



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 上市公告书 (面向合格投资者)

证券简称： 16 新湖 01

证券代码： 136380

发行总额： 人民币 35 亿元

上市时间： 2016 年 6 月 17 日

上市地： 上海证券交易所

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)

签署日期：2016 年 6 月 15 日

第一节 绪言

新湖中宝股份有限公司（简称“发行人”或“公司”）已批准该上市公告书，保证其中不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的连带责任。

上海证券交易所对新湖中宝股份有限公司 2016 年公司债券（品种一）（简称“16 新湖 01”）上市的核准，不表明对该债券的投资价值或投资者的收益做出实质性判断或保证。因公司经营与收益的变化等导致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）》，本期债券仅限上海证券交易所规定的合格投资者参与交易。

经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA+；本期债券的信用级别为 AA+。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 年和 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，满足不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

第二节 发行人简介

一、发行人概况

企业名称：新湖中宝股份有限公司

成立时间：1993 年 02 月 23 日

注册资金：9,099,670,428 元

法定代表人：林俊波

企业类型：股份有限公司（上市）

住所：浙江省嘉兴市中山路禾兴路口

办公地址：浙江省杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦 11 层

邮政编码：310007

信息披露负责人：虞迪锋

电话：0571-85171837

传真：0571-87395052

电子信箱：xhzb@600208.net

所属行业：房地产业（K70）

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）

截至 2015 年 12 月 31 日，公司经审计合并资产总额为 890.67 亿元，合并负债总额为 636.67 亿元，合并所有者权益为 254.01 亿元，其中归属于母公司所有者权益为 241.24 亿元。2015 年度，公司实现营业总收入为 116.36 亿元，利润总额为 14.95 亿元，净利润总额为 10.42 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润为 11.61 亿元。

二、发行人历史沿革

（一）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。

（二）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%

（三）发行人设立以来的重大资产重组情况

1、向新湖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 元的价格向新湖集团定向发行 120,000 万股股份，新湖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，根据有关规定对新湖集团所发行的新股锁定三十六个月。该次发行完成之后，新湖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	济南新湖房地产开发有限公司	100%
2	新湖地产集团有限公司 ¹	100%
3	衢州新湖房地产开发有限公司 ²	76.92%
4	杭州新湖美丽洲置业有限公司	20%
5	九江新湖远洲置业有限公司	19%
6	瑞安外滩房地产开发有限公司	100%
7	安徽新湖置业有限公司 ³	100%
8	芜湖长江长置业有限公司 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股票证券变更手续，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。

三、发行人股东情况

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)
浙江新湖集团股份有限公司	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—新湖中宝 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—新湖灿鸿集合 资产管理计划	106,218,733	1.17	0

第三节 债券发行概况

一、债券名称

新潮中宝股份有限公司 2016 年公司债券（品种一）（债券简称“16 新潮 01”，证券代码 136380）。

二、核准情况

本期债券已经中国证监会证监许可[2016]587 号文件核准发行。

三、发行总额

本期债券的发行总额为人民币 35 亿元。

四、发行方式及发行对象

（一）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。网下认购采取发行人与联席主承销商向合格投资者发送《配售缴款通知书》或与其签订《网下认购协议》的形式进行。

（二）发行对象

网下发行对象为符合《管理办法》规定且在登记公司开立合格证券账户的合格投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

五、票面金额和发行价格

本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

六、债券期限

本期债券为 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。

七、债券年利率、计息方式和还本付息方式

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，票面年利率将根据簿记建档结果确定。

本期债券票面利率在债券存续期限的前 3 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 年票面利率为债券存续期限前 3 年票面利率加上调基点，在债券存续期限后 2 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 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。

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券的付息和本金兑付工作按照登记公司相关业务规则办理。

起息日：本期债券的起息日为 2016 年 5 月 20 日。

付息日：本期债券的付息日为 2017 年至 2021 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，则回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 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）。

兑付日：本期债券的兑付日期为 2021 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，则回售部分的本期债券的兑付日为 2019 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）。

到期日：本期债券的到期日为 2021 年 5 月 20 日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2019 年 5 月 20 日。

八、本期债券发行的联席主承销商

本期债券由联席主承销商国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）、中山证券有限责任公司（以下简称“中山证券”）以余额包销的方式承销。

本期债券的牵头主承销商、债券受托管理人为国泰君安，联席主承销商为国泰君安、中山证券。

九、债券信用等级

经联合信用评级有限公司（以下简称“中诚信”）综合评定，本公司的主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。

十、担保情况

本期债券无担保。

十一、募集资金的验资确认

本期债券合计发行人民币 35 亿元，扣除发行费用之后的净募集资金已于 2016 年 5 月 24 日前汇入发行人指定的银行账户。

十二、回购交易安排

经上证所同意，本期债券上市后可进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按上证所及债券登记公司相关规定执行。

第四节 债券上市与托管基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于 2016 年 6 月 17 日起在上海证券交易所上市交易，简称“16 新潮 01”，证券代码 136380。根据“债项评级对应主体评级基础上的孰低原则”，发行人主体评级为 AA。债券上市后可进行质押式回购，质押券申报和转回代码为 134380。上市折扣系数为 0.70，上市交易后折扣系数为 0.70。

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券托管证明，本期债券已全部托管在登记公司。

第五节 发行人主要财务状况

一、发行人财务概况

投资者在阅读发行人的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报告。

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 年一季度的财务会计信息来源于公司的 2016 年度一季度未经审计的财务报告。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。

表：最近三年及一期发行人主要财务数据

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
----	-----------------	------------------	------------------	------------------

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
合并资产负债表主要数据	资产总额	9,484,503.80	8,906,743.93	7,084,923.32	5,857,925.13
	其中：流动资产	7,560,581.43	7,103,886.87	6,003,339.52	4,866,253.33
	负债合计	7,047,936.95	6,366,669.26	5,034,283.38	4,441,322.12
	其中：流动负债	4,104,805.39	3,566,546.38	3,178,014.77	2,702,595.38
	所有者权益	2,436,566.85	2,540,074.68	2,050,639.93	1,416,603.02
	归属于母公司所有者权益合计	2,310,713.10	2,412,398.53	1,922,077.45	1,290,022.23
合并利润表主要数据	营业收入	193,643.82	1,163,629.88	1,103,833.91	920,904.04
	营业利润	171.51	150,895.78	148,656.52	126,669.46
	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
合并现金流量表主要数据	经营活动现金流量净额	91,716.49	70,179.36	-500,843.25	-86,163.25
	投资活动现金流量净额	-74,486.52	-939,527.30	41,254.72	-151,991.90
	筹资活动现金流量净额	313,291.02	1,120,724.06	654,147.16	452,259.34

表：最近三年及一期发行人主要财务指标

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

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。

二、发行人财务分析

（一）概述

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。

（二）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

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(%)
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。

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湖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

最近三年及一期末，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。

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
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

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数
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。

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-新湖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
国投瑞银新湖中宝境外资产配置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
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	-	-	-	-

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
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的估值情况。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
海宁绿城新潮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

（二）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·新潮广场	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	海宁绿城新湖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: 海宁绿城新湖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湖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	中江国际信托股份有限公司
	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	
	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	
	13,851.33	2014/8/4	2016/8/3	中国长城资产管理公司 杭州办事处
	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	
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
新湖中宝	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。

(三) 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
----	------------	-------------	-------------	-------------

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。

（四）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
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

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
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年度	上海黄金交易所	154,283.49	13.98
	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、海宁绿城新湖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、上海新湖明珠置业有限公司、镇江新湖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、海宁绿城新湖房地产开发有限公司、新湖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、新湖控股有限公司、海宁绿城新湖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、海宁绿城新湖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
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。

（五）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。

三、发行人最近三年及一期的合并资产负债表

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
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

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
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

四、发行人最近三年及一期的合并利润表

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

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

五、发行人最近三年及一期的合并现金流量表

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：				
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

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

第六节 本期债券偿债保障措施

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，详见本期债券募集说明书第九节“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，详见本期债券募集说明书第八节“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。

第七节 债券跟踪评级安排说明

联合信用将在本次债券存续期内，每年新湖中宝公告年报后 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证所网站予以公布并同时报送发行人、监管部门、交易机构等。公司在上证所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

经发行人自查，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。

第九节 募集资金用途

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、偿还银行贷款及补充流动资金。募集资金的具体用途由股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司的具体情况确定。

截至2015年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13亿元用于偿还银行贷款，其余22亿元用于补充公司流动资金，该资金使用计划将有利于调整并优化公司负债结构，改善资金状况。

（一）改善债务结构，偿还银行贷款

根据自身经营状况及债务情况，公司初步拟定的还款计划如下：

借款单位	放贷机构	终止日期	贷款余额 (万元)	拟偿还金额 (万元)
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
杭州新湖明珠置业有限公司	农业银行西湖支行	2015/7/17	20,000	20,000
香港新湖投资有限公司	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银行贷款、调整债务结构的具体事宜。

（二）补充流动资金

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

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

三、募集资金使用计划及管理制度

（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、债券受托管理人签订了《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。

第十节 其他重要事项

本期公司债券发行后至上市公告书公告前，公司运转正常，未发生可能对公司有较大影响的其他重要事项。

- 1、主要业务发展目标进展顺利；
- 2、所处行业和市场未发生重大变化；
- 3、无重大投资；
- 4、无重大资产（股权）收购、出售；
- 5、住所未发生变化；
- 6、无重大诉讼、仲裁案件；
- 7、重大会计政策未发生变动；
- 8、会计师事务所未发生变动；
- 9、未发生新的重大负债或重大债项的变化；
- 10、公司资信情况未发生变化；
- 11、无其他应披露的重大事项。

第十一节 有关当事人

（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）主承销商及联席主承销商及其他承销机构

1、牵头主承销商：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

2、联席主承销商：中山证券有限责任公司

法定代表人： 黄扬录

住所： 深圳市南山区科技中一路西华强高新大厦 7 层、8 层

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴环路 958 号 17 楼

电话：021-68913180

传真：0755-23982961

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

（三）发行人律师：北京市金杜律师事务所

法定代表人：王玲

住所：北京市朝阳区东三环中路 7 号北京财富中心写字楼 A 座 40 层

办公地址：北京朝阳区东三环中路 1 号环球金融中心东塔 19 层

电话：010-58785324

传真：010-58785566

经办律师：姜翼凤、黄任重

（四）会计师事务所：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人：傅芳芳

住所：浙江省杭州市西溪路 128 号 9 楼

办公地址：浙江省杭州市西溪路 128 号 4-10 层

电话：0571-88216710

传真：0571-87559003

经办会计师：林国雄、景彩子

（五）资信评级机构

联合信用评级有限公司

法定代表人： 吴金善

住所： 天津市南开区水上公园北道 38 号爱丽园公寓 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

（六）债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人： 杨德红

住所： 中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

电话： 010-59312983

传真： 010-59312908

联系人： 魏璿

（七）募集资金专项账户开户银行：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

（八）公司债券申请上市的证券交易所：上海证券交易所

总经理：黄红元

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（九）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：聂燕

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

电话：021-38874800

传真：021-58754185

第十二节 备查文件目录

本上市公告书的备查文件如下：

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、主承销商及联席主承销商核查意见；

三、北京市金杜律师事务所出具的法律意见书；

四、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；

五、《债券受托管理协议》；

六、《债券持有人会议规则》；

七、中国证监会核准本期债券发行的文件。

投资者可以至本公司及联席主承销商处查阅本次债券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。

（本页无正文，为新湖中宝股份有限公司关于《新湖中宝股份有限公司公开发行 2016 年公司债券上市公告书》的盖章页）



（本页无正文，为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 2016 年公司债券上市公告书》的盖章页）



（本页无正文，为中山证券有限责任公司关于《新湖中宝股份有限公司公开发行 2016 年公司债券上市公告书》的盖章页）

