求。

（5）以完善公司内控体系为重点，进一步提升公司治理和精细化管理水平

公司将进一步打造并完善与现阶段发展规模相适应的集团化管控模式，完善内部机构职能，提高管理效益。借鉴同行业的先进管理经验和方法，建立健全公司对项目管理、成本控制、审批程序等内部工作制度，达到职能监管、过程控制、规避风险的目的，促进公司规范快速健康发展。

2、其他业务发展

公司充分关注外部政策经济形势变化带来的影响，抓住金融、大数据、互联网带来的机遇，积极谋求战略转型，融合具有较大发展潜力的金融、互联网等业务板块，促进公司市场价值、资产规模、盈利能力持续提升。经过近年来的系统整合，公司涵盖保险、证券、银行、期货等主要业务的互联网金融平台已初具雏形。公司将积极把握行业爆发的有利时机，不断整合互联网金融资源，深化“互联网”金融业务创新，利用互联网和大数据进一步增强各金融板块的协同性，力求在互联网金融领域打造核心竞争力。

十一、发行人违法违规情况

发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

十二、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

（一）用地事宜核查

1、关于是否涉及闲置土地的核查

根据发行人提供的文件资料及书面说明、相关主管国土部门出具的证明文件，并经律师及主承销商及联席主承销商核查，发行人报告期内 37 个在建、拟建项目的开发经营过程中，不存在国办发[2010]4 号文、国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文等相关国务院房地产调控政策规定中禁止的闲置土地等违法违规行为。

2、关于是否涉及炒地行为的核查

根据发行人提供的文件资料及书面说明、相关主管国土部门出具的证明文件，经律师及主承销商及联席主承销商核查，发行人报告期内 37 个在建、拟建项目的开发经营过程中，不存在国办发[2010]4 号文、国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文等相关国务院房地产调控政策规定中禁止的炒地等违法违规行为。

经本所经办律师查询相关国土资源部门、城市建设和房屋管理部门网站的公示信息，报告期内发行人亦不存在被国土部门、城市建设和房屋管理部门行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

（二）商品房开发事宜核查

根据发行人提供的文件资料及书面说明、相关主管国土部门出具的证明文件，经律师及主承销商及联席主承销商核查，报告期内相关商品房开发销售过程中，不存在国办发[2010]4 号文、国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文等相关国务院房地产调控政策规定中禁止的捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为。

（三）结论意见

综上所述，发行人报告期内列入核查范围的在建、拟建项目，不存在国办发[2010]4 号文、国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文等相关国务院房地产调控政策规定中禁止的闲置土地、囤地炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，亦不存在被国土部门、城市建设和房屋管理部门行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

第六节 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及一期的财务状况、经营成果和现金流量。

本节中出现的 2013 年度、2014 年度、2015 年度财务会计信息均来源于本公司的 2013 年度、2014 年度、2015 年度经审计的财务报告，2016 年 1-3 月财务会计信息来源于本公司 2016 年第一季度未经审计的财务报表。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、最近三年及一期财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	18,870,667,214.51	15,931,802,925.46	12,752,155,568.04	10,049,909,108.70
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	149,212,503.06	191,726,816.13	14,196,803.80	27,726,244.26
衍生金融资产	-	-	-	885,486.00
应收票据	-	-	-	-
应收账款	145,396,523.14	76,294,144.51	1,157,737,522.67	3,122,071,737.82
预付款项	994,303,014.35	935,615,204.54	228,576,391.40	408,254,642.98
应收利息	18,146,376.30	13,910,920.15		
其他应收款	389,037,788.33	434,697,661.84	586,780,635.99	677,789,955.59
存货	50,808,684,013.17	49,096,349,562.67	42,789,574,351.01	32,384,870,560.13
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	12,489,000.00	6,992,000.00	220,000,000.00	-
其他流动资产	4,217,877,880.24	4,351,479,506.96	2,118,521,730.47	1,744,915,203.92
流动资产合计	75,605,814,313.10	71,038,868,742.26	60,033,395,180.20	48,662,533,291.76
非流动资产：				
可供出售金融资产	9,044,971,342.33	7,969,104,144.68	1,781,431,716.12	1,589,485,671.82
长期股权投资	7,412,247,873.19	7,332,907,214.99	6,532,911,914.15	4,993,979,420.25
投资性房地产	309,986,705.49	338,853,129.38	401,332,583.75	318,250,638.65
固定资产	221,959,757.83	226,874,169.71	241,292,082.32	240,193,128.35
在建工程	6,292,306.83	5,248,576.83	4,321,615.80	5,603,557.14
无形资产	263,839,108.32	265,418,203.62	262,601,562.29	267,145,480.85
开发支出	853,177,721.43	839,126,199.31	784,219,255.03	720,825,294.13

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
长期待摊费用	5,822,152.45	5,678,841.57	2,354,331.62	3,120,454.21
递延所得税资产	408,506,852.58	226,851,130.22	216,666,282.92	226,644,503.46
其他非流动资产	712,419,826.99	818,508,988.00	588,706,638.00	1,551,469,900.00
非流动资产合计	19,239,223,647.44	18,028,570,598.31	10,815,837,982.00	9,916,718,048.86
资产总计	94,845,037,960.54	89,067,439,340.57	70,849,233,162.20	58,579,251,340.62
流动负债：				
短期借款	3,903,410,000.00	2,972,380,000.00	3,082,900,000.00	2,827,890,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	73,633,010.00	73,633,010.00	157,807,040.00	-
应付票据	296,982,403.00	429,100,000.00	950,550,000.00	336,000,000.00
应付账款	1,230,310,685.76	1,356,194,130.07	1,507,643,548.14	1,593,005,135.56
预收款项	11,848,694,661.20	9,430,385,867.41	6,797,606,240.80	6,975,583,332.47
应付职工薪酬	4,704,779.21	7,946,670.14	6,235,262.71	5,648,499.40
应交税费	1,335,152,177.72	1,406,176,569.63	1,395,963,647.92	1,345,106,719.04
应付利息	692,990,893.67	410,154,894.09	196,158,776.14	249,415,373.87
应付股利	25,787,227.10	7,787,227.10	1,787,227.10	16,787,227.10
其他应付款	1,219,216,160.23	1,363,281,734.34	2,049,501,903.46	1,900,858,622.46
一年内到期的非流动负债	14,345,758,282.63	13,457,313,597.75	10,648,636,630.00	7,882,340,000.00
其他流动负债	6,071,413,617.39	4,751,110,056.90	4,985,357,441.37	3,893,318,891.54
流动负债合计	41,048,053,897.91	35,665,463,757.43	31,780,147,717.64	27,025,953,801.44
非流动负债：				
长期借款	16,878,557,500.00	14,910,477,393.00	13,389,640,000.00	13,025,720,000.00
应付债券	11,223,037,707.68	11,254,232,944.69	1,466,923,705.73	1,396,255,176.22
预计负债	60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00
递延收益	226,236,461.67	226,018,698.53	186,125,758.49	59,964,813.45
递延所得税负债	1,085,732.97	1,748,188.31	786,990.89	347,379.54
其他非流动负债	1,042,398,205.00	1,548,751,607.50	3,459,209,670.00	2,844,980,000.00
非流动负债合计	29,431,315,607.32	28,001,228,832.03	18,562,686,125.11	17,387,267,369.21
负债合计	70,479,369,505.23	63,666,692,589.46	50,342,833,842.75	44,413,221,170.65
所有者权益：				
实收资本（或股本）	9,099,670,428.00	9,099,670,428.00	8,032,815,867.00	6,258,857,807.00
资本公积	8,675,357,332.54	8,851,330,027.78	4,427,260,757.51	852,934,109.89
减：库存股	64,588,312.00			
其他综合收益	-1,834,809,465.49	-945,540,711.80	347,160,149.70	68,765,703.93
盈余公积	787,114,239.21	787,114,239.21	691,330,541.13	596,588,530.81
未分配利润	6,444,386,807.74	6,331,411,362.06	5,722,207,170.52	5,123,076,114.95
归属于母公司所有者权益合计	23,107,131,030.00	24,123,985,345.25	19,220,774,485.86	12,900,222,266.58
少数股东权益	1,258,537,425.31	1,276,761,405.86	1,285,624,833.59	1,265,807,903.39
所有者权益合计	24,365,668,455.31	25,400,746,751.11	20,506,399,319.45	14,166,030,169.97
负债和所有者权益总计	94,845,037,960.54	89,067,439,340.57	70,849,233,162.20	58,579,251,340.62

(二) 合并利润表

单位：元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业总收入	1,936,438,230.45	11,636,298,826.34	11,038,339,077.92	9,209,040,364.56
其中：营业收入	1,936,438,230.45	11,636,298,826.34	11,038,339,077.92	9,209,040,364.56
二、营业总成本	2,095,712,171.87	11,112,858,290.42	10,608,961,891.77	8,820,544,377.57
其中：营业成本	1,483,442,993.38	8,646,113,705.25	8,596,467,864.64	6,974,893,614.85
营业税金及附加	111,993,940.47	825,615,991.45	714,869,257.53	458,999,263.80
销售费用	66,182,837.78	420,170,490.50	346,073,064.65	321,422,557.34
管理费用	160,862,726.17	315,784,015.59	290,143,744.94	307,799,041.15
财务费用	295,441,496.08	877,996,738.69	655,590,233.09	613,629,033.03
资产减值损失	-22,211,822.01	27,177,348.94	5,817,726.92	143,800,867.40
加：公允价值变动收益	-3,046,988.07	5,702,444.42	1,113,329.02	1,299,565.20
投资收益	164,035,991.64	979,814,862.01	1,056,074,713.23	876,899,014.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	142,209,019.13	824,865,304.25	627,744,577.76	285,297,137.56
三、营业利润	1,715,062.15	1,508,957,842.35	1,486,565,228.40	1,266,694,566.87
加：营业外收入	1,789,104.91	9,624,147.22	20,966,071.95	84,794,883.34
其中：非流动资产处置利得	447,840.59	732,877.83	557,832.62	717,143.56
减：营业外支出	1,498,294.45	24,046,231.04	11,853,576.37	10,927,528.05
其中：非流动资产处置损失	13,600.48	128,537.69	224,776.96	337,546.18
四、利润总额	2,005,872.61	1,494,535,758.53	1,495,677,723.98	1,340,561,922.16
减：所得税费用	-110,745,592.52	452,856,194.90	349,673,355.05	366,020,120.23
五、净利润	112,751,465.13	1,041,679,563.63	1,146,004,368.93	974,541,801.93
归属于母公司所有者的净利润	112,975,445.68	1,160,723,279.77	1,081,922,249.92	983,137,478.08
少数股东损益	-223,980.55	-119,043,716.14	64,082,119.01	-8,595,676.15
六、其他综合收益的税后净额	-889,268,753.69	-1,292,700,861.50	278,394,445.77	-212,368,181.69
以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
以后将重分类进损益的其他综合收益	-889,268,753.69	-1,292,700,861.50	278,394,445.77	-212,368,181.69
七、综合收益总额	-776,517,288.56	-251,021,297.87	1,424,398,814.70	762,173,620.24
归属于母公司所有者的综合收益总额	-776,293,308.01	-131,977,581.73	1,360,316,695.69	770,769,296.39
归属于少数股东的综合收益总额	-223,980.55	-119,043,716.14	64,082,119.01	-8,595,676.15
八、每股收益				
(一) 基本每股收益	0.01	0.14	0.17	0.16
(二) 稀释每股收益	0.01	0.14	0.17	0.16

(三) 合并现金流量表

单位：元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、经营活动产生的现金流量：				

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	4,342,208,861.15	15,905,344,308.23	13,420,446,951.89	13,457,145,756.32
收到的税费返还	4,427,941.12	36,579,077.74	3,654,406.06	12,277,808.62
收到其他与经营活动有关的现金	189,447,122.05	521,225,204.31	783,890,160.97	872,089,514.53
经营活动现金流入小计	4,536,083,924.32	16,463,148,590.28	14,207,991,518.92	14,341,513,079.47
购买商品、接受劳务支付的现金	2,530,846,896.18	12,974,974,889.65	16,918,094,786.10	13,304,149,141.21
支付给职工以及为职工支付的现金	137,219,473.60	339,773,814.84	287,400,631.94	257,183,291.05
支付的各项税费	454,578,991.60	1,559,348,071.38	1,075,930,551.34	770,004,890.22
支付其他与经营活动有关的现金	496,273,668.64	887,258,237.39	934,998,082.52	871,808,240.99
经营活动现金流出小计	3,618,919,030.02	15,761,355,013.26	19,216,424,051.90	15,203,145,563.47
经营活动产生的现金流量净额	917,164,894.30	701,793,577.02	-5,008,432,532.98	-861,632,484.00
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	135,056,338.85	1,374,934,157.95	1,746,128,458.97	2,984,461,288.78
取得投资收益收到的现金	18,421,592.03	156,663,787.46	32,542,720.75	39,095,386.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	232,839.43	4,367,508.95	930,371.62	982,280.35
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
收到其他与投资活动有关的现金	1,041,700,000.00	546,369,307.29	526,994,826.24	306,101,026.24
投资活动现金流入小计	1,195,410,770.31	2,082,334,761.65	2,566,049,389.28	3,478,788,692.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	24,254,699.20	281,764,223.46	62,647,551.71	51,149,906.72
投资支付的现金	1,876,871,275.60	8,666,135,123.84	1,723,258,684.84	4,534,057,765.81
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	167,939,043.79	26,499,334.27	-
支付其他与投资活动有关的现金	39,150,000.00	2,361,769,402.45	341,096,614.64	413,500,000.00
投资活动现金流出小计	1,940,275,974.80	11,477,607,793.54	2,153,502,185.46	4,998,707,672.53
投资活动产生的现金流量净额	-744,865,204.49	-9,395,273,031.89	412,547,203.82	-1,519,918,980.39
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	5,513,992,624.20	5,437,176,556.12	49,900,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	40,000.00	-	49,900,000.00
取得借款收到的现金	7,105,410,000.00	17,017,227,500.00	23,747,146,300.00	21,685,227,500.00
发行债券收到的现金	120,000,000.00	11,251,940,000.00	69,190,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	414,092,416.19	2,091,492,871.31	2,835,952,414.08	2,084,159,328.10
筹资活动现金流入小计	7,639,502,416.19	35,874,652,995.51	32,089,465,270.20	23,819,286,828.10
偿还债务支付的现金	2,896,512,993.00	17,005,112,437.00	19,363,806,500.00	13,794,062,619.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	700,157,207.18	3,892,895,284.42	3,558,553,481.67	2,927,328,701.18
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		54,800,000.00	41,400,000.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金	909,922,057.68	3,769,404,639.04	2,625,633,713.08	2,575,302,098.31
筹资活动现金流出小计	4,506,592,257.86	24,667,412,360.46	25,547,993,694.75	19,296,693,418.49
筹资活动产生的现金流量净额	3,132,910,158.33	11,207,240,635.05	6,541,471,575.45	4,522,593,409.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,178,078.70	-210,026.55	103,442.80	-94,183.41
五、现金及现金等价物净增加额	3,303,031,769.44	2,513,551,153.63	1,945,689,689.09	2,140,947,761.81
加：期初现金及现金等价物余额	11,799,432,344.13	9,285,881,190.50	7,340,191,501.41	5,199,243,739.60

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
六、期末现金及现金等价物余额	15,102,464,113.57	11,799,432,344.13	9,285,881,190.50	7,340,191,501.41

(四) 母公司资产负债表

单位：元

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	6,277,675,365.06	5,081,632,971.89	4,568,566,382.48	2,000,709,271.96
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,276,046.19	3,673,212.97	2,969,737.16	2,446,611.51
应收票据		-	-	-
应收账款	45,558,647.24	44,289,001.40	24,344,808.75	7,637,333.60
预付款项	2,675,041.56	22,154,315.60	12,731,635.00	5,761,381.00
应收利息	17,618,289.70	12,536,178.58		
应收股利	364,157,800.00	534,157,800.00	24,157,800.00	88,246,374.47
其他应收款	11,495,743,144.06	11,114,996,908.31	9,396,828,865.52	6,525,393,197.89
存货	334,747.45	334,747.45	352,003.59	385,854.13
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	9,492,000.00	6,492,000.00	-	-
其他流动资产	903,606,653.39	1,838,267,279.61	83,459,891.09	65,194,315.95
流动资产合计	19,120,137,734.65	18,658,534,415.81	14,279,263,300.41	8,941,884,692.87
非流动资产：				
可供出售金融资产	8,562,908,097.30	7,505,584,190.28	1,770,558,310.46	1,409,485,671.82
长期应收款	3,890,000,000.00	3,520,000,000.00	1,100,000,000.00	-
长期股权投资	11,847,956,455.17	11,837,010,128.10	11,060,454,435.33	9,822,572,898.94
投资性房地产	55,598,194.85	56,084,011.40	58,027,277.60	59,970,543.80
固定资产	20,560,310.97	20,720,606.76	21,335,726.34	22,056,585.80
无形资产	844,357.80	869,312.97	700,911.24	776,672.52
长期待摊费用			-	-
递延所得税资产	162,694,188.70		-	-
其他非流动资产	8,500,000.00	578,500,000.00	587,000,000.00	1,330,000,000.00
非流动资产合计	24,549,061,604.79	23,518,768,249.51	14,598,076,660.97	12,644,862,372.88
资产总计	43,669,199,339.44	42,177,302,665.32	28,877,339,961.38	21,586,747,065.75
流动负债：				
短期借款	1,849,710,000.00	976,680,000.00	1,584,000,000.00	1,095,090,000.00
应付票据			520,000,000.00	-
应付账款	733,905.00	772,137.10	138,522.00	2,400,016.00
预收款项	3,244,362.40	7,802,164.19	3,564,464.00	6,166,411.70
应付职工薪酬	1,683,473.91	1,606,680.97	1,383,104.31	1,504,364.08
应交税费	3,348,981.29	22,658,998.75	8,912,182.12	5,832,749.20
应付利息	519,443,705.09	290,770,510.66	108,334,236.89	135,105,132.03
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	3,289,039,232.11	2,843,772,782.02	1,108,288,428.01	1,695,745,729.71
一年内到期的非流动负债	6,109,787,082.63	6,087,413,597.75	3,567,256,630.00	2,872,100,000.00

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
其他流动负债	1,780,000,000.00	700,000,000.00	1,550,000,000.00	1,166,097,500.00
流动负债合计	13,558,777,969.53	10,933,264,098.54	8,453,664,794.43	6,981,829,129.82
非流动负债:				
长期借款	1,784,000,000.00	1,793,000,000.00	2,055,070,000.00	2,266,000,000.00
应付债券	8,450,824,722.38	8,447,926,546.64	1,397,733,705.73	1,396,255,176.22
其他非流动负债	1,042,398,205.00	1,241,397,307.50	1,895,509,670.00	2,049,980,000.00
非流动负债合计	11,277,222,927.38	11,482,323,854.14	5,348,313,375.73	5,712,235,176.22
负债合计	24,836,000,896.91	22,415,587,952.68	13,801,978,170.16	12,694,064,306.04
所有者权益:				
实收资本 (或股本)	9,099,670,428.00	9,099,670,428.00	8,032,815,867.00	6,258,857,807.00
资本公积	9,158,911,300.53	9,334,883,995.77	4,910,814,725.50	1,349,295,264.69
减: 库存股	64,588,312.00	-	-	-
其他综合收益	-2,028,961,023.41	-1,149,540,459.62	157,132,040.87	-130,698,550.66
盈余公积	709,176,373.56	709,176,373.56	613,392,675.48	518,650,665.16
未分配利润	1,958,989,675.85	1,767,524,374.93	1,361,206,482.37	896,577,573.52
所有者权益合计	18,833,198,442.53	19,761,714,712.64	15,075,361,791.22	8,892,682,759.71
负债和所有者权益总计	43,669,199,339.44	42,177,302,665.32	28,877,339,961.38	21,586,747,065.75

(五) 母公司利润表

单位: 元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	595,733,013.77	2,546,666,089.11	2,417,655,225.39	2,408,274,439.28
减: 营业成本	593,479,455.13	2,397,219,071.01	2,277,037,715.29	2,281,261,917.20
营业税金及附加	32,921.83	13,688,159.81	1,295,754.56	7,111,071.61
管理费用	37,018,138.50	54,556,351.21	41,916,539.80	65,738,026.93
财务费用	256,226,278.82	651,739,242.10	666,909,540.24	595,409,820.31
资产减值损失	65,291.65	-16,562,395.96	3,064,836.90	12,449,244.85
加: 公允价值变动收益	-397,166.78	703,475.81	523,125.65	27,162.20
投资收益	320,660,868.94	1,512,579,964.10	1,510,669,489.12	1,430,201,141.72
其中: 对联营企业和合营企业的投资	138,814,688.00	634,651,792.94	564,821,102.32	201,585,861.49
二、营业利润	29,174,630.00	959,309,100.85	938,623,453.37	876,532,662.30
加: 营业外收入	0.02	725,081.81	10,000,800.63	64,962,585.42
其中: 非流动资产处置利得		-	-	456,583.35
减: 营业外支出	403,517.80	2,197,201.87	1,204,150.80	1,487,170.12
其中: 非流动资产处置损失		-	-	57,263.56
三、利润总额	28,771,112.22	957,836,980.79	947,420,103.20	940,008,077.60
减: 所得税费用	-162,694,188.70	-	-	52,847,933.75
四、净利润	191,465,300.92	957,836,980.79	947,420,103.20	887,160,143.85
五、其他综合收益的税后净额	-879,420,563.79	-1,306,672,500.49	287,830,591.53	-211,867,157.82
以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
以后将重分类进损益的其他综合收益	-879,420,563.79	-1,306,672,500.49	287,830,591.53	-211,867,157.82
六、综合收益总额	-687,955,262.87	-348,835,519.70	1,235,250,694.73	675,292,986.03

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 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	602,200,287.24	2,763,211,654.86	2,658,714,342.09	2,759,157,317.73
收到的税费返还		1,199,655.23	1,201,081.02	978,787.84
收到其他与经营活动有关的现金	14,447,141.51	56,668,328.75	48,250,970.41	221,515,796.55
经营活动现金流入小计	616,647,428.75	2,821,079,638.84	2,708,166,393.52	2,981,651,902.12
购买商品、接受劳务支付的现金	586,694,579.62	2,632,755,238.59	2,381,922,092.75	2,526,085,616.54
支付给职工以及为职工支付的现金	13,389,673.20	19,376,492.00	16,398,765.85	14,956,813.84
支付的各项税费	20,265,830.22	18,081,290.23	10,891,638.66	12,785,431.61
支付其他与经营活动有关的现金	9,718,574.56	31,408,405.13	49,243,513.62	47,302,587.01
经营活动现金流出小计	630,068,657.60	2,701,621,425.95	2,458,456,010.88	2,601,130,449.00
经营活动产生的现金流量净额	-13,421,228.85	119,458,212.89	249,710,382.64	380,521,453.12
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		639,003,339.21	1,261,824,180.33	1,898,209,014.81
取得投资收益收到的现金	13,921,180.94	138,004,532.63	184,361,866.14	284,740,835.33
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
收到其他与投资活动有关的现金	3,178,499,602.25	8,965,807,980.78	15,504,545,206.92	13,909,169,022.05
投资活动现金流入小计	3,192,420,783.19	9,742,815,852.62	16,950,731,253.39	16,092,780,445.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,328.21	335,617.73	15,461.53	292,916.15
投资支付的现金	1,337,676,109.88	7,820,779,998.34	753,995,118.07	3,342,800,500.00
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	3,261,631,400.00	13,127,031,318.45	17,828,715,990.59	15,941,246,002.29
投资活动现金流出小计	4,599,319,838.09	20,948,146,934.52	18,582,726,570.19	19,284,339,418.44
投资活动产生的现金流量净额	-1,406,899,054.90	11,205,331,081.90	-1,631,995,316.80	-3,191,558,972.85
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		5,513,952,624.20	5,437,176,556.12	-
取得借款收到的现金	2,197,030,000.00	13,735,930,000.00	6,101,300,000.00	7,877,707,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,029,700,000.00	13,105,207,229.24	7,363,068,895.48	14,489,127,373.55
筹资活动现金流入小计	6,226,730,000.00	32,355,089,853.44	18,901,545,451.60	22,366,834,873.55
偿还债务支付的现金	1,410,000,000.00	7,644,576,630.00	7,141,316,500.00	4,406,440,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	210,791,164.41	1,659,482,866.69	1,603,271,957.88	1,297,161,403.43
支付其他与筹资活动有关的现金	1,989,576,158.67	11,186,131,859.38	6,472,834,199.01	12,848,977,717.51
筹资活动现金流出小计	3,610,367,323.08	20,490,191,356.07	15,217,422,656.89	18,552,579,120.94
筹资活动产生的现金流量净额	2,616,362,676.92	11,864,898,497.37	3,684,122,794.71	3,814,255,752.61
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	1,196,042,393.17	779,025,628.36	2,301,837,860.55	1,003,218,232.88
加：期初现金及现金等价物余额	5,079,633,608.36	4,300,607,980.00	1,998,770,119.45	995,551,886.57
六、期末现金及现金等价物余额	6,275,676,001.53	5,079,633,608.36	4,300,607,980.00	1,998,770,119.45

二、合并报表范围的变化情况

（一）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潮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，苏州新潮置业有限公司出资 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潮期货有限公司出资设立上海新潮瑞丰金融服务有限公司，注册资本 3,000 万元，新潮期货有限公司出资 3,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自上海新潮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) 本期公司与控股子公司新潮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，新潮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。

（二）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新潮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》，新潮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新潮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新湖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%，新湖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湖升华置业有限公司 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。

(三) 2015 年合并财务报表范围变动情况

2015 年，公司新纳入合并范围的子公司 7 家，6 家为通过出资设立方式新纳入合并范围，1 家为本期发生的非同一控制下企业合并。不再纳入合并范围的子公司 1 家，是由于该子公司已无实际经营项目，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) 本期公司与自然人章烈成、章雷共同出资设立平阳安瑞置业有限公司，注册资本 1000 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，故自平阳安瑞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新湖期货有限公司出资设立新湖期货（香港）有限

公司，注册资本 1,000 万港币，新湖期货有限公司 2015 年 4 月 28 日实际出资 1,000 万港币，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自新湖期货（香港）有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

（3）本期公司控股子公司香港新湖投资有限公司出资设立澳洲兴澳投资有限公司，注册资本 11,000 万美元，于 2015 年 1 月 28 日办妥 COR 登记手续，香港新湖投资有限公司拟出资 11,000 万美元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自澳洲兴澳投资有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

（4）本期公司出资设立上海拓驿投资管理有限公司，注册资本 1,000 万元，公司出资 1,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的控制权，故自上海拓驿投资管理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上海新湖瑞丰金融服务有限公司出资设立上海新湖瑞丰资产管理有限公司，注册资本 1,000 万元，上海新湖瑞丰金融服务有限公司出资 1,000 万元，占其注册资本的 100%。公司通过拥有对上海新湖瑞丰金融服务有限公司的 91.67% 股权，间接控制上海新湖瑞丰资产管理有限公司。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。

（6）本期公司全资控股子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司出资设立嘉兴市南湖区南湖国际罗马都市幼儿园，注册资本 50 万元，嘉兴市南湖国际教育投资有限公司出资 50 万元，占其注册资本的 100%。公司间接持有嘉兴市南湖区南湖国际罗马都市幼儿园 100% 的股权，拥有对其的实质控制权，故自嘉兴市南湖区南湖国际罗马都市幼儿园成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

（7）本期公司控股子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司出资设立嘉兴经济技术开发区世贸新城幼儿园，注册资本 10 万元，嘉兴市南湖国际教育投资有限公司出资 6 万元，占其注册资本的 60%。公司间接持有嘉兴经济技术开发区世贸新城幼儿园 60% 的股权，拥有对其的实质控制权，故自嘉兴经济技术开发区世贸新城幼儿园成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

（8）本公司控股子公司新湖地产集团有限公司与吴某于 2015 年 12 月 17 日签订的《上海玛宝房地产公司股权转让合同》，新湖地产集团有限公司以

20,750.27 万元受让吴某持有的上海玛宝房地产开发有限公司 100%股权。新潮地产集团有限公司已于 2015 年 12 月 25 日支付股权转让款 16,800.22 万元，并办理了相应的财产权交接手续。上海玛宝房地产开发有限公司已于 2015 年 12 月 25 日完成相关工商变更登记手续，故公司自 2015 年 12 月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

芜湖长江长置业有限公司旗下的地产项目长江长现代城已于 2015 年内全部结算完成，已无其他经营业务，公司于 2015 年 12 月 30 日注销。故自 2015 年该公司注销时起，不再将其纳入合并财务报表范围。

三、公司最近三年及一期的财务指标

（一）公司最近三年及一期主要财务指标

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.84	1.99	1.89	1.80
速动比率（倍）	0.60	0.62	0.54	0.60
资产负债率（母公司报表）	56.87%	53.15%	47.80%	58.80%
资产负债率（合并报表）	74.31%	71.48%	71.06%	75.82%
项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
销售毛利率	23.39%	25.70%	22.12%	24.26%
销售净利率	5.82%	8.95%	10.38%	10.58%
应收账款周转率（次）	17.47	18.86	5.16	2.49
存货周转率（次）	0.03	0.19	0.23	0.25

2016 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	0.48%	0.012	0.012
扣除非经常性损益后归属于发行人普通股股东的净利润	0.41%	0.011	0.011
2015 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	5.89%	0.14	0.14
扣除非经常性损益后归属于发行人普通股股东的净利润	5.12%	0.12	0.12

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

（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，最近三年及一期的非经常性损益如下表所示：

单位：万元

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013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[注1]	43.42	10,469.92	42,975.14	41,154.62
(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	2.01	301.09	467.50	1,681.59
(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	1,862.33	2,083.87	24.21	226.59
(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[注2]	15.67	3,506.85	-81.69	16,586.64
(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[注3]	115.47	-917.34	1,099.53	6,204.36
(二十一) 其他符合非经常性损益定义的损益项目[注4]	-	-	-	13,187.95
非经常性损益合计	2,038.91	15,444.39	44,484.68	79,041.75
非经常性损益所得税影响	-432.13	-289.80	-137.73	-6,285.16
扣除所得税的非经常性损益合计	1,606.78	15,154.59	44,346.95	72,756.59
归属于少数股东的非经常性损益	2.08	-1.13	-4.15	-59.34
归属于发行人普通股股东的非经常性损益	1,608.86	15,153.46	44,342.79	72,697.25
税后非经常性损益合计占当期净利润的比例	14.25%	14.55%	38.70%	74.66%

[注 1]: 2013 年至 2016 年一季度处置非流动资产的损益主要分别为: 2013 年处置上海

大智慧股份有限公司收益 31,047.57 万元；2014 年处置上海大智慧股份有限公司收益 32,071.93 万元和处置桐乡新潮升华置业有限公司收益 11,053.01 万元；2015 年处置锦泰财产保险股份有限公司收益 10,409.48 万元；

[注 2]: 2013 年主要为处置浙江金州管道科技股份有限公司收益 16,304.92 万元；

[注 3]: 2013 年主要为公司与浙江省湖州市经济技术开发区管委会达成协议，由后者退还公司前期支付的土地认购款，并另行向公司支付补偿款 6,500.00 万元；

[注 4]: 2013 年主要为公司提供咨询服务取得收入 10,883.02 万元。

报告期内，公司扣除所得税的非经常性损益占当期净利润的比重逐年下降，占比分别为74.66%、38.70%、14.55%及14.25%。报告期内，公司非经常性损益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、管理层讨论与分析

本公司管理层结合公司最近三年及一期的财务资料，对公司的财务状况、盈利能力、现金流量、未来业务目标等因素进行了讨论与分析。

报告期内，公司经过稳步发展，已成长作为一家跨地区经营、具有较强规模和品牌优势、成长性良好的全国性房地产开发企业。在金融领域，公司积极布局金融板块，整合金融资源，金融板块的整体收益不断提升。

报告期内，公司主营业务持续稳定增长，资产质量良好，盈利能力较强，财务安全性较高。

（一）合并报表口径分析

1、资产分析

最近三年及一期末，公司资产的总体构成情况如下：

单位：万元

资产	2016 年 3 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
流动资产	7,560,581.43	79.72	7,103,886.87	79.76	6,003,339.52	84.73	4,866,253.33	83.07

非流动资产	1,923,922.36	20.28	1,802,857.06	20.24	1,081,583.80	15.27	991,671.80	16.93
资产总计	9,484,503.80	100.00	8,906,743.93	100.00	7,084,923.32	100.00	5,857,925.13	100.00

最近三年及一期末，公司的流动资产分别为4,866,253.33万元、6,003,339.52万元、7,103,886.87万元及7,560,581.43万元；非流动资产分别为991,671.80万元、1,081,583.80万元、1,802,857.06万元及1,923,922.36万元；资产总额分别为5,857,925.13万元、7,084,923.32万元、8,906,743.93万元及9,484,503.80万元。公司流动资产占资产总额的比重较大，约为80%左右，报告期内公司流动资产快速增长，带动资产总额不断增长。

最近三年及一期末，公司主要资产的构成情况如下：

单位：万元

资产	2016 年 3 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
货币资金	1,887,066.72	19.90	1,593,180.29	17.89	1,275,215.56	18.00	1,004,990.91	17.16
应收账款	14,539.65	0.15	7,629.41	0.09	115,773.75	1.63	312,207.17	5.33
其他应收款	38,903.78	0.41	43,469.77	0.49	58,678.06	0.83	67,779.00	1.16
存货	5,080,868.40	53.57	4,909,634.96	55.12	4,278,957.44	60.40	3,238,487.06	55.28
其他流动资产	421,787.79	4.45	435,147.95	4.89	211,852.17	2.99	174,491.52	2.98
流动资产合计	7,560,581.43	79.72	7,103,886.87	79.76	6,003,339.52	84.73	4,866,253.33	83.07
可供出售金融资产	904,497.13	9.54	796,910.41	8.95	178,143.17	2.51	158,948.57	2.71
长期股权投资	741,224.79	7.82	733,290.72	8.23	653,291.19	9.22	499,397.94	8.53
固定资产	22,195.98	0.23	22,687.42	0.25	24,129.21	0.34	24,019.31	0.41
无形资产	26,383.91	0.28	26,541.82	0.30	26,260.16	0.37	26,714.55	0.46
开发支出	85,317.77	0.90	83,912.62	0.94	78,421.93	1.11	72,082.53	1.23
非流动资产合计	1,923,922.36	20.28	1,802,857.06	20.24	1,081,583.80	15.27	991,671.80	16.93
资产总计	9,484,503.80	100.00	8,906,743.93	100.00	7,084,923.32	100.00	5,857,925.13	100.00

(1) 流动资产分析

最近三年及一期末，公司流动资产占总资产比重分别为83.07%、84.73%、79.76%及79.72%，符合行业特点。流动资产主要包括货币资金、应收账款、存货和其他流动资产，其中存货占比较大，占流动资产的60%以上。

1) 货币资金

最近三年及一期末，公司货币资金分别为1,004,990.91万元、1,275,215.56万元、1,593,180.29万元及1,887,066.72万元，占公司总资产的比重分别为17.16%、

18.00%、17.89%及19.90%。从总体趋势上看，公司货币资金随经营规模的不断扩大而增长，与经营规模及资产规模相匹配。

2014年末公司货币资金较2013年末增加270,224.65万元，增幅为26.89%，主要原因是2014年11月公司通过非公开发行，取得净募集资金543,717.66万元；同时公司债务融资规模仍在不断扩大，融资到位资金较多。

2015年末公司货币资金较2014年末增加317,964.73万元，增幅为24.93%，主要原因是2015年公司多个楼盘预售，取得预收售房款净增加265,977.17万元；2015年11月公司通过非公开发行，取得净募集资金497,670.00万元；同时公司债务融资规模仍在不断扩大，融资到位资金较多。

最近三年及一期末，公司货币资金构成情况如下：

单位：万元

科目名称	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
现金	123.94	77.53	69.04	108.41
银行存款	1,501,438.13	1,171,350.77	973,901.63	788,504.14
其他货币资金	385,504.65	421,751.99	301,244.89	216,378.36
合计	1,887,066.72	1,593,180.29	1,275,215.56	1,004,990.91

公司其他货币资金主要为期货客户保证金、银行承兑汇票保证金、银行贷款保证金、按揭担保保证金等。

2) 应收账款

最近三年及一期末，公司应收账款分别为312,207.17万元、115,773.75万元、7,629.41万元及14,539.65万元，占总资产的比重分别为5.33%、1.63%、0.09%及0.15%。

2014年末、2015年末应收账款的减少，均主要系收到平阳县滨海新区建设管理委员会的土地收储款导致。2016年3月末应收账款的增加，主要原因是公司的上海新潮明珠城项目的房地产销售增加相应增加当期应收房款。

最近三年及一期末，公司应收账款账面余额按账龄分类情况如下：

单位：万元

账龄	2016 年 3 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
1 年以内	12,149.37	76.76	4,363.74	50.44	22,461.49	16.00	107.55	0.03
1-2 年	2,560.27	16.18	3,169.36	36.63	48.00	0.03	339,042.75	99.87
2-3 年	36.00	0.23	48.00	0.55	117,563.99	83.73	230.75	0.07
3-5 年	984.03	6.22	972.03	11.24	230.75	0.16	-	-
5 年以上	98.14	0.62	98.14	1.13	104.35	0.07	112.51	0.03
合计	15,827.81	100.00	8,651.27	100.00	140,408.58	100.00	339,493.56	100.00

截至2016年3月末，公司应收账款余额前五名明细情况如下：

单位：万元

编号	单位名称	期末余额	账龄	占期末余额比重 (%)
1	购房户滕先生	1,483.00	1 年以内	9.37
2	购房户周先生	712.07	1 年以内	4.5
3	购房户袁女士	700.00	1 年以内	4.42
4	购房户汪先生	700.00	1 年以内	4.42
5	购房户陈先生	676.13	1 年以内	4.27
	合计	4,271.20		26.99

3) 其他应收款

最近三年及一季度末，公司其他应收款分别为67,779.00万元、58,678.06万元、43,469.77万元及38,903.78万元，占公司总资产的比重分别为1.16%、0.83%、0.49%及0.41%。公司的其它应收款主要为公司参加土地招拍挂时所缴纳的土地出让保证金及与联营公司、合营公司的往来款项等。

2014年末发行人其他应收款较2013年末减少9,100.94万元，主要系公司将所持有的上海新湖明珠置业有限公司的股权及债权转让给雨田集团有限公司，当年收到部分上述股权及债权转让款；2015年末发行人其他应收款较2014年末减少15,208.29万元，主要系公司与关联方往来款减少。

最近三年及一期末，公司其他应收款账面余额按账面余额分类情况如下：

单位：万元

账龄	2016年3月31日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

		(%)		(%)		(%)		(%)
1年以内	28,061.98	58.47	32,785.56	62.09	27,807.20	41.62	60,032.64	81.03
1~2年	6,592.27	13.74	6,442.82	12.20	27,538.19	41.22	6,953.81	9.39
2~3年	2,834.90	5.91	2,942.71	5.57	5,818.16	8.71	2,891.77	3.90
3~5年	7,262.94	15.13	7,428.11	14.07	3,986.97	5.97	2,873.48	3.88
5年以上	3,240.80	6.75	3,201.03	6.06	1,662.86	2.49	1,332.07	1.80
合计	47,992.89	100.00	52,800.24	100.00	66,813.39	100.00	74,083.77	100.00

截至2016年3月末，公司其他应收款按款项性质分类如下：

单位：万元

款项性质	期末数	期初数
押金保证金	19,381.44	25,439.99
往来款	13,871.00	13,022.72
应收股权债权转让款	4,044.60	4,044.60
应收暂付款	8,201.02	8,186.89
其他	2,494.82	2,106.04
合计	47,992.89	52,800.24

截至2016年3月末，公司其他应收款余额前五名明细情况如下：

单位：万元

编号	单位名称	款项性质	关联关系	期末余额	账龄	占期末总余额比重(%)	坏账准备
1	上海逸合投资管理有限公司	往来款	联营股东	7,409.25	1年以内	15.44	296.37
2	苏州市住房置业担保有限公司	按揭保证金	非关联方	6,710.45	0-5年	13.98	1,420.85
3	长城国际动漫游戏股份有限公司	股权转让款	非关联方	4,044.60	1年以内	8.43	161.78
4	甘肃西北矿业集团有限公司	往来款	联营企业	3,475.39	0-2年	7.24	148.41
5	舟山市国土资源局	竣工保证金	非关联方	2,519.00	3-5年	5.25	1,259.50
	合计			24,158.68	/	50.34	3,286.91

4) 存货

最近三年及一期末，公司存货分别为3,238,487.06万元、4,278,957.44万元、4,909,634.96万元及5,080,868.40万元，占公司总资产的比例分别为55.28%、60.40%、55.12%及53.57%。公司存货主要为房地产类存货，主要包括开发成本和开发产品；非房地产类存货主要包括原材料、库存商品及完成拍摄影视剧等，非房地产类存货占比较小。

最近三年及一期末，公司存货结构情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 3 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备	金额	跌价准备	金额	跌价准备
原材料	91.68	-	91.68	-	130.86	9.23	11.17	-
库存商品	665.73	43.07	230.52	43.07	2,285.09	45.29	682.48	49.65
开发成本	4,344,643.61	1,475.95	4,389,615.39	21,658.68	3,774,666.50	1,054.06	2,945,232.50	1,054.06
开发产品	761,848.34	25,049.29	548,643.19	7,429.43	504,030.06	4,763.72	294,112.98	4,279.99
低值易耗品	187.36	-	185.35	-	181.47	-	178.86	-
影视剧本	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	-
完成拍摄影视剧	-	-	-	-	3,535.76	-	3,535.76	-
合计	5,107,553.72	26,685.32	4,938,883.14	29,248.18	4,284,946.73	5,989.30	3,243,870.75	5,383.70

报告期内，公司房地产开发业务保持了较快的增长速度，公司在全国近30个城市开展以住宅为主的房地产开发业务。房地产项目的不断增加、开发规模的不断扩大及土地储备逐年增加，致使报告期内存货持续快速增长。公司项目主要分布在经济相对发达的一、二、三线城市，主要集中于长三角经济圈，当地购买力水平高，市场空间大，为公司的不断发展提供了良好的成长空间。在积淀了数十年的房地产开发经验之后，公司已具备大规模综合型项目的开发能力及经营实力。

2014年，公司通过沈阳新湖房地产开发有限公司、乐清新湖置业有限公司、瑞安市中宝置业有限公司、上海中瀚置业有限公司、上海新湖房地产开发有限公司以及平阳隆恒置业有限公司不断加大现有项目的投入力度，导致2014年末存货账面价值较2013年末增加1,040,070.38万元。

2015年，公司为支付购买土地的土地款14.55亿元（平阳安瑞置业有限公司、南通启仁置业有限公司和南通新湖置业有限公司）和房地产项目的拆迁费用和工程支出（上海·新湖明珠城10.77亿元和上海·青蓝国际8.44亿元），导致2015年末存货账面价值较2014年末增加630,677.52万元。

截至2015年12月末，公司开发成本明细情况如下：

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数
沈阳·仙林金谷	2009年6月	2018年11月	163,000	57,434.16
沈阳·北国之春七期	2010年12月	2018年12月	120,000	17,071.15

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数
天津·香格里拉	2009年4月	2017年10月	70,500	11,586.12
沈阳·新湖湾	2014年4月	2018年12月	165,000	58,300.02
沈阳·新湖花园	2014年10月	2018年12月	95,000	68,922.29
滨州·新湖玫瑰园	2009年8月	2018年8月	31,000	5,233.04
泰安·新湖绿园	2009年	2016年4月	64,000	12,686.31
南京·仙林翠谷	2006年5月	2020年	238,749	48,466.02
苏州·明珠城	2006年8月	2018年	823,700	220,918.51
上海·青蓝国际	2012年7月	2018年12月	677,807	518,357.58
瑞安·金银座公寓	2015年9月	2019年6月	41,967	12,778.98
杭州·武林国际	2009年8月	2017年1月	249,500	8,714.93
丽水·新湖国际	2011年8月	2019年6月	547,000	227,530.99
舟山·御景国际	2012年6月	已竣工	230,000	0.00
湖州·龙溪苑	[注2]	[注2]		3,171.59
南通启阳·长江公园	[注1]	[注1]	121,500	22,244.09
南通新湖·长江公园	2014年6月	2019年4月	221,000	78,854.32
南通启新·长江公园	[注1]	[注1]	459,300	119,674.26
南通启仁·长江公园	[注1]	[注1]	181,400	48,771.14
杭州·金色童年	2014年9月	2019年9月	180,000	25,409.54
杭州·香格里拉	2004年9月	2020年12月	411,475	130,635.91
衢州·新湖景城	2004年	2018年12月	326,303	67,942.77
九江·柴桑春天	2005年10月	已竣工	285,000	0.00
杭州·新湖果岭	2007年	2018年	275,000	104,051.25
兰溪·香格里拉	2010年5月	2022年	282,283	62,356.31
平阳·新湖庄园	[注1]	[注1]	32,000	7,756.47
上海·新湖明珠城	2002年10月	2019年	843,828	304,861.94
启东·圆陀角岸线综合整治工程	[注3]	[注3]	150,000	40,335.84
九江·庐山国际	2010年12月	2019年12月	365,000	107,696.10
嘉兴·新中国国际	2012年4月	2020年7月	255,000	197,136.26
平阳·海涂开发	[注3]	[注3]	1,020,000	294,453.80
天津·义乌商贸城	2011年5月	2018年10月	370,000	184,320.98
天津·团泊项目	[注1]	[注1]	41,586	21,724.39
乐清·海德公园	2013年8月	2018年12月	416,000	314,142.68
瑞安·新湖广场	2015年8月	2019年5月	477,079	231,475.76
平阳·伟成置业	[注1]	[注1]	565,790	220,305.05
平阳·隆恒置业	[注1]	[注1]	929,193	328,552.08
平阳·安瑞置业	[注1]	[注1]	322,064	136,374.24
上海·玛宝项目	[注1]	[注1]	432,459	25,665.91
小 计				4,345,912.78

注 1 该 9 个房地产开发项目尚在开发前期阶段，期末余额主要系前期开发成本。

注 2 该房地产项目系前期业主退回的商品房，目前正在修缮过程中。

注 3 该 2 个项目为海涂开发项目。

截至2016年3月末，公司开发产品明细情况如下：

单位：万元

项目名称	竣工时间	期末数	期初数
沈阳·北国之春一至六期	2007年-2014年	24,438.79	25,535.63
沈阳·北国之春七期 [注]	2013年-2015年	32,822.52	35,421.28
沈阳·仙林金谷	2013年-2015年	17,470.93	17,470.93
天津·香格里拉	2010年-2013年	11,026.20	11,026.20
浙江新湖·车库	2008年	52.63	52.63
湖州·龙溪苑	2004年7月	21.04	21.04
杭州·香格里拉	2008年-2011年	51,422.74	51,744.56
衢州·新湖景城	2007年-2014年	4,653.26	4,673.37
九江·柴桑春天	2006年-2016年	32,448.00	20,070.71
杭州·新湖果岭	2010年-2015年	18,979.82	19,921.92
滨州·新湖玫瑰园	2012年-2014年	8,947.53	8,947.53
泰安·新湖绿园	2011年-2015年	8,817.83	8,817.83
苏州·明珠城[注]	2008年-2015年	35,336.66	39,301.89
南京·仙林翠谷	2008年-2015年	2,071.95	2,164.43
温州·新湖广场	2009年11月		31.53
上海·新湖明珠城一期	2005年11月	395.64	596.18
上海·新湖明珠城二期 [注]	2007年11月	2,662.36	2,711.31
上海·新湖明珠城三期一 标、二标 [注]	2007年11月	6,116.91	5,409.21
上海新湖明珠城三期三标	2015年11月	14,842.37	20,431.09
兰溪·香格里拉	2013年-2015年	34,598.91	35,273.45
九江·庐山国际	2013年-2015年	75,275.55	78,865.99
杭州·武林国际 [注]	2014年-2015年	96,815.59	106,223.71
丽水·新湖国际	2014年-2015年	21,636.59	22,775.96
天津·义乌商贸城	2014年	31,154.79	31,154.79
舟山·御景国际	2016年3月	228,570.58	
小 计		760,579.16	548,643.19

[注] 沈阳·北国之春七期、上海·新湖明珠城二期、杭州·武林国际的本期增加数及苏州·明珠城本期增加数中的 830,157.61 元系暂估成本差异调整。苏州·明珠城本期增加数中的 362,783.29 元和上海·新湖明珠城三期一标、二标本期增加数 24,835,063.11 元系投资性房地产转入。

5) 其他流动资产

最近三年及一期末，公司其他流动资产分别为174,491.52万元、211,852.17万元、435,147.95万元及421,787.79万元，占公司总资产的比重分别为2.98%、2.99%、4.89%及4.45%。公司其他流动资产主要为新湖期货有限公司存放在交易所的交易保证金，以及预缴的房产预售相关税金。随着新湖期货有限公司业务的增长，应收交易保证金不断增加；随着房地产开发业务预售规模的扩大，预缴税金金额亦增加。

最近三年及一期末，公司其他流动资产结构情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应收货币保证金	251,098.86	182,858.69	157,197.54	121,879.40
应收质押保证金	3,852.85	513.78	2,781.38	1,590.59
应收结算保证金	2,523.14	2,521.15	2,010.51	1,007.84
待摊费用	8,683.93	11,006.22	10,409.78	11,449.49
预缴的房产预售相关税金	69,867.42	51,400.64	39,126.96	38,471.00
待抵扣进项税	181.59	112.47	326.01	93.2
信托保障基金	150.00	50	-	-
理财产品	85,430.00	186,685.00	-	-
合计	421,787.79	435,147.95	211,852.17	174,491.52

(2) 非流动资产分析

最近三年及一期末，公司非流动资产分别为991,671.80万元、1,081,583.80万元、1,802,857.06万元及1,923,922.36万元，占总资产比重分别为16.93%、15.27%、20.24%及20.28%，符合行业特点。非流动资产主要包括可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、开发支出等项目。

1) 可供出售金融资产

最近三年及一期末，公司可供出售金融资产分别为158,948.57万元、178,143.17万元、796,910.41万元及904,497.13万元，占总资产的比重分别为2.71%、2.51%及8.95%及9.54%。

报告期内各期末，公司可供出售金融资产明细情况如下：

单位：万元，%

被投资单位	2016年3月31日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	余额	投资比例	余额	投资比例	余额	投资比例	余额	投资比例
国投瑞银-新潮中宝境外投资资产管理计划	385,428.73	不适用	464,179.44	不适用	96,057.39	不适用	62,180.12	不适用
国投瑞银新潮中宝境外资产配置 1 号资产管理计划	110,200.00	不适用	100,100.00	不适用	-	-	-	-
星美文化集团控股有限公司	1,897.21	4.93	2,275.90	4.93	1,087.34	7.10	-	-
中信银行股份有限公司	10,981.03	0.06	11,608.09	0.06	-	-	-	-
北京歌华有线电视网络股份有限公司	32,193.64	1.46	43,730.53	1.46				
长城证券股份有限公司	7,072.56	0.53	7,072.56	0.53	7,072.56	0.72	7,072.56	0.72
上海钻石交易所有限公司	195.89	5	195.89	5.00	195.89	5.00	195.89	5.00
湘财证券股份有限公司	11,000.00	3.44	11,000.00	3.44	11,000.00	3.44	11,000.00	3.44
青海碱业有限公司	28,000.00	10.83	28,000.00	10.83	28,000.00	10.83	28,000.00	10.83
浙江古纤道新材料股份有限公司	27,000.00	4.73	27,000.00	4.73	27,000.00	4.73	27,000.00	6.25
杭州安睿东枢投资合伙企业（有限合伙）	5,500.00	28.37	5,500.00	28.37	5,500.00	28.37	5,500.00	28.37

被投资单位	2016年3月31日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	余额	投资比例	余额	投资比例	余额	投资比例	余额	投资比例
滁州长城国际动漫旅游创意园有限公司	2015 年出售				2,230.00	10.00	-	-
吉林银行股份有限公司	2014 年出售						18,000.00	1.42
U51.com Inc.	32,306.00	14.29	32,468.00	14.29	-	-	-	-
北京财智云投资管理有限公司	700.00	8.75	700.00	8.75	-	-	-	-
上海万得信息技术股份有限公司	60,000.00	1.00	60,000.00	1.00	-	-	-	-
恩施裕丰房地产开发有限公司	3,080.00	35.00	3,080.00	35.00	-	-	-	-
阳光保险集团股份有限公司	189,000.00	4.24	-	-	-	-	-	-
合计	904,555.05	-	796,910.41	-	178,143.17	-	158,948.57	-

[注] 2016年3月末公允价值5,406,426,890.00元，其中：①公司委托国投瑞银基金管理有限公司进行境外投资资产管理计划，该项委托财产期末净值为3,854,287,289.60元，份额净值为0.612元/份；②公司委托国投瑞银基金管理有限公司进行境外资产配置1号资产管理计划，该项委托财产期末净值为1,102,000,000.00元，份额净值为1.102元/份；③期末，公司持有星美文化集团控股有限公司39,945,228股，按照2016年3月最后一个交易日的收盘价0.57港元/股计算其公允价值为18,972,085.90元；④期末，公司持有北京歌华有线电视网络股份有限公司20,311,442股，按照2016年3月最后一个交易日的收盘价15.85人民币/股计算其公允价值为321,936,355.70元；⑤期末，公司持有中信银行股份有限公司27,598,000股，按照2016年3月最后一个交易日的收盘价4.75港元/股计算其公允价值为109,810,348.26元。

2013年12月，公司与国投瑞银签订资产管理合同，以不超过人民币7亿元委托资管计划进行境外投资资产管理；2015年3月，公司继续与国投瑞银签订资产管理合同，以不超过8.5亿美元委托资管计划进行境外投资资产管理。资管计划主要认购了BVI公司Total Partner发行的境外票据。

报告期内，国投瑞银资产管理计划的相关资产计入可供出售金融资产的会计科目，其公允价值的估值由资管计划管理人国投瑞银负责，托管人交通银行进行复核，估值核对日为每年3月、6月、9月、12月的最后一个工作日、委托财产追加和提取日及合同终止日。估值原则符合资管合同的约定、《证券投资基金会计核算业务指引》、证监会会计字[2007]21号《关于证券投资基金执行<企业会计准则>估值业务及份额净值计价有关事项的通知》、中国证监会[2008]38号公告《关于进一步规范证券投资基金估值业务的指导意见》及其他法律法规的规定。Total Partner发行的境外票据的估值依据境外相关机构提供的估值月最后一个周五收盘后的票据收益情况进行计算。

公司将分别于季报、半年报、年报中持续披露财务报告截止日的相关资产公允价值估值情况。在对资管计划进行处置时，截至其处置时点的累计公允价值变动才转入当期利润表中的投资收益。

票据发行人**Total Partner**之全资BVI子公司**Summit Idea**，以国投瑞银对境外票据的认购金额配合相关银行贷款，认购**UBS London**持有的**2,292,579,000**股中信银行H股股份（以下简称“标的股份”），认购价为每股**5.73**港元，认购后的股票由**Summit Idea**持有。国投瑞银资管计划享有境外票据的相关收益，即上述中信银行H股股票分红及转让所得等收益中间接获得的、并在扣减相关成本后的收益。

截至**2016年3月31日**，委托国投瑞银进行境外投资的资产管理计划期末净值为**385,428.73**元，份额净值为**0.612**元/份。

截至募集说明书签署日，**Summit Idea** 向中信银行推选了一名董事候选人，该事项已取得中信银行董事会、股东大会审议通过（详见中信银行临 **2016-07** 号、临 **2016-014** 号公告），尚未取得中国银监会的核准。如该事项获得银监会核准，公司将计划与 **Total Partner** 及其全资子公司 **Summit Idea** 商讨相关投资收购事宜，实现对 **Summit Idea** 的控制。根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）对出具的《关于新潮中宝股份有限公司境外投资相关会计核算问题的专项说明》（天健函[2016]220 号）（以下简称“专项说明”），如 **Summit Idea** 成为公司控制的境外子公司，且 **Summit Idea** 对中信银行的股权投资应当采用权益法核算，最终公司的合并报表对其持有的中信银行的股权投资应当采用权益法核算。因此，依照专项说明，公司未来可能调整可供出售金融资产中对“国投瑞银-新潮中宝境外投资资产管理计划”该项投资的核算。

2) 长期股权投资

最近三年及一期末，公司长期股权投资分别为**499,397.94**万元、**653,291.19**万元、**733,290.72**万元及**741,224.79**万元，占公司总资产的比例分别为**8.53%**、**9.22%**、**8.23%**及**7.82%**。

报告期内各期末，公司长期股权投资明细情况如下：

单位：万元，%

被投资单位	2016 年 3 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	余额	投资比例	余额	投资比例	余额	投资比例	余额	投资比例
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	10,624.70	50	10,285.26	50	6,263.91	50	14,802.39	50
杭州湖新投资有限公司	0	50	0	50	-	-	-	-
新湖控股	275,524.15	48	283,964.56	48	255,338.03	48	237,981.74	48
盛京银行	230,699.35	5.18	218,524.62	5.18	194,765.69	5.32	161,942.83	7.32
锦泰财产保险股份有限公司	2014 年年报转至划分为持有待售的资产，2015 年已出售						16,272.54	18.18
西北矿业[注 2]	70,937.82	34.40	71,129.54	34.40	60,145.35	34.40	63,642.54	34.40
内蒙古合和置业有限公司 [注 1]	0	20	0	20	0	20	0	20
星美文化集团控股有限公司	转至可供出售金融资产						4,755.90	7.10
温州银行	147,281.71	13.96	144,187.23	13.96	136,778.21	13.96	-	-
浩韵控股集团 有限公司	6,157.07	45	5,199.50	45	-	-	-	-
合计	741,224.79		733,290.72		653,291.19		499,397.94	

注1：该公司期末净资产为负数，公司按权益法核算对其确认长期股权投资账面价值减记至零。

注2：该公司股东会决议通过《关于甘肃西北矿业集团有限公司增资的议案》，股东以各自对该公司的债权同比例转为股权，其中公司以债权127,000,000.00元转为对其股权860万股（每股1元）。上述事项该公司业于2015年2月3日完成工商变更登记。

公司在盛京银行董事会派有董事，对盛京银行具有重大影响，故公司对盛京银行采用权益法计入长期股权投资。

2014年12月，公司与成都文化旅游发展集团公司、成都城乡商贸物流发展投资（集团）有限公司分别签署《股份转让协议》，各转让公司持有的1亿股锦泰财产保险股份有限公司股权，每股转让价为1.35元，转让价款共计为2.7亿。因该交易须经得保监会批复，故期末公司将该项股权调整至划分为持有待售的资产。2015年1月27日，该事项已经中国保监会批准（保监许可[2015]102号）。截至审计报告日，公司已收到全部股权转让款，上述交易已执行完毕。

2013年，公司竞得温州银行定向增发股份35,000万股，投资总额133,000万元。截至2014年12月31日，投资款已支付，认购事项已经中国银行业监督管理委员会等相关部门批准生效。公司持有温州银行的股权比例为13.96%，为公司的第一大股东，且公司在温州银行董事会派有董事，对温州银行具有重大影响，故公司对其长期股权投资采用权益法核算。

报告期内，公司坚持以房地产为主业，适当辅之于金融、资源等高效投资的发展战略。针对不断变化的内外部环境，适当调整经营模式，促进公司市场价值、资产规模、盈利能力持续提升。在金融、资源及其他领域，抓住了更多的高效投资机会，公司将继续大力培育和发展金融、资源等新的业务增长点，并逐步形成与地产业务之间的良性互动。

3) 固定资产

最近三年及一期末，公司固定资产分别为24,019.31万元、24,129.21万元、22,687.42万元及22,195.98万元，占公司总资产的比重分别为0.41%、0.34%、0.25%及0.23%，占比较低，符合房地产开发企业的行业特点。

报告期内各期末，公司固定资产结构情况如下：

单位：万元

项目	2016年3月31日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
房屋及建筑物	16,997.59	76.58	17,213.60	75.87	18,239.01	75.59	18,279.10	76.10
通用设备	1,276.19	5.75	1,385.46	6.11	1,331.66	5.52	1,238.48	5.16
专用设备	500.93	2.26	531.38	2.34	536.96	2.23	610.99	2.54
运输工具	2,983.20	13.44	3,097.40	13.65	3,556.77	14.74	3,403.48	14.17
其他设备	438.06	1.97	459.58	2.03	464.80	1.93	487.26	2.03
合计	22,195.98	100.00	22,687.42	100.00	24,129.21	100.00	24,019.31	100.00

4) 无形资产

最近三年及一期末，公司无形资产分别为26,714.55万元、26,260.16万元、26,541.82万元及26,383.91万元，占公司总资产的比重分别为0.46%、0.37%、0.30%及0.28%。

截至2016年3月末，公司无形资产明细情况如下：

单位：万元

项目名称	账面原值	摊销年限	累计摊销	账面净值
软件	1,485.46	5 年	962.45	523.01
特许权[注1]	13,172.88	26-50 年	5,339.45	7,833.44
探矿、采矿权[注2]	15,915.82	-	-	15,915.82
土地使用权	2,090.55	40-50 年	226.97	1,863.58
期货会员资格	140.00	-	-	140.00
车位使用权	131.00	30 年	22.93	108.07

合计	32,935.71		6,551.80	26,383.91
----	-----------	--	----------	-----------

注1：特许权系公司子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司根据与嘉兴市秀洲区人民政府签订的《特许办学协议》，采用建设经营移交方式（BOT）取得的嘉兴市南湖国际实验学校、嘉兴高级中学及嘉兴市秀洲现代实验学校的特许办学权。

注2：探矿、采矿权系子公司丰宁承龙矿业有限公司取得的好村沟金银钼矿探矿权。

5) 开发支出

最近三年及一期末，公司开发支出分别为72,082.53万元78,421.93万元、83,912.62万元及85,317.77万元，占公司总资产的比重分别为1.23%、1.11%、0.94%及0.90%。开发支出主要为对好村沟金银钼矿、贵州省纳雍县沙子岭煤矿及旧院煤矿的勘探支出。

截至2016年3月末，公司开发支出明细情况如下：

单位：万元

项目名称	期末余额
好村沟金银钼矿勘探	1,235.43
贵州省纳雍县沙子岭煤矿勘探	42,475.35
贵州省纳雍县旧院煤矿勘探	41,606.99
总计	85,317.77

2、负债分析

最近三年及一期末，公司负债的总体构成情况如下：

单位：万元

负债	2016年3月31日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
流动负债	4,104,805.39	58.24	3,566,546.38	56.02	3,178,014.77	63.13	2,702,595.38	60.85
非流动负债	2,943,131.56	41.76	2,800,122.88	43.98	1,856,268.61	36.87	1,738,726.74	39.15
负债合计	7,047,936.95	100.00	6,366,669.26	100.00	5,034,283.38	100.00	4,441,322.12	100.00

报告期内公司业务快速增长，负债规模跟随总资产持续扩大。最近三年及一期末，公司负债总额分别为4,441,322.12万元、5,034,283.38万元、6,366,669.26万元及7,047,936.95万元。公司合并资产负债率维持在71%至76%之间，扣除预收款项后的资产负债率在60%至64%之间。

报告期内，公司不断拓宽融资渠道，通过短期银行借款、长期银行借款、信

托融资、公司债券等多元化融资渠道支撑业务的高速增长，因此短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款、应付债券及其他非流动负债等融资余额总体上呈增长趋势。

最近三年及一期末，公司负债的主要构成情况如下：

单位：万元

负债	2016 年 3 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
短期借款	390,341.00	5.54	297,238.00	4.67	308,290.00	6.12	282,789.00	6.37
应付账款	123,031.07	1.75	135,619.41	2.13	150,764.35	2.99	159,300.51	3.59
预收款项	1,184,869.47	16.81	943,038.59	14.81	679,760.62	13.50	697,558.33	15.71
应交税费	133,515.22	1.89	140,617.66	2.21	139,596.36	2.77	134,510.67	3.03
其他应付款	121,921.62	1.73	136,328.17	2.14	204,950.19	4.07	190,085.86	4.28
一年内到期的非流动负债	1,434,575.83	20.35	1,345,731.36	21.14	1,064,863.66	21.15	788,234.00	17.75
其他流动负债	607,141.36	8.61	475,111.01	7.46	498,535.74	9.90	389,331.89	8.77
流动负债合计	4,104,805.39	58.24	3,566,546.38	56.02	3,178,014.77	63.13	2,702,595.38	60.85
长期借款	1,687,855.75	23.95	1,491,047.74	23.42	1,338,964.00	26.60	1,302,572.00	29.33
应付债券	1,122,303.77	15.92	1,125,423.29	17.68	146,692.37	2.91	139,625.52	3.14
其他非流动负债	104,239.82	1.48	154,875.16	2.43	345,920.97	6.87	284,498.00	6.41
非流动负债合计	2,943,131.56	41.76	2,800,122.88	43.98	1,856,268.61	36.87	1,738,726.74	39.15
负债合计	7,047,936.95	100.00	6,366,669.26	100.00	5,034,283.38	100.00	4,441,322.12	100.00

（1）流动负债分析

最近三年及一期末，公司流动负债分别为2,702,595.38万元、3,178,014.77万元、3,566,546.38万元及4,104,805.39万元，占总负债比重分别为60.85%、63.13%、56.02%及58.24%，符合行业特点。公司流动负债中，短期借款、预收款项和一年内到期的非流动负债占比较大。

1) 短期借款

最近三年及一期末，公司短期借款分别为282,789.00万元、308,290.00万元、297,238.00万元及390,341.00万元，占总负债的比重分别为6.37%、6.12%、4.67%及5.54%。2015年，公司通过非公开发行股票等融资方式拓宽融资渠道，导致2015年末短期借款占负债的比重下降。

截至2016年3月末，公司主要短期借款如下：

单位：万元

借款单位	借款金额	起始日期	终止日期	借款金融机构
新湖中宝	14,000.00	2016/1/8	2016/10/28	中国银行嘉兴分行
	11,000.00	2015/5/12	2016/5/11	渤海银行杭州凤起支行
	50,000.00	2016/2/24	2017/2/23	北京银行杭州分行
杭州明珠	10,000.00	2015/6/20	2016/6/19	中国农业银行杭州西湖支行
	19,000.00	2015/7/20	2016/7/19	
丽水新湖	5,000.00	2016/3/31	2016/9/30	杭州工商信托股份有限公司
	5,000.00	2016/3/31	2017/3/30	
浙江澳辰	3,000.00	2015/7/13	2016/4/12	大业信托有限责任公司
	3,000.00	2015/7/13	2016/7/12	
舟山新湖	44,050.00	2015/5/19	2016/5/19	浙商银行舟山分行
新湖商业	5,000.00	2015/5/25	2016/5/25	天津信托有限责任公司

2) 应付账款

最近三年及一期末,公司应付账款分别为**159,300.51万元**、**150,764.35万元**、**135,619.41万元**及**123,031.07万元**,占总负债的比重分别为**3.59%**、**2.99%**、**2.13%**及**1.75%**。公司的应付账款主要为房地产开发项目应付未付工程款、贸易交易应付款等。**2014**年末公司应付账款较**2013**年末有所减少,主要系报告期内公司与施工单位和供应商的款项清算增加所致。**2015**年末公司应付账款较**2014**年末有所减少,主要系报告期内公司与施工单位和供应商的应付款项完成清算所致。

3) 预收款项

最近三年及一期末,公司预收款项分别为**697,558.33万元**、**679,760.62万元**、**943,038.59万元**及**1,184,869.47万元**,占总负债的比重分别为**15.71%**、**13.50%**、**14.81%**及**16.81%**。

预收款项主要为预收售房款,款项系购房客户已签订商品房销售合同并支付,但未达到商品房销售收入确认条件的款项。待开发项目完工并交付购房客户并达到其他收入确认条件后,相应的预收款项方能结转为营业收入。报告期内,公司适时调整开发节奏和销售策略,坚持普通刚需住宅产品定位,加大设计优化和市场营销力度,且新推楼盘不断增加,因此公司销售业绩良好。**2014**年预收款项小幅下降主要系本期结算面积增加所致。**2015**年相比**2014**年度的预收售款增长较多,主要原因系项目销售情况转好,预收售房款增加,其中上海新湖明珠城和苏州明珠城销售情况良好。

截至2016年3月末，公司预收售房款的明细情况如下：

单位：万元

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间
沈阳·北国之春五、六期	1,347.29	1,888.84	已竣工
沈阳·北国之春七期	956.31	1,032.53	2018年12月
沈阳·新湖花园	43,593.44	35,017.12	2018年12月
沈阳·仙林金谷一期	525.80	525.80	2018年11月
沈阳·仙林金谷二期	715.56	715.56	2018年11月
天津新湖·香格里拉一期	100.00	100.00	已竣工
天津新湖·香格里拉二期	6,266.17	5,510.50	2017年10月
杭州·香格里拉	14,434.97	14,314.97	2020年12月
衢州·新湖景城一期兰馨苑	192.68	0.13	已竣工
衢州·新湖景城二期玫瑰园	20,670.02	19,344.36	2016年12月
衢州·新湖景城三期郁金香郡	42,643.74	28,415.44	2017年12月
九江·柴桑春天	3,229.74	2,899.28	已竣工
九江·庐山国际	19,914.28	12,570.62	2019年12月
苏州·明珠城	223,525.38	200,991.59	2018年
南京·仙林翠谷	45,432.24	34,010.80	2020年
杭州·新湖果岭舞谷苑	1,282.12	1,132.54	已竣工
杭州·新湖果岭山庭	1.50	96.50	已竣工
杭州·新湖果岭怡庭	63,316.00	56,188.23	2016年9月
杭州·新湖果岭美山居	8,544.45	2,949.17	2017年9月
上海·新湖明珠城	1,024.88	10,679.95	2019年
温州·平阳新湖广场	0.00	146.72	已竣工
泰安·新湖绿园	6,493.21	2,747.24	2016年4月
滨州·新湖玫瑰园	511.41	511.41	2018年8月
兰溪·香格里拉二期	6,054.66	3,421.96	2022年
杭州·武林国际	3,651.90	5,636.19	2017年1月
丽水·新湖国际	155,072.79	113,649.18	2019年6月
天津·义乌商贸城	18,048.68	13,433.96	2018年10月
嘉兴·新中国国际	28,015.11	23,814.05	2020年7月
舟山·御景国际	36,325.56	34,438.15	已竣工
乐清·海德公园	158,275.57	135,040.21	2018年12月
上海·青蓝国际	167,142.81	66,756.39	2018年12月
瑞安·新湖广场	15,126.39	10,531.08	2019年5月
小 计	1,092,434.66	838,510.48	

4) 应交税费

最近三年及一期末，公司应交税费分别为134,510.67万元、139,596.36万元、140,617.66万元及133,515.22万元，占总负债的比重分别为3.03%、2.77%、2.21%及1.89%。公司应交税费主要为应交企业所得税，还包括应交土地增值税、应交营业税等项目。

5) 其他应付款

最近三年末，公司其它应付款分别为190,085.86万元、204,950.19万元、136,328.17万元及121,921.62万元，占总负债的比重分别为4.28%、4.07%、2.14%及1.73%。公司的其他应付款主要包括押金保证金、对控股子公司其他股东的占款、对合营公司的占款、暂收股权转让款等。报告期内，公司其他应付款逐年增长，与公司不断拓展房地产项目、积极开展项目合作的经营行为相吻合。

最近三年及一期末，公司其他应付款结构情况如下：

单位：万元

账龄	2016年3月31日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
押金保证金	22,054.19	18.09	20,616.45	15.12	24,268.85	11.84	12,040.24	6.33
拆借款	69,661.78	57.14	70,143.69	51.45	109,177.18	53.27	107,766.66	56.69
预收股权转让款	-	-	-	-	16,200.00	7.9	-	-
应付债权股权转让款	1,500.00	1.23	1,500.00	1.10	-	-	-	-
应付暂收款	11,971.96	9.82	11,991.09	8.80	7,455.40	3.64	8,055.68	4.24
其他	16,733.69	13.72	32,076.95	23.53	47,848.75	23.35	62,223.28	32.73
合计	121,921.62	100.00	136,328.17	100.00	204,950.19	100.00	190,085.86	100.00

截至2016年3月31日，公司其他应付款前五名明细情况如下：

单位：万元

编号	单位名称	金额	占其他应付款期末余额比重(%)	款项性质及内容
1	浙江中房置业股份有限公司	52,229.52	42.84	联营股东借款
2	海宁绿城新潮房地产开发有限公司	15,525.53	12.73	往来款
3	上海逸合投资管理有限公司	14,220.57	11.66	联营股东借款
4	启东市财政局	2,589.76	2.12	应付规费
5	嘉兴市高级中学	2,115.69	1.74	往来款
	小计	86,681.07	71.10	

注1：应付浙江中房置业股份有限公司、保亿置业集团有限公司以及上海逸合投资管理有限公司的款项，系项目子公司其他参股股东按照持股比例向项目子公司提供资金拆借款而形成的款项。

注2：海宁绿城新潮房地产开发有限公司系公司的合营企业，根据现阶段开发进度其流动资金较为富余，因此该公司按照持股比例向新潮中宝及其他股东提供资金。

6) 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债分别为788,234.00万元、1,064,863.66万元、1,345,731.36万元及1,434,575.83万元，公司一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款。总体上看公司一年内到期的非流动负债呈上升趋势，主要系公司不断扩大项目开发规模，融资需求不断增加，以前期间的部分长期借款即将到期所致。

截至2016年3月31日，公司主要一年内到期的非流动负债情况如下：

单位：万元

借款单位	借款金额	起始日期	终止日期	借款金融机构
一年内到期的长期借款				
新湖中宝	5,396.00	2014/6/27	2016/6/26	华澳国际信托有限公司
	1.00	2014/6/27	2016/6/21	
	3,120.00	2014/8/1	2016/6/26	
	5,890.00	2014/8/15	2016/6/26	
	3,620.00	2014/9/5	2016/6/26	
	2,350.00	2014/9/29	2016/6/26	
	1,000.00	2014/10/17	2016/6/26	
	1,000.00	2014/10/31	2016/6/26	
	1,320.00	2014/11/21	2016/6/26	
	810.00	2014/11/28	2016/6/26	
	27,500.00	2014/7/9	2016/7/8	中信信托有限责任公司
	12,500.00	2014/7/9	2016/4/8	
	35,700.00	2015/3/31	2016/9/30	上海爱建信托有限责任公司
	64,300.00	2015/9/29	2017/3/28	
	29,000.00	2014/9/5	2016/9/4	万向信托有限公司
	30,000.00	2015/9/17	2017/3/17	东莞信托有限公司
	25,000.00	2015/6/12	2016/12/12	百瑞信托有限责任公司
平阳利得	60,000.00	2013/10/17	2016/10/17	厦门国际信托有限公司
	3,840.00	2015/4/30	2016/10/30	中江国际信托股份有限公司
	1,692.00	2015/6/19	2016/12/19	
	4,906.00	2015/7/9	2017/1/9	
	4,196.00	2015/7/31	2017/1/31	
	9,518.00	2015/8/21	2017/2/21	
	13,450.00	2015/8/28	2017/2/28	
	2,398.00	2015/9/1	2017/3/1	
瑞安中宝	74.00	2013/12/6	2016/6/6	安信信托投资股份有限公司
	1,300.00	2014/4/4	2016/6/6	
	28,000.00	2014/5/6	2016/6/6	
	28,000.00	2014/5/7	2016/6/6	
	14,809.00	2014/5/8	2016/6/6	
	10,000.00	2014/5/9	2016/6/6	
	1,040.00	2014/9/30	2016/6/6	
	1,000.00	2014/10/16	2016/6/6	
	38,277.00	2014/10/28	2016/6/6	

中瀚置业	11,670.00	2014/11/28	2016/7/25	上海银行黄浦支行
	11,670.00	2014/11/28	2017/1/25	
	18,400.00	2014/11/28	2017/3/21	上海银行黄浦支行
	18,400.00	2014/11/28	2016/9/21	
浙江澳辰	3,000.00	2015/7/13	2016/10/12	大业信托有限责任公司
	1,800.00	2015/7/13	2017/1/12	
	9,200.00	2015/7/13	2017/1/12	
新湖美丽洲	29,960.00	2013/10/17	2016/10/17	兴业国际信托有限公司
	20,000.00	2015/1/13	2017/1/12	上海国际信托有限公司
舟山新湖	20,750.00	2015/9/17	2017/3/17	中建投信托有限责任公司
	4,220.00	2015/9/18	2017/3/18	
沈阳新湖	38,000.00	2013/12/30	2016/12/23	辽阳银行沈阳分行
	10,000.00	2013/12/30	2016/12/29	
新湖商业	24,000.00	2013/7/8	2016/6/25	盛京银行沈阳市亚明支行
	5,000.00	2015/5/25	2016/11/25	天津信托有限责任公司
沈北金谷	30,000.00	2014/6/25	2016/6/22	盛京银行沈阳市亚明支行
苏州新湖	21,000.00	2014/4/30	2016/4/30	云南国际信托有限公司
允升本部	25,000.00	2013/12/11	2016/12/10	民生信托有限公司
一年内到期的其他非流动负债				
中宝本部	4,500.00	2015/12/6	2016/6/6	安信信托投资股份有限公司
	100,000.00	2014/7/1	2016/6/17	
	7,300.00	2015/4/16	2016/10/16	中建投信托有限责任公司
	11,490.00	2015/4/22	2016/10/22	
	4,480.00	2015/5/8	2016/11/8	
	6,650.00	2015/5/19	2016/11/19	
	25,000.00	2014/11/5	2016/11/5	中江国际信托股份有限公司
	1,810.00	2014/12/11	2016/12/11	
	410.00	2014/12/11	2016/12/11	
	1,090.00	2015/3/30	2017/3/30	
	1,690.00	2015/3/30	2017/3/30	中国长城资产管理公司 杭州办事处
	13,851.33	2014/8/4	2016/8/3	
	12,119.91	2014/8/4	2016/11/3	
	12,119.91	2014/8/4	2017/2/3	
	15,000.00	2015/7/24	2016/7/23	中国华融资产管理股份 有限公司浙江省分公司
	5,000.00	2015/7/24	2017/1/23	
乐清新湖	79,500.00	2013/9/21	2016/9/20	安信信托股份有限公司
	6,002.00	2014/4/10	2016/9/20	
	757.00	2014/4/25	2016/9/20	
	21,500.00	2014/4/29	2016/9/20	
	10,741.00	2014/5/16	2016/9/20	
九江中宝	16,000.00	2015/1/12	2017/1/12	中国华融资产管理股份 有限公司浙江省分公司
	13,861.12	2015/4/2	2017/1/12	
南通新湖	25,910.00	2014/7/10	2016/7/10	昆仑信托有限责任公司
	3,950.00	2014/7/17	2016/7/17	
一年内到期的应付债券（本金）				
新湖中宝	139,998.00	2008/7/2	2016/7/2	08 新湖债
允升本部	2,935.00	2014/12/4	2016/12/4	14 允升债
	529.00	2014/12/10	2016/12/10	

	2,284.00	2014/12/18	2016/12/18	
	880.00	2014/12/25	2016/12/25	
	3,060.00	2015/1/14	2017/1/14	
	376.00	2015/1/26	2017/1/26	
	3,032.00	2015/1/29	2017/1/29	
	1,103.00	2015/2/11	2017/2/11	
	3,647.00	2015/3/25	2017/3/25	
	2,696.00	2015/3/27	2017/3/27	

7) 其他流动负债

最近三年及一期末，公司其他流动负债分别为389,331.89万元、498,535.74万元、475,111.01万元及607,141.36万元，占总负债的比重分别为8.77%、9.90%、7.46%及8.61%，其他流动负债主要为应付期货保证金。

报告期内各期末，公司其他流动负债的结构情况如下：

单位：万元

项 目	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
应付期货保证金	421,229.99	400,649.44	337,297.36	268,260.03
应付质押保证金	3,852.85	513.78	2,781.38	1,590.59
期货风险准备金	3,985.80	3,872.44	3,299.96	2,797.78
应付期货投资者保障金	72.72	75.34	157.04	73.74
借款	178,000.00	70,000.00	155,000.00	116,609.75
合 计	607,141.36	475,111.01	498,535.74	389,331.89

截至 2016 年 3 月末，公司主要其他流动负债明细如下：

单位：万元

借款单位	借款金额	起始日期	终止日期	借款金融机构
中宝本部	60,000.00	2015/4/2	2016/4/1	中国华融资产管理股份有限公司 浙江省分公司
	98,000.00	2016/1/7	2017/1/6	
	10,000.00	2015/9/25	2016/9/25	中国民生信托有限公司
	6,000.00	2016/1/4	2017/1/4	
	4,000.00	2016/1/7	2017/1/7	
合计	178,000.00			

其他流动负债中的借款，系应付中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司的债权转让款 158,000 万元和应付中国民生信托有限公司股权收益权回购款 20,000 万元。公司将所持子公司的股权或债权转让给信托公司或资产管理公司，该项权益将由公司收回，故收到的股权或债权转让款项作为负债处理，在其他流动负债及其他非流动负债科目核算。

(2) 非流动负债分析

最近三年及一期末，公司非流动负债分别为1,738,726.74万元、1,856,268.61万元、2,800,122.88万元及2,943,131.56万元，占总负债比重分别为39.15%、36.87%、43.98%及41.76%，符合行业特点。公司非流动负债中，长期借款、应付债券和其他非流动负债占比较大。

1) 长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款分别为1,302,572.00万元、1,338,964.00万元、1,491,047.74万元及1,687,855.75万元，占总负债的比重分别为29.33%、26.60%、23.42%及23.95%。2015年长期借款增加系银行借款增加所致，2014年年末上海中瀚取得了国家开发银行股份有限公司、上海银行黄浦支行，上海新湖取得了工商银行普陀支行大额的银行授信。2015年上海中瀚分别向各银行申请放款6.5亿元、5.35亿元和20.65亿元。

截至2016年3月31日，公司主要长期借款情况如下：

单位：万元

借款单位	借款金额	起始日期	终止日期	借款金融机构
新湖中宝	50,000.00	2015/5/19	2017/5/18	中国银行浙江省分行
	35,000.00	2015/10/12	2017/10/11	安信信托股份有限公司
	93,400.00	2016/2/26	2018/2/26	厦门国际银行上海分行
嘉兴中房公司	17,222.00	2014/11/21	2018/10/22	中国民生银行行长天目山支行
	13,000.00	2014/12/11	2018/10/22	
九江中宝	13,250.00	2015/6/30	2017/6/30	华融国际信托有限责任公司
	11,760.00	2015/9/25	2017/6/30	
	8,240.00	2015/9/29	2017/6/30	
乐清新湖	10,000.00	2013/10/22	2017/10/22	中国民生银行温州分行
	50,000.00	2016/1/27	2018/1/26	浙商银行温州乐清支行
平阳利得	50,000.00	2014/1/14	2019/1/9	华夏银行温州分行
	67,000.00	2014/12/22	2019/12/15	
	15,000.00	2015/12/30	2017/12/30	华夏银行温州鹿城支行
	35,000.00	2016/1/13	2018/1/13	
	28,000.00	2014/6/27	2017/6/27	中融国际信托有限公司
	54,000.00	2016/2/5	2019/2/5	
瑞安中宝	19,990.00	2015/9/2	2018/9/1	中国邮政储蓄银行股份有限公司浙江省分行
中瀚置业	34,990.00	2014/11/28	2017/8/15	上海银行黄浦支行
	1,300.00	2014/11/28	2017/8/15	上海银行黄浦支行
	53,500.00	2015/1/6	2017/8/15	
	15,000.00	2014/12/22	2017/12/21	国家开发银行股份有限公司

	15,000.00	2014/12/22	2018/6/21	
	25,000.00	2014/12/22	2018/12/21	
	25,000.00	2014/12/22	2019/6/21	
	80,000.00	2014/12/22	2019/12/21	
	40,000.00	2014/12/22	2020/6/21	
	30,000.00	2015/1/6	2020/6/21	
	10,000.00	2015/3/30	2020/6/21	
	10,000.00	2015/3/30	2020/12/21	
	10,000.00	2015/6/12	2020/12/21	
	5,000.00	2015/8/26	2020/12/21	
	15,000.00	2015/9/10	2020/12/21	
	30,000.00	2016/1/20	2017/7/19	
				上海国际信托有限公司
沈阳新湖	10,000.00	2014/3/26	2019/3/25	兴业银行沈阳分行
	25,000.00	2016/1/12	2017/12/27	锦州银行皇姑支行
	20,500.00	2016/2/5	2019/1/19	营口银行沈阳分行
沈阳明珠	14,895.00	2014/11/26	2017/11/3	盛京银行沈阳市亚明支行
苏州新湖	50,000.00	2016/1/20	2018/12/31	中信银行
泰安新湖	500.00	2016/3/21	2017/9/21	百瑞信托有限责任公司
	16,200.00	2016/3/21	2018/3/21	
上海新湖	10,000.00	2015/1/9	2019/10/25	中国工商银行普陀支行
	20,000.00	2015/2/2	2019/10/25	
	10,000.00	2015/2/9	2019/10/25	
	15,000.00	2015/2/15	2019/10/25	
	50,000.00	2015/12/15	2019/10/25	
	87,000.00	2015/3/27	2019/10/25	
	10,000.00	2015/9/25	2019/10/25	
	12,290.00	2016/1/8	2019/10/25	
杭州明珠	23,000.00	2014/12/26	2017/11/17	民生银行天目山支行
	12,000.00	2014/12/29	2017/11/17	
丽水新湖	5,000.00	2016/3/31	2017/9/30	杭州工商信托股份有限公司
	45,000.00	2016/3/31	2018/3/30	
新湖商业	10,000.00	2015/5/25	2017/5/25	天津信托有限责任公司
新兰得	15,500.00	2015/4/3	2018/2/12	民生银行天目山支行
舟山新湖	33,000.00	2015/5/15	2018/5/15	浙商银行舟山分行
	35,000.00	2015/5/28	2018/5/25	

2) 应付债券

截至2015年12月31日和2016年3月31日，公司应付债券明细情况如下：

单位：万元

项目（注）	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
14 允升债	7,888.00	23,081.00
15 允升债	11,616.00	-
15 新湖债	348,153.94	348,060.09
15 中宝债	496,928.53	496,732.57

15 利得债	98,927.20	98,831.17
15 利得债 02	158,790.10	158,718.47
合计	1,122,303.77	1,125,423.29

注：08 新湖债于 2016 年 7 月 1 日到期，期初转入一年内到期的非流动负债；14 允升债中 6,628.00 万元将于 2016 年 12 月 3 日至 2016 年 12 月 24 日到期，期初转入一年内到期的非流动负债，本期将于 2017 年 1 月 14 日至 2017 年 3 月 27 日到期的 13,914.00 转入一年内到期的非流动负债。

截至 2016 年 3 月 31 日，公司应付债券（本金）的明细情况如下：

单位：万元

借款单位	债券名称	借款金额	起始日期	终止日期
中宝本部	15 新湖债	350,000.00	2015/7/23	2020/7/23
	15 中宝债	500,000.00	2015/9/14	2019/9/14
平阳利得	15 利得债	100,000.00	2015/9/24	2018/9/24
	15 利得债 02	160,000.00	2015/11/27	2019/11/27
允升本部	14 允升债	1,936.00	2015/4/13	2017/4/13
	14 允升债	3,000.00	2015/4/22	2017/4/22
	14 允升债	1,888.00	2015/4/24	2017/4/24
	14 允升债	1,064.00	2015/4/29	2017/4/29
	15 允升债	4,000.00	2016/3/28	2019/3/28
	15 允升债	4,000.00	2016/3/29	2019/3/29
	15 允升债	4,000.00	2016/3/30	2019/3/30
合计		1,129,888.00		

报告期内，为降低公司的流动性风险，优化债务结构，公司于2015年7月和2015年9月分别完成了公开发行5年期的公司债券和非公开发行4年期的公司债券，债券简称为“15新湖债”和“15中宝债”，发行规模分别为35亿元和50亿元。其中，15新湖债的票面利率为5.50%，15中宝债的票面利率为6.99%。

公司于2008年7月向社会公开发行8年期公司债券14亿元，债券简称“08新湖债”，按面值平价发行，票面利率为9%。08新湖债于2016年7月1日到期，已转入一年内到期的非流动负债。

公司控股子公司浙江允升投资集团有限公司于2014年12月开始分期发行2年期私募债，债券简称“14允升债”，按面值平价发行，票面利率为8.3%和8.8%。截至目前，该债券账面余额为23,081.00万元。14允升债中6,628万元将于2016年12月3日至2016年12月24日到期，已转入一年内到期的非流动负债，本期将于2017年1月14日至2017年3月27日到期的13,914万元转入一年内到期的非流动负

债。

公司控股子公司平阳县利得海涂围垦开发有限公司于2015年9月和2015年11月分别于深圳证券交易所完成了非公开发行3年期的公司债券和4年期的公司债券，债券简称“15利得债”和“15利得债02”，发行规模分别为10亿元和16亿元。其中，15利得债的票面利率为8.50%，15利得债02的票面利率为8.10%。

3) 其他非流动负债

最近三年及一期末，公司其他非流动负债分别为284,498.00万元、345,920.97万元、154,875.16万元及104,239.82万元，占总负债的比重分别为6.41%、6.87%、2.43%及1.48%。

截至2016年3月31日，公司其他非流动负债的明细情况如下：

单位：万元

借款单位	借款金额	起始日期	终止日期	银行机构
新潮中宝	12,119.91	2014/8/4	2017/5/3	中国长城资产管理公司杭州办事处
	12,119.91	2014/8/4	2017/8/3	
	30,000.00	2015/7/24	2017/7/23	中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司
	30,000.00	2015/9/25	2017/9/24	中江国际信托股份有限公司
	200.00	2015/9/25	2017/9/24	
	16,060.00	2015/10/27	2017/10/26	
	3,740.00	2015/10/27	2017/10/26	
合计	104,239.82			

公司将所持子公司的股权或债权转让给信托公司或资产管理公司，该项权益将由公司收回，故收到的股权或债权转让款项作为负债处理，在其他流动负债及其他非流动负债科目核算。

(3) 公司报告期期末有息债务情况

公司2016年3月末有息债务总余额为500.53亿元，主要以1年以内和1-2年债务为主，2年以内的有息债务比例合计达56.67%。公司截至2016年3月末的有息债务期限结构如下：

年限	金额（万元）	比例（%）
1 年以内	2,016,910.57	40.30
1-2 年	819,141.57	16.37
2 年以上	2,102,842.00	42.01

不确定账龄（其他应付款）	66,450.09	1.33
合计	5,005,344.23	100.00

公司2016年3月末有息负债以担保借款为主，担保借款占全部有息负债比例达78.89%。公司2016年一季度末有息负债信用融资与担保融资结构如下：

项目	金额（万元）	比例（%）
信用借款	1,056,448.09	21.11
保证借款	768,430.00	15.35
抵押借款	782,870.00	15.64
质押借款	415,913.30	8.31
抵押并保证借款	1,427,740.84	28.52
质押并保证借款	311,290.00	6.22
抵押并质押借款	60,000.00	1.2
抵押、质押并保证借款	182,652.00	3.65
合计	5,005,344.23	100.00

（4）现有债务偿债安排

公司现有债务主要为银行借款、信托贷款、公司债券等，上述债务主要用于补充流动资金、日常经营周转和项目开发与建设。公司将主要通过以下几个方面对现有债务进行偿还：

1) 随着宏观经济和地产行业政策的变化，公司的营业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；

2) 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；

3) 公司亦不断拓展融资渠道，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。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2016年3月末，本公司合并口径授信总额为349.63亿元，其中已使用授信额度为286.15亿元，未使用的授信额度为63.48亿元。

4) 公司股权融资有利于提高房地产项目销售回款的力度和速度，为债务偿还提供保障。

3、偿债能力分析

最近三年及一期末，公司偿债能力主要指标见下表：

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.84	1.99	1.89	1.80
速动比率（倍）	0.60	0.62	0.54	0.60
资产负债率（合并报表）	74.31%	71.48%	71.06%	75.82%

最近三年及一期末，公司的流动比率分别为 1.80、1.89、1.99 及 1.84，速动比率分别为 0.60、0.54、0.62 及 0.60，公司合并资产负债率分别为 75.82%、71.06%、71.48% 及 74.31%。最近三年，公司采取积极的经营策略，充分利用财务杠杆拓展业务，因此公司的速动比率有所下降；同时，随着存货规模不断上升，公司流动比率逐渐上升。2014 年和 2015 年合并资产负债率下降主要系公司非公开发行成功，权益资本增加；2016 年一季度末公司合并资产负债率上升是因为公司回购部分股份，权益减少。公司属于房地产开发企业，预收款项占负债的比重较高，但公司预收款项一般来说无偿还义务，剔除预收款项后公司资产负债率将降到 62% 左右，财务结构较为合理。

公司始终按期偿还有关债务，与银行等金融机构建立了长期合作关系，具备良好的资信水平，各大金融机构授予公司较高的信用额度。公司 2015 的经营活动产生的现金流入较 2013 年和 2014 年有了较大增长，良好的经营业绩充分保障公司的偿债能力。

4、盈利能力分析

报告期内，公司主营业务包括房地产开发和销售、海涂开发、商业贸易、酒店服务。其它业务主要包括房屋租赁和物业管理业务等，报告期内其他业务对公司营业收入的影响较小。

最近三年及一期末，公司利润表主要项目见下表：

单位：万元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	193,643.82	1,163,629.88	1,103,833.91	920,904.04
其中：主营业务收入	192,819.42	1,159,180.43	1,096,661.26	907,055.72

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
其他业务收入	824.40	4,449.45	7,172.65	13,848.32
营业成本	148,344.30	864,611.37	859,646.79	697,489.36
销售费用	6,618.28	42,017.05	34,607.31	32,142.26
管理费用	16,086.27	31,578.40	29,014.37	30,779.90
财务费用	29,544.15	87,799.67	65,559.02	61,362.90
投资收益	16,403.60	97,981.49	105,607.47	87,689.90
营业利润	171.51	150,895.78	148,656.52	126,669.46
营业外收入	178.91	962.41	2,096.61	8,479.49
利润总额	200.59	149,453.58	149,567.77	134,056.19
净利润	11,275.15	104,167.96	114,600.44	97,454.18
归属于母公司所有者的净利润	11,297.54	116,072.33	108,192.22	98,313.75

最近三年及一期末，公司的营业收入分别为 920,904.04 万元、1,103,833.91 万元、1,163,629.88 万元及 193,643.82 万元。2014 年由于房地产结算面积增加使得房地产开发收入增加，总体营业收入相应上升。2015 年由于房地产结算面积增加使得房地产开发收入增加，总体营业收入相应上升。公司经营规模持续扩大，在建房地产开发项目逐年增加，销售费用、管理费用逐年增长，财务费用亦随融资规模的扩大而增长。

(1) 主营业务收入

最近三年及一期，公司主营业务收入的构成情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 1-3 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
房地产开发	68,331.68	35.44	699,842.38	60.37	634,842.18	57.89	432,339.25	47.66
商业贸易	110,579.26	57.35	417,146.84	35.99	410,513.23	37.43	396,902.05	43.76
海涂开发	10,644.65	5.52	26,967.19	2.33	34,775.35	3.17	62,929.19	6.94
其他	3,263.82	1.69	15,224.02	1.31	16,530.49	1.51	14,885.23	1.64
合计	192,819.42	100.00	1,159,180.43	100.00	1,096,661.26	100.00	907,055.72	100.00

公司最近三年及一期的主营业务收入主要由房地产开发、商业贸易、海涂开发业务组成，其他收入发生额较小。公司房地产开发业务以普通商品住宅开发为主，主力客户群为普通居民，业务主要集中在上海、杭州、温州、嘉兴、舟山、苏州、南通等长三角地区经济发达城市；公司目前的海涂开发项目主要为平阳利得围垦开发西湾海涂项目、启东圆陀角项目合作投资开发建设项目；公司商业贸易业务涉及的主要贸易品种为铜、黄金、化工产品等，在采购与销售环节均以市

场价为基准定价，该业务的主要客户为贸易商和黄金交易所。

最近三年及一期，公司主营业务收入按地区分类情况如下：

单位：万元

地区	2016 年 1-3 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
浙江	126,184.57	65.44	566,515.02	48.87	781,412.04	71.25	468,205.47	51.62
辽宁	4,441.74	2.30	43,113.69	3.72	53,382.21	4.87	85,548.92	9.43
安徽	-	-	2,803.63	0.24	2,199.59	0.20	4,129.77	0.46
江西	7,503.26	3.89	95,542.88	8.24	50,749.30	4.63	101,189.88	11.16
江苏	19,207.15	9.96	201,412.59	17.38	107,809.59	9.83	174,112.68	19.20
上海	35,482.70	18.40	222,035.98	19.15	83,433.07	7.61	54,571.06	6.02
天津	-	-	3,692.83	0.32	17,272.45	1.58	11,498.81	1.27
其他	-	-	24,063.81	2.08	403.02	0.04	7,799.13	0.84
合计	192,819.42	100.00	1,159,180.43	100.00	1,096,661.26	100.00	907,055.72	100.00

公司房地产开发业务根植于浙江省，充分利用“新湖”品牌的影响力，不断优化土地资源分布，通过长三角地区向外辐射。发行人的土地储备与项目开发集中在浙江、上海、江苏、山东、辽宁、天津、江西等省份，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，有利于发行人业绩的稳定增长。

最近三年及一期末，公司前五名客户的营业收入情况如下：

单位：万元

年度	客户	销售收入	占营业收入比例 (%)
2016年1-3月	上海黄金交易所	99,179.41	51.22
	启东市土地储备中心	10,644.65	5.50
	温州行联实业有限公司	3,739.43	1.93
	杭州亿源实业有限公司	3,113.89	1.61
	购房户滕先生	2,966.22	1.53
	合计	119,643.60	61.79
2015年度	上海黄金交易所	198,814.08	17.09
	三锋集团有限公司	81,623.69	7.01
	上海万钲祥金属材料有限公司	56,618.33	4.87
	启东市土地储备中心	26,967.19	2.32
	厦门升名汇商贸有限公司	10,400.38	0.89
	合计	374,423.67	32.18
2014年	上海黄金交易所	154,283.49	13.98

年度	客户	销售收入	占营业收入比例 (%)
2016年1-3月	上海黄金交易所	99,179.41	51.22
	启东市土地储备中心	10,644.65	5.50
	温州行联实业有限公司	3,739.43	1.93
	杭州亿源实业有限公司	3,113.89	1.61
	购房户滕先生	2,966.22	1.53
	合计	119,643.60	61.79
2015年度	上海黄金交易所	198,814.08	17.09
	三锋集团有限公司	81,623.69	7.01
	上海万钲祥金属材料有限公司	56,618.33	4.87
	启东市土地储备中心	26,967.19	2.32
	厦门升名汇商贸有限公司	10,400.38	0.89
	合计	374,423.67	32.18
	上海万钲祥金属材料有限公司	71,048.04	6.44
	三锋集团有限公司	54,278.83	4.92
	启东市寅阳镇人民政府	34,775.35	3.15
	湖州德耀化工贸易有限公司	24,874.88	2.25
	合计	339,260.59	30.73
2013年度	上海黄金交易所	132,083.65	14.34
	启东市寅阳镇人民政府	62,929.19	6.83
	上海万钲祥金属材料有限公司	60,235.25	6.54
	湖州德耀化工贸易有限公司	43,692.82	4.74
	德华集团控股有限公司	40,285.44	4.37
	合计	339,226.35	36.84

报告期内各期，公司的前五名客户基本为贸易客户及海涂开发业务客户，房地产开发业务的客户多为个人客户，交易对象较为分散，单个客户交易金额较小。

(2) 主营业务毛利及毛利率

最近三年及一期，公司主营业务毛利的构成情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 1-3 月			2015 年度		
	营业收入	营业毛利	毛利率 (%)	营业收入	营业毛利	毛利率 (%)
房地产开发	68,331.68	36,617.00	53.59	699,842.38	275,413.50	39.35
商业贸易	110,579.26	181.81	0.16	417,146.84	214.31	0.05
海涂开发	10,644.65	5,392.67	50.66	26,967.19	12,760.34	47.32
其他	3,263.82	2,647.31	81.11	15,224.02	8,431.15	55.38
合计	192,819.42	44,838.79	23.25	1,159,180.43	296,819.29	25.61
项目	2014 年度			2013 年度		

	营业收入	营业毛利	毛利率 (%)	营业收入	营业毛利	毛利率 (%)
房地产开发	634,842.18	207,774.25	32.73	432,339.25	162,436.64	37.57
商业贸易	410,513.23	1,686.60	0.41	396,902.05	523.64	0.13
海涂开发	34,775.35	16,279.18	46.81	62,929.19	35,974.69	57.17
其他	16,530.49	14,127.35	85.46	14,885.23	12,260.40	82.37
合计	1,096,661.26	239,867.38	21.87	907,055.72	211,195.37	23.28

公司的营业毛利主要来自房地产开发业务与海涂开发业务，最近三年，房地产开发业务与海涂开发业务对公司毛利的贡献占比约 90%左右。

(3) 期间费用

最近三年及一期，公司期间费用的构成情况如下：

单位：万元

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
销售费用	6,618.28	42,017.05	34,607.31	32,142.26
管理费用	16,086.27	31,578.40	29,014.37	30,779.90
财务费用	29,544.15	87,799.67	65,559.02	61,362.90
期间费用合计	52,248.71	161,395.12	129,180.70	124,285.06
销售费用/营业收入 (%)	3.42	3.61	3.14	3.49
管理费用/营业收入 (%)	8.31	2.71	2.63	3.34
财务费用/营业收入 (%)	15.26	7.55	5.94	6.66
期间费用率合计 (%)	26.98	13.87	11.70	13.50

公司销售费用、管理费用随着经营规模的扩大而增长。公司不断开拓融资渠道，通过新增银行借款、发行公司债券、信托融资等融资方式筹措资金用于项目开发，因此财务费用有所增长。

公司销售费用主要包括营销广告费用和销售人员工资、奖金及福利等。随着公司影响力的不断增强，品牌效应逐步显现，物业产品深受购房者的认可，销售费用占营业收入的比例维持在较低水平。

公司管理费用主要包括职工薪酬、税金、折旧费、业务招待费等费用，报告期内，公司管理费用的发生额与经营规模相匹配。

公司财务费用主要为利息支出及支付给银行、信托等金融机构的财务顾问费用，公司财务费用逐年上升，主要源于债务融资规模提升导致的利息支出的增加。

(4) 投资收益

最近三年及一期，公司投资收益分别为 87,689.90 万元、105,607.47 万元、97,981.49 万元及 16,403.60 万元，报告期内公司着力布局金融板块，实现了较高的投资收益。

2013 年公司投资收益主要来自：合营及联营公司盛京银行、海宁绿城新潮房地产开发有限公司等当期实现盈利，形成公司当期的投资收益 51,643.73 万元；处置大智慧、上海新潮明珠置业有限公司、镇江新潮置业有限公司等公司股权形成投资收益 36,531.43 万元。

2014 年公司投资收益主要来自：合营及联营公司盛京银行、温州银行、海宁绿城新潮房地产开发有限公司、新潮控股有限公司当期实现盈利，形成公司当期的投资收益 64,561.88 万元；处置大智慧、吉林银行股份有限公司等公司股权形成投资收益 45,141.84 元。

2015 年公司投资收益主要来自：合营及联营公司盛京银行、温州银行、新潮控股有限公司、海宁绿城新潮房地产开发有限公司当期实现盈利，形成公司当期的投资收益 82,499.56 万元；处置锦泰财产保险股份有限公司股权形成投资收益 10,409.48 万元。

2016年1-3月公司投资收益主要来自：合营及联营公司盛京银行、温州银行、海宁绿城新潮房地产开发有限公司等当期实现盈利，形成公司当期的投资收益 18,328.65万元。

（5）营业外收入

最近三年及一期，公司营业外收入的结构情况如下：

单位：万元

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
非流动资产处置利得合计	44.78	73.29	55.78	71.71
接受捐赠	-	100.00	298.00	-
政府补助及奖励	2.01	301.09	467.50	1,681.59
罚没收入	50.20	11.22	1,032.50	46.14
无法支付款项	0.00	81.73	-	-
违约金	76.66	172.29	91.08	84.05
其他	5.25	222.79	151.74	6,596.00

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
合计	178.91	962.41	2,096.61	8,479.49
占利润总额的比重(%)	89.19	0.64	1.40	6.33

最近三年及一期，公司营业外收入分别为 8,479.49 万元、2,096.61 万元、962.41 万元及 178.91 万元，营业外收入逐年减少，公司对营业外收入的依赖程度逐年降低。

2013 年公司营业外收入主要来自浙江省湖州市经济技术开发区管委会对公司的 6,500.00 万元补偿款项；2014 年公司营业外收入主要为罚没收入，系公司 2014 年非公开发行股票时，由于已获配的投资者北京蓝巨房地产投资基金管理中心（有限合伙）未按时缴纳认购款，公司依照约定没收了其缴纳的 1,000 万元保证金。

5、现金流量分析

最近三年及一期，公司现金流量表主要项目见下表：

单位：万元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动现金流入：	453,608.39	1,646,314.86	1,420,799.15	1,434,151.31
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	434,220.89	1,590,534.43	1,342,044.70	1,345,714.58
经营活动现金流出：	361,891.90	1,576,135.50	1,921,642.41	1,520,314.56
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	253,084.69	1,297,497.49	1,691,809.48	1,330,414.91
经营活动产生的现金流量净额	91,716.49	70,179.36	-500,843.25	-86,163.25
投资活动产生的现金流量净额	-74,486.52	-939,527.30	41,254.72	-151,991.90
筹资活动产生的现金流量净额	313,291.02	1,120,724.06	654,147.16	452,259.34
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-217.81	-21.00	10.34	-9.42
现金及现金等价物净增加额	330,303.18	251,355.12	194,568.97	214,094.78

（1）经营活动产生的现金流量分析

报告期内为实现做强、做大房地产主业，公司在全国范围内同时开发多个房地产项目，每年投入项目开发的现金支出较多；另外，公司为保持可持续发展，择机进行土地储备，亦导致经营活动现金流出较大；从行业特点来看，房地产项目开发从取得土地到最终实现交付所需时间较长，导致了公司经营活动净现金流

量随着项目开发和销售呈现一定的波动。

2013 年经营活动产生的现金流量净额为-86,163.25 万元，主要因为南通、乐清、平阳等地区项目公司土地购置款支出较大。

2014 年经营活动产生的现金流量净额为-500,843.25 万元，主要因为沈阳、瑞安、乐清等地区项目公司土地购置款支出较大，同时上海项目公司支付了大额拆迁款。

2015 年经营活动产生的现金流量净额为70,179.36 万元，主要因为当期房地产销售情况良好，且当期公司调整了拿地节奏，房地产的土地支出降低。

2016 年 1-3 月经营活动产生的现金流量净额为91,716.49 万元，主要因为当期房地产销售增加。

（2）投资活动产生的现金流量分析

2013 年，公司投资活动产生的现金流量净额为负数，主要原因是公司充分利用房地产和金融行业的调整时期，适度进行股权投资。

2014 年公司投资活动产生的现金流量净额为正数，主要是因为 2014 年公司无重大股权投资支出，并通过处置大智慧剩余股权产生了 56,708.16 万元的现金流入。

2015 年投资活动产生的现金流量净额较大，主要是因为公司投资支付的现金大幅度增加所致。2015 年 1 月 21 日，公司第八届董事会第五十三次会议审议通过了《关于与国投瑞银、鹏华基金分别签订境外投资资产管理合同的议案》，委托国投瑞银、鹏华基金进行境外投资资产管理。委托财产合计最高不超过 8.5 亿美元。该议案已于 2015 年 2 月 25 日经本公司 2015 年度第三次临时股东大会决议通过。

（3）筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，为满足房地产开发项目的开发资金需求，公司拓宽了融资渠道，加大了银行贷款与信托融资的规模，因此取得借款产生的现金流入不断增长，导致筹资活动产生的现金流量净额为正数。报告期内，公司具有较好的融资能力，筹资活动产生的现金流量净额一直保持在较高水平。

2015年度公司筹资活动产生的现金流量净额较2014年度增加了466,576.90万元，主要是因为公司于2015年内完成于上海证券交易所公开发行35亿元公司债券和非公开发行50亿元公司债券，及公司控股子公司平阳利得海涂围垦开发有限公司完成于深圳证券交易所非公开发行两期合计26亿元的公司债券。

（二）母公司报表口径分析

1、资产分析

最近三年及一期末，母公司主要资产的构成情况如下：

单位：万元

资产	2016年3月31日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
货币资金	627,767.54	14.38	508,163.30	12.05	456,856.64	15.82	200,070.93	9.27
其他应收款	1,149,574.31	26.32	1,111,499.69	26.35	939,682.89	32.54	652,539.32	30.23
应收股利	36,415.78	0.83	53,415.78	1.27	2,415.78	0.08	8,824.64	0.41
流动资产合计	1,912,013.77	43.78	1,865,853.44	44.24	1,427,926.33	49.45	894,188.47	41.42
可供出售金融资产	856,290.81	19.61	750,558.42	17.80	177,055.83	6.13	140,948.57	6.53
长期股权投资	1,184,795.65	27.13	1,183,701.01	28.06	1,106,045.44	38.30	982,257.29	45.50
其他非流动资产	850.00	0.02	57,850.00	1.37	58,700.00	2.03	133,000.00	6.16
非流动资产合计	2,454,906.16	56.22	2,351,876.82	55.76	1,459,807.67	50.55	1,264,486.24	58.58
资产总计	4,366,919.93	100.00	4,217,730.27	100.00	2,887,734.00	100.00	2,158,674.71	100.00

报告期内，母公司的总资产规模持续快速增长。最近三年及一期末，母公司总资产分别为 2,158,674.71 万元、2,887,734.00 万元、4,217,730.27 万元及 4,366,919.93 万元。母公司的资产主要由货币资金、其他应收款和长期股权投资构成，报告期内母公司不断扩大经营规模和投资规模，并扩大对子公司融资支持力度，使得其他应收款和长期股权投资不断增长，带动总资产持续增长。

2、负债分析

最近三年及一期末，母公司主要负债额构成情况如下：

单位：万元

负债	2016年3月31日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
短期借款	184,971.00	7.45	97,668.00	4.36	158,400.00	11.48	109,509.00	8.63
其他应付款	328,903.92	13.24	284,377.28	12.69	110,828.84	8.03	169,574.57	13.36
一年内到期的非流动负债	610,978.71	24.60	608,741.36	27.16	356,725.66	25.85	287,210.00	22.63
其他流动负债	178,000.00	7.17	70,000.00	3.12	155,000.00	11.23	116,609.75	9.19

负债	2016 年 3 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
流动负债合计	1,355,877.80	54.59	1,093,326.41	48.78	845,366.48	61.25	698,182.91	55.00
长期借款	178,400.00	7.18	179,300.00	8.00	205,507.00	14.89	226,600.00	17.85
应付债券	845,082.47	34.03	844,792.65	37.69	139,773.37	10.13	139,625.52	11.00
其他非流动负债	104,239.82	4.20	124,139.73	5.54	189,550.97	13.73	204,998.00	16.15
非流动负债合计	1,127,722.29	45.41	1,148,232.39	51.22	534,831.34	38.75	571,223.52	45.00
负债合计	2,483,600.09	100.00	2,241,558.80	100.00	1,380,197.82	100.00	1,269,406.43	100.00

报告期内，母公司负债规模跟随业务规模及投资规模的扩大而持续扩大。最近三年及一期末，母公司负债总额分别为 1,269,406.43 万元、1,380,197.82 万元、2,241,558.80 万元及 2,483,600.09 万元。母公司负债主要由短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和其他非流动负债构成，报告期内，母公司不断拓宽融资渠道以支撑母公司及子公司业务扩张，因此负债总额持续增长。

3、偿债能力分析

最近三年及一期末，母公司偿债能力主要指标如下：

单位：万元

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动比率 (倍)	1.41	1.71	1.69	1.28
速动比率 (倍)	1.41	1.71	1.69	1.28
资产负债率	56.87%	53.15%	47.80%	58.80%

报告期内，2013-2015 年母公司流动比率和速动比率不断增长，短期偿债能力有所提升。母公司不断拓宽融资渠道以支撑母公司及子公司业务的增长，2014 年末资产负债率随着非公开发行的成功有所下降。2015 年母公司发行了“15 新潮债”和“15 中宝债”，导致资产负债率上升。良好的银企关系和母公司充足的经营活动现金流入将为母公司的偿债能力提供可靠保障。

4、盈利能力分析

最近三年及一期，母公司利润表主要项目见下表：

单位：万元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
----	--------------	---------	---------	---------

营业收入	59,573.30	254,666.61	241,765.52	240,827.44
营业成本	59,347.95	239,721.91	227,703.77	228,126.19
财务费用	25,622.63	65,173.92	66,690.95	59,540.98
投资收益	32,066.09	151,258.00	151,066.95	143,020.11
营业利润	2,917.46	95,930.91	93,862.35	87,653.27
利润总额	2,877.11	95,783.70	94,742.01	94,000.81
净利润	19,146.53	95,783.70	94,742.01	88,716.01

最近三年及一期，母公司营业收入分别为 240,827.44 万元、241,765.52 万元、254,666.61 万元及 59,573.30 万元，营业利润分别为 87,653.27 万元、93,862.35 万元、95,930.91 万元及 2,917.46 万元，净利润分别为 88,716.01 万元、94,742.01 万元、95,783.70 万元及 19,146.53 万元。2013-2015 年母公司营业收入、营业利润、利润总额和净利润稳定增长，盈利能力不断提高。

5、现金流量分析

最近三年及一期内，母公司现金流量表主要项目见下表：

单位：万元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量净额	-1,342.12	11,945.82	24,971.04	38,052.15
投资活动产生的现金流量净额	-140,689.91	-1,120,533.11	-163,199.53	-319,155.90
筹资活动产生的现金流量净额	261,636.27	1,186,489.85	368,412.28	381,425.58
现金及现金等价物净增加额	119,604.24	77,902.56	230,183.79	100,321.82

最近三年及一期，母公司经营活动产生的现金流量净额分别为 38,052.15 万元、24,971.04 万元、11,945.82 万元及-1,342.12 万元，筹资活动产生的现金流量净额为 381,425.58 万元、368,412.28 万元、1,186,489.85 万元及 261,636.27 万元。总体来看，母公司经营活动产生的现金流情况较好，母公司筹资能力稳步增强。

（三）未来业务发展目标

历经多年经营，公司已成长作为一家跨地区经营、具有较强规模和品牌优势、成长性良好的全国性房地产开发企业。公司将始终以房地产为核心并积极配置大量城镇化建设项目，适当辅之于金融、资源等高效投资的发展战略，针对不断变化的内外部环境，适当调整经营模式，促进公司市场价值、资产规模、盈利能力持续提升。

公司将继续坚持普通住宅为主的产品定位，坚持快速周转经营策略，力争销售收入有较大幅度增长。公司将努力把握资本市场和行业发展带来的机遇，继续坚定不移地坚持做大做强地产业务，注重提升企业的专业能力，及时准确地分析政策，有效降低各种不利因素的影响，确保公司稳定健康发展。

在金融领域，公司将积极整合金融资源，逐步将所投资控股的金融企业整合到互联网金融平台，以分享互联网金融的成长空间。

（四）盈利能力的可持续性

近年来，公司房地产开发业务受房地产调控及供需关系变化等因素的影响，毛利率有所下降，公司将从以下几方面保障并提升盈利能力：

1、快速抓住市场机会，及时调整产品结构，实现预期收入。

加强对客户需求分析，从产品面积、功能等方面，不断优化产品结构，紧跟市场需求加大面向刚需的中小户型产品的投放，保持较合理的开发节奏。针对大户型产品进行深度客户挖掘，开展个性化营销，以提高大户型产品的去化速度。

2、进一步完善营销管理体系，优化营销激励制度。

加强对营销人员培训，落实全员营销政策等方面入手，以打造专业化的销售团队，提高营销效率。根据市场形势把握营销策略，通过细分客户类型，深入研究客户特点，创新营销渠道，启用代理销售、电商等新型合作渠道，探索通过自销与代理相结合的销售模式。

3、加强资金统筹，平衡项目融资，合理控制融资成本。

公司将加强对公司资金的管理与监控，使公司项目进度与公司现金流量计划协调一致，提高公司资金的使用效率。在确保公司具备充足的运营资金的同时，通过优化借款期限及其结构，将资金综合成本控制在合理水平以内。

4、以完善公司内控体系为重点，进一步提升公司治理和精细化管理水平

公司将进一步打造并完善与现阶段发展规模相适应的集团化管控模式，完善内部机构职能，提高管理效益。借鉴同行业的先进管理经验和方法，建立健全公司对项目管理、成本控制、审批程序等内部工作制度，达到职能监管、过程控制、

规避风险的目的，促进公司规范、高效发展。

5、积极整合金融资源，平滑地产业绩波动

公司将继续积极整合银行、券商等金融板块，通过网络、资源、业务、客户、产品在互联网金融平台上的共享，提升金融板块的整体收益，有效平滑地产板块的业绩波动，提高公司经营业绩的抗风险能力，稳定并提升公司的盈利能力。

六、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2016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2016年3月31日的资产负债表；
- 4、本期债券募集资金拟用13亿元偿还金融机构借款，22亿用于补充流动资金；
- 5、假设公司债券发行在2016年3月31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	2016年3月31日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	7,560,581.43	7,780,581.43	220,000.00
非流动资产	1,923,922.36	1,923,922.36	0
资产合计	9,484,503.80	9,704,503.80	220,000.00
流动负债	4,104,805.39	3,974,805.39	-130,000.00
非流动负债	2,943,131.56	3,293,131.56	350,000.00
负债合计	7,047,936.95	7,267,936.95	220,000.00
资产负债率	74.31%	74.89%	-

七、最近一期期末对外担保情况

（一）公司提供的对外担保

1、公司及控股子公司为关联方提供的担保事项

截至2016年3月31日，公司及控股子公司为关联方担保的情况如下：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
浙江新潮集团 股份有限公司	5,000.00	2015/4/15	2016/4/14
浙江新潮集团 股份有限公司	10,000.00	2015/7/29	2016/7/29
浙江新潮集团 股份有限公司	49,500.00	2015/8/28	2017/8/27
合计	64,500.00		

2、公司及控股子公司为非关联方提供的担保事项

截至2016年3月31日，公司及控股子公司为非关联方担保的情况如下：

单位：万元

被担保单位	贷款金融机构	担保借款金额	借款到期日
浙江绿城材料设备有限公司	中信银行西湖支行	7,500.00	2016-4-19
浙江绿城材料设备有限公司	华夏银行解放支行	3,000.00	2016-12-15
浙江绿城装饰工程有限公司	华夏银行解放支行	3,000.00	2016-5-25
浙江绿城装饰工程有限公司	华夏银行解放支行	1,200.00	2016-11-12
蓝城房产建设管理集团有限公司	中信银行杭州西湖支行	60.00	2016-12-31
美都能源股份有限公司	杭州联合银行三墩支行	4,800.00	2016-10-29
美都能源股份有限公司	杭州联合银行三墩支行	3,200.00	2017-2-21
美都能源股份有限公司	平安银行杭州分行	9,300.00	2016-11-15
美都能源股份有限公司	北京银行杭州平海支行	5,000.00	2017-2-14
美都能源股份有限公司	农行德清支行	2,200.00	2016-8-12
美都能源股份有限公司	农行德清支行	500.00	2016-10-20
美都能源股份有限公司	兴业银行杭州分行	5,000.00	2016-12-8
济和集团有限公司	中国银行开元支行	999.90	2016-9-10
济和集团有限公司	中国银行开元支行	2,750.00	2016-5-26
济和集团有限公司	中信银行风起支行	632.00	2016-4-30
济和集团有限公司	中信银行风起支行	2,368.00	2016-4-28
济和集团有限公司	恒丰银行杭州分行	3,000.00	2017-3-17
民丰特种纸股份有限公司	建设银行嘉兴分行	1,000.00	2017-3-10
民丰特种纸股份有限公司	建设银行嘉兴分行	4,000.00	2016-12-23
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	1,219.94	2016-7-5
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	1,154.03	2016-7-5
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	659.37	2016-5-21
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	659.37	2016-6-1

被担保单位	贷款金融机构	担保借款金额	借款到期日
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	383.61	2016-6-26
小计		63,586.22	

（二）公司为商品房承购人提供的阶段性连带担保

公司属于房地产行业，按照中国人民银行的有关规定必须为商品房承购人提供抵押贷款担保。公司目前为商品房承购人提供的担保为阶段性连带担保，担保期限自按揭银行放款之日起至按揭银行为购房者办妥《房地产证》之日止。如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，公司有权收回已售出的楼房，因此该种担保不会给公司造成实际损失。截至 2016 年 3 月 31 日，公司及控股子公司向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为 75.00 亿元。

八、发行人涉及的未决诉讼、仲裁及行政处罚事项

截至本募集说明书签署日，公司无重大未决诉讼或仲裁事项。

九、发行人受限制资产情况

截至2016年3月31日，公司受限制资产共计3,978,565.43万元，占资产总额比例达41.95%。受限制资主要为房地产开发业务的存货，具体情况如下：

单位：万元

受限制资产名称	账面价值	受限原因	占资产总额比例 %
货币资金	376,820.31	质押	3.97
其他应收款	8,107.55	质押	0.09
存货	2,876,022.48	抵押	30.32
其他流动资产	430.00	不能提前赎回的理财产品	0.01
可供出售金融资产	189,000.00	质押	1.99
长期股权投资	422,805.86	质押	4.46
投资性房地产	16,514.61	抵押	0.17
固定资产	4,782.28	抵押	0.05
开发支出	84,082.34	抵押	0.89
合计	3,978,565.43		41.95

第七节 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六十五次会议审议通过，并经公司2015年第六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六十五次会议审议通过，并经公司2015年第六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、偿还金融机构借款及补充流动资金。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9月末，公司的短期负债包括短期借款32.61亿元、一年内到期的非流动负债139.31亿元、有偿还义务的其他流动负债16.50亿元、应付票据3.32亿元和应付账款14.69亿元。

公司拟将本次债券募集资金13亿元用于偿还金融机构借款，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，其余22亿元用于补充公司流动资金。

（一）改善债务结构，偿还金融机构借款

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)
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	民生银行苏州分行	2015/11/17	44,888.89	44,888.89
	民生银行苏州分行	2015/7/29	33,209.84	33,209.84
	民生银行苏州分行	2015/8/17	1,901.27	1,901.27
	华夏银行温州分行	2015/12/21	250	250
杭州新潮明珠置业有限公司	农业银行西湖支行	2015/7/17	20,000	20,000
香港新潮投资有限公司	招商银行	2015/7/22	7,336.32	7,336.32
义乌市场管理北方国际商贸城市场管理有限公司	中国银行天津静海支行	2015/10/28	1,864.00	1,864.00

杭州新湖鸬鸟置业有限公司	晋商银行清徐支行	2015/12/8	7,000.00	7,000.00
新湖中宝股份有限公司	工商银行嘉兴分行	2015/12/24	10,000.00	6,549.68
	中信银行嘉兴秀洲支行	2015/11/2	3,697	3,697
	中信银行嘉兴秀洲支行	2015/11/24	3,303	3,303
合计			133,450.32	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金融机构借款、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金融机构借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、本次募集资金专项账户的管理安排

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人与监管银行、受托管理人签订了《资金账户监管协议》，并在资金监管人处设立了募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

（二）偿债资金的归集

发行人应按债券还本付息的有关要求，在本期债券当期付息日和/或本金兑付日前 5 个工作日将还本付息的资金及时划付至资金账户，以保证资金账户资金不

少于债券当期还本付息金额。

若债券当期付息日和/或本金兑付日前 5 个工作日，资金账户资金少于债券当期还本付息金额时，监管银行应敦促发行人立刻划拨足额资金，并不迟于当期付息日和/或本金兑付日前 3 个工作日通知债券的债权代理人。

（三）资金账户资金的还本付息及提取

除债券募集资金外，资金账户资金优先用于债券还本付息。监管银行应在每次还本付息日前 1 个月内，对资金账户中当期还本付息金额以内部分的资金予以冻结，专项用于债券还本付息。在债券还本付息期间，经发行人书面申请，监管银行同意，该部分冻结资金划至债券托管机构用于还本付息。

每次还本付息日前 1 个月内，对资金账户中超出当期还本付息金额部分资金，发行人书面申请经监管银行确认后提取。

四、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 74.31%增加至发行后的 74.89%，增加了 0.58 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 41.76%增加至发行后的 45.31%，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 1.84 和 0.60 分别增加至发行后的 1.96 和 0.68，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。

五、前续公开发行 35 亿元公司债券的募集资金的使用情况

（一）前续公开发行 35 亿元公司债券完成资金募集

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《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。

经中国证监会“证监发行字[2015]1654 号”文件核准，本公司于 2015 年 7 月 24 日在中国境内完成了实际发行规模为 35 亿元的公司债券。自此，该次经中国证监会核准公开发行的公司债券已完成发行工作，主承销商已于 2015 年 7 月 27 日完成对发行人该期公司债券募集资金的划转工作。

该期发行的债券名称为“新潮中宝股份有限公司 2015 年公司债券”（证券简称“15 新潮债”，证券代码 124406），最终票面利率为 5.50%，债券期限为 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）。

（二）“15 新潮债”募集资金的使用情况

截至 2015 年 12 月 31 日，15 新潮债的募集资金已按照募集说明书约定用途全部使用完毕。

（三）本次拟公开发行第二期公司债券对“15 新潮债”兑付的影响讨论

发行人将根据市场情况等因素与主承销商及联席主承销商积极协商，确定本次拟公开发行公司债券的发行期限、发行时间及其他发行条款。发行人将合理配债务期限，避免债券集中兑付风险。

第八节 债券持有人会议

为保证本期债券持有人的合法权益，本公司根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》的有关规定，制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》的全文置备于发行人办公场所，债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

一、债券持有人会议的总则

1、债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人为通过认购或购买或其他合法方式取得本期债券之投资者。

2、债券持有人进行表决时，以每一张未偿还的本期债券为一表决权，但担保人（如有）、持有发行人 10%以上股份的发行人股东或发行人、担保人（如有）及持有发行人 10%以上股份的发行人股东的关联方持有的未偿还本期债券无表决权。

3、债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对所有债券持有人（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本期债券的持有人，下同）均有同等约束力。

二、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议权限范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内事项依法进行审议和表决。

三、《债券持有人会议规则》的主要内容

（一）债券持有人会议的权限范围

1、出现下列情形之一时，债券受托管理人应当按照本规则召开债券持有人会议，进行审议并作出决议：

- （1）拟变更债券募集说明书的重要约定；
- （2）拟修改债券持有人会议规则；
- （3）拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- （4）发行人不能按期支付本息；
- （5）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- （6）增信机构（如有）、增信措施（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响；
- （7）发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；
- （8）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- （9）发行人提出债务重组方案的；
- （10）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

在债券受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议

（二）债券持有人会议的召集

1、当出现本会议规则第（一）项之债券持有人会议的权限范围中第 1 条第（7）项以外之任一情形时，发行人应在知悉该等事项发生之日起或应当知悉该等事项发生之日起 5 个交易日内书面通知债券受托管理人、担保人（如有）及全体债券持有人，并在中国证监会指定的媒体上公告。

债券受托管理人应自接到发行人根据前款的规定发出的通知或公告之日起，或在发行人未履行前款规定义务的情况下知晓上述第（一）项之第（7）项之外的事项发生或拟发生之日起 15 个工作日内以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

发行人向债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个交易日内，债券受托管理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

当出现本规则“（一）债券持有人会议的权限范围”的权限范围中第 1 条第（7）项之情形时，债券受托管理人应当自收到提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议。同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起 15 个交易日内召开会议。受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人有权自行以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

其中单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人召集债券持有人会议的，应当向有关登记或监管机构申请锁定其持有的本期公司债券，锁定期自发出债券持有人会议通知之时起至披露该次债券持有人会议决议或取消该次债券持有人会议时止，上述申请必须在发出债券持有人会议通知前被相关登记或监管机构受理。

2、会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，债券受托管理人是债券持有人会议召集人。

发行人根据本规则“（二）债券持有人会议的召集”中第 1 条中第二款、第三款的规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

单独代表 10%以上的本期债券的持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合并代表 10%以上的本期债券的多个持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人

为召集人。

3、债券持有人会议召集人应至少在会议召开日 15 个交易日前在中国证监会指定的媒体上公告债券持有人会议通知。

债券持有人会议的通知至少应包括以下内容：

- (1) 会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式，会议主持或列席人员；
- (2) 提交会议审议的议案及相关议事日程安排；
- (3) 会议的议事程序以及表决方式；
- (4) 确定有权出席该次债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；
- (5) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未按规定向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；
- (6) 授权委托书内容要求以及送达时间和地点；
- (7) 召集人名称、会务常设联系人姓名及电话号码；
- (8) 出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；
- (9) 召集人需要通知的其他事项。

会议召集人可以发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日 5 个交易日前发出。

4、债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可在原定召开日期的至少 5 个交易日前取消该次债券持有人会议并说明原因。

除非发生不可抗力事件或者有其他正当理由，债券持有人会议通知发出后，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力或者其他正当理由确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当披露并说明原因，新的开会时间应当至少提前 5 个交易日通知，但不得因此变更债权登记日。

5、债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前第 5 个交

易日。债权登记日收市时在证券登记结算机构托管名册上登记的有表决权的本期债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

6、召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人或受托管理人住所地所在地级市辖区内的适当场所，会议场所、会务安排及费用等由发行人承担。

（三）议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律、法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、发行人、单独或合并代表未偿还的本期债券 10%以上表决权的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 5 日，将内容完整的临时提案提交会议召集人，会议召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在中国证监会指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，会议召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。

3、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议，也可以委托他人代为出席并在债券持有人的授权范围内行使表决权。

应单独和/或合并代表 10%以上的本期债券持有人、债券受托管理人的要求，担保人（如有）、发行人的董事、监事和高级管理人员应当出席由债券持有人、债券受托管理人召集和主持的债券持有人会议。

发行人应委派代表出席债券持有人会议，除涉及发行人商业秘密或受适用法律和上市公司信息披露规定的限制外，发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。

受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表

决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

4、本规则之债券持有人会议的总则中第 2 条所列的无表决权的债券持有人可以出席债券持有人会议并发表意见。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

5、债券持有人会议应对书面通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在书面通知中列明的议案在本次债券持有人会议上不得进行表决。

6、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明、债券持有人营业执照和持有本期未偿还债券的证券账户卡。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件（或营业执照）、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡。

7、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）代理人的权限；
- （3）授权委托书签发日期和有效期限；
- （4）个人委托人签字或机构委托人盖章。

8、授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。授权委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交召集人。

（四）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议须经超过持有本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（包括债券持有人代理人）出席方可召开。

债券持有人会议可以采取记名方式现场投票表决、网络或者以通讯方式表决。

2、债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主持人并主持会议。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人的代理人）担任会议主持人并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人的，则应当由出席该次会议的持有有表决权的本期债券最多的债券持有人（或其代理人）担任主持人。

3、召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期债券及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4、债券持有人会议由律师见证，见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

（五）表决、决议及会议记录

1、债券持有人会议每一议案应由出席会议的有表决权的债券持有人或其代理人投票表决。债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

2、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举两名出席债券持有人会议的本期债券持有人（或债券持有人代理

人)参加该次债券持有人会议的计票和监票工作。债券持有人会议对议案进行表决时,应由召集人聘请的律师事务所委派的律师、按本条第二款推举的债券持有人(或债券持有人代理人)、债券受托管理人代表共同负责计票、监票。

与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对议案进行表决时,应由监票人负责计票、监票。

3、会议通知载明的各项议案应分开审议、表决,同一事项应当为一个议案。

4、债券持有人会议不得就未在会议通知载明的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时,不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案,不得在该次会议上进行表决。

5、会议主持人根据表决结果宣布债券持有人会议决议是否获得通过,并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

6、会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑,可以对所投票数进行点算;本期未偿还债券面值总额 10%以上有表决权的债券持有人(或其代理人)对会议主持人宣布的表决结果有异议的,如果会议主持人未提议重新点票,本期未偿还债券面值总额 10%以上有表决权的债券持有人有权在宣布表决结果后立即要求重新点票,会议主席应当即时点票。

7、债券持有人会议作出的决议,须经出席(包括现场、网络、通讯等方式参加会议)本次会议并有表决权的债券持有人(或债券持有人代理人)所持未偿还债券面值总额二分之一以上同意方为有效。

8、债券持有人会议决议应经出席会议的人员签名确认。

9、债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决,主持人应保证债券持有人会议连续进行,直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的,应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议,并及时公告。

10、会议主席应向发行人所在地中国证监会派出机构及证券交易所报告债券持有人会议的情况和会议结果,对于不能作出决议或者终止会议的情形,还应当

说明理由。

11、债券持有人会议决议自通过之日起生效，对生效日期另有明确规定的依其规定，决议中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方可生效。

债券持有人会议决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。债券持有人单独行使债权，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

债券持有人会议做出决议后，债券受托管理人应在债券持有人会议作出决议之日后 2 个工作日内将决议于中国证监会指定的媒体上公告，并负责执行会议决议。

债券持有人会议召集人应在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- （2）会议有效性；
- （3）各项议案的议题和表决结果。

12、债券持有人会议应有会议记录。会议记录应记载以下内容：

- （1）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券张数；
- （2）出席会议的有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券张数，占本期债券有表决权总张数的比例；
- （3）召开会议的日期、具体时间、地点；
- （4）该次会议的主持人姓名、会议议程；
- （5）各发言人对每个议案的发言要点；
- （6）每一议案的表决结果；

(7) 债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容;

(8) 债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

13、债券持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。债券持有人会议记录、表决票、会议人员签名册、代理人授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件资料由债券受托管理人保管，保管期限至本期债券到期之日起五年。

14、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应由债券受托管理人住所地法院管辖。

15、本规则自发行人本期公司债券债权初始登记日起生效。投资者认购发行人发行的本期公司债券视为同意发行人和债券受托管理人签署的《新潮中宝集团有限公司 2015 年公司债券（第二期）之债券受托管理协议》、接受其中指定的债券受托管理人，并视为同意本规则。

16、本规则所称的“以上”包括本数；所称的“超过”不包括本数。

四、债券持有人会议决议的适用性

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，对所有债券持有人均有同等效力和约束力。

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

《债券持有人会议规则》于本期债券发行时生效。

第九节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。投资者认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意本公司与债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》。

本节仅列示了《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人

（一）受托管理人的基本情况

根据发行人与国泰君安于2015年八月签署的《新潮中宝股份有限公司与国泰君安证券股份有限公司关于新潮中宝股份有限公司公开发行2015年公司债券（第二期）之债券受托管理协议》（以下简称《债券受托管理协议》），国泰君安受聘担任本期债券的受托管理人。

国泰君安是目前国内规模最大、经营范围最宽、机构分布最广的证券公司之一，在国内债券市场中占据重要地位，具有丰富的债券项目执行经验。作为本期债券发行的主承销商和债券受托管理人，国泰君安与新潮中宝不存在其他利害关系。

本期债券受托管理人的联系方式如下：

名称：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

联系电话：010-59312983

传真：010-59312908

联系人：魏璿

（二）受托管理事项及利益冲突的相关约定

受托管理人依据《债券受托管理协议》的约定和相关法律法规的规定行使权利和履行义务。在本期债券存续期间，受托管理人作为全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

受托管理人应建立健全内部信息隔离制度和防火墙制度，不得将本次债券的任何保密信息披露或提供给任何其他客户，受托管理人可从事下列与发行人相关的业务，且不被视为与发行人或债券持有人存在利益冲突：

- （1）自营买卖发行人发行的证券；
- （2）为发行人提供证券投资咨询以及财务顾问服务；
- （3）为发行人提供保荐、承销服务；
- （4）为发行人提供收购兼并服务；
- （5）发行人已发行证券的代理买卖；
- （6）开展与发行人相关的股权投资；
- （7）为发行人提供资产管理服务；
- （8）为发行人提供其他经中国证监会许可的业务服务。

二、《债券受托管理协议》主要内容

（一）受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任债券受托管理人作为本期债券的受托管理人，并同意接受债券受托管理人的监督。

2、在本期债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

3、凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受债券受托管理人担任本期债券的受托管理人，同意本协议中关于发行人、债券受托管理人、债券持有人权利义务的相关约定。经债券持有人会议决议更换受托管理人时，亦视同债券持有人自愿接受继任者作为本期债券的受托管理人。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人享有以下权利：

（1）向债券持有人会议提出更换受托管理人的议案；

（2）对债券受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，发行人有权予以制止；债券持有人对发行人的上述制止行为应当认可；

（3）依据法律、法规和规则、募集说明书、债券持有人会议规则的规定，发行人所享有的其他权利。

2、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

3、发行人应当指定专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并应为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律、法规和规则的有关规定及募集说明书的有关约定。

4、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

5、本期债券存续期内，发生下列可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在对发行人及其发行的债券重大市场传闻的，应当在该等事项发生后 3 个交易日内书面通知债券受托管理人，并及时向上交所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，同时根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果。

前款所称重大事项包括：

- (1) 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- (2) 债券信用评级（如有）发生变化；
- (3) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- (4) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- (5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (6) 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- (9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- (10) 保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券挂牌或转让条件；
- (12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- (13) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (14) 发行人不能按期支付本息；
- (15) 发行人的实际控制人、控股股东、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；
- (16) 发行人提出债务重组方案的；
- (17) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- (18) 法律、行政法规、规章规定或中国证监会、上交所规定的其他事项。

发行人披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时披露后续进展或者变化情况以及可能产生

的影响，并提出有效且切实可行的应对措施。

6、发行人应当协助债券受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。除上述情形外，发行人应每年（或根据债券受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向债券受托管理人提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。

7、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务。

8、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债券受托管理人要求追加担保，追加担保的具体方式包括增加担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，同时配合债券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。

因债券受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照本协议第（四）条之债券受托管理人的报酬和费用中第 2 条的规定由发行人承担；因债券受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照本协议第（四）条之债券受托管理人的报酬和费用中第 3 条的规定由债券持有人承担。

9、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当按照募集说明书的约定落实相关还本付息及后续偿债措施的安排并及时报告债券持有人、书面通知债券受托管理人。

10、发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、增信机构（如有）等相关主体应当配合债券受托管理人履行其在本协议第四条项下的各项受托管理职责，积极提供受托管理调查所需的资料、信息和相关情况，配合债券受托管理人所需进行的现场检查，维护投资者合法权益。

本期债券设定保证担保的，发行人应当敦促保证人配合债券受托管理人了解、调查保证人的资信状况，要求保证人按照债券受托管理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合债券受托管理人对保证人进行现场检查。

11、发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。

12、受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

13、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券转让交易。

14、发行人应当根据本协议的相关规定向债券受托管理人支付本期债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的其他额外费用。

15、发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）债券受托管理人的权利和义务

1、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及本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，对发行人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债券受托管理人应当持续关注 and 调查了解发行人的经营状况、财务状况、资信状况、募集资金使用情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，并召集债券持有人会议。

债券受托管理人有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本协议“（二）发行人的权利和义务”中第 5 条约定的情形，列席发行人和保证人（如有）的内部有权机构的决策会议；

（2）查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人（如有）银行征信记录；

（4）对发行人和保证人（如有）进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人（如有）进行谈话。

3、发行人为债券设定增信措施的，债券受托管理人应当在债券发行前或募集

说明书约定的时间内取得债券增信的相关权利证明或者其他有关文件，予以妥善保管；并持续关注和调查了解增信机构的资信状况、担保物状况、增信措施的实施情况，以及影响增信措施实施的重大事项。

4、债券受托管理人应当持续督导发行人履行信息披露义务。

5、债券受托管理人应当持续监督发行人募集资金的使用情况，并应至少提前二十个交易日掌握本期债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约。

6、债券受托管理人应当至少每年向债券持有人披露一次受托管理事务报告。

7、债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

8、债券受托管理人发现影响发行人偿债能力的重大事项，或者预计发行人不能按期偿付债券本息时，应当及时调查了解，要求并督促发行人及时采取相应的偿债保障措施和依法申请法定机关采取财产保全等维护债券持有人利益的措施。

9、发行人无法按期偿付债券本息时，债券受托管理人应当及时调查了解，要求并督促发行人、增信机构等及时落实相应的偿债措施和履行相关偿付义务，并接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人参与谈判、提起民事诉讼、参与重组或破产的法律程序。

10、发行人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况或风险的，债券受托管理人应当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，并根据债券持有人的委托勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，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，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

11、债券受托管理人应当按照法律、法规和规则以及上交所相关业务规则和本协议的约定履行其他应当由其履行的职责。

12、债券受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

13、在本期债券存续期内，债券受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债券受托管理人在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

14、对于债券受托管理人因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，债券受托管理人应得到保护且不应对此承担责任；债券受托管理人依赖发行人根据本协议的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但债券受托管理人的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

15、债券受托管理人有权依据本协议的规定获得受托管理报酬。

（四）债券受托管理人的报酬和费用

1、除本协议约定应由发行人或债券持有人承担的有关费用或支出外，债券受托管理人就不就其履行本期债券受托管理人责任而向发行人收取报酬。

2、本期债券存续期间，债券受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行本协议项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）债券受托管理人为债券持有人利益，为履行受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用。只要债券受托管理人认为聘请该等中介机构系为其履行受托管理人职责合理所需，且该等费用符合市场公平价格，发行人不得拒绝；

（3）因发行人预计不能履行或实际未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致债券受托管理人额外支出的其他费用。

上述所有费用应在发行人收到债券受托管理人出具账单及相关凭证之日起

五个交易日内向债券受托管理人支付。

3、发行人未能履行还本付息义务或债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，债券受托管理人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”），按照以下规定支付：

（1）债券受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因债券受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

（2）债券受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，债券受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

（3）尽管债券受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如债券受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人确认，债券受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

（五）债券持有人的权利和义务

1、债券持有人享有下列权利：

（1）按照募集说明书约定到期兑付本期债券本金和利息；

（2）根据债券持有人会议规则的规定，出席或者委派代表出席债券持有人会议并行使表决权，单独或合并持有百分之十以上本期未偿还债券面值总额的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；

（3）监督发行人涉及债券持有人利益的有关行为，当发生利益可能受到损害的事项时，有权依据法律、法规和规则及募集说明书的规定，通过债券持有人会议决议行使或者授权债券受托管理人代其行使债券持有人的相关权利；

（4）监督债券受托管理人的受托履责行为，并有权提议更换受托管理人；

(5) 法律、法规和规则规定以及本协议约定的其他权利。

2、债券持有人应当履行下列义务：

(1) 遵守募集说明书的相关约定；

(2) 债券受托管理人依本协议约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本期债券持有人承担。债券受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，未经债券持有人会议决议追认的，不对全体债券持有人发生效力，由债券受托管理人自行承担其后果及责任；

(3) 接受债券持有人会议决议并受其约束；

(4) 不得从事任何有损发行人、债券受托管理人及其他债券持有人合法权益的活动；

(5) 如债券受托管理人根据本协议约定对发行人启动诉讼、仲裁、申请财产保全或其他法律程序的，债券持有人应当承担相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、各类保证金、担保费，以及债券受托管理人因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出），不得要求债券受托管理人为其先行垫付；

(6) 根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，应当由债券持有人承担的其他义务。

(六) 利益冲突的风险防范机制

1、债券受托管理人不得为本期债券提供担保，且债券受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的合法权益。

2、债券受托管理人在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

(1) 债券受托管理人作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与债券受托管理人在本协议项

下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，甲乙双方之间，一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务；

(2) 针对上述可能产生的利益冲突，债券受托管理人将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与本协议项下债券受托管理人作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务；

(3) 截至本协议签署，债券受托管理人除同时担任本期债券的主承销商和受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形；

(4) 当债券受托管理人按照法律、法规和规则的规定以及本协议的约定诚实、勤勉、独立地履行本协议项下的职责，发行人以及本期债券的债券持有人认可债券受托管理人在为履行本协议服务之目的而行事，并确认债券受托管理人（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免债券受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

(七) 受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

(1) 债券受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；

(2) 单独或合计持有本期债券总额百分之三十以上的债券持有人提议变更受托管理人；

(3) 债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

(4) 债券受托管理人提出书面辞职；

(5) 债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

出现本条第（1）项、第（2）项或第（5）项情形且债券受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议的，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；出现本条第（3）项情形的，发行人应当召集债券持有人会议，聘请新的受托管理人；出现本条第（4）项情形的，债券受托管理人应当在债券持有人会议召开前推荐新的受托管理人。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘债券受托管理人的，自新任受托管理人与发行人签订受托管理协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承债券受托管理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、债券受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

（八）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

（2）发行人签署和履行本协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、债券受托管理人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确；

（1）债券受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）债券受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就债券受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致债券受托管理人丧失该资格；

（3）债券受托管理人签署和履行本协议已经得到债券受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于债券受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反债券受托管理人的公司章程以及债券受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（九）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

（十）违约责任

1、本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

2、以下任一事件均构成发行人在本协议和本期债券项下的违约事件：

（1）在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

（2）发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺或义务（第（1）项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

（3）发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

（4）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

（5）任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在本协议或本期债券项下义务的履行变得不合法；

(6) 在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

3、上述违约事件发生时，债券受托管理人行使以下职权：

(1) 在知晓该行为发生之日的十个交易日内告知全体债券持有人；

(2) 在知晓发行人发生第（十）项之违约责任中第 3 条第（1）项规定的未偿还本期债券到期本息的，债券受托管理人应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，债券受托管理人可以按照《管理办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产等法律程序；

(3) 在知晓发行人发生第（十）项之违约责任中第 3 条中第（2）至第（6）项规定的情形之一的，并预计发行人将不能偿还债务时，债券受托管理人有权要求并督促发行人及时采取追加担保等偿债保障措施，并可以依法申请法定机关采取财产保全等措施；

因债券受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照本协议第（四）条之债券受托管理人的报酬和费用中第 2 条的规定由发行人承担；因债券受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照本协议第（四）条之债券受托管理人的报酬和费用中第 3 条的规定由债券持有人承担。

(4) 及时报告上交所、协会。

4、上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

5、在本期债券存续期间，若债券受托管理人拒不履行、故意迟延履行本协议约定下的义务或职责，致使债券持有人造成直接经济损失的，债券受托管理人应

当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定（包括其在募集说明书中做出的有关声明，如有）承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等方式，但非因债券受托管理人自身故意或重大过失原因导致其无法按照本协议约定履职的除外。

（十一）法律适用与争议解决

1、本协议的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

2、本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应当向债券受托管理人住所地人民法院提起诉讼并由该法院受理和裁判。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

一、发行人及发行人相关人员声明

（一）发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

（本页无正文，为新潮中宝股份有限公司《发行人声明》之签章页）

法定代表人： 林俊波
林俊波



2016 年 5 月 10 日

（二）发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

(本页无正文，为新湖中宝股份有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页)

公司全体董事签字：



林俊波



赵伟卿



潘孝娜



虞迪锋



王晓梅



金雪军



王泽霞



（本页无正文，为新湖中宝股份有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

公司全体董事签字：

林俊波



赵伟卿

潘孝娜

虞迪锋

王晓梅

金雪军

王泽霞



2016年5月10日

（本页无正文，为新湖中宝股份有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

公司全体董事签字：

林俊波

赵伟卿

潘孝娜

虞迪锋

王晓梅

王晓梅

金雪军

王泽霞



（本页无正文，为新湖中宝股份有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

公司全体监事签字：



徐永光



陈立波



陆襄



新湖中宝股份有限公司

2016年5月10日

(本页无正文，为新湖中宝股份有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页)

公司全体监事签字：

徐永光

陆襄

陈立波



2016年5月10日

（本页无正文，为新湖中宝股份有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

公司全体非董事高级管理人员签字：


卢翔


周丹承



2016年5月10日

二、主承销商及联席主承销商声明

本公司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。

本公司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，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目主办人（签名）：



魏 璿



吴丕特

法定代表人（签名）：



杨德红



国泰君安证券股份有限公司

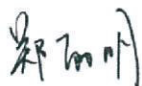
2016年5月10日

联席主承销声明

本公司已对募集说明书进行了核查，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。

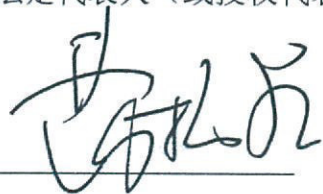
本公司承诺本募集说明书因存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺，负责组织监督相关责任主体按照募集说明书约定落实相应还本付息安排。

项目主办人（签名）：



郑丽明

法定代表人（或授权代表人）（签名）：



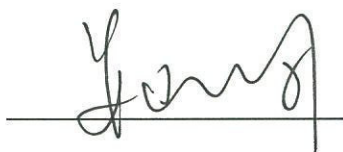
黄扬录



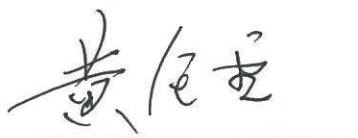
三、发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、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。

签字律师（签名）：

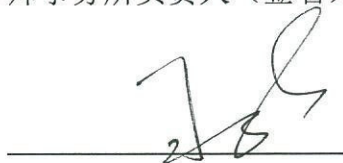


姜翼凤



黄任重

律师事务所负责人（签名）：



王玲



四、审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读新潮中宝股份有限公司募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

签字注册会计师（签名）：



林国雄



景彩子

会计师事务所负责人（签名）：



傅芳芳

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

2016 年 5 月 10 日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

签字资信评级人员： 周旭
周 旭

刘亚利
刘亚利

资信评级机构负责人（签字）： 吴金善
吴金善



2016年5月10日

六、受托管理人声明

本公司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，本公司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。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本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。

项目负责人（签名）：

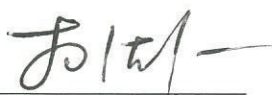


魏 璿



吴丕特

法定代表人（签名）：



杨德红



国泰君安证券股份有限公司

2016年5月10日

第十一节 备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

一、发行人 2013 年审计报告、发行人 2014 年审计报告、发行人 2015 年审计报告和发行人 2016 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、主承销商及联席主承销商核查意见；

五、北京市金杜律师事务所出具的法律意见书；

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及联席主承销商处查阅本募集说明书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）查阅本募集说明书及摘要。