

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)



2020 年公开发行公司债券（第一期）
募集说明书摘要
（面向合格投资者）

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

（中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

募集说明书摘要签署日期：2020 年 8 月 19 日

声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

一、本期债券上市前，本公司截至 2020 年 3 月末合并报表中所有者权益为 352.94 亿元，资产负债率为 75.67%；本期债券上市前，本公司 2017 年、2018 年和 2019 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润分别为 33.22 亿元、25.06 亿元和 21.53 亿元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 26.60 亿元，预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。若未来发行人持续受到行业政策的影响，其盈利能力可能产生较大波动，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

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、本期债券为无担保债券。经联合信用评级有限公司综合评定（联合[2020]2178 号），发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”，本期债券的信用等级为 AA+。发行人的最新主体信用等级较联合信用对发行人的首次主体信用等级 AA 有所调高，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。

四、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。

五、报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 16.83 亿元、-37.79 亿元、22.68 亿元和-10.02 亿元。2018 年经营活动现金流入同比有所下降，主要系当期支付上海项目拆迁款。2019 年上海旧改项目拆迁投入小于前期，

现金流量转正。未来公司可能因新增开发投入和商品房销售回款节奏不匹配，造成当期经营活动净现金流存在一定的波动风险。

六、报告期内，公司税后非经常性损益分别为 8.94 亿元、-0.12 亿元、-0.13 亿元及 -2.76 亿元，占当期净利润的比重分别为 26.69%、-0.44%、-0.61% 及 -215.47%。其中，2017 年非经常性损益主要来自公司权益法核算新增投资成本小于可辨认净资产公允价值差额所致；2019 年非经常性损益主要来自公司依据新金融工具会计准则规定，将部分金融资产重分类按照“以公允价值计量且其变动计入当期损益”计量，其公允价值的变动计入当期损益得到。2020 年一季度，非经常性损益的主要来源是以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的当期公允价值变动。因公司秉持“地产和金融、金融科技、高科技”的多元发展增长模式，在金融科技领域及金融机构牌照方面均保持一定的股权投资参与度，这些投资标的均是优质资产，每年均会产生较稳定的投资收益，但因所持标的的股权被处置时产生的投资收益被归类为非经常性损益，对公司净利润的影响不具有持续性，会造成对公司盈利水平的波动风险。

七、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。2016 年 12 月 1 日起，公司对中信银行的投资由可供出售金融资产转换为按权益法核算的长期股权投资，截至 2019 年末，该项投资在长期股权投资科目中账面价值为 219.57 亿元。未来如未对该项投资进行处置，中信银行的股价变动不会影响公司对该项投资的会计核算，但中信银行的实际经营财务情况会影响公司根据权益法核算的长期股权投资的账面价值。提请投资者注意。

八、公司在 2020 年、2021 年的待偿还债务规模较大，2020 年 4-12 月待偿还金额为 169.33 亿元，2021 年待偿还金额为 152.95 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。

九、截至 2020 年 3 月末，新潮集团、宁波嘉源、浙江恒兴力及实际控制人黄伟持有的公司股份合计 4,909,203,856 股，其中已质押股份 3,654,244,675 股，占持有股份的 74.44%，股份质押率较高，质押股份主要用于对其借款进行质押担保。

十、公司于 2018 年 10 月 15 日召开第十届董事会第三次审议通过《关于以集中竞价交易方式回购股份的议案》，于 2019 年 2 月 14 日召开第十届董事会第七次会议审议通过《关于修改回购股份预案的议案》，并于 2019 年 2 月 26 日披露了《回购报告书》，公司拟以自有资金回购公司股份，回购资金总额为人民币 6-12 亿元，且回购价格不超过 4.50 元/股，回购的股份拟用于维护公司价值及股东权益的库存股回购资金为 3 亿元，剩余回购的股份用于股权激励。

2019 年 3 月 7 日，公司通过集中竞价交易方式首次实施回购（详见公司公告 2019-014、016 号）。截至 2020 年 2 月 14 日，回购期限届满，公司已严格按照法律法规和披露的回购方案完成了回购。截至 2020 年 2 月 14 日，公司通过集中竞价交易方式累计回购股份 16,545.4236 万股，占公司总股本的 1.92%，成交最高价为 4.40 元/股，最低价为 2.86 元/股，成交总金额为 60,009.68 万元。

根据公司股份回购方案，本次回购的股份拟用于维护公司价值及股东权益的库存股和股权激励，其中库存股股份数为 7,505.15 万股，用于股权激励的股份数为 9,040.2736 万股，公司将择机实施股权激励方案。

十一、截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司存货分别为 5,936,955.89 万元、7,035,401.48 万元、6,871,724.54 万元及 7,035,717.25 万元，占公司总资产的比重分别为 47.66%、50.30%、47.71%及 48.51%。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普通刚需住宅，受宏观经济与国家调控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。

十二、发行人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。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，使发行人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，则将对发行人的整体业绩和盈利能力产生不利影响。

十三、2017 年以来一二线城市有所回落，三四线城市热度增加，国内主要房地产企业均加大对一二线城市的投资力度，进而可能加大发行人业务区域内的竞争压力和投资成本。未来若房地产行业发生波动，或一二线城市市场状况发生重大不利变化，则可能在项目销售、资金回收和盈利能力等方面对发行人造成不利影响。

十四、发行人于 2019 年 7 月、8 月分别召开第十届董事会第十三次会议和 2019 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于境外附属公司在境外发行美元债券并由公司提供跨境担保的议案》，拟由发行人全资子公司香港新湖投资有限公司通过其特殊目的子公司在境外发行美元债券，募集资金不超过 5 亿美元，期限不超过 5 年，并由发行人提供无条件及不可撤销的跨境担保。2019 年 8 月，该境外发行美元债券已获国家发展和改革委员会备案登记，备案额度为不超过 5 亿美元。截至目前，公司在境外完成总额 2.87 亿美元债券的发行，其中 2 亿美元的债券，期限 3 年，票面利率 11%；0.87 亿美元的债券，期限 35 个月，票面利率 4.3%，剩余待发行额度为 2.13 亿美元。

十五、自本次债券取得发行许可后至今，发行人存在出售资产的重大事项：

（一）与融创地产合作

详见公司于 2019 年 7 月 17 日披露的《关于与融创房地产集团有限公司签署合作协议书的公告》（公告编号：临 2019-062），具体内容如下：

基于双方共同的优良品牌、品质追求和开发理念，为更好地发挥新湖在长三角丰富优质的资源储备和融创高效的运营管理能力，双方拟在项目开拓、联合开

发、营销体系、物业管理、供应链金融等领域展开全面合作，实现共赢。新湖中宝及全资子公司新湖地产集团有限公司（合称“公司”）与融创房地产集团有限公司（以下简称“融创地产”）签署《合作协议书》：

1、公司向融创地产转让浙江瓯瓯实业有限公司 90.1%的股权（简称“目标股权 1”）及其对应的平阳隆恒置业有限公司、南通启仁置业有限公司的 100%权益，分步实施并最终完成转让上海玛宝房地产开发有限公司 90.1%的股权（简称“目标股权 2”）；平价转让公司对上述公司的全部债权（简称“目标债权”）。

2、本次交易的交易价款为 6,704,702,708 元，其中目标股权 1 交易价款为 500,000,000 元，目标股权 2 交易价款为 377,702,708 元，目标债权交易价款为 5,827,000,000 元。

3、本次交易有利于加快公司现有项目开发进度，加速资产周转，优化公司资产负债水平，实现稳健高效优质的发展，对发行人还本付息能力未有重大不利影响。公司本次交易产生收益约 5 亿元，该数据未考虑最终税费情况且未经审计。

4、国泰君安证券作为“15 新湖债”、“15 中宝债”、“16 新湖 01”、“18 中宝 01”、“18 中宝 02”的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项，积极履行受托管理人职责，已于 2019 年 7 月 23 日出具《新湖中宝股份有限公司公司债券临时受托管理事务报告》并完成信息披露。

（二）与绿城房产合作

详见公司于 2019 年 12 月 18 日、2020 年 4 月 20 日、2020 年 4 月 27 日披露的《第十届董事会第十七次会议决议暨关于与绿城房产签署股权转让及合作协议书的公告》、《关于与绿城房产签署上海中瀚股权转让及项目开发合作协议书的公告》、《关于与绿城房产签署浙江启丰股权转让及项目开发合作协议书的公告》、《关于与绿城房产签署股权转让及项目开发合作协议书的公告》，具体内容如下：

1、基于新湖和绿城长期良好合作的共识和基础，双方有意向就长三角特别是上海区域的未来发展加大投入力度，发挥各自的品牌、土储、资金等优势，双方拟就上海新湖房地产有限公司目前正在开发的明珠城项目三期 4 标开展合作，

实现共赢。本公司与绿城房产签署了《关于上海新湖房地产开发有限公司股权转让及合作的协议书》：

- 1) 绿城房产或其指定方（合称“绿城房产”）将受让本公司持有的上海新湖房地产开发有限公司（简称“目标公司”）合计 **35%**的股权及相应权利和权益，支付/投入合计总额为 **360,000** 万元的交易价款，其中股权转让价款 **55,000** 万元。
- 2) 本次交易有利于加快公司现有项目开发进度，提升经营效率，优化公司资产负债水平，实现更加稳健高效优质的发展。公司本次交易产生收益约 **4.5** 亿元，该数据未考虑最终税费情况且未经审计。

2、基于新湖和绿城长期良好合作的共识和基础，双方有意向就未来发展加大投入力度，发挥各自的品牌、土储、资金等优势，双方拟就新湖目前正在开发的上海青蓝国际城项目二期开展合作，实现共赢。本公司与绿城房产签署了《关于上海中瀚置业有限公司股权转让及项目开发合作的协议书》。

- 1) 为共同合作开发青蓝国际城项目二期（简称“目标项目”），本公司向绿城房产转让目标公司 **35%**的股权（对应出资额为 **2,137.2741** 万元）及相应权利和权益（简称“目标股权”），绿城房产支付/投入合计总额为 **190,000** 万元的交易价款，其中股权转让价款 **517,372,740.78** 元。

- 2) 本次交易有利于加快公司相关项目开发进度，提升经营效率，优化公司资产负债水平，实现更加稳健高效优质的发展。公司本次交易产生收益约 **4.96** 亿元,按会计准则的规定计入资本公积，不影响上市公司当期利润；该数据未考虑最终税费情况且未经审计。

3、基于新湖和绿城长期良好合作的共识和基础，双方有意向就未来发展加大投入力度，发挥各自的品牌、土储、资金等优势，双方拟就新湖正在开发的沈阳“仙林金谷”项目、“新湖湾”项目和“新湖美丽洲”项目开展合作，实现共赢。本公司与绿城房产签署了《关于浙江启丰实业有限公司股权转让及项目开发合作的协议书》。

- 1) 为共同开发沈阳“仙林金谷”项目、“新湖湾”项目和“新湖美丽洲”项目系（合称“目标项目”），本公司向绿城房产转让目标公司 **100%**的股权（透过目标公司，

绿城房产将间接持有目标项目 35%股权），绿城房产支付/投入合计总额为 378,813,820 元的交易价款，其中股权转让价款 186,313,820 元。

2) 本次交易有利于加快公司相关项目开发进度，提升经营效率，优化公司资产负债水平，实现更加稳健高效优质的发展。公司本次交易产生收益约 1.16 亿元,按会计准则的规定计入资本公积，不影响上市公司当期利润；该数据未考虑最终税费情况且未经审计。

4、基于新湖和绿城长期良好合作的共识和基础，双方有意向就未来发展加大投入力度，发挥各自的品牌、土储、资金等优势，双方拟就新湖目前正在开发的启东“海上明珠城”项目开展合作，实现共赢。本公司与绿城房产签署了《关于浙江启智实业有限公司股权转让及项目开发合作的协议书》、《关于南通新湖置业置业有限公司股权转让及项目开发合作的协议书》。

1) 为共同合作开发启东“海上明珠城”项目，本公司向绿城房产转让浙江启智 100%的股权及相应权利和权益（即间接转让南通启新、南通启阳各 50%股权及相应权利和权益），绿城房产需支付/投入合计为 1,151,318,860 元，其中股权转让价款为 397,718,860 元；转让南通新湖 50%股权及相应权利和权益，绿城房产需支付/投入 672,397,370 元，其中股权转让价款为 71,547,370 元。

2) 本次交易有利于加快公司相关项目开发进度，提升经营效率，优化公司资产负债水平，实现更加稳健高效优质的发展。公司本次交易产生收益 6.6 亿元，按会计准则的规定，其中 4.6 亿元计入投资收益，影响上市公司当期利润，2 亿元计入资本公积，不影响上市公司当期利润；该数据未考虑最终税费情况且未经审计。

国泰君安证券作为“15 新湖债”、“16 新湖 01”、“18 中宝 01”、“18 中宝 02”、“19 新湖 01”、“19 新湖 03”的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项，积极履行受托管理人职责，已于 2020 年 4 月 28 日、2020 年 5 月 6 日出具《新湖中宝股份有限公司公司债券临时受托管理事务报告》并完成信息披露。

十六、因起息日在 2020 年 1 月 1 日之后，且本次债券已发行“新湖中宝股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）、（第二期）”，本期债券的名

称定为“新湖中宝股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）”。本期债券名称变更不改变原签订的与本次公司债券发行相关的法律文件效力，原签署的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于《新湖中宝股份有限公司 2018 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》、《新湖中宝股份有限公司 2018 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》等文件。

目 录

声 明	1
重大事项提示.....	2
目 录	10
释 义	12
第一节 发行概况	14
一、发行概况	14
二、本期债券发行及登记挂牌安排	18
三、本期债券发行的有关机构	18
四、认购人承诺	21
五、信息披露的具体内容和方式	21
六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	21
第二节 发行人及本期债券的资信状况	22
一、信用评级	22
二、发行人主要资信情况	24
第三节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	27
一、增信机制	27
二、偿债计划	27
三、偿债资金来源	28
四、偿债应急保障方案	28
五、偿债保障措施	28
六、违约责任及解决措施	30
第四节 发行人基本情况	32
一、发行人概况	32
二、本次发行前发行人的股东情况	43
三、发行人组织结构、治理结构和管理机构及下属公司情况	44
四、发行人控股股东和实际控制人基本情况	64
五、发行人与控股股东的独立性	68
六、关联方及关联交易情况	69
七、发行人董事、监事、高级管理人员情况	86
八、发行人主要业务基本情况	88
九、发行人所处行业状况	119
十、发行人发展战略	127
十一、发行人违法违规情况	134

十二、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况	134
第五节 财务会计信息	136
一、发行人财务报告编制及审计情况	136
二、最近三年及一期财务报表	139
三、合并报表范围的变化情况	147
四、公司最近三年及一期的主要财务指标	153
五、非经常性损益明细表	154
六、管理层讨论与分析	156
七、本期公司债券发行后发行人资产负债结构的变化	199
八、最近一年末对外担保情况	200
九、发行人涉及的未决诉讼、仲裁及行政处罚事项	202
十、发行人受限制资产情况	202
第六节 募集资金运用	204
一、本期债券募集资金规模	204
二、本期债券募集资金运用计划	204
三、募集资金专项账户的管理安排	205
四、募集资金运用对公司财务状况的影响	206
五、前次发行公司债券的募集资金使用情况	206
六、本期债券存续期募集资金使用的信息披露安排	210
第七节 备查文件	211

释 义

在本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列词汇具有以下含义：

发行人、本公司、公司、新湖中宝	指	新湖中宝股份有限公司
控股股东、新湖集团	指	浙江新湖集团股份有限公司
浙江恒兴力	指	浙江恒兴力控股集团有限公司
宁波嘉源	指	宁波嘉源实业发展有限公司
新湖创业	指	浙江新湖创业投资股份有限公司（已注销）
新湖控股	指	新湖控股有限公司
温州银行	指	温州银行股份有限公司
盛京银行	指	盛京银行股份有限公司
中信银行	指	中信银行股份有限公司
大智慧	指	上海大智慧股份有限公司
西北矿业	指	甘肃西北矿业集团有限公司
本期债券	指	发行人本次公开发行的“新湖中宝股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）”
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 2020 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》
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
审计机构	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
联合信用、资信评级机构	指	联合信用评级有限公司
发行人律师	指	北京市金杜律师事务所
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
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《新潮中宝股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（面向合格投资者）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《新潮中宝股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（面向合格投资者）之债券受托管理协议》及其变更和补充
报告期、最近三年及一期	指	2017 年、2018 年、2019 年和 2020 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》
《分类监管函》	指	《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》
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
预售比例	指	累计销售面积/该项目已取得预售证的可预售面积
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

本募集说明书摘要中，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）本次债券的核准情况及核准规模

2018 年 8 月 28 日，本公司第十届董事会第二次会议审议通过了《关于公司符合公开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》。2018 年 9 月 14 日，本公司 2018 年第二次临时股东大会审议通过了上述议案，拟公开发行不超过 75 亿元（含 75 亿元）公司债券。本次债券分期发行，本公司将根据公司资金需求情况和市场情况等要素与主承销商协商确定本次债券的发行时间、发行规模及其他发行条款。

2019 年 3 月 5 日，经中国证监会（证监许可〔2019〕310 号文）核准，发行人获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过 75 亿元（含 75 亿元）的公司债券。

公司已于 2019 年 9 月 6 日发行新湖中宝股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（品种一），发行规模 7.5 亿元，于 2019 年 11 月 22 日发行新湖中宝股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）（品种一），发行规模 9.2 亿元，本次债券剩余可发行额度为 58.3 亿元。

（二）本期债券的主要条款

发行主体：新湖中宝股份有限公司。

债券名称：新湖中宝股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）。

发行总额：本次债券分期发行，本期债券发行规模不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

债券期限：本期债券分为 2 个品种，品种一期限为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权；本期债券品种二为 3 年期，附第 1 年末、第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

回拨选择权：本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内决定是否行使品种间回拨选择权。

债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率。本期债券票面利率由发行人和主承销商按照发行时网下询价簿记结果共同协商确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期的第 2 年末调整本期债券票面利率。发行人将于本期债券品种一的第 2 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调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。发行人有权决定是否在本期债券品种二存续期的第 1/2 年末调整本期债券票面利率。发行人将于本期债券品种二的第 1/2 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调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，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调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券品种一第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券品种一第 2 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。

发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券品种二第 1/2 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券品种二第 1/2 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调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的回售登记期内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调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

在政策允许的前提下，发行人可以在回售后安排转售。

担保情况：本期债券为无担保债券。

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等操作。

还本付息方式：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。若债券持有人在本期债券存续期行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加回售当年的利息在投资者回售支付日一起支付。

发行对象及发行方式：符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户的合格投资者中的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由本公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。

起息日：本期债券的起息日为 2020 年 8 月 25 日。

利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

付息日：本期债券存续期间，本期债券品种一的付息日为 2021 年至 2024 年每年的 8 月 25 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；本期债券品种二的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 8 月 25 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。若品种一投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 8 月 25 日；若品种二投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2021 年或 2021 年、2022 年每年的 8 月 25 日；前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

兑付日：本期债券品种一的兑付日为 2024 年 8 月 25 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。本期债券品种二的兑付日为 2023 年 8 月 25 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若品种一投资者行使回售选择权，则回售部分的债券兑付日为 2023 年 8 月 25

日；若品种二投资者行使回售选择权，则回售部分的债券兑付日为 2021/2022 年 8 月 25 日；前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券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证券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。联合信用将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

主承销商：国泰君安证券股份有限公司

债券受托管理人：本公司聘请国泰君安作为本期债券的债券受托管理人。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

拟挂牌交易场所：上海证券交易所。

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：3310010010120100871628

汇入行地点：浙商银行杭州分行营业部

汇入行人行支付系统号：316331000106

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期或行权的公司债券等公司债务。

拟上市地：上海证券交易所

上市安排：本次发行结束后，公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在上海证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得上海证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌/单边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除上海证券交易所以外的其他交易场所上市。

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。

（三）本期债券的定期报告披露安排

本期债券为公开发行，公司作为上海证券交易所上市公司，将遵守上海证券交易所关于上市公司信息披露的相关规定，在每一个会计年度结束之日起 4 个月内和每一个会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

二、本期债券发行及登记挂牌安排

（一）本期债券发行时间安排

发行首日：2020 年 8 月 24 日。

预计发行期限：2020 年 8 月 24 日至 2020 年 8 月 25 日，共 2 个工作日。

（二）本期债券登记挂牌安排

本期发行结束后，本公司将尽快向上交所及相关登记机构提出关于本期债券登记及上市交易的申请。

三、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：新湖中宝股份有限公司

法定代表人：林俊波

董事会秘书：虞迪锋

住所：浙江省嘉兴市中山路禾兴路口

办公地址：浙江省杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦 11 层

电话：0571-85171837

传真：0571-87395052

联系人：高莉

（二）主承销商：国泰君安证券股份有限公司

董事长/法定代表人：贺青

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甲 9 号金融中心南楼 16 层

电话：010-83939216

传真：010-66162609

项目主办人：丁寒玉

项目组成员：韩志达、丁寒玉、江昊岩

（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：黄任重、刘知卉

（四）会计师事务所：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：郑启华

住所：浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 6 楼

办公地址：杭州市江干区钱江路 1366 号华润大厦 B 座 28 层

电话：0571-89722888

传真：0571-87178826

经办会计师：林国雄、叶喜撑、许松飞、景彩子、张晓燕

（五）资信评级机构：联合信用评级有限公司

法定代表人：万华伟

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： 曹梦茹、王彦

（六）债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

董事长/法定代表人： 贺青

住所： 中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

电话： 010-83939216

传真： 010-66162609

联系人： 丁寒玉

（七）募集资金专项账户开户银行：浙商银行股份有限公司杭州分行

负责人： 陈海强

住所： 浙江省杭州市江干区民心路 1 号

电话： 0571-87330720

联系人： 卢玲君

（八）公司债券申请挂牌的证券交易所：上海证券交易所

总经理： 蒋锋

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： 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，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

五、信息披露的具体内容和方式

本公司及主承销商将严格根据《上市公司信息披露管理办法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》等法律法规的规定和募集说明书的约定，尽职履行与本次公司债券相关的后续信息披露义务，保证所披露的信息真实、准确、完整、及时，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。本公司将指定专人负责信息披露事务，主承销商将指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露义务。

六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

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

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、信用评级

（一）主体信用级别

经联合信用综合评定（联合[2020]2178 号），发行人的主体长期信用等级为 AA+级，评级展望为“稳定”，本期债券的信用等级为 AA+级。上述信用等级表明本次公司债券到期不能偿还的风险很低。

（二）评级报告的内容摘要

联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）对新湖中宝股份有限公司（以下简称“公司”或“新湖中宝”）的评级反映了公司作为具备一定综合实力的房地产开发上市公司，项目开发经验丰富，土地储备充足且成本较低，为公司未来发展提供良好的支撑。近年来，公司海涂开发业务在获取收益的同时为获取土地提供了良好的基础；与部分龙头房企进行项目股权转让与合作有助于提高公司资产周转，降低负债；投资收益对公司整体利润形成了良好补充。同时，联合评级也关注到公司持有待开发项目中三四线城市面积占比较大、在建及拟建项目未来所需投资规模较大以及销售资金与到期债务可能存在一定程度上的不匹配导致其资金压力较大、关联交易规模较大、资产受限规模较大、债务负担较重以及未来 1~2 年将面临较大集中偿付压力等因素对公司信用水平产生的不利影响。

未来，随着公司不断加大房地产开发力度，提高经营周转效率，以及上海部分旧改项目逐步开始销售，公司房地产销售业绩有望保持增长。公司持有的优质金融、金融科技及高科技类股权资产，可为公司继续提供良好的投资收益，增强公司的盈利能力。联合评级对公司的评级展望为“稳定”。

综上，基于对公司主体长期信用水平以及本期公司债券偿还能力的综合评估，联合评级认为，本期公司债券到期不能偿还的风险很低。

优势：

1. 土地储备充足且整体成本较低。公司通过长期持续经营，积累了大量土地储备，可满足公司中期发展需要，且土地成本整体较低。同时，公司通过海涂开发业务在获取收益的同时为获取优质土地提供了良好的基础。

2. 与部分龙头房企进行项目股权转让与合作有助于提高公司资产周转，降低负债。2019 年以来，公司与龙头房企签订了多项合作协议，并成功入股绿城中国控股有限公司，形成深度合作关系。上述合作事项可在一定程度上降低公司负债规模，提高资产周转率，并将对公司现金流形成补充。

3. 金融投资收益对公司利润形成良好补充。近年来，公司在金融投资领域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。此外，受上海旧改项目拆迁款投入减少等因素影响，2019 年公司经营活动净现金流情况得到显著改善。

关注：

1. 需对公司较大规模的三四线城市储备项目后续销售予以关注。目前，公司持有待开发项目中三四线城市建筑面积占比较大，未来开发销售情况存在一定不确定性。此外，需对上海亚龙项目拆迁进度以及天津部分项目去化情况予以关注。

2. 公司资金压力较大。目前，公司房地产在建及拟建项目未来所需投资规模较大；综合考虑公司短期债务规模较大以及公司销售资金回流与到期债务可能存在一定程度上的不匹配等方面因素，其后续资金压力较大。

3. 近年来，公司经营业绩持续下降；关联交易规模较大。近年来，公司营业收入及利润规模均呈逐年下降态势。此外，公司关联交易较大，其中对联营企业投入等非经营性往来款对资金形成一定占用。

4. 公司资产受限规模较大，再融资空间相对较为有限；债务负担较重且未来面临较大偿债压力。近年来，公司受限资产规模较大，尤其中信银行等优质金融股权资产质押比例较高，再融资空间相对较为有限。此外，公司债务负担较重，现金类资产对短期债务的覆盖程度偏低，且公司于 2020 年和 2021 年仍将面临较大的偿付压力，其未来融资压力较大，需对外部融资环境的变化予以关注。

5. 股票质押比例仍较高。截至 2020 年 3 月末，公司实际控制人股票质押比例较高，需关注若公司股价大幅下跌将带来的风险。

（三）跟踪评级安排

根据监管部门和联合信用对跟踪评级的有关要求，联合信用将在本次（期）债券存续期内，在每年新潮中宝股份有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于

每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

新潮中宝股份有限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。新潮中宝股份有限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新潮中宝股份有限公司的相关状况，如发现新潮中宝股份有限公司或本次（期）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（期）债券的信用等级。

如新潮中宝股份有限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，可宣布信用等级暂时失效，直至新潮中宝股份有限公司提供相关资料。

联合信用对于本次（期）债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于联合信用网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送新潮中宝股份有限公司、监管部门等。

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 2020 年 3 月 31 日，公司合并口径授信总额 788.46 亿元，其中未使用的授信额度为 254.56 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

截至本募集说明书摘要签署日，本公司及其控股子公司发行债券存续情况如下：

债券名称	发行余额 (亿元)	目前利率 (%)	债券期限	兑付日期	本息偿付 情况
Xinhu (OVS) b4.3%230327S	0.87 (美元)	4.30	35 个月	2023-3-27	暂未涉及
Xinhu (BVI) n11%230327S	2 (美元)	11.00	3 年	2023-3-27	暂未涉及
XINHUBVIN2206	1.6 (美元)	11.00	3 年(2+1)	2022-6-12	按期偿付
XINHUBVIN2203	2.75 (美元)	11.00	3 年(2+1)	2022-3-14	按期偿付
XINHUBVIN2112	2.4 (美元)	11.00	3 年(2+1)	2021-12-20	按期偿付
新潮中宝股份有限公司 2019 年公开发行 公司债券（第二期） （品种一）	9.2	7.5	4 年(2+2)	2023-11-22	暂未涉及
新潮中宝股份有限公司 2019 年公开发行 公司债券（第一期） （品种一）	7.5	7.5	4 年(2+2)	2023-9-6	暂未涉及
新潮中宝股份有限公司 2018 年非公开发 行公司债券(第二期)	18	7.8	4 年(2+2)	2022-9-10	按期偿付
新潮中宝股份有限公司 2018 年非公开发 行公司债券(第一期)	2.5	7.5	4 年(2+2)	2022-3-23	按期偿付
新潮中宝股份有限公司 2016 年公司债券 （品种一）	25.93	7.1	5 年 (3+2)	2021-5-20	按期偿付
新潮中宝股份有限公司 2015 年公司债券	21.59	7.2	5 年 (3+2)	2020-7-23	按期偿付
新潮中宝股份有限公司 2018 年度第一期 中期票据	10	6.8	3 年	2021-3-29	按期偿付
新潮中宝股份有限公司 2017 年度第一期 中期票据	10	6.8	3 年	2020-11-7	按期偿付
平安-新潮中宝购房尾 款资产支持证券	15	6.5/6.9	3 年(2+1)	2020-11-29	按期偿付
平阳县利得海涂围垦 开发有限公司 2019 年非公开发行公司债 券(第一期)(品种一)	8	8.88	2 年	2021-11-22	暂未涉及
平阳县利得海涂围垦 开发有限公司 2019 年非公开发行公司债 券(第一期)(品种二)	8	8.88	1.9 年	2021-10-22	暂未涉及

截至本募集说明书摘要签署日，本公司不存在延迟支付债券利息或本金的情况。

（四）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

	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率	1.75	1.71	2.09	2.20
速动比率	0.44	0.46	0.51	0.61
资产负债率(%)	75.67	75.59	75.42	73.59

	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
EBITDA 利息保障倍数	0.64	1.02	1.19	1.44
贷款偿还率(%)	100	100	100	100
利息偿付率(%)	100	100	96.83	98.91

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

（5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

（6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

第三节 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

暂无。

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。

（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期为 2021 年至 2024 年每年的 8 月 25 日，本期债券品种二的付息日期为 2021 年至 2023 年每年的 8 月 25 日。利息登记日为付息日之前的第 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。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 2024 年 8 月 25 日，本期债券品种二的兑付日期为 2023 年 8 月 25 日。兑付登记日为兑付日之前的第 1 个工作日。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。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，2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-3 月，本公司营业收入分别为 175.00 亿元、172.27 亿元、148.10 亿元和 15.34 亿元，归属于母公司所有者的净利润分别为 33.22 亿元、25.06 亿元 21.53 亿元和 1.36 亿元，经营活动产生的现金流入额分别为 234.76 亿元、197.07 亿元、193.85 亿元和 32.01 亿元。

2017 年至 2020 年 3 月间，公司为实现做强、做大房地产主业，重点在以长三角区域覆盖的多个主要城市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，致使经营活动产生的现金流出较大。未来公司将继续坚持普通刚需住宅为主的产品定位，挖掘改善型需求产品，改善房地产项目销售的回款速度，同时大力培育和发展金融、金融科技、高科技等新的业务增长点，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 2020 年 3 月末，本公司合并财务报表口径下流动资产余额为 937.93 亿元，其中货币资金余额为 127.09 亿元，应收账款为 0.53 亿元，其他应收款 69.04 亿元，存货为 703.57 亿元，不含存货的流动资产余额为 234.36 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 2018 年 8 月 28 日召开的第十届董事会第二次会议及于 2018 年 9 月 14 日召开的 2018 年第二次临时股东大会审议通过的关于本次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

（一）本期债券违约情形及解决措施

本公司保证按照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募集说明书第九节、二、“（九）违约责任”。

（二）交叉违约保护条款

1、触发情形

发行人及合并范围内子公司任何一笔债券违约（包括债务融资工具、企业债券、公司债券、境外债券等）；或发行人及合并范围内子公司没有清偿到期应付的任何债务（包括但不限于金融机构贷款、承兑汇票或其他债务融资），且单独或累计的总金额达到或超过：（1）各货币折人民币 3 亿元；或（2）发行人最近一年或最近一个季度合并财务报表净资产的 3%，以较低者为准。

2、处置程序

如果上述交叉违约保护条款的触发情形发生，应在 2 个工作日内启动投资者保护机制，处置程序可参考募集说明书第九节、二、“（九）违约责任”。

《债券受托管理协议》适用中国法律并依其解释。因《债券受托管理协议》引起的或与其有关的任何争议应由争议各方之间协商解决，如果协商解决不成，则任何一方均可向上海仲裁委员会提交仲裁，仲裁裁决是终局的，对协议各方均具有约束力。

第四节 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：XINHUZHONGBAOCO.,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：8,599,343,536 元
- 6、实缴资本：8,599,343,536 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：yaocc@xhzb.com
- 14、所属行业：房地产业（K70）
- 15、经营范围：煤炭（无储存）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，发行人向社会公众非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。非公开发行后，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，至发行人首次非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	0.00	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	84.45%
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		
国有法人持股	0.00	0%

境内法人持股	177,512.97	22.10%
有限售条件股份合计	177,512.97	22.10%
二、无限售条件股份		
人民币普通股	625,768.62	77.90%
无限售条件股份合计	625,768.62	77.90%
三、股份总数	803,281.59	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 813,813.20 万股。

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 909,967.04 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	0.00	0%
境内法人持股	96,271.01	10.58%
有限售条件股份合计	96,271.01	10.58%
二、无限售条件股份		
人民币普通股	813,696.04	89.42%
无限售条件股份合计	813,696.04	89.42%
三、股份总数	909,967.04	100.00%

18、2016 年股份回购

2016 年 2 月 3 日，公司 2016 年第一次临时股东大会审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购股份的议案》，拟通过上海证券交易所交易系统以集中竞价交易方式回购公司股份，回购资金总额为人民币 10-20 亿元，回购股份价格不

超过 5.20 元/股，回购期限为自股东大会审议通过回购股份方案之日起 6 个月内，本次回购的股份将予以注销，从而减少公司的注册资本。公司于 2016 年 3 月 22 日披露了《回购报告书》，于 3 月 25 日首次实施了回购。截至 2016 年 6 月 27 日本次回购股份方案实施完毕，回购股份数量为 500,326,892 股，支付的总金额为 19.67 亿元；回购股份于 6 月 29 日注销，公司总股本由 9,099,670,428 股变更为 859,934.35 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	0.00	0%
境内法人持股	96,271.01	11.20%
有限售条件股份合计	96,271.01	11.20%
二、无限售条件股份		
人民币普通股	763,663.35	88.80%
无限售条件股份合计	763,663.35	88.80%
三、股份总数	859,934.35	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。

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 2020 年 3 月 31 日，本公司总股本 8,599,343,536 股，包括有限售条件和无限售条件的流通股份，公司的股本结构情况见下表：

股份类别	股份数量（股）	持股比例
一、有限售条件股份		
国有法人持股	0.00	0%
境内法人持股	1,171,615	0.01%
有限售条件股份合计	1,171,615	0.01%
二、无限售条件股份		
人民币普通股	8,598,171,921	99.99%
无限售条件股份合计	8,598,171,921	99.99%
三、股份总数	8,599,343,536	100.00%

（二）本次发行前发行人前十大股东持股情况

截至 2020 年 3 月末，发行人前十名股东情况如下：

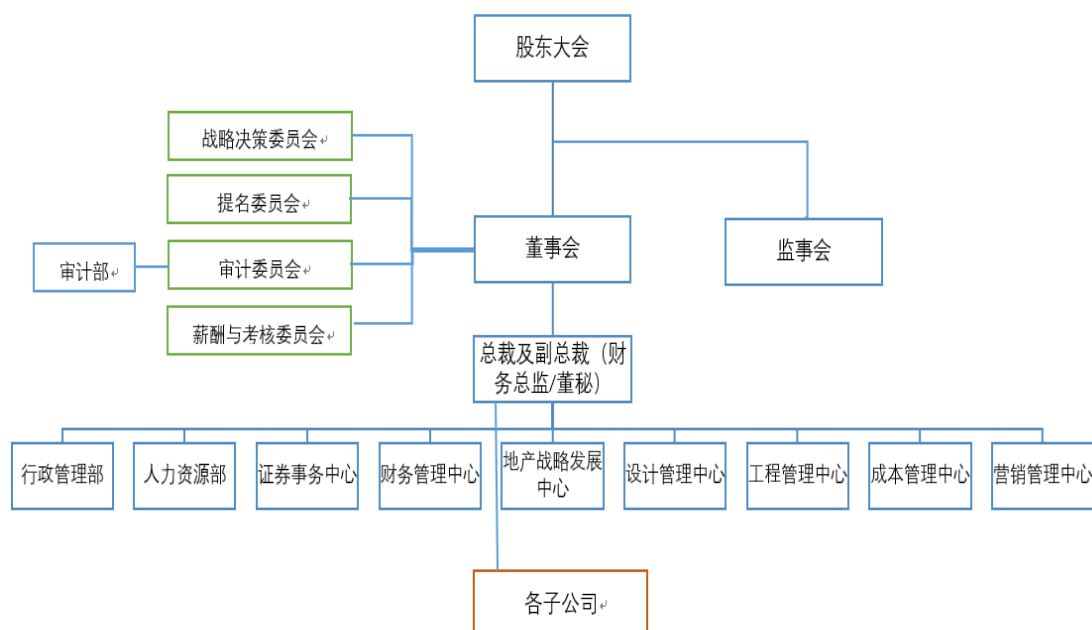
股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	质押股份数量（股）
浙江新潮集团股份有限公司	2,786,910,170	32.41	2,072,363,200
黄伟	1,449,967,233	16.86	1,042,611,475
宁波嘉源实业发展有限公司	462,334,913	5.38	346,870,000
中国证券金融股份有限公司	258,721,008	3.01	-
浙江恒兴力控股集团有限公司	209,991,540	2.44	192,400,000
中国北方工业有限公司	178,000,000	2.07	-
新潮中宝股份有限公司回购专用证券账户	165,454,236	1.92	-
华澳国际信托有限公司－华澳·臻智 56 号 新潮中宝员工持股计划集合资金信托计划	106,218,733	1.24	-
香港中央结算有限公司	96,175,154	1.12	-
华夏人寿保险股份有限公司-传统产品	60,231,412	0.70	-

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 2020 年 3 月末，发行人组织结构如下图所示：



（二）发行人治理结构

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

公司最近三年的股东大会会议、董事会会议、监事会会议的召集、召开、出席、表决程序均符合法律法规、《公司章程》和三会议事规则的有关规定。相关会议通过的决议合法有效，并在指定信息披露媒体中进行了及时公告。

（三）重要规章制度的制定及修订情况

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》	2020年5月20日2019年年度股东大会修订
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》	2020年4月28日第十届董事会第二十一次会议修订
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

编号	制度名称	最近一次制定/修订时间
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
22	《信息披露暂缓与豁免业务内部管理制度》	2016年8月8日第九届董事会第十二次会议制订

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《新潮中宝股份有限公司财务管理制度》。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》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》、《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 2019 年末，发行人纳入合并报表范围的子公司共有 93 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

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
				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）
沈阳新潮明珠置业有限公司	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。）
天津新潮凯华投资有限公司	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）
天津新潮中宝投资有限公司	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、城市基础设施建设业、环保产业投资及投资管理；商品房销售；自有房屋租赁；市场建设（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）
天津新潮物业发展有限公司	500.00	100	控股子公司	物业管理；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；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；酒店管理；家政服务；停车场管理；绿化养护；运动健身服务；农副产品销售；家具销售；安防监控设备安装和销售；消防器材销售；普通货运；货运代理服务；计算机技术开发、转让、咨询、服务；电子元器件、电子产品、计算机软硬件及辅助设备销售；网络工程设计、施工；计算机系统服务；数据处理；工程和技术研究与试验发展；合同能源管理；电力供应。（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、

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
				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）
滨州新潮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。）
南通新潮置业有限公司	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）
启东新潮建设发展有限公司	1,000.00	100	控股子公司	江海滩涂围垦项目开发，港口及其附属设施项目开发，旅游项目开发，市政公用工程、房屋建筑工程、园林绿化工程、建筑装修装饰工程施工，室内外装饰设计服务，物业管理，酒店类企业管理服务，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）
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；室内儿童游艺服务；餐饮服务；建筑装修装饰工程的设计与施工；建筑装修装饰材料、日用百货、五金交电、洗涤用品、化妆品、食品、厨具、办公用品、文体用品、儿童玩具、橡胶制品销售；卷烟零售。（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）

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
上海新潮城市开 发有限公司	50,000.00	100	控股子公司	房地产开发经营；物业管理；建筑装潢材料，机械设备销售；房地产经纪。（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）
上海新潮天虹城 市开发有限公司	50,000.00	100	控股子公司	房地产开发经营，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）
杭州新潮明珠置 业有限公司	10,000.00	100	控股子公司	服务：房地产开发、经营。
杭州新潮鸬鸟置 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（法律、行政法规禁止经营的项目除外，法律、行政法规限制经营的项目取得许可证后方可经营）；含分支机构经营：批发、零售：工艺美术品、丝织品、旅游文化用品、日用百货，烟草制品；食品经营；自制饮品制售；服务：住宿，酒店管理咨询，会议服务，餐饮服务，健身服务，棋牌服务，商务服务，羽毛球，游泳，花卉租赁及销售，汽车租赁，会展服务，洗衣服务，票务代理，代订客房，复印、打字、停车服务，婚庆礼仪服务，场地租赁，物业管理，国内旅游服务，小型游乐活动（除电子游戏游艺）。（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）
浙江新潮海创地 产发展有限公司	5,000.00	100	控股子公司	房地产开发，物业服务。
嘉兴新潮中房置 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。
舟山新潮置业有 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。
丽水新潮置业有 限公司	5,000.00	100	控股子公司	房地产开发。
温岭新潮地产发 展有限公司	5,000.00	100	控股子公司	房地产开发经营；国家法律、法规和政策允许的投资业务（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；建筑工程设备租赁服务。（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）
温岭锦辉置业有 限公司	5,000.00	51	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）

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
				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。
瑞安市中宝置业有限公司	10,000.00	95	控股子公司	房地产开发、销售（凭资质证书经营）
平阳伟成置业有限公司	1,000.00	100	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）
平阳安瑞置业有限公司	1,000.00	100	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）
平阳宝瑞置业有限公司	1,000.00	100	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）
平阳隆瑞置业有限公司	1000.00	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）
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）
启东新潮碧海旅游管理有限公司	USD2,000.00	100	控股子公司	旅游管理服务，旅馆服务，餐饮服务（按食品经营许可证核定范围经营），物业管理服务，停车场服务，房屋建筑工程施工，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）
上海拓驿投资管	1,000.00	100	控股子公司	投资管理，投资咨询、实业投资，企业

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
理有限公司				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）
新潮中宝投资管理 有限公司	50,000.00	100	控股子公司	投资管理、受托资产管理、创业投资、实业投资、市场营销策划、企业形象策划、商务信息咨询（除证券期货、商品中介）、企业管理咨询、投资咨询（除证券、期货）。
浙江新潮金融信息 服务有限公司	100,000.0 0	100	控股子公司	金融信息咨询服务（不含金融业务），接受金融机构委托从事金融信息技术外包、金融业务流程外包、金融知识流程外包，投资管理，资产管理，投资咨询，企业管理咨询，经济信息咨询，商务信息咨询，计算机科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务。
浙江新潮智脑投资 管理合伙企业 （有限合伙）	10,000.00	100	控股子公司	资产管理、投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代课理财等金融服务），投资咨询，商务信息咨询，实业投资。
浙江新潮乐居科 技有限公司	1,000.00	100	控股子公司	技术研发、技术服务、技术咨询及技术转让；智能家居系统软件、计算机信息技术、计算机软硬件、计算机系统集成技术。销售：智能家居系统软件、计算机软硬件、电子产品（除电子出版物）。（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）
浙江智新科技有 限公司	1,000.00	100	控股子公司	新材料技术、生物技术、计算机技术、电子产品的技术开发、技术咨询、技术推广、技术服务，科技中介服务。（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）
浙江启安实业有 限公司	5000.00	100	控股子公司	工程项目管理服务,园区建设运营管理服务,企业管理咨询,物业管理,工程设计,建材销售,计算机软件开发。(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)
浙江启珩实业有 限公司	5000.00	100	控股子公司	工程项目管理服务,园区建设运营管理服务,企业管理咨询,物业管理,工程设计,建材销售,计算机软件开发。(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)
浙江启辉实业有 限公司	5000.00	100	控股子公司	工程项目管理服务,园区建设运营管理服务,企业管理咨询,物业管理,工程设计,建材销售,计算机软件开发。(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)

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
				活动)
浙江启隆实业有 限公司	5000.00	100	控股子公司	①工程勘察;②工程设计工程项目管理服务,园区建设运营管理服务,企业管理咨询,物业管理,工程设计,建材销售,计算机软件开发。(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)
浙江启信实业有 限公司	5000.00	100	控股子公司	工程项目管理服务,园区建设运营管理服务,企业管理咨询,物业管理,工程设计,建材销售,计算机软件开发。(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)
浙江启远实业有 限公司	5000.00	100	控股子公司	工程项目管理服务,园区建设运营管理服务,企业管理咨询,物业管理,工程设计,建材销售,计算机软件开发。(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)
浙江启智实业有 限公司	5000.00	100	控股子公司	工程项目管理服务,园区建设运营管理服务,企业管理咨询,物业管理,工程设计,建材销售,计算机软件开发。(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)
浙江启丰实业有 限公司	5000.00	100	控股子公司	工程项目管理服务,园区建设运营管理服务,企业管理咨询,物业管理,工程设计,建材销售,计算机软件开发。(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)
贵州南湖能源有 限公司	5,000.00	100	控股子公司	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营;法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的,经审批机关批准后凭许可(审批)文件经营;法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的,市场主体自主选择经营。(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)
浙江南湖国际教育投资有限公司	5,000.00	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	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。

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
儿园				
新潮影视传播有限公司	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，在批准的有效期限内方可经营）；国内广告设计、制作、发布（除媒体及网络广告）；艺术培训；三维电脑动画技术研发；文化文艺衍生作品的策划。（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）
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，地基与基础建设工程专业施工、土壤环境污染防治服务、土石方建设工程专业施工、河湖整治建设工程专业施工、市政公用建设工程专业施工、水利专业建设工程专业施工。【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】
上海融喆投资发展有限公司	10,000.00	95	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。（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）
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
香港冠盛投资有限公司	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。
Xinhu(BVI)Holding Company Limited	USD0.0001	100	控股子公司	投资
Xinhu(Oversea) 2017 Investment Company Limited	USD0.0001	100	控股子公司	投资
Xinhu	USD0.000	100	控股子公司	投资

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
(BVI)2018 Holding Company Limited	1			
冠瑞投资有限公 司	USD5.00	100	控股子公司	投资
泰信控股有限公 司	USD0.000 1	100	控股子公司	投资
泰融控股有限公 司	USD0.000 1	100	控股子公司	投资
冠宏投资有限公 司	USD5.00	100	控股子公司	投资
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。）
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）
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）
上海新潮房地产 开发有限公司	20,000.00	63	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）
新潮地产集团有 限公司	200,000.0 0	100	控股子公司	房地产开发经营。
杭州新潮美丽洲 置业有限公司	35,000.00	100	控股子公司	房地产开发、经营。
衢州新潮房地产 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。
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。
绍兴市红太阳物	50.00	100	控股子公司	物业管理、房屋租赁、停车服务。

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
业管理有限公司				
温州新湖房地产开发有限公司	5,000.00	100	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。
九江新湖远洲置业有限公司	200.00	100	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）
上海亚龙古城房地产开发有限公司	32,000.00	100	控股子公司	房地产开发经营、物业管理、房地产信息咨询、建筑材料、电线电缆、五金电器。（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。
海南满天星旅业开发有限公司	10,000.00	50.50	控股子公司	旅游业开发经营，房地产经营开发，体育赛事，医疗养生，酒店管理，体育健身，观赏养殖动植物，高尔夫球培训，工艺美术品，服装，体育用品，日用百货零售，旅业开发的咨询策划服务，投资管理，企业管理咨询。
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	6,034.62	80	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；基础设施投资、建设；建材销售。（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）
丰宁承龙矿业有限公司	1,200.00	80	控股子公司	金矿、银矿、钼矿开采、加工及销售；矿产品购销；五金、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。
杭州大清谷旅游开发有限公司	503.00	90	控股子公司	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

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
				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。
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；基础设施工程、园林绿化工程、土壤改良工程、土石方工程、河湖整治工程、市政公用工程、给排水工程的设计、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）
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。
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）。
Total Partner Global Limited	USD0.0001	100	控股子公司	投资
SummitIdea Limited	USD0.0001	100	控股子公司	投资

公司纳入合并范围的主要子公司简要情况介绍如下：

（1）启东新潮投资开发有限公司

启东新潮投资开发有限公司注册资本为 7,500.00 万元，公司持有其 100.00% 股权，其经营范围为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）

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产为 111,043.26 万元，总负债 70,813.28 万元，净资产为 40,229.99 万元；2019 年，营业收入 6,437.95 万元，净利润为-7,378.90 万元。

（2）衢州新潮房地产开发有限公司

衢州新潮房地产开发有限公司注册资本为 28,000.00 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（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）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产为 280,630.15 万元，总负债 139,697.57 万元，净资产为 140,932.58 万元；2019 年，实现营业收入 282,156.97 万元，净利润为 91,675.62 万元。

（3）九江新潮中宝置业有限公司

九江新潮中宝置业有限公司注册资本为 10,000.00 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（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 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产为 115,818.20 万元，总负债 81,076.80 万元，净资产为 34,741.40 万元；2019 年，实现净利润为 21,127.46 万元。

（4）瑞安市中宝置业有限公司

瑞安市中宝置业有限公司注册资本为 10,000.00 万元，公司持有其 95.00%的股权，其经营范围为房地产开发、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）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产为 359,142.26 万元，总负债 326,132.49 万元，净资产为 33,009.77 万元；2019 年，实现净利润为 19,712.90 万元。

（5）丽水新潮置业有限公司

丽水新潮置业有限公司注册资本为 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 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产为 196,790.93 万元，总负债 109,896.58 万元，净资产为 86,894.35 万元；2018 年，实现营业收入 307,692.60 万元，净利润为 60,355.04 万元。2019 年度该公司已处于清盘阶段。

（6）杭州新潮美丽洲置业有限公司

杭州新潮美丽洲置业有限公司注册资本为 35,000.00 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 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产为 236,296.97 万元，总负债 179,792.14 万元，净资产为 56,504.83 万元；2019 年，实现营业收入 16,065.13 万元，净利润为 2,606.69 万元。

（7）乐清新湖置业有限公司

乐清新湖置业有限公司注册资本为 10,000.00 万元，公司持有其 65%的股权，其经营范围为房地产开发、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）。

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产为 70,025.53 万元，总负债 51,406.06 万元，净资产为 18,619.47 万元；2018 年，实现营业收入 312,037.28 万元，净利润为 50,762.51 万元。2019 年改项目处于清盘阶段。

（8）浙江澳辰地产发展有限公司

浙江澳辰地产发展有限公司注册资本为 10,000.00 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。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）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产为 99,481.08 万元，总负债 86,423.12 万元，净资产为 13,057.96 万元；2019 年，实现营业收入 26,211.27 万元，净利润为 2,567.08 万元。

（9）苏州新潮置业有限公司

苏州新潮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 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产为 449,026.04 万元，总负债 327,874.59 万元，净资产为 121,151.45 万元；2019 年，实现营业收入 314,047.01 万元，净利润为 68,962.47 万元。

（10）沈阳新潮房地产开发有限公司

沈阳新潮房地产开发有限公司注册资本为 27,000.00 万元，公司持有其 100.00%的股权，其经营范围为房地产开发、商品房销售（持资质证经营）、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）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产为 116,291.98 万元，总负债 41,613.50 万元，净资产为 74,678.48 万元；2019 年，实现营业收入 92,571.92 万元，净利润为 462.89 万元。

2、发行人的合营和参股公司情况

截至 2019 年末，发行人的主要合营和参股公司情况如下表所示：

主要合营和参股公司	注册资本/股本（万元）	持股比例
中信银行股份有限公司	4,893,479.66	4.999%
盛京银行股份有限公司	879,668.02	3.41%
新潮控股有限公司	415,385.00	48.00%
温州银行股份有限公司	296,283.19	18.15%
甘肃西北矿业集团有限公司	65,000.00	34.40%
江苏新潮宝华置业有限公司	30,000.00	35.00%
新潮期货有限公司	22,500.00	29.67%

（1）中信银行股份有限公司

中信银行注册资本为 4,893,479.66 万元，公司持有其 4.999%的股权，经营范围为：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项；提供保管箱服务；结汇、售汇业务；代理开放式基金业务；办理黄金业务；黄金进出口；开展证券投资基金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者托管业务；经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务；保险兼业代理业务（有效期至 2020 年 09 月 09 日）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批

准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产为 675,043,300.00 万元，总负债 621,790,900.00 万元，净资产为 53,252,400 万元；2019 年，实现营业总收入 18,758,400.00 万元，归属于母公司净利润为 4,801,500.00 万元。

（2）盛京银行股份有限公司

盛京银行注册资本为 879,668.02 万元，公司持有其 3.41%的股权，其经营范围为：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 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产 102,148,079.60 万元，总负债 94,235,881.10 万元，净资产为 7,912,198.5 万元；2019 年，实现营业总收入 2,100,726.7 万元，归属于母公司净利润为 544,322.40 万元。

（3）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）、木材、机械设备、煤炭（无储存）、焦炭、百货、办公自动化设备、橡胶、橡胶制品、初级食用农产品、饲料、矿产品、汽车配件、化学纤维及制品、纺织品、石材、油脂、原料油、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。）

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产为 3,388,806.34 万元，总负债 2,782,328.65 万元，净资产为 606,477.69 万元；2019 年，实现营业收入 410,767.78 万元，归属于母公司的净利润为-22,507.81 万元。

（4）温州银行股份有限公司

温州银行注册资本为 296,283.19 万元，公司持有其 18.15%的股权，经营范围为：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 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产为 23,047,193.99 万元，总负债 21,745,529.57 万元，净资产为 1,301,664.42 万元；2019 年，实现营业总收入 423,071.21 万元，净利润为 69,293.43 万元。

（5）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 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产为 164,117.97 万元，总负债 112,553.02 万元，净资产为 51,564.95 万元；2019 年，实现营业收入 0.00 万元，净利润为 3,895.74 万元。

（6）江苏新潮宝华置业有限公司

江苏新潮宝华置业有限公司注册资本为 30,000.00 万元，公司持有其 35% 的股权，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 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产为 103,855.32 万元，总负债 65,320.15 万元，净资产为 38,535.17 万元；2019 年，实现营业收入 78,167.71 万元，净利润为 17,393.04 万元。

（7）新潮期货有限公司

新潮期货有限公司注册资本为 22,500 万元，公司持有其 29.67% 的股权，经营范围为商品期货经纪、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 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产为 567,704.80 万元，总负债 487,197.93 万元，净资产为 80,506.88 万元；2019 年，实现营业收入 569,008.94 万元，净利润为 3,555.56 万元。

四、发行人控股股东和实际控制人基本情况

（一）控股股东及其一致行动人基本情况

截至 2020 年 3 月末，公司的控股股东为新潮集团，其直接持有公司股份数量为 2,786,910,170 股，占总股本的 32.41%。此外，黄伟先生持有公司股份数量为 1,449,967,233 股，占总股本的 16.86%，宁波嘉源持有公司股份数量为

462,334,913 股，占总股本的 5.38%，浙江恒兴力持有公司股份数量为 209,991,540 股，占总股本的 2.44%。黄伟先生为新湖集团的控股股东，浙江恒兴力为新湖集团的全资子公司，宁波嘉源为新湖集团的控股子公司。黄伟先生、新湖集团、浙江恒兴力、宁波嘉源为一致行动人。四者合计持有公司股份数量为 4,909,203,856 股，占总股本的 57.09%。

截至 2020 年 3 月末，新湖集团持有的公司股份已质押 2,072,363,200 股，黄伟持有的公司股份已质押 1,042,611,475 股，宁波嘉源持有的公司股份已质押 346,760,000 股，浙江恒兴力持有的公司股份已质押 192,400,000 股，四者合计 3,654,2447,675 股，占持有股份的 74.44%，主要为控股股东为其借款提供的质押担保。

1、新湖集团

控股股东名称：浙江新湖集团股份有限公司

住所：杭州市体育场路田家桥 2 号

企业性质：股份有限公司（非上市）

法定代表人：林俊波

注册资本：37,738.33 万元人民币

实收资本：37,738.33 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、煤炭、焦炭、橡胶及橡胶制品、初级食用农产品、矿产品（不含专控）、饲料、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）、原料油、日用百货的销售，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 2019 年 12 月 31 日，新湖集团经审计的总资产为 1,903.55 亿元，净资产为 374.96 亿元，2019 年经审计的净利润为 6.51 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：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；煤炭的批发（无储存）；建筑材料、钢材、五金交电、木材、普通机械设备、焦炭、食用农产品、矿产品、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（除危险化学品）、化纤原料及制品、橡胶原料及制品、金属材料及制品、饲料、汽车配件、石材、燃料油（除轻质燃料油）、鞋帽的批发、零售；经济贸易咨询。（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。）

按照合并财务报表口径，截至 2019 年 12 月 31 日，宁波嘉源经审计的总资产为 39.38 亿元，净资产为 14.84 亿元，2019 年经审计的净利润为 0.90 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：易景璟

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：资产管理，基础设施建设投资，实业投资。房地产业投资，高科技产业投资，经营国内贸易、进出口贸易、资产重组兼并服务，投资项目管理服

务，信息咨询服务（不含期货、证券咨询）。（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 2019 年 12 月 31 日，浙江恒兴力经审计的总资产为 23.15 亿元，净资产为 5.09 亿元，2019 年经审计的净利润为 0.73 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。

截至 2020 年 3 月 31 日，实际控制人黄伟除新湖集团及新湖集团控制的企业以外，没有其他控制的企业。

截至 2020 年 3 月 31 日，新湖集团控制的除新湖中宝及其控制的企业以外的其他二级控股子公司如下表所示：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	主营业务	与公司的关联关系	直接持股比例	表决权比例
1	浙江恒兴力	24,800	实业投资等	同受新湖集团控制，且持有公司 2.44% 股份	100%	100%
2	宁波嘉源	1,000	贸易等	同受新湖集团控制，且持有公司 5.38% 股份	99%	99%
3	新湖控股	415,385	实业投资开发等	同受新湖集团控制，公司占其出资额 48%	52%	100%
4	哈尔滨高科技（集团）股份有限公司	36,126.36	高新技术产品的开发等	同受新湖集团控制	16.08%	16.08%
5	上海新湖绿城物业服务集团有限公司	500	物业服务	同受新湖集团控制	60%	60%
6	浙江新湖绿城物业服务集团有限公司	1,000	物业服务	同受新湖集团控制	18.36% [注 1]	87.76%
7	内蒙古新湖化工有限公司	5,000	化工产品销售等	同受新湖集团控制	95%	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
8	浙江省石化 工贸有限公司	615	化工原料及 产品销售等	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	实业投资等	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	化工原料及 产品销售等	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	教育软件开 发及技术服 务	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	同受新潮集团控制	100%	100%
15	上海新潮创 业投资有限 公司	10,000.00	创业投资	同受新潮集团控制	5%[注 2]	100%
16	上海成麟信 息科技有限 公司	1,000.00	信息科技的 技术开发等	同受新潮集团控制	100%	100%
17	嘉豐（香港） 国际有限公 司	\$1,000.00	境外项目管 理与咨询服 务，国际贸 易等	同受新潮集团控制	100%	100%
18	杭州兴和投 资发展有限 公司	28,000.00	实业投资	同受新潮集团控制	100%	100%
19	新潮期货有 限公司	22,500.00	商品、金融 期货经纪	同受新潮集团控制	8% [注 3]	91.67%

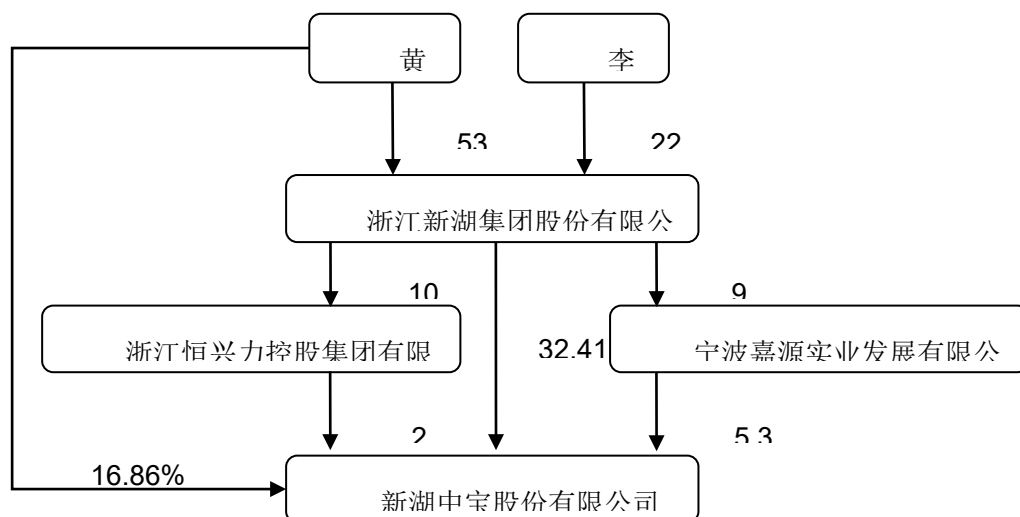
注 1：新潮集团控股子公司上海新潮物业服务有限公司持股 69.40%；

注 2：新潮集团控股子公司新潮控股持股 95%；

注 3：新潮集团控股子公司新潮中宝持股 29.67%，杭州兴和投资发展有限公司持股 54%。

（三）股权结构图

截至 2020 年 3 月 31 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，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

关于发行人主要合营和联营企业情况请详见募集说明书第五节、三、（四）、2。

3、其他关联方情况

截至 2019 年末，发行人其他关联方情况如下表所示：

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
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
黑龙江省哈高科营养食品有限公司	母公司的控股子公司
杭州新湖绿城生活服务有限公司	母公司的控股子公司
中信银行（国际）有限公司	本公司联营企业控股子公司
信银（香港）资本有限公司	本公司联营企业控股子公司
香港欣禾国际投资有限公司	本公司联营企业控股子公司
李萍	实际控制人黄伟之配偶

（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、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品和接受劳务的关联交易

单位：万元，%

关联方	关联交易内容	2019 年		2018 年		2017 年	
		本期数	占同类交易金额的比例	本期数	占同类交易金额的比例	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	物业服务	1,705.10	14.37	1,473.57	16.75	1,386.13	16.60
浙江新湖绿城物业服务有限公司	咨询服务	0.00	0.00	0.00	0.00	94.34	1.13
上海新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	7,663.46	64.60	5,424.96	61.66	4,888.87	58.53

衢州新湖绿城物业服务 有限公司	物业服务	425.14	3.58	556.78	6.33	182.76	2.19
沈阳新湖绿城物业服务 有限公司	物业服务	553.86	4.67	613.22	6.97	691.40	8.28
湘财证券股份有限公司	佣金支出	0.00	0.00	0.00	0.00	126.78	1.52
哈高科绥棱二塑防水工 程有限公司	防水工程	1,495.92	12.61	665.43	7.56	892.32	10.68
黑龙江省哈高科营养食 品有限公司	粮油货款	18.94	0.16	63.71	0.72	89.45	1.07

(2) 发行人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	关联交易内容	2019 年	2018 年	2017 年
内蒙古合和置业有限公司	工程、营销服务费	0.00	0.00	141.51
江苏新湖宝华置业有限公司	工程、营销服务费	1,276.76	1,429.48	1,022.51
江苏新湖宝华置业有限公司	电梯	299.40	262.00	644.62
上海新湖绿城物业服务有限公司	商品销售	0.00	24.95	0.95
杭州新湖绿城生活服务有限公司	商品销售	2,249.15	0.00	0.00

2、关联方出租

(1) 公司出租情况

单位：万元

承租方名称	租赁资产 种类	2019 年确认 的租赁收入	2018 年确认 的租赁收入	2017 年确认 的租赁收入
沈阳新湖绿城物业服务 有限公司	房产	0.00	0.00	2.76
江苏新湖宝华置业有 限公司	车辆	33.98	20.17	53.33
上海新湖绿城物业服 务有限公司	车位	66.69	67.66	0.00

(2) 公司承租情况

单位：万元

出租方名称	租赁资产种 类	2019 年确 认的租赁费	2018 年确 认的租赁费	2017 年确 认的租赁费
浙江新湖绿城物业服务有 限公司	房产	54.61	71.14	13.04
上海新湖绿城物业服务有 限公司	房产	5.66	5.66	0.00

3、关联方担保

(1) 2019 年关联方担保情况

1) 本公司及子公司作为担保方

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经 履行完毕
------	------	-------	-------	----------------

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新湖集团	14,900.00	2019-2-12	2020-2-11	否
新湖集团	5,100.00	2019-6-19	2020-6-18	否
新湖集团	25,000.00	2019-7-9	2020-7-9	否
新湖集团	25,000.00	2019-3-5	2020-3-5	否
新湖集团	40,000.00	2019-8-26	2021-8-23	否
新湖集团	20,000.00	2019-7-22	2020-2-5	否
新湖集团	10,000.00	2019-7-17	2020-7-17	否
新湖集团	10,000.00	2019-8-8	2020-8-7	否
新湖集团	12,500.00	2019-11-4	2020-11-3	否
新湖集团	5,500.00	2019-6-6	2020-6-5	否
新湖集团	20,000.00	2019-9-12	2020-3-12	否
新湖集团	5,000.00	2019-11-18	2020-5-31	否
新湖集团	14,000.00	2019-11-18	2020-7-31	否
新湖集团	25,060.00	2019-11-18	2020-10-29	否
新湖集团	45,940.00	2019-11-18	2020-10-31	否
新湖集团	14,000.00	2019-8-15	2020-8-12	否
新湖集团	14,000.00	2019-8-19	2020-8-12	否
新湖集团	50,000.00	2019-12-10	2020-12-10	否
嘉兴南湖国际实验学校	1,450.00	2019-2-27	2022-2-27	否
嘉兴市秀洲现代实验学校	1,400.00	2019-2-28	2021-6-27	否
嘉兴市秀洲现代实验学校	1,500.00	2019-3-28	2020-3-27	否
合计	360,350.00			

2) 本公司及子公司作为被担保方

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新湖集团	10,500.00	2019-4-18	2020-3-21	否
新湖集团	5,000.00	2019-5-9	2020-5-8	否
新湖集团	2,500.00	2019-12-27	2020-12-27	否
新湖集团、黄伟、李萍	40,000.00	2019-1-4	2020-1-3	否
新湖集团、黄伟、李萍	5,000.00	2019-1-11	2020-1-10	否
新湖集团、黄伟、李萍	15,000.00	2019-3-26	2020-3-20	否

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新湖集团、黄伟、李萍	8,000.00	2019-5-20	2020-5-19	否
新湖集团、黄伟、李萍	20,000.00	2019-6-17	2020-6-11	否
新湖集团、黄伟、李萍	5,000.00	2019-7-15	2020-7-15	否
新湖集团、黄伟、李萍	30,000.00	2019-7-30	2020-7-28	否
新湖集团、黄伟、李萍	9,800.00	2019-8-2	2020-2-5	否
新湖集团、黄伟、李萍	14,800.00	2019-8-19	2020-8-18	否
新湖集团、黄伟、李萍	20,000.00	2019-9-25	2020-9-25	否
新湖控股	14,500.00	2019-7-30	2020-10-30	否
新湖控股、黄伟、李萍	13,500.00	2019-5-5	2020-5-4	否
新湖控股、黄伟、李萍	6,000.00	2019-9-27	2020-9-25	否
黄伟、李萍	25,000.00	2017-1-25	2020-1-24	否
黄伟、李萍	18,000.00	2017-8-22	2020-6-28	否
黄伟、李萍	48,000.00	2017-10-12	2020-10-11	否
黄伟、李萍	4,000.00	2018-1-31	2021-1-25	否
黄伟、李萍	1,144,581.00	2018-3-9	2027-8-10	否
黄伟、李萍	43,000.00	2018-8-28	2020-6-7	否
黄伟、李萍	2,000.00	2018-8-28	2020-6-7	否
黄伟、李萍	78,300.00	2018-9-14	2021-9-16	否
黄伟、李萍	69,000.00	2018-9-29	2021-12-20	否
黄伟、李萍	35,000.00	2018-10-24	2020-10-24	否
黄伟、李萍	85,000.00	2018-11-9	2021-11-8	否
黄伟、李萍	30,500.00	2019-1-11	2024-1-9	否
黄伟、李萍	6,899.00	2019-4-4	2020-10-3	否
黄伟、李萍	6,041.00	2019-4-23	2020-10-22	否
黄伟、李萍	72,500.00	2019-4-24	2022-4-23	否
黄伟、李萍	30,000.00	2019-6-4	2020-12-4	否
黄伟、李萍	3,300.00	2019-6-28	2020-6-27	否
黄伟、李萍	80,000.00	2019-7-29	2021-7-28	否
黄伟、李萍	2,820.00	2019-9-29	2020-9-25	否
黄伟、李萍	79,000.00	2019-9-30	2022-9-29	否
黄伟、李萍	1,370.00	2019-10-17	2020-10-16	否
黄伟、李萍	49,500.00	2019-11-15	2021-11-12	否
黄伟、李萍	160,000.00	2019-11-22	2021-11-22	否

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
黄伟	60,000.00	2016-10-25	2022-10-24	否
黄伟	301,000.00	2017-5-11	2022-10-24	否
黄伟	40,000.00	2016-10-25	2022-10-24	否
黄伟	114,739.80	2018-2-5	2020-1-23	否
合计	2,809,150.80			

（2）2018 年关联方担保情况

1) 本公司及子公司作为担保方

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	截至期末担保是否已经履行完毕
新湖控股	19,200.00	2018-12-14	2019-12-07	否
新湖集团	14,900.00	2018-03-09	2019-03-08	否
新湖集团	5,100.00	2018-06-08	2019-06-07	否
新湖集团	3,400.00	2018-06-08	2019-06-07	否
新湖集团	2,100.00	2018-07-02	2019-07-01	否
新湖集团	25,000.00	2018-07-25	2019-07-25	否
新湖集团	49,500.00	2017-08-11	2019-08-09	否
新湖集团	10,000.00	2018-08-16	2019-08-15	否
新湖集团	14,000.00	2018-09-05	2019-09-01	否
新湖集团	14,000.00	2018-09-10	2019-09-01	否
新湖集团	20,000.00	2018-10-12	2019-10-11	否
新湖集团	20,000.00	2018-10-22	2019-10-22	否
新湖集团	10,000.00	2018-11-20	2019-07-12	否
新湖集团	12,500.00	2018-11-23	2019-11-22	否
小计	219,700.00			

2) 本公司及子公司作为被担保方

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	截至期末担保是否已经履行完毕
新湖集团	15,000.00	2018-02-12	2019-03-09	否
新湖集团	5,000.00	2018-06-13	2019-06-12	否
新湖集团	2,500.00	2018-07-18	2019-07-11	否
新湖集团、黄伟、李萍	20,000.00	2017-09-28	2019-09-27	否

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	截至期末担保是否已经履行完毕
新湖集团、黄伟、李萍	5,000.00	2018-01-23	2019-01-23	否
新湖集团、黄伟、李萍	20,000.00	2018-06-07	2019-06-03	否
新湖集团、黄伟、李萍	9,800.00	2018-11-08	2019-11-07	否
新湖控股	25,000.00	2017-06-23	2019-06-23	否
新湖控股	3,100.00	2018-07-30	2019-07-30	否
新湖控股、黄伟、李萍	50,000.00	2017-02-08	2019-02-07	否
新湖控股、黄伟、李萍	13,500.00	2018-05-24	2019-05-23	否
新湖控股、黄伟、李萍	6,000.00	2018-10-16	2019-10-14	否
黄伟、李萍	67,500.00	2014-12-22	2019-12-15	否
黄伟、李萍	60,000.00	2016-12-23	2019-12-23	否
黄伟、李萍	11,965.00	2017-01-06	2019-01-05	否
黄伟、李萍	25,000.00	2017-01-25	2020-01-24	否
黄伟、李萍	30,000.00	2017-03-07	2019-03-06	否
黄伟、李萍	2,000.00	2017-07-24	2019-01-24	否
黄伟、李萍	81,000.00	2017-07-28	2019-07-28	否
黄伟、李萍	24,500.00	2017-08-22	2020-06-28	否
黄伟、李萍	36,000.00	2017-08-23	2019-08-23	否
黄伟、李萍	279,110.00	2017-08-28	2026-08-15	否
黄伟、李萍	64,000.00	2017-10-12	2020-10-11	否
黄伟、李萍	100,000.00	2017-11-30	2020-12-01	否
黄伟、李萍	76,000.00	2017-12-18	2019-12-17	否
黄伟、李萍	70,000.00	2018-01-04	2020-01-04	否
黄伟、李萍	60,000.00	2018-01-05	2019-01-05	否
黄伟、李萍	8,500.00	2018-01-31	2021-01-25	否
黄伟、李萍	954,581.00	2018-03-09	2027-08-10	否
黄伟、李萍	8,000.00	2018-05-16	2019-05-15	否
黄伟、李萍	3,300.00	2018-06-11	2019-06-10	否
黄伟、李萍	5,500.00	2018-08-27	2019-08-26	否
黄伟、李萍	2,000.00	2018-08-28	2020-02-28	否
黄伟、李萍	43,000.00	2018-08-28	2020-06-07	否
黄伟、李萍	20,000.00	2018-09-14	2021-09-14	否
黄伟、李萍	38,000.00	2018-09-29	2021-12-20	否
黄伟、李萍	30,000.00	2018-10-24	2021-09-04	否

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	截至期末担保是否已经履行完毕
黄伟、李萍	10,000.00	2018-11-08	2019-11-07	否
黄伟、李萍	96,000.00	2018-11-09	2021-11-08	否
黄伟	60,000.00	2016-10-25	2022-10-24	否
黄伟	40,000.00	2016-10-25	2022-10-24	否
黄伟	301,000.00	2017-05-11	2022-10-24	否
黄伟	50,000.00	2018-01-18	2019-11-12	否
黄伟	128,238.60	2018-02-05	2020-01-23	否
黄伟	20,000.00	2018-05-28	2019-06-26	否
小计	2,980,094.60			

（3）2017 年关联方担保情况

1) 本公司及子公司作为担保方

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	截至期末担保是否已经履行完毕
浙江新湖集团股份有限公司	30,000.00	2016-9-21	2018-9-21	否
浙江新湖集团股份有限公司	50,000.00	2016-10-27	2018-10-27	否
浙江新湖集团股份有限公司	14,900.00	2017-4-21	2018-4-20	否
浙江新湖集团股份有限公司	20,000.00	2017-4-27	2018-4-25	否
浙江新湖集团股份有限公司	20,000.00	2017-5-3	2018-5-3	否
浙江新湖集团股份有限公司	28,000.00	2017-6-1	2018-5-23	否
浙江新湖集团股份有限公司	5,100.00	2017-6-6	2018-6-5	否
浙江新湖集团股份有限公司	10,000.00	2017-7-18	2018-1-20	否
浙江新湖集团股份有限公司	50,000.00	2017-8-11	2019-8-9	否
浙江新湖集团股份有限公司	25,000.00	2017-8-23	2018-8-22	否
浙江新湖集团股份有限公司	5,000.00	2017-9-6	2018-9-5	否
浙江新湖集团股份有限公司	5,000.00	2017-11-9	2018-11-8	否
浙江新湖集团股份有限公司	5,000.00	2017-12-27	2018-12-26	否
小计	268,000.00			

2) 本公司及子公司作为被担保方

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	截至期末担保是否已经履行完毕
-----	------	-------	-------	----------------

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	截至期末担保是否已经履行完毕
浙江新潮集团股份有限公司	15,000.00	2017-1-9	2018-1-8	否
浙江新潮集团股份有限公司	2,500.00	2017-2-7	2018-2-6	否
浙江新潮集团股份有限公司、黄伟	20,000.00	2017-2-10	2018-2-13	否
浙江新潮集团股份有限公司、黄伟、李萍	3,000.00	2017-3-17	2018-3-16	否
浙江新潮集团股份有限公司、黄伟、李萍	10,000.00	2017-4-27	2018-4-25	否
浙江新潮集团股份有限公司、黄伟、李萍	5,000.00	2017-7-19	2018-1-20	否
浙江新潮集团股份有限公司、黄伟、李萍	8,000.00	2017-9-19	2018-9-18	否
浙江新潮集团股份有限公司、黄伟、李萍	20,000.00	2017-9-28	2019-9-27	否
新潮控股有限公司	50,000.00	2017-6-23	2019-6-23	否
新潮控股有限公司、黄伟、李萍	50,000.00	2017-2-8	2019-2-7	否
江苏新潮宝华置业有限公司	2,920.00	2016-10-21	2018-10-21	否
江苏新潮宝华置业有限公司	6,960.00	2017-1-4	2018-12-29	否
黄伟、李萍	50,000.00	2014-1-14	2019-1-9	否
黄伟、李萍	68,500.00	2014-12-22	2019-12-15	否
黄伟、李萍	35,000.00	2015-12-30	2018-1-13	否
黄伟、李萍	45,000.00	2016-1-20	2018-12-31	否
黄伟、李萍	30,000.00	2016-1-27	2018-1-26	否
黄伟、李萍	16,200.00	2016-3-21	2018-3-21	否
黄伟、李萍	30,000.00	2016-6-24	2018-8-17	否
黄伟、李萍	100,100.00	2016-7-6	2018-6-20	否
黄伟、李萍	40,000.00	2016-8-12	2018-8-12	否
黄伟、李萍	22,980.00	2016-8-30	2018-9-27	否
黄伟、李萍	8,100.00	2016-11-21	2018-11-21	否
黄伟、李萍	15,000.00	2016-11-25	2018-10-24	否
黄伟、李萍	30,800.00	2016-12-8	2018-6-8	否
黄伟、李萍	81,000.00	2016-12-14	2018-12-14	否
黄伟、李萍	60,000.00	2016-12-23	2019-12-23	否
黄伟、李萍	20,000.00	2017-1-6	2019-1-5	否
黄伟、李萍	19,200.00	2017-1-6	2018-7-24	否
黄伟、李萍	19,990.00	2017-1-9	2020-1-8	否
黄伟、李萍	25,000.00	2017-1-25	2020-1-24	否
黄伟、李萍	80,000.00	2017-3-7	2019-3-6	否

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	截至期末担保是否已经履行完毕
黄伟、李萍	5,000.00	2017-4-26	2018-4-25	否
黄伟、李萍	7,500.00	2017-5-9	2018-5-8	否
黄伟、李萍	8,000.00	2017-5-10	2018-5-9	否
黄伟、李萍	6,000.00	2017-5-16	2018-5-15	否
黄伟、李萍	3,300.00	2017-6-26	2018-6-25	否
黄伟、李萍	2,000.00	2017-7-24	2019-1-24	否
黄伟、李萍	90,000.00	2017-7-28	2019-7-27	否
黄伟、李萍	2,500.00	2017-8-23	2020-6-28	否
黄伟、李萍	202,294.00	2017-8-28	2026-8-15	否
黄伟、李萍	5,500.00	2017-8-30	2018-8-14	否
黄伟、李萍	5,000.00	2017-9-26	2018-9-25	否
黄伟、李萍	80,000.00	2017-10-12	2020-10-11	否
黄伟、李萍	6,000.00	2017-10-25	2018-10-24	否
黄伟、李萍	100,000.00	2017-11-30	2020-12-1	否
黄伟、李萍	11,500.00	2017-12-5	2019-11-27	否
黄伟、李萍	20,000.00	2017-12-18	2019-12-17	否
黄伟、李萍	40,000.00	2017-8-23	2019-8-23	否
黄伟	45,000.00	2016-3-31	2018-3-30	否
黄伟	20,000.00	2016-8-5	2018-8-4	否
黄伟	133,600.00	2016-8-19	2018-8-17	否
黄伟	60,000.00	2016-10-25	2022-10-24	否
黄伟	40,000.00	2016-10-25	2022-10-24	否
黄伟	30,000.00	2017-2-10	2018-2-13	否
黄伟	301,000.00	2017-5-11	2023-5-10	否
黄伟	10,000.00	2017-5-26	2018-5-26	否
黄伟	5,000.00	2017-9-20	2018-7-26	否
黄伟	5,000.00	2017-9-27	2018-7-26	否
小计	2,234,444.00			

4、关联方资金拆借

(1)拆入资金

单位：万元

关联方	2019 年		2018 年		2017 年	
	拆入	归还	拆入	归还	拆入	归还
嘉兴高级中学	1,500.00	1,500.00	3,000.00	2,200.00	1,100.00	1,800.00
嘉兴市秀洲现代实验学校	7,160.00	6,670.00	4,250.00	5,300.00	7,520.00	5,260.00
嘉兴南湖国际实验学校	6,750.00	6,350.00	3,900.00	3,600.00	4,250.00	3,583.60
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	20,500.00	15,000.00	18,000.00
内蒙古合和置业有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	1,400.00	0.00
江苏新湖宝华置业有限公司	6,944.39	12,434.93	6,000.00	13,513.95	2,304.49	1,000.00
小计	22,354.39	26,954.93	17,150.00	45,113.95	31,574.49	29,643.60

(2)拆出资金

单位：万元

关联方	2019 年		2018 年		2017 年	
	拆出	归还	拆出	收回	拆出	收回
甘肃西北矿业集团有限公司	4,500.00	4,500.00	4,200.00	4,200.00	4,000.00	4,000.00
恩施裕丰房地产开发有限公司	12,200.00	3,000.00	2,923.39	4,305.00	13,816.00	9,895.63
浩韵控股集团有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000.00	1,000.00
新湖控股有限公司	71,400.00	51,400.00	274,000.00	30,000.00	0.00	0.00
香港欣禾国际投资有限公司	1,379.70	1,379.70	0.00	0.00	0.00	0.00
杭州湖新投资有限公司	0.00	0.00	0.12	0.00	0.00	0.00
小计	89,479.70	60,279.70	281,123.51	38,505.00	18,816.00	14,895.63

5、向关联方借款

单位：万元

关联方	关联交易内容	借款利率	2019 年末 /2019 年	2018 年末 /2018 年	2017 年末 /2017 年
盛京银行股份有限公司	银行借款	[注 1]	26,316.00	54,300.00	24,895.00
盛京银行股份有限公司	借款利息	[注 1]	3,582.31	2,420.15	1,589.49
温州银行股份有限公司	银行借款	[注 2]	157,000.00	160,200.00	28,000.00
温州银行股份有限公司	借款利息	[注 2]	12,340.67	10,511.96	816.67
中信银行股份有限公司	银行借款	[注 3]	883,701.00	585,601.00	178,600.00
中信银行股份有限公司	借款利息	[注 3]	37,921.62	12,944.67	10,868.88

注 1：盛京银行为本公司提供贷款的利率在中国人民银行公布的贷款利率区间内。

注 2：温州银行为本公司提供贷款的利率在中国人民银行公布的贷款利率区间内。

注 3：中信银行为本公司提供贷款的利率在中国人民银行公布的贷款利率区间内。

6、与关键管理人员之间的交易

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
关键管理人员报酬	568.00	488.00	448.00
商品房买卖	649.70	870.78	-
应收账款	-	639.00	-
预收账款	743.19	1,098.67	-

7、其他关联交易

（1）2019 年其他关联方交易

1)根据子公司智脑投资与新湖控股有限公司签订的《股权转让协议》，新湖控股有限公司本期将持有的邦盛科技 1.9763%股权转让给智脑投资，转让价款为 4,940.7104 万元。截至资产负债表日，该项股权转让已完成，并已办妥工商变更登记手续。

2)经公司第十届董事会第十次会议审议通过，公司与哈尔滨高科技（集团）股份有限公司签署《关于湘财证券股份有限公司之发行股份购买资产协议》，哈高科将以发行股份方式购买本公司持有的湘财证券股份有限公司 132,018,882 股股份（占总股本的 3.5844%），截至报告日，本次交易尚未完成。

3)本公司期末在盛京银行的存款余额为 168,625,296.27 元，本期收到存款利息 2,260,703.50 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

4)本公司期末在温州银行的存款余额为 863,884,938.76 元，本期收到存款利息 1,166,962.63 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

5)本公司期末在中信银行的存款余额为 2,712,016,716.02 元，本期收到存款利息 65,789,459.03 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

6)本期与信银（香港）资本有限公司发生境外债券承销费 64 万美元，与中信银行（国际）有限公司发生境外债券承销费 64 万美元。

（2）2018 年其他关联方交易

1)经公司第九届董事会第三十一次会议和 2017 年第三次临时股东大会审议通过，公司与新湖集团签署《新湖期货有限公司股权转让协议》，新湖集团以 9,600 万元受让公司所持有的新湖期货有限公司（以下简称新湖期货）8%的股

权。截至资产负债表日，该股权转让事宜已经中国证券监督管理委员会上海监管局核准，公司已收到新潮期货股权转让款 4,896 万元，并办妥新潮期货的工商变更登记手续。

2)根据子公司新湖金服与浙江新湖创业投资有限公司（以下简称新湖创投）签署《股权转让协议》等，新湖金服以 1,634.04 万元作价受让新湖创投持有的趣美信息 11.70%的股权，同时以现金 1,500 万元认购趣美信息新增股权。此次股权变更后，新湖金服将持有趣美信息 19.02%的股权。截至报表日，该股权受让及增资事宜均已完成。

公司境外子公司香港新澳投资有限公司从新湖创投受让趣美信息持有的境外平行架构 FINANLYTICSINC.17,659,706 股 SeriesA 优先股，同时以 1 美元价格获得 FINANLYTICSINC.新发的 11,040,698 股 SeriesB 优先股。截至报表日，该股权受让及增资事宜均已完成。

3)根据公司子公司浙江新湖智脑投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称智脑投资）与新湖创投等签署《股权转让协议》，智脑投资以 1,000 万元作价受让新湖创投持有的杭州云毅网络科技有限公司 2.0833%股权。截至报表日，该股权受让事宜已完成。

4)根据子公司智脑投资与新湖控股有限公司签订的《股权转让协议》，新湖控股有限公司本期将持有的邦盛科技 6%股权转让给智脑投资，转让价款为 1.32 亿元。截至资产负债表日，该项股权转让已完成，并已办妥工商变更登记手续。

5) 本公司期末在盛京银行的存款余额为 69,109,478.66 元，本期收到存款利息 1,001,854.69 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

6) 本公司期末在温州银行的存款余额为 29,515,767.77 元，本期收到存款利息 1,854,102.90 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

7) 本公司期末在中信银行的存款余额为 5,672,430,027.75 元，本期收到存款利息 23,396,388.54 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

8) 本公司期初在中信银行尚未赎回理财产品 11.5 亿元，本期向中信银行购买理财累计 22.37 亿元，期末均已到期赎回，本期收到理财产品收益 7,828,261.65 元。

（3）2017 年其他关联方交易

1) 根据浩韵控股集团有限公司（以下简称浩韵控股）与本公司 2015 年签订的投资入股协议，本公司以现金 15,000 万元认购浩韵控股股权，增资完成后持股比例为 45%。浩韵控股已于 2016 年完成了工商变更，即本公司持有浩韵控股 45% 股权。截至本次股权转让日，增资款已到位两期共 10,000 万元，尚有 5,000 万元没有到位。

经公司第九届董事会第三十次会议审议通过，公司与哈尔滨高科技（集团）股份有限公司（以下简称哈高科）于 2017 年 9 月签署《股权转让协议》，哈高科以 15,000 万元作价受让公司持有的浩韵控股 45% 的全部股权，其中支付公司 10,000 万元，剩余 5,000 万元出资款由哈高科按进度支付给浩韵控股。期内，公司已收到全部股权转让款，并办妥浩韵控股的工商变更登记手续。

2) 经公司第九届董事会第三十一次会议和 2017 年第三次临时股东大会审议通过，公司与新湖集团签署《新湖期货有限公司股权转让协议》，新湖集团以 9,600 万元受让公司所持有的新湖期货股份有限公司（以下简称新湖期货）8% 的股权。截至报告日，该股权转让事宜已经中国证券监督管理委员会上海监管局核准，公司已收到新湖期货股权转让款 4,896 万元，并办妥新湖期货的工商变更登记手续。

公司全资子公司浙江允升投资集团有限公司（以下简称允升投资）与新湖集团签署《杭州兴和投资发展有限公司股权转让协议》，新湖集团以 40,000 万元作价受让允升投资所持有的杭州兴和投资发展有限公司（以下简称兴和投资）100% 的股权。期内，允升投资已收到兴和投资股权转让款 20,400 万元，并办妥兴和投资的工商变更登记手续。

3) 经公司第九届董事会第三十二次会议和 2017 年第四次临时股东大会审议通过，公司通过境外全资子公司香港冠盛投资有限公司（以下简称香港冠盛）参与中信银行（国际）有限公司（以下简称信银国际）的增资扩股，以 2,172,735,209.06 港元认购信银国际新增股份 726,667,294 股，认购价格 2.99 港元/股，占其本轮增资完成后总股本的 6%。截至资产负债表日，该增资事项已完成。

4) 经公司第九届董事会第三十三次会议审议通过，公司与参股公司新湖控股共同参与湘财证券的增资扩股方案，双方根据持股比例以 3.125 元/股的价格分别认购湘财证券定向增发的 22,018,882 股和 455,339,162 股股份，认购金额分

别为 68,809,006.25 元和 1,422,934,881.25 元。截至资产负债表日，该增资事项已完成。

5)新潮控股拟向股东融资不超过 15 亿元，融资形式为全体股东按股权比例配股或借款，配股价格为 1.50 元/股，借款利息为同期金融机构贷款利率。经公司第九届董事会第三十三次会议和 2017 年第五次临时股东大会审议通过，公司拟与新潮集团按股权比例共同参与新潮控股的融资方案。截至报告日，该方案尚未执行。

6)盛京银行本期为本公司的子公司天津海建市政工程有限公司承兑银行承兑汇票 5,000 万元，与期初未到期应付票据 2,000 万元均在本期已解付，期末无未到期应付票据。本公司期末在盛京银行的存款余额为 40,438,164.70 元，本期收到存款利息 4,939,512.90 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

7)本公司期末在温州银行的存款余额为 75,017,951.35 元，本期收到存款利息 1,707,289.00 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

8)本公司期末在中信银行的存款余额为 963,244,114.17 元，本期收到存款利息 36,360,462.59 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

9)本公司本期向中信银行购买理财累计 54.6 亿元，期末未到期理财 11.5 亿元，本期收到理财利息 18,719,753.42 元。

（四）关联方应收应付款

1、应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2019-12-31		2018-12-31		2017-12-31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款							
	上海新湖绿城物业服务 有限公司	-	-	-	-	0.98	0.04
小计		-	-	-	-	0.98	0.04
预付款项							
	上海新湖绿城物业服务 有限公司	11.87	-	61.87	-	14.94	-
	沈阳新湖绿城物业服务 有限公司	275.92	-	-	-	37.11	-

小计		287.79	-	61.87	-	52.05	-
其他应收款							
	甘肃西北矿业集团有限公司	4,758.60	-	4,437.80	177.51	4,117.00	164.68
	浙江新湖集团股份有限公司	-	-	4,704.00	188.16	19,600.00	784.00
	恩施裕丰房地产开发有限公司	13,103.61	-	3,011.05	120.44	5,067.40	202.70
	杭州新湖投资有限公司	0.12	-	0.12	0.01	-	-
	沈阳新湖绿城物业服务服务有限公司	-	-	-	-	0.12	-
	上海新湖绿城物业服务服务有限公司	-	-	163.48	6.54	-	-
	新湖控股有限公司	285,664.06	-	247,835.90	9,913.44	-	-
小计		303,526.39	-	260,152.35	10,406.10	28,784.52	1,151.38

2、应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
应付账款				
	衢州新湖绿城物业服务服务有限公司	6.00	-	-
	浙江新湖绿城物业服务服务有限公司	27.20	24.15	197.20
	沈阳新湖绿城物业服务服务有限公司	-	0.00	187.70
	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	434.79	313.65	304.33
	上海新湖绿城物业服务服务有限公司	472.89	543.47	895.62
小计		940.88	881.27	1,584.86
预收款项				
	江苏新湖宝华置业有限公司	13.81	20.17	-
小计		13.81	20.17	-
其他应付款				
	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	-	-	25,525.53
	内蒙古合和置业有限公司	600.00	1,400.00	1,400.00
	嘉兴市秀洲现代实验学校	4,947.09	2,059.40	3,251.69
	嘉兴高级中学	978.66	2,976.38	1,855.23
	嘉兴南湖国际实验学校	4,217.36	1,105.60	1,154.71

项目名称	关联方	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	51.49	60.49	30.45
	江苏新潮宝华置业有限公司	3,721.91	9,253.91	18,230.90
	上海新潮绿城物业服务有限公司	20.00	-	30.68
	沈阳新潮绿城物业服务有限公司	-	2.96	-
	黑龙江省哈高科营养食品有限公司	-	2.70	-
小计		14,536.52	16,861.44	51,479.19

3、其他关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
其他流动资产	中信银行股份有限公司	-	-	115,000.00

（五）关联方承诺

1、2019 年关联方承诺

经公司第九届董事会第四十一次会议审议通过，公司拟出资 122,996.4216 万元通过增资和受让股权的方式增加对杭州趣链科技有限公司的投资，投资完成后，公司合计将持有其 49%的股权。截至报表日，该股权受让及增资事宜已完成工商变更登记手续。根据合同约定待履行的出资义务为 18,414.81 万元。

2、2018 年关联方承诺

经公司第九届董事会第四十一次会议审议通过，公司拟出资 122,996.4216 万元通过增资和受让股权的方式增加对杭州趣链科技有限公司的投资，投资完成后，公司合计将持有其 49%的股权。截至报表日，该股权受让及增资事宜已完成工商变更登记手续。根据合同约定待履行的出资义务为 78,451.83 万元。

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2020年3月31日，发行人现任董事、监事、高级管理人员的情况如下表所示：

姓名	职务	任期起始日期	任期终止日期	持股数
林俊波	董事长	2018-6-27	2021-6-27	15,648,000
叶正猛	副董事长	2018-6-27	2021-6-27	-
黄芳	董事	2018-6-27	2021-6-27	550,000

姓名	职务	任期起始日期	任期终止日期	持股数
陈淑翠	董事	2018-6-27	2021-6-27	-
蔡家楣	独立董事	2018-6-27	2021-6-27	-
徐晓东	独立董事	2018-6-27	2021-6-27	-
薛安克	独立董事	2018-6-27	2021-6-27	-
金雪军	监事会主席	2018-6-27	2021-6-27	-
黄立程	监事	2018-6-27	2021-6-27	-
汤云霞	监事	2018-6-27	2021-6-27	522,500
赵伟卿	总裁	2018-6-27	2021-6-27	12,000,000
潘孝娜	副总裁兼财务总监	2018-6-27	2021-6-27	4,320,000
虞迪锋	副总裁兼董事会秘书	2018-6-27	2021-6-27	2,880,000
合计	-	-	-	35,920,500

截至2020年3月31日，公司董事、监事、高级管理人员未持有本公司的已发行债券。

发行人高管人员设置符合《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

林俊波女士：1999年起历任浙江新潮创业投资股份有限公司董事会秘书、杭州新潮美丽洲置业有限公司总经理、新潮控股有限公司副总裁兼新潮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。

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年起任浙江新潮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。

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，新潮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、中信银行股份有限公司董事、本公司董事。

陈淑翠女士：2006年起历任新时代证券股份有限公司证券投资部副总经理，华融证券股份有限公司资产管理部副总经理，东兴证券股份有限公司证券投资部

总经理，新时代信托股份有限公司总经理助理。现任华夏久盈资产管理有限责任公司总经理助理。**2018年6月**起任本公司董事。

蔡家楣先生：**1985**年起历任浙江工业大学实验室主任，副系主任，教务处副处长，信息学院副院长，院长，软件学院院长，浙江省软件行业协会理事长，杭州计算机学会理事长。**2018年6月**起任本公司独立董事。

徐晓东先生：**2007**年起历任上海交通大学安泰经济与管理学院会计系副教授，美国哥伦比亚大学商学院访问学者。现任上海交通大学安泰经济与管理学院会计系教授，博士生导师。**2018年6月**起任本公司独立董事。

薛安克先生：**2001**年起历任杭州电子科技大学副校长，校长。现任杭州电子科技大学教授。**2018年6月**起任本公司独立董事。

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。现任本公司监事会主席。

黄立程先生：曾任职于新湖控股有限公司投资部，现任上海新湖房地产开发有限公司董事长，本公司监事。

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，现任衢州新湖房地产开发有限公司董事长、本公司监事。

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、副董事长、董事。。现任本公司总裁。

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

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，本公司董事、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 2020 年 3 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	新潮集团	董事长	是
	温州银行	董事	是
叶正猛	新潮集团	监事会主席	是
赵伟卿	盛京银行	董事	是
黄芳	新潮集团	董事、副总裁兼财务总监	是
	中信银行	董事	否

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。公司重点以长三角区域覆盖的多个主要城市内开展业务，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，目前是新潮期货有限公司、湘财证券股份有限公司、盛京银行、温州银行、中信银行等金融机构的主要股东。

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

最近三年及一期，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	2020 年 1-3 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
房地产	69,121.94	45.47	1,203,968.54	81.67	1,326,833.76	77.32	1,275,525.77	73.07
商业贸易	77,982.83	51.29	249,938.00	16.95	290,929.54	16.95	445,945.53	25.55
海涂开发	2,097.01	1.38	6,437.95	0.44	90,382.64	5.27	6,925.91	0.40

其他	2,830.99	1.86	13,815.85	0.94	7,946.88	0.46	17,322.65	0.99
合计	152,032.77	100.00	1,474,160.33	100.00	1,716,092.81	100.00	1,745,719.87	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，上述两项业务合计对公司毛利贡献占比均在95%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。

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上海、江苏（苏州、南通、南京）、浙江（杭州、温州、嘉兴、舟山、衢州、金华、丽水、温岭）、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。

最近三年及一期，公司房地产业务实现营业收入分别为 1,275,525.77 万元、1,326,833.76 万元、1,203,968.54 万元及 69,121.94 万元，房地产业务实现毛利分别为 476,348.78 万元、431,747.70 万元、528,699.23 万元及 32,246.93 万元，毛利率分别为 37.35%、32.54%、43.91%及 46.65%。公司报告期内的房地产业务毛利率呈现出波动趋势，报告期内毛利率增加主要是因为当期结算了高毛利的项目所致。

2019年，主要房地产业务分地区的销售情况如下：

单位：平方米、万元

地区	合约销售面积	合约销售收入	合约销售收入占比
浙江	468,048	1,009,567	62.07%

上海	2,984	15,390	0.95%
江苏	228,258	321,887	19.79%
辽宁	68,740	56,683	3.49%
天津	23,824	31,805	1.96%
山东	43,866	27,614	1.70%
江西	143,561	114,061	7.01%
其他	78,517	49,337	3.03%
合计	1,057,798	1,626,344	100.00%

(1) 房地产项目储备情况

截至 2020 年 3 月末，公司主要房地产项目的土地取得、开发及储备情况如下：

单位：平方米，万元

项目名称	权益比例	土地面积	待开发土地面积	规划计容建筑面积	规划总建筑面积	累计销售面积	土地获取成本	土地获取时间
沈阳·北国之春	100%	525,339	0	1,099,968	1,165,185	1,084,044	98,589	2003-2008 年、2011 年
沈阳·新湖花园	100%	54,933	0	137,333	175,840	136,301	33,111	2012 年
沈阳·仙林金谷	100%	268,162	162,750	461,772	589,015	110,561	24,128	2009 年
沈阳·新湖湾	100%	283,038	183,321	383,302	479,948	35,722	40,426	2011 年、2014 年
天津·香格里拉	100%	145,059	0	130,286	134,628	99,686	11,880	2008 年
天津·新湖美丽洲	100%	69,544	0	93,885	120,206	36,078	14,090	2012 年
天津·义乌商贸城	100%	625,468	216,810	828,290	915,402	174,719	80,130	2011-2012 年
滨州·新湖玫瑰园	100%	123,801	0	154,231	157,525	104,518	3,260	2007 年
泰安·新湖绿园	100%	120,129	0	163,863	191,372	189,774	3,725	2006 年
南京·仙林翠谷[注]	35%	637,048	0	445,986	558,152	398,204	14,621	2005 年
苏州·明珠城	100%	1,041,089	0	1,561,330	2,101,054	1,408,520	137,769	2004-2005 年
南通新湖·海上明珠城	100%	314,757	74,226	559,527	663,501	65,655	47,393	2012、2013、2015 年
南通启新·海上明珠城	100%	555,374	461,246	1,078,504	1,127,928	0	103,642	2013-2014 年
上海·新湖明珠城[注]	63%	228,717	65,945	838,027	900,000	493,079	432,560	2001 年
上海·玛宝项目[注]	10%	21,486	21,486	60,160	98,160	0	448,453	2015 年
上海·青蓝国际	100%	61,729	0	206,070	338,747	112,827	396,121	2003 年
上海·亚龙项目（拆迁、规划中）	100%	93,950	93,950	230,000	430,000	0	1,938,534	2016 年
上海·天虹项目（拆迁、规划中）	100%	17,352	17,352	72,878	117,878	0	475,500	2016 年
杭州·香格里拉	100%	832,601	39,563	461,464	563,333	230,154	48,531	2002、2005-2007 年
杭州·新湖果岭	100%	360,929	0	433,115	551,665	332,193	35,281	2006 年
杭州·金色童年	100%	138,982	0	148,222	230,219	8,839	14,020	2012 年
杭州·武林国际	100%	26,256	0	84,019	128,741	81,563	93,953	2008 年
杭州·未来新湖中心	100%	22,605	0	88,002	127,771	0	13,565	2016 年、2018 年

项目名称	权益比例	土地面积	待开发土地面积	规划计容建筑面积	规划总建筑面积	累计销售面积	土地获取成本	土地获取时间
嘉兴·新中花园[注]	51%	191,626	0	342,276	502,515	335,737	83,863	2010 年、2017 年
衢州·新湖景城	100%	480,507	0	720,407	1,095,671	885,009	29,637	2003 年
丽水·新湖国际	100%	191,050	0	427,838	470,074	419,907	216,200	2010 年
乐清·海德花园[注]	65%	186,967	0	259,281	372,150	256,055	152,720	2013 年
瑞安·新湖广场[注]	95%	159,845	0	406,143	648,276	294,955	166,801	2013 年
兰溪·香格里拉	100%	319,817	0	366,850	532,973	241,437	30,701	2009 年
舟山·御景国际	100%	105,623	0	168,997	242,563	131,931	83,970	2011 年
温岭·双溪春晓	100%	82,220	0	123,330	198,698	133,041	146,900	2016 年
温岭·玫瑰春晓[注]	51%	39,437	0	90,701	138,142	64,778	156,000	2018 年
九江·柴桑春天	100%	635,400	0	952,803	1,072,461	982,366	35,561	2004 年
九江·庐山国际	100%	406,935	0	733,416	987,084	686,640	75,690	2009 年
恩施·巴山春晓[注]	48%	98,702	20,960	346,671	451,248	142,755	19,105	2013 年
南通启阳·海上明珠城	100%	138,810	138,810	347,025	435,073	0	20,578	2012 年
平阳·伟成置业（规划中）	100%	410,714	410,714	905,407	905,407	0	184,864	2013 年
平阳·安瑞置业（规划中）	100%	282,601	282,601	536,774	536,774	0	147,805	2015 年
平阳·宝瑞置业（规划中）	100%	270,911	270,911	578,557	578,557	0	127,174	2017 年
平阳·隆瑞置业（规划中）	100%	259,301	259,301	518,602	518,602	0	121,916	2019 年
其他	-	435,426	114,390	644,618	757,058	486,899	94,895	
合计		11,264,240	2,834,336	18,189,930	22,309,596	10,163,947	6,403,661	

注：项目为合作开发项目。

上述部分项目所属地块分次取得、分期开发，故土地取得时间不一。招拍挂项目的土地取得成本为土地出让金，并购项目土地取得成本为原始土地出让金，拆迁项目已包含相关拆迁安置款。

公司土地储备主要分布在以上海为中心的长三角经济发达地区，目前房地产项目土地储备约 2000 万平方米，至少可满足公司未来 5-8 年的开发需求，较低的土地取得成本为公司持续盈利提供了充分保障。

截至 2020 年 3 月 31 日，公司待开发土地的区域分布如下图：

（2）房地产开发经营情况

报告期内，公司房地产开发经营情况如下：

报告期	新开工面积 (万㎡)	竣工面积 (万㎡)	期末在建 面积(万㎡)	销售面积 (万㎡)	销售金额 (亿元)	销售均价 (元/㎡)	结算面积 (万㎡)	结算金额 (亿元)	结算均价 (元/㎡)
2017 年度	129.66	78.67	385.89	92.04	132.08	14,350	86.54	143.08	16,533
2018 年度	145.47	86.54	444.41	103.65	162.38	15,666	96.17	140.94	14,654
2019 年度	166.60	171.01	440.15	105.78	162.63	15,375	98.94	128.80	13,018
2020 年 1-3 月	24.95	4.20	460.90	16.36	25.65	15,677	9.88	9.88	10,000

注：本表数据未考虑权益比例

从项目开发来看，报告期内新开工面积主要为新获取地块项目及分期开发的项目的面积，竣工面积则受各项目开发完工进度影响，期末在建面积基本保持在 450 万㎡左右。

从项目销售来看，报告期内公司每年销售面积在 100 万㎡左右，销售金额在 130 亿元-170 亿元左右，销售均价从 14,350 元/㎡上涨至 15,677 元/㎡，主要由于期内销售项目区域价格上升。

从项目结算来看，当期结算主要为前期预售并于当期交楼的项目，报告期内结算均价主要受当年结算项目所在区域前期销售价格影响，结算面积受当期交楼进度影响。最近三年结算面积保持在 100 万㎡左右，结算金额略有下滑。

2020 年第一季度受新冠疫情影响，公司上述各个指标均有不同程度下滑。具体而言，报告期各期内公司主要房地产项目开发经营情况详见下文。

2017 年，公司主要房地产项目开发经营情况如下：

单位：平方米，万元，元/平方米

项目名称	类别	新开工面积	竣工面积	期末在建面积	销售面积	销售金额	销售均价	结算面积	结算金额	结算均价
沈阳·北国之春	住宅	77,354	-	77,354	49,638	29,282	5,899	32,493	19,743	6,076
沈阳·新潮花园	住宅	-	57,607	56,124	18,464	18,566	10,055	43,813	35,561	8,117
沈阳·仙林金谷	住宅	-	30,373	13,571	23,481	10,017	4,266	22,730	10,747	4,728
沈阳·新潮湾	住宅	-	-	13,976	-	-	-	-	-	-
天津·香格里拉	住宅	-	41,253	3,723	16,818	8,438	5,017	7,352	4,278	5,818
天津·义乌商贸城	住宅	-	-	-	14,372	9,943	6,918	26,789	16,797	6,270
	商铺及购物中心	-	-	355,648	50,309	63,383	12,599	-	-	-
滨州·新潮玫瑰园	住宅	65,204	-	65,204	1,931	2,061	10,671	1,598	1,259	7,876
泰安·新潮绿园	住宅	-	14,446	-	24,266	15,273	6,294	33,290	17,024	5,114
南京·仙林翠谷	住宅	138,659	-	287,159	33,515	41,955	12,518	361	746	20,670
苏州·明珠城	住宅	-	-	274,067	42,310	74,716	17,659	5,500	15,970	29,036

项目名称	类别	新开工面积	竣工面积	期末在建面积	销售面积	销售金额	销售均价	结算面积	结算金额	结算均价
	商铺及购物中心	-	-	169,923	-	-	-	-	-	-
南通·新湖长江公园	住宅	-	-	200,118	-	-	-	-	-	-
上海·新湖明珠城	住宅	-	-	-	514	1,882	36,619	487	1,515	31,107
上海·青蓝国际	住宅	-	153,921	-	6,500	48,906	75,240	77,095	535,218	69,423
上海·玛宝项目（规划中）	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海·亚龙项目（规划中）	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海·天虹项目（规划中）	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州·香格里拉	住宅	-	49,072	-	25,477	83,361	32,720	17,634	52,123	29,558
杭州·新湖果岭	住宅	153,932	99,158	160,229	25,310	64,085	25,320	68,718	120,329	17,511
杭州·金色童年	酒店	-	26,392	-	-	-	-	-	-	-
杭州·武林国际	住宅	-	3,452	-	9,150	55,718	60,894	10,448	58,834	56,312
杭州·海创项目（规划中）	商业商务	-	-	-	-	-	-	-	-	-
嘉兴·新中花园	住宅	121,229	62,899	120,233	24,884	30,838	12,393	64,615	70,566	10,921
海宁·百合新城	住宅	-	-	-	4,846	2,138	4,411	4,846	2,138	4,411
衢州·新湖景城	住宅	-	-	600,349	84,646	88,944	10,508	7,097	6,516	9,181
丽水·新湖国际	住宅	-	147,242	100,572	43,393	92,088	21,222	95,071	165,517	17,410
乐清·海德花园	住宅	-	-	176,662	74,386	186,385	25,056	10,558	29,648	28,081
瑞安·新湖广场	住宅	158,289	-	324,696	67,129	126,488	18,843	-	-	-
	商铺及购物中心	200,411	-	200,411	-	-	-	-	-	-
兰溪·香格里拉	住宅	-	-	88,201	48,578	41,977	8,641	20,018	15,943	7,964
舟山·御景国际	住宅	-	-	-	46,673	62,607	13,414	47,547	60,549	12,734
温岭·双溪春晓	住宅	125,127	-	125,127	-	-	-	-	-	-
九江·柴桑春天	住宅	-	-	-	26,742	17,226	6,442	24,865	15,717	6,321
九江·庐山国际	住宅	162,452	95,845	268,764	113,214	92,272	8,150	31,867	29,612	9,292
其他	住宅	93,900	5,045	176,791	43,869	52,285	11,918	210,623	144,471	6,859
合计		1,296,557	786,705	3,858,902	920,415	1,320,833	14,350	865,415	1,430,819	16,533

注 1：本表数据未考虑权益比例。

注 2：住宅区附带的商铺、车位、储藏室、公共配套设施等均含在“住宅”类别内，不单独列示。

2018 年，公司主要房地产项目开发经营情况如下：

单位：平方米，万元，元/平方米

项目名称	类别	新开工面积	竣工面积	期末在建面积	销售面积	销售金额	销售均价	结算面积	结算金额	结算均价
沈阳·北国之春	住宅	-	-	77,354	54,110	39,429	7,287	22,113	17,690	8,000
沈阳·新湖花园	住宅	-	-	56,124	31,601	32,249	10,205	1,388	2,266	16,323
沈阳·仙林金谷	住宅	-	-	13,571	8,854	7,028	7,938	13,325	7,514	5,639
沈阳·新湖湾	住宅	14,334	-	28,310	20,604	19,366	9,399	-	-	-
天津·香格里拉	住宅	-	-	3,723	629	340	5,402	4,182	2,161	5,167
天津·义乌商贸城	住宅	-	-	-	103	88	8,524	565	387	6,842
	商铺及购物中心	-	-	355,648	550	749	13,613	40,175	37,301	9,285

项目名称	类别	新开工面积	竣工面积	期末在建面积	销售面积	销售金额	销售均价	结算面积	结算金额	结算均价
滨州·新湖玫瑰园	住宅	59,390	-	124,594	54,270	35,843	6,605	7,547	6,879	9,114
泰安·新湖绿园	住宅	-	-	-	3,953	2,513	6,358	13,671	7,288	5,331
南京·仙林翠谷	住宅	-	96,104	191,055	36,271	53,402	14,723	72,897	74,228	10,183
苏州·明珠城	住宅	187,964	-	462,031	83,588	140,535	16,813	3,533	10,674	30,213
	商铺及购物中心	2,292	-	172,215	-	-	-	-	-	-
南通·海上明珠城	住宅	64,068	-	264,186	-	-	-	-	-	-
上海·新湖明珠城	住宅	69,858	-	69,858	-	-	-	881	4,728	53,665
上海·青蓝国际	住宅	-	-	-	24,333	35,873	14,743	26,299	58,701	22,321
上海·玛宝项目（拆迁、规划中）	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海·亚龙项目（拆迁、规划中）	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海·天虹项目（拆迁、规划中）	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州·香格里拉	住宅	80,135	-	80,135	9,321	44,604	47,854	17,986	67,394	37,470
杭州·新湖果岭	住宅	-	-	160,229	32,395	92,282	28,487	1,687	10,404	61,671
杭州·金色童年	酒店	-	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州·武林国际	住宅	-	-	-	4,406	27,184	61,698	5,217	32,162	61,649
杭州·未来新湖中心	商业商务	127,771	-	127,771	-	-	-	-	-	-
嘉兴·新中花园	住宅	152,817	-	273,050	62,472	94,487	15,125	4,603	5,128	11,140
衢州·新湖景城	住宅	-	322,927	277,422	116,230	156,108	13,431	152,203	129,295	8,495
丽水·新湖国际	住宅	-	100,572	-	5,876	19,641	33,426	157,565	307,524	19,517
乐清·海德花园	住宅	-	172,585	-	26,322	76,798	29,176	133,274	312,037	23,413
瑞安·新湖广场	住宅	114,423	119,195	319,924	117,079	239,433	20,451	84,868	132,555	15,619
	商铺及购物中心	5,392	9,222	196,581	-	-	-	-	-	-
兰溪·香格里拉	住宅	-	44,823	43,378	24,681	33,307	13,495	41,879	38,072	9,091
舟山·御景国际	住宅	-	-	-	14,158	29,993	21,184	15,770	31,190	19,778
温岭·双溪春晓	住宅	73,571	-	198,698	85,820	238,872	27,834	-	-	-
温岭·玫瑰春晓	住宅	138,142	-	138,142	0	-	-	-	-	-
九江·柴桑春天	住宅	-	-	-	5,524	2,656	4,808	8,385	4,887	5,829
九江·庐山国际	住宅	64,893	-	333,657	98,654	98,418	9,976	122,747	100,600	8,196
其他	住宅	299,614	-	476,405	114,734	102,620	8,944	8,989	8,301	9,235
合计		1,454,664	865,428	4,444,061	1,036,538	1,623,820	15,666	961,749	1,409,364	14,654

注 1：本表数据未考虑权益比例。

注 2：住宅区附带的商铺、车位、储藏室、公共配套设施等均含在“住宅”类别内，不单独列示。

2019 年，公司主要房地产项目开发经营情况如下：

单位：平方米，万元，元/平方米

项目名称	类别	新开工面积	竣工面积	期末在建面积	销售面积	销售金额	销售均价	结算面积	结算金额	结算均价
沈阳·北国之春	住宅	-	77,354	-	12,388	8,586	6,930	74,110	45,539	6,145
沈阳·新湖花园	住宅	-	56,124	-	200	1,723	86,155	45,462	46,750	10,283

项目名称	类别	新开工面积	竣工面积	期末在建面积	销售面积	销售金额	销售均价	结算面积	结算金额	结算均价
沈阳·仙林金谷	住宅	133,683	5,390	141,864	42,165	32,298	7,660	6,299	6,332	10,053
沈阳·新湖湾	住宅	106,825	-	135,135	13,987	14,076	10,064	-	-	-
天津·香格里拉	住宅	-	3,723	-	-	-	-	803	521	6,484
天津·新湖美丽洲	住宅	-	-	120,206	23,824	31,805	13,350	-	-	-
天津·义乌商贸城	住宅	59,560	-	59,560	-	-	-	-	-	-
	商铺及购物中心	-	285,739	69,909	-	-	-	13,370	17,289	12,931
滨州·新湖玫瑰园	住宅	-	-	124,594	39,846	26,078	6,545	552	536	9,714
泰安·新湖绿园	住宅	-	-	-	4,020	1,536	3,822	5,155	2,580	5,005
南京·仙林翠谷	住宅	-	78,761	112,294	44,238	53,934	12,192	51,709	78,106	15,105
苏州·明珠城	住宅	-	263,533	198,498	120,110	207,976	17,315	192,302	311,398	16,193
	商铺及购物中心	-	169,923	2,292	-	-	-	-	-	-
南通新湖·海上明珠城	住宅	268,071	-	532,257	63,910	59,977	9,385	-	-	-
南通启新·海上明珠城	住宅	235,090	-	235,090	-	-	-	-	-	-
上海·新湖明珠城	住宅	152,947	-	222,805	851	4,427	52,026	141	549	38,915
上海·青蓝国际	住宅	184,826	-	184,826	2,133	10,963	51,395	3,508	18,735	53,406
上海·玛宝项目（拆迁、规划中）	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海·亚龙项目（拆迁、规划中）	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海·天虹项目（拆迁、规划中）	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州·香格里拉	住宅	-	-	80,135	43,538	166,738	38,297	3,558	15,944	44,812
杭州·新湖果岭	住宅	-	-	160,229	49,853	156,573	31,407	2,027	8,951	44,156
杭州·金色童年	住宅	203,827	-	203,827	-	-	-	-	-	-
杭州·武林国际	住宅	-	-	-	664	5,311	79,985	1,912	12,337	64,521
杭州·未来新湖中心	商业商务	-	-	127,771	-	-	-	-	-	-
嘉兴·新中花园	住宅	-	-	273,050	100,267	148,604	14,821	1,985	9,771	49,222
衢州·新湖景城	住宅	-	278,966	-	87,371	86,291	9,876	260,667	281,323	10,792
丽水·新湖国际	住宅	-	-	-	3,142	11,291	35,935	3,648	12,828	35,165
乐清·海德花园	住宅	-	-	-	6,541	20,950	32,028	7,759	25,567	32,952
瑞安·新湖广场	住宅	-	85,945	233,979	27,406	52,896	19,301	69,135	133,282	19,279
	商铺及购物中心	-	3,472	193,109	-	-	-	-	-	-
兰溪·香格里拉	住宅	217,097	12,588	247,887	40,997	48,300	11,781	23,509	26,069	11,089
舟山·御景国际	住宅	-	-	-	17,755	36,227	20,404	13,016	24,003	18,441
温岭·双溪春晓	住宅	-	-	198,698	36,291	139,097	38,328	-	-	-
温岭·玖珑春晓	住宅	-	-	138,142	45,544	123,085	27,025	-	-	-

项目名称	类别	新开工面积	竣工面积	期末在建面积	销售面积	销售金额	销售均价	结算面积	结算金额	结算均价
九江·柴桑春天	住宅	-	-	-	26,241	10,423	3,972	25,401	9,958	3,920
九江·庐山国际	住宅	-	269,401	64,256	117,320	103,638	8,834	136,388	126,109	9,246
恩施·巴山春晓	住宅	-	64,016	209,292	77,902	48,485	6,224	2,579	1,441	5,586
其他	住宅	104,061	55,150	131,802	9,294	15,058	16,202	44,440	72,085	16,221
合计		1,665,987	1,710,085	4,401,507	1,057,798	1,626,344	15,375	989,435	1,288,003	13,018

注 1：本表数据未考虑权益比例。

注 2：住宅区附带的商铺、车位、储藏室、公共配套设施等均含在“住宅”类别内，不单独列示。

2020 年 3 月末，公司主要房地产项目开发经营情况如下：

单位：平方米，万元，元/平方米

项目名称	类别	新开工面积	竣工面积	期末在建面积	销售面积	销售金额	销售均价	结算面积	结算金额	结算均价
沈阳·北国之春	住宅	-	-	-	1,188	668	5,620	693	594	8,569
沈阳·新湖花园	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-
沈阳·仙林金谷	住宅	-	-	141,864	9,037	6,664	7,374	472	387	8,191
沈阳·新湖湾	住宅	-	-	135,135	1,131	1,396	12,343	-	-	-
天津·香格里拉	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-
天津·新湖美丽洲	住宅	-	-	120,206	4,635	5,355	11,554	-	-	-
天津·义乌商贸城	住宅	65,510	-	125,070	-	-	-	-	-	-
	商铺及购物中心	-	-	69,909	-	-	-	-	-	-
滨州·新湖玫瑰园	住宅	-	-	124,594	487	174	3,569	344	364	10,570
泰安·新湖绿园	住宅	-	-	-	382	301	7,877	382	301	7,877
南京·仙林翠谷	住宅	-	-	112,294	6,442	7,846	12,179	1,637	2,204	13,464
苏州·明珠城	住宅	-	-	198,498	12,456	21,824	17,521	729	1,292	17,726
	商铺及购物中心	-	-	2,292	-	-	-	-	-	-
南通新湖·海上明珠城	住宅	-	-	532,257	1,745	847	4,852	-	-	-
南通启新·海上明珠城	住宅	-	-	235,090	-	-	-	-	-	-
上海·新湖明珠城	住宅	-	-	222,805	-	-	-	-	-	-
上海·青蓝国际	住宅	-	-	184,826	1,087	5,226	48,076	176	798	45,364

项目名称	类别	新开工面积	竣工面积	期末在建面积	销售面积	销售金额	销售均价	结算面积	结算金额	结算均价
上海·玛宝项目 (拆迁、规划中)	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海·亚龙项目 (拆迁、规划中)	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海·天虹项目 (拆迁、规划中)	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州·香格里拉	住宅	101,896	-	182,031	3,487	20,965	60,123	945	10,286	108,843
杭州·新湖果岭	住宅	-	-	160,229	4,936	18,471	37,421	434	1,043	24,041
杭州·金色童年	住宅	-	-	203,827	8,839	13,801	15,614	-	-	-
杭州·武林国际	住宅	-	-	-	-	34	-	-	48	-
杭州·未来新湖中心	商业 商务	-	-	127,771	-	-	-	-	-	-
嘉兴·新中花园	住宅	-	-	273,050	9,940	21,390	21,519	-	10	-
衢州·新湖景城	住宅	-	-	-	21,518	21,982	10,216	12,682	12,597	9,933
丽水·新湖国际	住宅	-	-	-	1,484	3,298	22,224	1,347	2,987	22,175
乐清·海德花园	住宅	-	-	-	189	2,109	111,566	381	1,489	39,084
瑞安·新湖广场	住宅	-	-	233,979	-	-	-	-	788	-
	商铺 及购物 中心	-	-	193,109	-	-	-	-	-	-
兰溪·香格里拉	住宅	-	39,236	208,651	24,811	25,204	10,158	16,932	19,456	11,491
舟山·御景国际	住宅	-	-	-	3,093	567	1,832	2,645	4,633	17,518
温岭·双溪春晓	住宅	-	-	198,698	10,930	16,595	15,183	-	-	-
温岭·玖珑春晓	住宅	-	-	138,142	19,234	47,826	24,865	-	-	-
九江·柴桑春天	住宅	-	-	-	191	18	958	191	18	958
九江·庐山国际	住宅	-	-	64,256	7,369	7,614	10,332	7,970	10,706	13,433
恩施·巴山春晓	住宅	82,110	2,794	288,608	8,352	5,478	6,559	50,122	27,392	5,465
其他	住宅	-	-	131,802	621	801	12,903	721	1,409	19,546
合计		249,516	42,030	4,608,993	163,584	256,453	15,677	98,803	98,804	10,000

注 1：本表数据未考虑权益比例。

注 2：住宅区附带的商铺、车位、储藏室、公共配套设施等均含在“住宅”类别内，不单独列示。

（3）房地产项目销售情况

截至 2020 年 3 月末，公司所有在经营房地产项目报告期内销售情况如下表

单位：平方米，元/平方米

项目名称	规划可售面积	销售均价				累计合同销售面积	累计已去化比例 ¹	累计预售比例 ²
		2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-3 月			
沈阳·北国之春	1,091,653	5,899.13	7,286.73	6,930.50	5,619.53	1,084,044	99.30	99.30
沈阳·新湖花园	136,409	10,055.24	10,205.03	86,155.00	-	136,301	99.92	99.92
沈阳·仙林金谷	461,772	4,266.00	7,937.99	7,659.86	7,374.13	110,561	23.94	88.00
沈阳·新湖湾	383,302	-	9,399.05	10,063.77	12,343.06	35,722	9.32	82.24
天津·香格里拉	131,585	5,017.01	5,402.23	-	-	99,686	75.76	77.63
天津·新湖美丽洲	81,403	0.00	6,164.33	13,350.07	11,553.83	36,078	44.32	44.32
天津·义乌商贸城	828,290	11,336.50	12,810.11	-	-	174,719	21.09	38.67
滨州·新湖玫瑰园	136,747	10,670.64	6,604.61	6,544.60	3,568.79	104,518	76.43	89.33
泰安·新湖绿园	189,774	6,293.99	6,357.96	3,821.89	7,876.96	189,774	100.00	100.00
南京·仙林翠谷	439,676	12,518.16	14,723.11	12,191.71	12,179.45	398,204	90.57	92.88
苏州·明珠城	1,576,622	17,659.23	16,812.83	17,315.44	17,520.95	1,408,520	89.34	99.16
南通新湖·海上明珠城	559,527	-	-	9,384.63	4,851.58	65,655	11.73	43.30
南通启新·海上明珠城	1,078,504	-	-	-	-	-	-	-
上海·新湖明珠城	841,758	36,618.68	-	52,025.85	-	493,079	58.58	98.01
上海·玛宝项目	60,160	0.00	-	-	-	0	0.00	0.00
上海·青蓝国际	286,000	75,239.54	14,742.70	51,394.75	48,076.36	112,827	39.45	85.48
上海·亚龙项目（拆迁、规划中）	230,000	-	-	-	-	-	-	-
上海·天虹项目（拆迁、规划中）	72,878	-	-	-	-	-	-	-
杭州·香格里拉	357,519	32,720.06	47,853.66	38,297.03	60,123.03	230,154	64.38	98.37
杭州·新湖果岭	340,065	25,320.07	28,486.62	31,407.00	37,420.58	332,193	97.69	97.69
杭州·金色童年	138,995	-	-	-	15,613.76	8,839	6.36	-
杭州·武林国际	83,491	60,894.43	61,697.68	79,984.94	-	81,563	97.69	97.69
杭州·未来新湖中心	88,002	-	-	-	-	-	-	-

¹累计去化率=截至 2020 年 3 月末累计销售面积/该项目规划总可售面积

²累计预售比例=截至 2020 年 3 月末累计销售面积/该项目已取得预售证的可预售面积

项目名称	规划可售面积	销售均价				累计合同销售面积	累计已去化比例 ¹	累计预售比例 ²
		2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-3 月			
嘉兴·新中花园	340,305	12,392.70	15,124.71	14,820.82	21,519.42	335,737	98.66	98.66
衢州·新湖景城	1,027,300	10,507.75	13,430.91	9,876.38	10,215.59	885,009	86.15	92.04
丽水·新湖国际	423,889	21,221.95	33,426.48	35,934.75	22,224.39	419,907	99.06	99.06
乐清·海德花园	256,055	25,056.49	29,176.32	32,028.13	111,566.14	256,055	100.00	100.00
瑞安·新湖广场	402,501	18,842.54	20,450.55	19,300.85	-	294,955	73.28	98.62
兰溪·香格里拉	372,694	8,641.15	13,495.08	11,781.35	10,158.32	241,437	64.78	89.16
舟山·御景国际	163,370	13,413.88	21,184.49	20,403.94	1,831.88	131,931	80.76	80.76
温岭·双溪春晓	147,656	-	27,834.06	38,328.10	15,183.07	133,041	90.10	90.10
温岭·玫瑰春晓	123,532	-	-	27,025.49	24,865.29	64,778	52.44	52.44
九江·柴桑春天	1,002,327	6,441.66	4,808.47	3,972.07	958.12	982,366	98.01	98.01
九江·庐山国际	719,060	8,150.25	9,976.11	8,833.80	10,332.47	686,640	95.49	95.49
恩施·巴山春晓	343,394	0.00	5,897.22	6,223.86	6,559.27	142,755	41.57	80.75
南通启阳·海上明珠城	347,025	-	-	-	-	-	-	-
平阳·伟成置业（规划中）	905,407	-	-	-	-	-	-	-
平阳·隆瑞置业（规划中）	536,774	-	-	-	-	-	-	-
平阳·安瑞置业（规划中）	578,557	-	-	-	-	-	-	-
平阳·宝瑞置业（规划中）	518,602	-	-	-	-	-	-	-
其他	605,710	11,918.44	12,764.00	16,201.96	12,903.38	486,899	80.38	99.52
海宁·百合新城	-	4,411.47	-	-	-	-	100.00	100.00
合计	18,408,290	14,350.41	15,665.80	15,374.81	15,677.15	10,163,947	55.21	91.92

注1：发行人已注销海宁·百合新城的项目公司，上述项目已全部销售告罄。

①沈阳·新湖花园 2019 年销售均价偏高系因当期车位销售所致。

②沈阳·仙林金谷报告期内的销售均价波动较大、去化率较低，主要是 2017 年主要销售楼房属花园洋房，该项目报告期内未有新增开工致使去化率较低；

③沈阳·新湖湾截至报告期末去化率较低，主要是由于项目为 2018 年 9 月新开盘项目，且该项目只有部分开工；

④天津·义乌商贸城截至报告期末去化率较低，主要是该项目为商业综合体项目，目前商铺正在销售并招商引资。

⑤上海·青蓝国际 2018 年和 2019 年销售均价波动系当期车位销售所致。

⑥南通新湖·海上明珠城为 2019 年下半年新开盘项目，杭州·金色童年为 2020 年一季度新开盘项目，故去化率不高。

上述项目中除新开盘项目外涉及去化率低的主要有沈阳·仙林金谷、沈阳·新湖湾及天津·义乌商贸城 3 个项目，该 3 个项目总规划可售面积为 1,673,364 平方米，仅占公司经营的所有房地产项目的总规划可售面积的 9.09%，且截至 2020 年 3 月末项目平均预售比例³已达 51.70%，对公司盈利能力和偿债能力无重大影响。这类项目去化率低主要是由于分期施工，部分项目尚未开工预售所致，公司亦会加强对项目周期施工的管理，严格把控每个项目的现金流和施工预售进度，对于个别开工节奏缓慢的项目，如沈阳·新湖湾，公司根据市场需求一期 B 区已经在 2019 年开工建设，2019 年年底已经开始开售；天津·义乌商贸城，公司 2017 年开始与中介合作开始销售 D 区商业，正加快销售进度并且开始招商营业，E 区二期已经开工建设，预计 2020 年开始销售；沈阳·仙林金谷三期已经取得规划证并部分开工，2019 年年底已经开始开售。

2017-2020 年 3 月，公司各区域按经营业态分的销售情况如下，

单位：平方米，万元

所在区域	经营业态	规划可销售面积	销售面积				销售金额			
			2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-3 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-3 月
浙江	普通住宅地产	6,085,827	455,950	522,575	413,812	102,601	852,626	1,078,178	939,777	184,685
	商业地产	825,024	8,047	23,128	54,236	6,311	6,573	35,163	69,790	8,272
上海	普通住宅地产	1,338,304	6,647	24,333	2,424	1,087	49,483	35,873	12,600	5,226
	商业地产	152,492	367	0	560	0	1,305	0	2,790	0
江苏	普通住宅地产	3,635,109	70,246	117,869	219,270	20,643	110,241	191,288	310,517	30,517
	商业地产	366,245	5,579	1,990	8,988	0	6,430	2,650	11,370	0
辽宁	普通住宅地产	1,926,090	86,086	93,995	61,535	11,356	53,165	77,865	50,698	8,728
	保障性住宅地产	6,822	0	84	0	0	0	180	0	0
	商业地产	140,224	5,497	21,174	7,205	0	4,700	20,207	5,985	0
天津	普通住宅地产	132,729	0	7,619	23,824	4,635	0	4,697	31,805	5,355
	商业地产	908,549	81,499	1,282	0	0	81,763	1,176	0	0

³平均预售比例=各项目累计合约销售面积之和/各项目已取得预售证的可预售面积之和

所在区域	经营业态	规划可销售面积	销售面积				销售金额			
			2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-3 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-3 月
山东	普通住宅地产	323,094	26,197	58,223	42,584	869	17,334	38,357	26,592	475
	商业地产	3,427	0	0	1,282	0	0	0	1,022	0
江西	普通住宅地产	1,508,681	116,773	97,589	82,246	4,831	91,903	94,058	70,157	5,932
	商业地产	212,706	23,183	6,589	61,315	2,729	17,596	7,017	43,905	1,700
其他	普通住宅地产	667,774	25,051	58,627	77,709	8,522	19,063	35,665	48,003	5,565
	商业地产	175,192	9,293	1,545	808	0	8,653	1,628	1,335	0
合并	普通住宅地产	15,617,608	786,950	980,830	923,404	154,544	1,193,814	1,555,979	1,490,149	246,481
	保障性住宅地产	6,822	0	84	0	0	0	180	0	0
	商业地产	2,783,859	133,465	55,708	134,394	9,040	127,019	67,840	136,196	9,972

报告期内，公司各区域房地产业务经营情况如下：

单位：万元

区域	2020 年 1-3 月			2019 年		
	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入	营业成本	毛利率
浙江	54,662	28,705	47.49%	617,671	333,639	45.98%
上海	798	305	61.78%	19,283	7,474	61.24%
江苏	1,292	650	49.69%	311,398	140,727	54.81%
辽宁	980	824	15.97%	98,622	82,495	16.35%
天津	-	-	-	17,810	9,473	46.81%
山东	664	313	52.97%	3,116	2,386	23.43%
江西	10,725	6,079	43.32%	136,067	99,075	27.19%
合计	69,122	36,875	46.65%	1,203,969	675,269	43.91%
区域	2018 年			2017 年		
	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入	营业成本	毛利率
浙江	1,065,760	701,982	34.13%	580,043	418,551	27.84%
上海	63,429	26,866	57.64%	536,733	251,134	53.21%
江苏	10,674	20,990	-96.64%	8,011	6,239	22.12%
辽宁	27,469	20,641	24.86%	66,051	57,008	13.69%
天津	39,848	32,685	17.98%	21,074	19,781	6.13%
山东	14,166	10,490	25.95%	18,286	15,801	13.59%
江西	105,487	81,433	22.80%	45,329	30,663	32.35%

合计	1,326,834	895,086	32.54%	1,275,526	799,177	37.35%
----	-----------	---------	--------	-----------	---------	--------

报告期内，公司主要房地产项目位于长三角区域，各期房地产项目营业收入也主要来源于浙江、上海、江苏区域。受项目结算区域、进度影响，报告期各期公司主要房地产业务毛利率呈波动趋势，2019 年、2020 年一季度平均毛利率增加主要是因为当期结算了高毛利的项目所致。

截至 2020 年 3 月末，公司各区域房地产业务规划可售面积、取得预售证面积、累计销售面积及相关去化率情况如下：

单位：平方米

区域	规划可售面积	取得预售证的可售面积	累计合同销售面积	累计去化比例	累计预售比例
辽宁	2,073,136	1,397,132	1,366,628	65.92%	97.82%
天津	1,041,278	661,683	310,483	29.82%	46.92%
山东	326,521	306,775	294,292	90.13%	95.93%
江苏	4,001,354	2,000,798	1,872,379	46.79%	93.58%
上海	1,490,796	635,062	605,906	40.64%	95.41%
浙江	6,910,851	3,735,001	3,481,197	50.37%	93.20%
江西	1,721,387	1,721,387	1,669,006	96.96%	96.96%
其他	842,966	599,259	564,056	66.91%	94.13%
合计	18,408,290	11,057,097	10,163,947	55.21%	91.92%

注：

累计预售比例=截至 2020 年 3 月末累计销售面积/该项目已取得预售证的可预售面积

累计去化率=截至 2020 年 3 月末累计销售面积/该项目规划总可售面积

截至报告期末，公司按照已取得预售证面积口径计算的累计预售比例在 91.92%，销售去化情况良好。天津区域累计预售比例较低主要由于天津·义乌商贸城项目为商业综合体项目，目前商铺正在销售并招商引资。

截至报告期末，公司按照规划总可售口径的累计去化率为 55.21%，报告期内各项目按照开发销售进度稳步推进，累计去化率呈上升趋势。上海、江苏、浙江、天津等区域由于土储充足，正在开发建设项目较多，故累计去化率较低，未来随着项目建设完成、销售推进，去化率将逐步提高。

2、海涂开发

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。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。

报告期内，公司海涂开发业务实现营业收入分别为6,925.91万元、90,382.64万元、6,437.94万元及2,097.01万元，实现毛利分别为1,312.35万元、55,028.93万元、-9,312.59万元及785.70万元，毛利率分别为18.95%、60.88%、-144.65%及37.47%，毛利率2017年较低主要原因是一次性结转以前年度暂估少结转的成本，2018年恢复到正常水平。2019年由于温州西湾项目未收储并确认收入，同期计提成本，因此体现毛利率为负的情况。由于公司海涂开发主要涉及温州西湾项目和启东圆陀角项目，其中报告期内主要是针对启东圆陀角项目的收入确认。截至募集说明书签署日，公司海涂开发项目未曾出现协议对方违约支付土地收储款的情况。

（1）温州西湾项目

公司于2011年通过收购及增资等方式取得平阳利得的51%股权。平阳利得于2000年2月通过与温州平阳县水利水电局签署《围垦开发西湾海涂项目合同书》，取得以政府特许经营方式对西湾海涂围垦开发的项目。平阳利得在取得平阳县人民政府颁发的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。2012年12月，平阳利得与平阳县国土资源管理局就收储平阳西湾海涂围垦项目海域使用权项下已完成围垦的南片土地（348.76万平方米）事宜签订了《收储合同》，收储金额443,039.38万元，协议约定收储金额于协议签署后12个月内交付。

2013年，根据平阳县人民政府（2013）88号专题会议纪要精神，明确由平阳县滨海新区建设管理委员会支付给平阳利得围垦土地收储款等。

单位：万元

年度	确认收入	实际收到资金
2012年度	443,039.38	-
2013年度	-	104,800.55
2014年度	-	221,418.88

2015年度	-	116,819.95
2016年度	-	-
2017年度	-	-
2018年度	81,526.05	-
2019年度	-	81,526.05
2020年1-3月	-	-
合计	524,565.43	524,565.43

收入确认方式：项目在海阳县海洋与渔业局对围涂工程进行竣工验收合格后达到收储条件。竣工验收合格后，由海阳县国土资源局收储已完成围涂的土地，并由海阳县海洋与渔业局收回对应的海域使用权证，海阳县国土资源局根据《收储合同》的约定向公司支付收储款，进而确认收入。

收入确认时点：公司已于2012年与海阳县国土资源局就收储平阳西湾海涂围垦项目海域使用权项下已完成围垦的南片土地（348.76万平方米）事宜签订了《收储合同》，完成收储，确认了南片土地海涂收入443,039.38万元。目前公司正在开展项目北片土地围垦工作，待北片土地完成开发、竣工验收合格、完成收储后，与政府签订相关合同，一并确认收入。2018年12月，平利得与海阳县国土资源局就收储平阳西湾海涂围垦项目海域使用权项下已完成围垦的北片土地（53.29万平方米）事宜签订了《收储合同》，收储金额81,526.05万元，协议约定收储金额于2020年12月31日前支付，收储款已于2019年全部收回。

会计处理方式：

- ①根据每月工程量：借：存货-开发成本，贷：应付账款；
- ②支付工程款：借：应付账款，贷：银行存款；
- ③竣工验收合格：借：存货开发产品，贷：存货-开发成本；
- ④完成收储确认收入、成本：借：应收账款，贷：主营业务收入，借：主营业务成本，贷：存货-开发产品；
- ⑤收到收储款：借：银行存款，贷：应收账款。

（2）启东圆陀角项目

2009年，公司与启东市人民政府签订了《中国启东圆陀角项目合作投资开发建设协议》，由公司子公司启东新潮投资开发有限公司负责投资该项目地块总用地红线范围内的江滩土地围垦、清滩理赔、向上报批、土地征用、土地吹沙平整、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。

单位：万元

年度	确认收入	实际收到资金
2012年度	20,187.22	45,020.00
2013年度	62,929.19	101,958.61
2014年度	34,775.35	35,234.31
2015年度	26,967.19	17,125.11
2016年度	15,747.70	-
2017年度	6,925.91	-
2018年度	8,856.59	-
2019年度	6,437.95	1,552.58
2020年1-3月	2,097.01	-
合计	184,924.11	200,890.61

收入确认方式：项目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。鉴于公司收到海涂开发收入为土地出让所形成的出让收益，同时上述部分项目工程在土地出让之后仍在逐步进行，故公司在每个财务报表日，根据项目完工进度按照完工百分比法确认收入和成本。

收入确认时点：2012 年至今公司累计收到海涂开发款 20.09 亿元，已按照完工百分比法分期确认收入，2012 年至报告期末合计确认收入 18.49 亿元，公司将继续根据项目进度确认收入。

会计处理方式：

①根据每月工程量：借：存货-开发成本，贷：应付账款；

②支付工程款：借：应付账款，贷：银行存款；

③收到政府海涂开发款：借：银行存款，贷：预收账款；

④根据完工进度按照完工百分比法确认已实现收入和成本：借：预收账款，贷：主营业务收入，借：主营业务成本，贷：存货开发成本。

（3）项目开发进展

截至 2020 年 3 月 31 日，海涂开发项目的开发、投资进度如下，

单位：平方米，亿元

项目名称	一级土地整理面积	权益占地面积	已开发土地面积	待开发土地面积	预计总投资额	已投资额
温州西湾项目	8,060,000	6,448,000	4,022,850	4,037,150	28.86	16.17
启东圆陀角项目	4,000,000	4,000,000	2,644,628	1,355,372	19.00	17.49

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、化工产品等大宗商品，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。但商业贸易业务毛利率较低，非公司的主要利润来源。

报告期内，公司商业贸易实现营业收入分别为 445,945.53 万元、290,929.54 万元、249,937.00 万元及 77,982.83 万元，实现毛利分别为 346.50 万元、1,067.59 万元、836.07 万元及 145.89 万元，毛利率分别为 0.08%、0.34%、0.33%及 0.19%。报告期内公司商业贸易毛利率较低，主要是因该项业务公司仅收取少部分转手费用，并不承担贸易品交易的主要风险。

报告期内，公司商品贸易的采购和销售情况如下表，

品类	科目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-3 月
黄金	采购量（吨）	4.89	3.02	-	-
	采购金额（千元）	1,363,932.86	817,120.29	-	-
	采购均价（元/千克）	279,151.22	270,569.63	-	-
	销售量（吨）	4.89	3.02	-	-
	销售金额（千元）	1,364,011.17	817,153.16	-	-
	销售均价（元/千克）	279,167.25	270,580.52	-	-
化工	采购量（吨）	306,784.88	26,215.00	14,960.00	-

原料	采购金额（千元）	1,932,223.03	248,783.73	146,889.95	-
	采购均价（元/千克）	6.30	9.49	9.82	-
	销售量（吨）	307,794.88	26,215.00	14,960.00	-
	销售金额（千元）	1,926,826.29	250,216.63	147,057.54	-
	销售均价（元/千克）	6.26	9.54	9.83	-
有色金属	采购量（吨）	36,140.14	117,601.25	142,185.30	39,802.09
	采购金额（千元）	972,913.63	1,805,049.81	2,341,869.10	778,369.31
	采购均价（元/千克）	26.92	15.35	16.47	19.56
	销售量（吨）	34,225.85	117,601.25	142,185.30	39,802.09
	销售金额（千元）	908,868.95	1,813,664.87	2,349,328.40	779,828.25
	销售均价（元/千克）	26.56	15.42	16.52	19.59
其他	采购量（吨）	55,478.30	575.44	-	-
	采购金额（千元）	259,126.36	27,665.66	2,260.21	-
	采购均价（元/千克）	4.67	48.08	-	-
	销售量（吨）	55,478.30	575.44	-	-
	销售金额（千元）	259,748.90	28,260.72	2,994.01	-
	销售均价（元/千克）	4.68	49.11	-	-

报告期内，公司商品贸易的分品种毛利情况如下，

单位：万元

产品名称	2017 年度	2018 年度	2019 年	2020 年 1-3 月
黄金	7.83	3.29	0.00	0.00
化工原料	18.79	143.29	16.76	0.00
有色金属	257.63	861.51	745.93	145.89
其他	62.25	59.51	73.38	0.00
合计	346.50	1,067.59	836.07	145.89

1) 黄金

由于上海黄金交易所是国内唯一全国性黄金交易所，对于黄金品种的交易量显著大于其他场外市场的品种贸易。但由于场内交易无法锁定具体交易对手方，交易价格随行情波动，公司在买入卖出时可能存在持有期的价格波动风险，因而造成该贸易品存在采购价高于销售均价的情况。但为控制风险，公司均于日内完成交割，日内价格波动极小。

公司的黄金贸易主要为满足银行授信对于企业贸易的交易量要求而进行，交易量的需求需经公司财务总监批准确认后通知交易员执行。风险控制方面公司严格执行短期限交割的原则，对交易员的操盘资金进行限额控制，并严格执行日内买卖交割，因此黄金价格交易行情波动较小。未来将逐步降低黄金贸易量，以便合理控制价格波动对公司盈利的影响。

2) 化工原料

公司交易化工原料分两种模式：

①公司主要选择位于或靠近上海的交易公司购买各类石油化工产品，并出售给位于或靠近浙江省的制造商客户。为控制商品交割过程中的信用风险，公司选择的供应商和制造商均有良好的经营体量和长期维持的信用基础，公司借助自身的良好信用搭建两端供需，从中赚取少量差价。风险控制执行上，公司一方面重点挑选实力较强的下游客户，以便保证下游客户对商品的购买力，另一方面在执行交易时先从采购商处取得预付款，再将公司的采购款支付给供货商，公司并不承担资金占用、价格波动和贸易品库存积压、违约交割等风险。

②另有一部分化工原料贸易系公司旗下子公司新潮瑞丰采用期现套配的交易策略在期货交易所开展的投资行为。具体业务模式和风险情况参见下文“4) 其他品种”。2017 年年末子公司新潮瑞丰不再纳入合并范围，此类业务终止。

从公司会计核算的化工原料毛利情况来看，报告期内公司交易化工原料未出现毛利亏损的情况，上下游商品贸易情况良好。

3) 电解铜、有色金属

公司交易电解铜、有色金属分两种模式：

①公司先从采购商处取得预付款，再将公司的采购款支付给供货商，公司在交易中发挥中介作用，并不承担资金占用、价格波动和贸易品库存积压、违约交割等风险。因此，在交易电解铜、有色金属时公司定量定价执行采购和销售，未出现亏损。

②另有一部分电解铜、有色金属贸易系公司旗下子公司新潮瑞丰采用期现套配的交易策略在期货交易所开展的投资行为。具体业务模式和风险情况参见下文“4) 其他品种”之描述。

4) 其他品种

其他品种主要包括白银、锌、铝等，这部分主要是公司旗下子公司新湖瑞丰采用期现套配的交易策略在期货交易所开展的投资行为，该种策略的风险主要在于期货和现货并非完全标准配套，可能存在部分裸仓在外部承担市场风险。目前，新湖瑞丰主要针对天然橡胶、电解铜、白银、锌、铝等贸易品开展这种策略。

针对该策略，新湖瑞丰的风险控制主要包括：1、严格执行正向套利，即操作上先购入现货，并空单卖出期货，以期未来期货和现货价差收缩后，两端同时平仓以取得套利，若价差未收缩则持有期货合约到期，用现货交割平期货空单；2、期现价差达到一定保本空间后再建仓，保本价差足够维持持有期内的现货仓储、运输等管理成本；3、选取标的品种均为耐用品，其自身品质稳定，仓储管控成本低；4、平仓交割时现货市场可能无法短期内完全平仓，影响预期的现货交割价格。

新湖瑞丰除了严格执行自身的交易策略和交易品种外，在现货市场上亦有专业的团队实际跟踪现货价格和供需方，在实际现货平仓或市场上立即确定客户和现货价格，因此该项策略风险相对较低。公司可能因为购入现货后低价售出在财务报表上呈现亏损，但公司亦能够通过同品种的期货交易取得投资收益。

4、来自政府收入

报告期内发行人来自所属地方政府的收入与营业收入明细金额及占比情况如下表所示：

单位：万元

项目		2020 年 1-3 月		2019 年		2018 年		2017 年	
		营业收入全部来源	来源于政府部分	营业收入全部来源	来源于政府部分	营业收入全部来源	来源于政府部分	营业收入全部来源	来源于政府部分
主营业收入	房地产	69,121.94	-	1,203,968.54	-	1,326,833.76	632.38	1,275,525.77	1,836.60
	商业贸易	77,982.83	-	249,938.00	-	290,929.54	-	445,945.53	-
	海涂开发	2,097.01	2,097.01	6,437.95	6,437.95	90,382.64	90,382.64	6,925.91	6,925.91
	其他	2,830.99	-	13,815.85	-	7,946.88	-	17,322.65	-
其他业务收入		1,331.95	-	6,869.18	-	6,618.66	-	4,272.53	-
政府补助		-	157.33	-	383.71	-	1,140.72	-	738.39
合计		153,364.72	2,254.34	1,481,029.51	6,821.66	1,722,711.47	92,155.74	1,749,992.40	9,500.90
报告期内来自所属地方政府的收入与营业收入占比		1.47%		0.46%		5.35%		0.54%	

报告期内来自所属地方政府的收入与营业收入占比平均值（算术平均）	1.96%
报告期内来自所属地方政府的收入与营业收入占比平均值（加权平均）	2.17%

报告期内发行人来自所属地方政府收入主要有保障性住房收入、海涂开发收入及政府补助。保障性住房收入为沈阳项目，项目于 2016 年对外销售，后陆续结转收入。报告期内海涂开发业务收入来源为启东圆陀角项目政府结算的海涂开发款。

报告期内，发行人来自地方政府收入金额分别为 9,500.90 万元、92,155.74 万元、6,821.66 万元和 2,254.34 万元，发行人来自所属地方政府的收入与营业收入的占比分别为 0.54%、5.35%、0.46%和 1.47%，报告期内发行人来自所属地方政府的收入与营业收入比例算术平均为 1.96%，加权平均为 2.17%，占比较小。

（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（%）
2020年1-3月	购房户王女士	10,285.75	14.88
	购房户江女士	3,380.95	4.89
	购房户朱先生董女士	1,504.76	2.18
	购房户徐先生	1,004.76	1.45
	购房户鲁先生夏女士	952.38	1.38
	合计	17,128.60	24.78
2019年度	购房户邱先生	3,902.86	0.32

	九江熙泽置业有限公司	3,733.33	0.31
	购房户黄先生	3,504.00	0.29
	购房户付先生	2,867.85	0.24
	购房户郑先生洪女士	2,208.07	0.18
	合计	16,216.11	1.34
2018年度	购房户沈先生	3,619.05	0.27
	购房户李女士	2,526.06	0.19
	购房户王先生	2,456.63	0.19
	购房户黄女士	2,099.74	0.16
	购房户叶女士	2,064.54	0.16
	合计	12,766.01	0.97
2017年度	购房户齐先生	2,831.36	0.22
	购房户王先生	2,516.16	0.20
	购房户胡先生	2,154.88	0.17
	购房户李女士	1,883.03	0.15
	购房户王先生	1,862.88	0.15
	合计	11,248.30	0.89

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(%)
2020年1-3月	启东市土地储备中心	2,097.01	100.00
	合计	2,097.01	100.00
2019年度	启东市土地储备中心	6,437.95	100.00

	合计	6,437.95	100.00
2018年度	平阳县国土资源局	81,526.05	90.20
	启东市土地储备中心	8,856.59	9.80
	合计	90,382.64	100.00
2017年度	启东市土地储备中心	6,925.91	100.00
	合计	6,925.91	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。

（3）商业贸易业务

报告期内，发行人贸易业务对前5名客户销售收入及占发行人贸易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 (%)
2020年1-3月	杭州金卡列进出口有限公司	27,923.24	35.73
	浙江晴朗智能科技有限公司	27,864.60	35.81
	宁波鑫煌军泰科技有限公司	22,194.98	28.46
	合计	77,982.83	100.00
2019年度	浙江晴朗智能科技有限公司	87,898.89	35.17
	宁波鑫煌军泰科技有限公司	62,372.22	24.96
	杭州金卡列进出口有限公司	62,340.77	24.94
	杭州亿源实业有限公司	14,705.75	5.88
	浙江沛泽工贸有限公司	11,407.50	4.56
	合计	238,725.13	95.51
2018年度	宁波有色通供应链管理有限公司	102,174.76	35.12
	上海黄金交易所	81,715.32	28.09
	泰昌集团有限公司	41,457.75	14.25
	浙江晴朗智能科技有限公司	22,615.48	7.77
	杭州亿源实业有限公司	11,835.00	4.07
	合计	259,798.30	89.30

年度	客户	销售收入 (万元)	占同类业务 比例 (%)
2017年度	上海黄金交易所	136,401.12	30.59
	浙江物产氯碱化工有限公司	47,084.50	10.56
	宁波有色通供应链管理有限公司	41,979.95	9.41
	浦银安盛资管-浦发银行起点 1 号专项 资产管理计划	25,804.52	5.79
	厦门升名汇商贸有限公司	16,256.32	3.65
	合计	267,526.42	60.00

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 (%)
2020年 1-3月	长业建设集团有限公司	13,849.52	18.43
	浙江坤兴建设有限公司	5,521.34	7.35
	浙江振丰建设有限公司	4,960.67	6.60
	瑞安市华夏建筑安装工程有限公司	4,903.51	6.53
	江苏南通二建集团有限公司	4,868.26	6.48
	合计	34,103.30	45.39
2019 年度	长业建设集团有限公司	42,052.34	6.84
	浙江振丰建设有限公司	29,867.09	4.86
	瑞安市华夏建筑安装工程有限公司	28,744.00	4.68
	江苏南通四建集团有限公司	17,444.14	2.84
	江苏南通二建集团有限公司	17,158.37	2.79
	合计	135,265.94	22.01

年度	供应商	采购金额 (万元)	占同类业务比例 (%)
2020年 1-3月	长业建设集团有限公司	13,849.52	18.43
	浙江坤兴建设有限公司	5,521.34	7.35
	浙江振丰建设有限公司	4,960.67	6.60
	瑞安市华夏建筑安装工程有限公司	4,903.51	6.53
	江苏南通二建集团有限公司	4,868.26	6.48
	合计	34,103.30	45.39
2018 年度	瑞安市华夏建筑安装工程有限公司	23,404.85	5.47
	浙江振丰建设有限公司	21,831.24	5.10
	长业建设集团有限公司	13,947.94	3.26
	南通市达欣工程股份有限公司	12,304.54	2.87
	通州建总集团有限公司	9,760.57	2.28
	合计	81,249.14	18.98
2017 年度	瑞安市华夏建筑安装工程有限公司	21,306.32	5.15
	通州建总集团有限公司	15,825.24	3.82
	天津泰安房地产开发有限公司	12,167.71	2.94
	衢州市第五建筑工程有限公司	8,500.75	2.05
	浙江振丰建设有限公司	7,989.45	1.93
	合计	65,789.47	15.89

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 (%)
2020年	杭州橡树林景观园林有限公司	1,002.57	18.64

年度	供应商	采购金额 (万元)	占同类业务比例 (%)
1-3月	武汉东方建设集团有限公司	889.36	16.53
	浙江省第一水电建设集团(股份)有限公司	746.76	13.88
	长业建设集团有限公司	684.68	12.73
	瑞安市华夏建筑安装工程有限公司	485.94	9.03
	合计	3,809.30	70.81
2019 年度	长业建设集团有限公司	4,119.43	13.94
	杭州橡树林景观园林有限公司	3,737.73	12.65
	浙江省第一水电建设集团(股份)有限公司	1,998.70	6.77
	南通邦能电力安装有限公司	1,546.63	5.23
	启东市水利市政工程有限公司	1,263.20	4.28
	合计	12,665.69	42.87
2018 年度	长业建设集团有限公司	3,903.05	13.13
	浙江省第一水电建设集团(股份)有限公司	2,672.91	9.00
	杭州橡树林景观园林有限公司	2,673.42	9.00
	江苏恒绿建设工程有限公司	2,194.51	7.39
	浙江佳景园林工程有限公司	1,277.14	4.30
	合计	12,721.02	42.82
2017 年度	浙江省第一水电建设集团(股份)有限公司	2,563.87	20.28
	江苏恒绿建设工程有限公司	1,056.49	8.36
	浙江高球园林工程有限公司	928.61	7.35
	启东市水利市政工程有限公司	724.58	5.73
	曹对良	631.07	4.99
	合计	5,904.62	46.71

（3）商业贸易业务

报告期内，发行人贸易业务对前 5 名供应商的采购及占发行人贸易采购比例情况如下：

年度	供应商	采购金额 (万元)	占同类业务比例 (%)
----	-----	--------------	----------------

年度	供应商	采购金额 (万元)	占同类业务比例 (%)
2020年 1-3月	永康市晨鹰军泰科技有限公司	26,376.90	33.84
	永康市鸿涛农业科技有限公司	23,469.51	30.11
	杭州锦茂科技有限公司	21,703.52	27.85
	宁波联贡贸易有限公司	6,388.71	8.20
	其他	0.51	-
	合计	77,939.15	100.00
2019 年度	宁波联贡贸易有限公司	141,507.34	56.74
	永康市新卡列进出口有限公司	69,383.96	27.82
	江苏赫洋实业有限公司	22,353.51	8.96
	浙江迪林凯进出口有限公司	14,689.00	5.89
	宁波鑫链宝供应链管理有限公司	1,476.92	0.59
	合计	249,410.73	100.00
2018 年度	宁波联贡贸易有限公司	99,582.24	34.36
	上海黄金交易所	81,712.03	28.19
	宁波鑫链宝供应链管理有限公司	81,598.90	28.15
	浙江迪林凯进出口有限公司	22,247.24	7.68
	上海通济商贸有限公司	2,508.28	0.87
	合计	287,648.68	99.25
2017 年度	上海黄金交易所	136,393.29	30.12
	宁波鑫链宝供应链管理有限公司	50,264.13	11.10
	杭州阳朗贸易有限公司	47,026.36	10.39
	浙江迪林凯进出口有限公司	28,057.01	6.20
	厦门国贸集团股份有限公司	25,692.63	5.67
	合计	287,433.42	63.48

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。

（三）发行人的主要竞争优势

报告期内，公司在夯实地产业务的同时，加快转型步伐，前瞻布局未来，加大了对金融及金融科技和聚焦于高科技的股权投资力度，为公司未来可持续发展奠定扎实基础，开拓广阔发展空间。

1、前瞻布局，持续转型。公司在做强做大地产业务的同时，一直持续转型，除稳健、合规布局金融股权外，近年更是加大了对金融科技和其他高科技领域的布局，并且渐成规模和体系，为公司未来的发展打开广阔空间。

2、资产优质，利润丰厚。公司土地储备主要分布在以上海为中心的长三角经济发达地区，目前土地储备约 2000 万平方米，至少可满足公司未来 5-8 年的开发需求；土地取得成本较低，为公司持续盈利提供了充分保障。公司投资的大量金融及金融科技股权升值空间巨大。

3、财务稳健，风控有效。公司在金融机构和资本市场具有良好的信用和声誉，能够从资本市场、金融机构等多元渠道获取资金，资产负债率、综合资金成本在同行业中均保持较低水平。

4、治理规范，团队优秀。公司建立了完整规范的业务管理制度、流程，有效实施风控机制，强化对风险的识别、管理和控制能力。公司培养和凝聚了一大批管理团队和业务精英，具备在复杂市场环境下实现企业规范、健康、持续发展的能力。公司激励方式完善，通过股权激励等使公司和员工利益高度统一，形成了强大凝聚力。

（四）发行人主要经营资质

截至2020年3月末，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	2021.10.20
2	杭州新湖美丽洲置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》（余房开字 105 号）	三级	2020.8.5
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（063）号）	四级	2021.6.3
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）	三级	2020.12.31

序号	公司名称	主要经营资质	资质等级	有效期
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	2022.12.5
6	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	2021.11.13
7	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	2021.9.3
8	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	2021.5.31
9	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	2020.12.31
10	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	2020.11.27
11	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	2023.2.28
12	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	2021.3.26
13	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	2020.10.10
14	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	2020.9.25
15	上海中瀚置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》（沪房管开第 02172 号）	三级	2021.1.2
16	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	2019.12.31[注]
17	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	2020.10.18
18	天津新湖中宝投资有限公司	《房地产开发企业资质证书》（津建房证[2013]第 S2175 号）	四级	2023.3.26
19	沈阳新湖明珠置业有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》（2101142016060154217）	暂定	2021.4.27
20	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》（余房项字 038 号）	暂定	2020.8.22
21	南通新湖置业有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》（南通 KF13542）	暂定	2020.11.6
22	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	2020.8.13
23	上海亚龙古城房地产开发有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》（沪房管（黄埔）第 230 号）	暂定	2020.12.31
24	温岭新湖地产发展有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》温房开字第 33108100142 号	暂定	2021.6.23
25	温岭锦辉置业有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》温房开字第 33108100167 号	暂定	2021.7.4
26	温州新湖房地产开发有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》浙房温综字第 03752 号	暂定	2020.9.20
27	南通启新置业有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》（南通 KF14463）	暂定	2020.9.19
28	南通启阳建设开发有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》（南通 KF14466）	暂定	2021.3.3
29	海南满天星旅业开	《房地产开发企业暂定资质证书》	暂定	2021.6.16

序号	公司名称	主要经营资质	资质等级	有效期
	发有限公司	【2020】三建房开证暂字第 0042 号		

[注]该项目资质正在办理续期。

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。

2017 年度，全国商品房销售面积 169,407.82 万平方米，同比增长 7.66%，全国商品房销售额 133,701.31 亿元，同比增长 13.67%。2018 年度，全国商品房销售面积为 171,654.00 万平方千米，同比增加 1.33%，商品房销售额累计为 149,973.00 亿元，同比增加 12.17%。2019 年度，全国商品房销售面积为 171,558.00 万平方千米，同比下降 0.10%，商品房销售额累计为 159,725.00 亿元，同比增加 6.50%。

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。

2017 年 4 月 1 日，住房和城乡建设部和国土资源部联合发布了《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，要求合理安排住宅用地供应，对住房供求矛盾突出、房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地特别是普通商品住房用地供应规模，去库存任务重的城市要减少以至暂停住宅用地供应。

2017 年 7 月 26 日，发改委、人民银行、住建部等 31 家部委印发《关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》的通知，对失信的房地产企业和个人进行联合惩戒。

2017 年 8 月 21 日，国土资源部和住建部联合印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》。

2018 年 1 月 3 日，国土资源部、财政部、中国人民银行和银监会联合印发《土地储备管理办法》，对储备计划、入库储备标准、前期开发和管护与供应、资金管理、监管责任等方面提出了要求。

2018 年 1 月 31 日，国家发改委关于发布《境外投资敏感行业目录（2018 年版）》的通知，将房地产、酒店、影城、娱乐业、体育俱乐部等行业列为敏感行业。

2018 年 3 月 5 日，国务院政府工作报告中提到要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让广大人民群众早日实现安居宜居。

2019 年 3 月 5 日，国务院政府工作报告中指出要深化财税金融体制改革。健全地方税体系，稳步推进房地产税立法。

2019 年 7 月 30 日，中央政治局会议提出要延续房子是用来住的不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。

2019 年 12 月 10 日，中央经济工作会议明确，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

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。

2016 年 2 月 6 日，中共中央国务院印发了《国务院进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（中发〔2016〕6 号），提出，要大力推进城镇棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进老旧小区综合整治、危房和非成套住房改造，加快配套基础设施建设，切实解决群众住房困难。并提出具体目标，即到 2020 年，基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造。资金政策安排方面，要求完善土地、财政和金融政策，落实税收政策。创新棚户区改造体制机制，推动政府购买棚改服务，推广政府与社会资本合作模式，构建多元化棚改实施主体，发挥开发性金融支持作用。积极推行棚户区改造货币化安置。因地制宜确定住房保障标准，健全准入退出机制。

全国棚户区改造工作电视电话会议于 2016 年 3 月 21 日由国务院总理李克强主持召开，会议主要内容是：会议决定，实施三年计划，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区 1800 万套，农村危房 1060 万户，同步规划和建设公共交通、水气热、通讯等配套设施。会议决定，实施三年行动计划，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区 1800 万套，农村危房 1060 万户，同步规划和建设公共交通、水气热、通讯等配套设施。会议要求，要加快审批，做好土地征收、补偿安置等前期工作。加大政府投入，农村危房改造补助由县级财政直接发放到户，推进棚改货币化安置，推动市县政府购买棚改服务并列入财政预算，对存在缺口的，可依法由省级政府代发地方政府债券予以支持。鼓励以特许经营等方式开展市场化融资，支持加大信贷投放。加强工程质量和资金监管。让住房困难群众尽早搬入新居。

2018 年 3 月 1 日，财政部和住建部联合关于印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知，要求棚改专项债券期限应当与棚户区改造项目的征迁和土地收储、出让期限相适应，原则上不超过 15 年，可根据项目实际适当延长，避免期限错配风险。

2018 年 3 月 5 日，国务院政府工作报告中提到为了更好解决群众住房问题，将启动新的三年棚改攻坚计划，2018 年开工 580 万套。

2018 年 7 月 12 日，住建部相关负责人在棚改进展新闻发布会上表示要因地制宜推进棚改货币化安置，不搞一刀切。商品住房库存不足、房价上涨压力较大的地方，应针对性地及时调整棚改安置政策，更多采取新建棚改安置房的方式；商品住房库存量较大的地方，则可以继续推进棚改货币化安置。

2018 年 10 月 8 日，国务院常务会议明确指出要严格把好棚改范围和标准，坚持将老城区内脏乱差的棚户区 and 国有工矿区、林区、垦区棚户区作为改造重点。因地制宜调整完善棚改货币化安置政策，商品住房库存不足、房价上涨压力大的市县要尽快取消货币化安置优惠政策。

2018 年 10 月 25 日，住建部副部长倪虹在北京主持召开部分省市座谈会，研究 2019 年棚改政策，会议明确，政府购买棚改服务模式取消，2019 年棚改以发行专项债券为主。

2018 年 12 月 24 日，住建部部长王蒙徽在全国住房和城乡建设工作会议上表示，要继续推进棚户区改造，严格把握棚改范围和标准，重点改造老城区内脏乱差的棚户区和国有工矿区、林区、垦区棚户区，加大配套基础设施建设。

2019 年 8 月 14 日，住建部相关负责人表示，在棚户区改造方面，坚持既尽力而为，又量力而行，科学确定年度棚改任务。严格把握棚改范围和标准，重点改造老城区脏乱差的棚户区、国有工矿区、林区、垦区棚户区。

2019 年 9 月 17 日，财政部下发《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》，专项资金支持包括公租房保障和城市棚户区改造、老旧小区改造、住房租赁市场发展等方面。

2019 年 12 月 23 日，住建部部长王蒙徽全国住房和城乡建设工作会议上表示，要严格把握棚改范围和标准，稳步推进棚户区改造，总结推广试点经验，进一步完善支持政策，做好城镇老旧小区改造工作。

3、房地产开发投资情况

根据国家统计局数据，2017 年全国房地产开发投资 10.98 万亿元，比上年增长 7.04%，全国房屋新开工面积 17.87 亿平方米，同比增长 7.02%。2018 年全国房地产开发投资 12.03 万亿元，同比名义增长 9.53%。全国房屋新开工面积 20.93 亿平方米，同比增长 17.18%。2019 年全国房地产开发投资 13.22 万亿元，同比名义增长 9.9%。全国房屋新开工面积 22.72 亿平方米，同比增长 8.50%。

房地产开发投资月度投资完成额及累计同比增速情况

（单位：亿元）

（%）

数据来源：国家统计局

4、房屋销售情况

2017 年度，商品房销售面积 16.94 亿平方米，比上年增长 7.66%，商品房销售额 13.37 万亿元，增长 13.67%，其中，住宅销售额增长 11.28%，办公楼销售额增长 17.46%，商业营业用房销售额增长 25.25%。2018 年度，商品房销售面积 17.17 亿平方米，比上年增长 1.33%。其中，住宅销售面积增长 2.17%。商品房销售额 15.00 万亿元，增长 12.17%。其中，住宅销售额增长 14.65%。2019 年度，商品房销售面积 17.16 亿平方米，比上年下降 0.10%。其中，住宅销售面

积增长 1.5%。商品房销售额 15.97 万亿元，增长 6.50%。其中，住宅销售额增长 10.30%。

2004-2019 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。公司主要在以上海为中心的长三角地区开展业务，项目均衡分布在经济相对发达的一二三线城市。最近三年，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 75% 以上，其业务毛利占全部主营业务毛利的 95% 以上，构成公司的主要利润来源。此外，公司积极谋求向金融及金融科技的转型，实现地产、金融及金融科技的双主业战略，逐步向金融+地产产业生态的综合性产融结合企业延伸，构建多元发展增长模式，提升公司价值，形成了成规模的金融股权投资，目前是新湖期货、湘财证券、盛京银行、中信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。

公司在夯实地产业务的同时，将加大对金融及金融科技和聚焦于高科技的股权投资力度，建立多元发展增长模式，提升公司价值。公司继续坚持“地产+金融、金融科技和高科技”双主业战略，建立多元发展增长模式，持续创造公司价值。

1、地产

做强做大地产业务。优化区域战略布局，持续加大对以上海为中心的长三角区域的投入，强化上海内环、上海都市圈、上海城市带的三圈布局。做精做优地产项目，坚持匠心品质，质造美好生活。

2、金融科技

构建金融服务、金融科技双向赋能的生态圈。深化金融科技业务创新，利用大数据、区块链、云计算和人工智能等新兴技术，提升运行效率，为客户提供差异化服务，深度挖掘客户价值；在此基础上，进一步增强各金融板块的协同性，着力营造一体化的金融服务能力，力求在金融科技领域打造核心竞争力。

3、高科技投资

在布局大数据、区块链、云计算和人工智能等领域的基础上，继续扩展信息技术、人工智能、智能制造、生物医药等高科技领域的布局。利用公司金融资源和产业优势，为高科技企业赋能，快速提升公司价值。

（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、金融科技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。

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刚需住宅为主的产品定位，挖掘改善型需求产品，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 130.47 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、静安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，同时以股权转让方式收购了上海黄浦项目、以变更开发建设单位方式取得上海虹口项目，旧改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、高科技带来的机遇，积极谋求战略转型，融合具有较大发展潜力的金融、金融科技、高科技等业务板块，促进公司市场价值、资产规模、盈利能力持续提升。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，深化金融科技业务创新，利用大数据和云计算等金融科技进一步增强各金融板块的协同性，着力营造一体化的金融服务能力，力求在金融及金融科技领域打造核心竞争力。

（三）发展规划

1、坚持金融服务和金融科技双向赋能

进一步构建金融和金融科技双向赋能的生态圈。金融科技领域将在近年投资布局的基础上，加大引导金融科技企业与投资的传统金融企业的融和，充分发挥公司的桥梁作用，推动公司旗下证券、期货、银行、保险等传统金融企业与 51 信用卡、万得信息等金融科技公司的合作，不断整合金融资源，充分利用公司的产业优势，扩展金融科技企业的应用场景，通过区块链、大数据、人工智能等助力传统金融业务更具竞争力。

进一步帮助金融科技企业拓展市场空间，提升经营业绩，增加企业增值空间。51 信用卡已于 2018 年 4 月成功取得融资担保许可证，公司将协助进一步开发其

生态系统中能够深化合作的服务和产品，与金融机构合作提供信贷撮合服务的业务机会，并积极探索取得消费金融牌照的可能性。

2、坚持前瞻投资高科技企业

加大投资符合国家未来产业发展方向且具有良好成长性的行业。利用杭州集聚浙大和阿里两大科技创新中心的优势，发展和培育优质科创企业，重点投资符合国家高科技产业发展方向信息技术、人工智能、智能制造、生物医药等的高科技企业。

扩展已投资的高科技企业的技术应用，做大规模、提升估值，创造条件实现科创板上市。区块链正带来划时代巨变的曙光，具有巨大的应用前景，将构建起一个真正可信的互联网体系。趣链科技是首批通过工信部国家标准测试的区块链公司，核心技术为自主可控的国产联盟链平台，进一步深入研究和探索服务于数字政务、数字票据、数据交易、股权债券、供应链金融、物流管理等领域的应用场景，力图在产业化上有所作为。

3、坚持高质量发展地产业务

做精上海内环、做强上海都市圈、做大长三角区域。公司地产业务聚焦于发展空间广阔且更符合公司未来发展战略的长三角区域，后续将迎来业绩集中爆发释放期。目前公司在上海为核心的长三角区域有约 2000 万平方米左右的土地储备，将把握契机加快开发节奏，进一步提升在长三角区域的规模、业绩和品牌影响力。

加快项目周转速度，提升资源转化效率。充分研判市场环境，根据市场变化，打造契合市场需求的标杆型产品。合理规划项目推进节奏，精准制定项目营销策略，进一步增强对市场变化的把握和应对能力，切实加快开发节奏，加大销售力度。

继续深化城镇化综合项目和特色小镇建设。顺应产业升级和新型城镇化发展趋势，以启东东湖长江公园项目和温州西湾项目为基地，积极实践从传统住宅开发向集旅游、产业、人居为一体的城镇化综合项目的升级。

加大对住宅产业化、智能家居等新型住宅技术的研究，积极尝试应用。寻找地产各子产业链中的细分龙头企业，通过孵化赋能、嫁接资源、提供金融服务等方式帮助企业做产业整合，共建地产产业链生态圈。

4、坚持稳健财务策略

积极拓展金融战略伙伴，充分利用银行、证券、信托等资本市场的各种融资手段，增强资金运营能力。

积极拓展融资渠道，保持合理杠杆水平，优化财务结构，创新融资方式，优化负债结构，保持融资弹性，在保持公司总资产规模适度增长的同时，将资产负债率和融资成本控制在合理水平。

5、坚持持续提升经营管理水平

结合公司经营管理特点，完善高效、务实和健全的法人治理结构。经过多年的发展，公司已在制度流程、决策机制、管理机制等上建立了完善的管理体系和风险防控体系，具备了可复制和可持续发展的能力。

完善业务管理架构，强化质量与安全管控；强化内控建设，在制度层面保障公司实现长期健康发展。

继续做好投资者关系管理，进一步提升投资者关系管理水平，与投资者保持良好沟通交流；高度重视内幕信息及知情人登记管理，防控内幕交易。

加强人才建设和公司文化建设，为团队提供良好的职业发展平台。持续推进股权激励机制，为公司凝聚优秀的专业化人才，提升团队专业化水平，为公司发展创造更多的价值。

6、坚持履行社会责任

为慈善公益事业持续投入资金、人才。推进“新潮乡村幼儿园计划”、“枫香河益贫乡村”等公益项目的实施进度，扩大项目覆盖，为社会作出更大贡献。

公司将不忘初心，回馈社会，致力于促进贫困地区的经济发展和社会事业的进步，共谋利益，共享文明安乐。

十一、发行人违法违规情况

截至 2020 年 3 月 31 日，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。

截至 2020 年 3 月 31 日，发行人及其境内控股子公司不存在被失信执行人的情况。

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，并经律师及主承销商核查，发行人 2017-2020 年 3 月末期间的 28 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，经律师及主承销商核查，发行人 2017-2020 年 3 月末期间的 28 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。

（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，经律师及主承销商核查，2017-2020 年 3 月末的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 2017-2020 年 3 月末期间的 28 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、囤地炒地等违法违规行为；发行人 2017-2020 年 3 月末的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；经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，2017-2020 年 3 月末的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。

第五节 财务会计信息

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

本节中出现的 2017 年、2018 年、2019 年财务会计信息均来源于本公司聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2017 年度、2018 年度、2019 年度经审计的财务报告（天健[2018]4298 号、天健[2019]4308 号、天健[2020]3998 号）。2020 年 1-3 月财务会计信息来源于本公司 2020 年 1-3 月未经审计的财务报表。

一、发行人财务报告编制及审计情况

（一）近三年又一期财务报告适用的会计制度

2017 年、2018 年、2019 年（经审计）的会计报表及 2020 年 3 月末会计报表执行财政部颁布的企业会计准则编制。

（二）会计政策变更情况

1、公司自 2017 年 5 月 28 日起执行财政部制定的《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 6 月 12 日起执行经修订的《企业会计准则第 16 号——政府补助》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

2、公司编制 2017 年度报表执行《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号)，将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失和非货币性资产交换利得和损失变更为列报于“资产处置收益”。该项会计政策变更采用追溯调整法，调减 2016 年度营业外收入 1,415,876.42 元，营业外支出 4,499,452.16 元，调减资产处置收益 3,083,575.74 元。

3、公司编制 2018 年年度报表执行《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)， “应收票据”及“应收账款”项目归并至新增的“应收票据及应收账款”项目，“应收利息”及“应收股利”项目归并至“其

他应收款”项目，“应付票据”及“应付账款”项目归并至新增的“应付票据及应付账款”项目，“应付利息”及“应付股利”项目归并至“其他应付款”项目。该项会计政策变更采用追溯调整法，2017 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额：

单位：元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据		应收票据及应收账款	77,366,333.65
应收账款	77,366,333.65		
应收利息	9,759,388.89	其他应收款	700,549,974.27
应收股利			
其他应收款	690,790,585.38		
固定资产	470,652,733.74	固定资产	470,652,733.74
固定资产清理			
在建工程	1,400,580.78	在建工程	1,400,580.78
工程物资			
应付票据	7,280,000.00	应付票据及应付账款	1,981,458,135.34
应付账款	1,974,178,135.34		
应付利息	555,789,985.80	其他应付款	2,658,617,611.51
应付股利	65,487,227.10		
其他应付款	2,037,340,398.61		

4、2019 年重要会计政策和会计估计变更

1) 本公司根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)、《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》(财会〔2019〕16 号)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	841,815,640.49	应收票据	
		应收账款	841,815,640.49
应付票据及应付账款	2,124,218,064.83	应付票据	110,000,000.00
		应付账款	2,014,218,064.83

2) 本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企

业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（以下简称新金融工具准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但非交易性权益类投资在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益)，且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款。

执行新金融工具准则对公司 2019 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2018 年 12 月 31 日	新金融工具准则调整影响	2019 年 1 月 1 日
应收账款	841,815,640.49	34,865,018.55	876,680,659.04
交易性金融资产		1,372,280,724.27	1,372,280,724.27
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,482,809,748.76	-1,482,809,748.76	
其他应收款	2,846,715,086.66	158,608,914.99	3,005,324,001.65
其他流动资产-其他		6,852,010.65	6,852,010.65
可供出售金融资产	9,698,952,470.46	-9,698,952,470.46	
长期股权投资	31,930,137,364.06	-204,773.10	31,929,932,590.96
其他权益工具投资		2,241,408,745.22	2,241,408,745.22
其他非流动金融资产		8,568,751,931.45	8,568,751,931.45
递延所得税资产	759,763,842.40	-22,899,253.12	736,864,589.28
其他非流动资产-基金及资管计划	890,000,000.00	-890,000,000.00	
短期借款	2,941,084,000.00	4,268,956.80	2,945,352,956.80

其他应付款	2,594,545,482.09	-709,808,345.53	1,884,737,136.56
一年内到期的非流动负债	16,580,842,380.22	664,052,659.57	17,244,895,039.79
其他流动负债-短期应付债券	600,000,000.00	39,166,027.40	639,166,027.40
应付债券	17,800,081,947.57	-116,674,400.00	17,683,407,547.57
其他综合收益	-245,475,760.40	472,587,020.48	227,111,260.08
盈余公积	1,113,518,576.12	-7,164,162.24	1,106,354,413.88
未分配利润	15,916,464,347.45	-66,237,691.40	15,850,226,656.05
少数股东权益	767,310,154.58	7,711,034.61	775,021,189.19

3) 本公司自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

二、最近三年及一期财务报表

（一）合并资产负债表

单位：元

	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	12,709,099,524.49	14,690,206,376.51	16,017,984,803.11	17,808,436,943.64
交易性金融资产	2,017,159,019.67	1,944,633,509.35	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			1,482,809,748.76	600,235,715.17
应收票据			-	-
应收账款	53,152,832.50	45,265,866.29	841,815,640.49	77,366,333.65
预付款项	143,484,615.57	215,397,376.89	201,364,928.44	1,451,988,626.16
其他应收款	6,904,086,604.76	6,881,205,663.88	2,846,715,086.66	700,549,974.27
存货	70,357,172,462.32	68,717,245,368.72	70,354,014,762.07	59,369,558,918.32
一年内到期的非流动资产	22,830,000.00	27,800,000.00	20,676,000.00	29,676,500.00
其他流动资产	1,586,114,757.58	1,322,958,930.63	1,087,719,860.63	2,106,465,746.63
流动资产合计	93,793,099,816.89	93,844,713,092.27	92,853,100,830.16	82,144,278,757.84
非流动资产：				
可供出售金融资产			9,698,952,470.46	10,544,806,920.51
长期股权投资	36,191,349,936.80	34,929,043,511.51	32,203,576,335.22	27,695,128,306.22
其他权益工具投资	2,369,870,044.89	2,343,017,940.64	-	-

其他非流动金融资产	8,103,407,732.95	8,400,632,122.95	-	-
投资性房地产	1,730,781,444.45	1,738,337,752.47	1,066,802,705.21	1,043,631,594.18
固定资产	512,848,090.50	518,804,159.37	514,530,304.73	470,652,733.74
在建工程	14,400,112.50	13,530,383.08	695,910.86	1,400,580.78
无形资产	143,639,466.47	144,726,096.16	147,369,493.69	264,355,878.54
开发支出	885,205,147.49	880,763,162.77	872,887,475.27	872,875,475.27
长期待摊费用	23,087,811.98	24,804,878.25	22,904,044.34	16,664,778.38
递延所得税资产	1,202,261,559.72	1,161,841,143.22	759,763,842.40	603,587,855.36
其他非流动资产	74,128,455.60	31,806,562.61	1,730,560,668.75	911,700,120.00
非流动资产合计	51,250,979,803.35	50,187,307,713.03	47,018,043,250.93	42,424,804,242.98
资产总计	145,044,079,620.24	144,032,020,805.30	139,871,144,081.09	124,569,083,000.82
流动负债：				
短期借款	6,426,653,090.00	3,959,937,053.22	2,941,084,000.00	2,734,058,176.24
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-	-
应付票据	479,459,905.00	432,363,905.00	110,000,000.00	7,280,000.00
应付账款	2,156,743,808.26	3,197,714,791.31	2,014,218,064.83	1,974,178,135.34
预收款项	22,431,622.47	18,560,218,260.37	16,356,983,240.66	15,576,663,898.73
合同负债	19,800,912,576.02	-	-	-
应付职工薪酬	10,614,301.66	30,786,502.51	22,035,486.17	16,093,275.84
应交税费	1,626,065,211.68	1,939,008,597.88	1,892,942,245.87	1,730,062,990.05
其他应付款	5,348,267,806.38	4,752,808,897.67	2,594,545,482.09	2,658,617,611.51
一年内到期的非流动负债	14,217,701,858.61	18,744,115,900.31	16,580,842,380.22	11,258,207,658.26
其他流动负债	3,617,064,872.27	3,389,635,592.36	1,858,755,156.02	1,369,095,414.21
流动负债合计	53,705,915,052.35	55,006,589,500.63	44,371,406,055.86	37,324,257,160.18
非流动负债：				
长期借款	38,158,715,206.14	35,543,834,301.87	40,448,810,942.80	30,466,660,301.10
应付债券	13,420,924,579.18	13,795,209,454.02	17,800,081,947.57	20,993,775,252.71
预计负债	60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00
递延收益	170,378,312.88	170,435,214.22	257,796,574.58	265,254,235.94
递延所得税负债	90,129.99	67,005.23	7,122,584.62	28,929,878.73
其他非流动负债	4,233,800,000.00	4,292,400,000.00	2,539,420,443.12	2,530,620,858.11
非流动负债合计	56,043,908,228.19	53,861,945,975.34	61,113,232,492.69	54,345,240,526.59
负债合计	109,749,823,280.54	108,868,535,475.97	105,484,638,548.55	91,669,497,686.77
所有者权益：				
实收资本(或股本)	8,599,343,536.00	8,599,343,536.00	8,599,343,536.00	8,599,343,536.00

资本公积金	7,597,125,819.41	7,593,062,406.22	7,961,905,707.63	7,968,114,485.47
减：库存股	600,096,772.36	496,710,118.89	-	-
其它综合收益	285,284,479.95	130,008,669.56	-245,475,760.40	-209,702,976.84
盈余公积金	1,185,552,642.96	1,185,552,642.96	1,140,862,473.24	1,059,103,749.70
未分配利润	17,569,587,100.79	17,423,654,242.74	16,162,559,421.49	14,789,780,669.53
归属于母公司所有者权益合计	34,636,796,806.75	34,434,911,378.59	33,619,195,377.96	32,206,639,463.86
少数股东权益	657,459,532.95	728,573,950.74	767,310,154.58	692,945,850.19
所有者权益合计	35,294,256,339.70	35,163,485,329.33	34,386,505,532.54	32,899,585,314.05
负债和所有者权益总计	145,044,079,620.24	144,032,020,805.30	139,871,144,081.09	124,569,083,000.82

（二）合并利润表

单位：元

	2020 年 1-3 月	2019 年年度	2018 年度	2017 年度
营业总收入	1,533,647,170.62	14,810,295,115.09	17,227,114,696.42	17,499,924,005.52
其中：营业收入	1,533,647,170.62	14,810,295,115.09	17,227,114,696.42	17,499,924,005.52
营业总成本	2,023,559,066.15	14,899,955,243.75	15,819,642,449.96	16,547,412,528.54
其中：营业成本	1,194,447,627.07	9,553,992,248.96	12,311,671,019.62	12,570,080,546.16
税金及附加	28,397,507.96	1,877,984,381.86	1,074,599,719.43	1,523,142,367.59
销售费用	71,388,402.27	397,317,198.81	315,150,134.41	516,619,119.51
管理费用	125,217,266.72	445,335,489.44	420,224,343.19	444,280,244.79
财务费用	604,108,262.13	2,625,325,924.68	1,697,997,233.31	1,493,290,250.49
其中：利息费用	654,246,317.34	2,707,210,694.81	2,034,935,291.81	1,730,387,492.48
利息收入	44,178,829.24	175,827,704.50	318,600,499.04	389,531,673.14
加：其他收益	1,573,336.44	3,837,118.08	11,407,225.61	7,383,879.83
投资收益（损失以“-”号填列）	959,489,990.76	3,643,634,240.20	2,489,612,949.16	3,182,236,717.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	906,734,705.45	2,850,831,623.70	2,310,578,477.53	2,482,386,682.79
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-329,985,304.17	-689,713,896.08	-87,311,663.85	25,176,970.60
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,952,264.85	-2,614,190.17	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	81,461.80	-29,969,225.83	-271,875,213.47	-352,521,760.26
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,623.58	185,216.21	-597,713.09	515,100.31
营业利润	143,201,477.73	2,835,699,133.75	3,548,707,830.82	3,815,302,384.48
加：营业外收入	424,540.82	10,955,606.15	3,722,349.48	390,852,392.44
减：营业外支出	647,744.42	90,333,269.50	24,250,748.36	27,207,734.22
利润总额	142,978,274.13	2,756,321,470.40	3,528,179,431.94	4,178,947,042.70
减：所得税费用	14,708,361.15	644,694,535.73	834,820,131.33	828,726,084.59

净利润	128,269,912.98	2,111,626,934.67	2,693,359,300.61	3,350,220,958.11
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润	128,269,912.98	2,111,626,934.67	2,693,359,300.61	3,021,367,428.81
2.终止经营净利润	-		-	328,853,529.30
（二）按所有权归属分类				
1.归属于母公司所有者的净利润	135,684,330.77	2,153,412,681.24	2,506,201,669.61	3,321,865,217.75
2.少数股东损益	-7,414,417.79	-41,785,746.57	187,157,631.00	28,355,740.36
其他综合收益的税后净额	165,524,337.67	-97,102,590.52	-272,098,151.61	-159,378,552.43
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	165,524,337.67	-97,102,590.52	-272,098,151.61	-159,378,552.43
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	3,548,299.73	-55,023,600.54	2,631,149.01	-
1.权益法下不能转损益的其他综合收益	3,548,299.73	-43,325,345.58	2,631,149.01	-
2.其他权益工具投资公允价值变动		-11,698,254.96	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	161,976,037.94	-42,078,989.98	-274,729,300.62	-159,378,552.43
1.权益法下可转损益的其他综合收益	320,203,861.66	122,464,540.33	531,301,937.81	-461,998,314.50
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-		-450,846,285.87	-42,593,814.32
3.外币财务报表折算差额	-158,227,823.72	-164,543,530.31	-272,353,425.16	345,213,576.39
4.其他			-82,831,527.40	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			-	-
综合收益总额	293,794,250.65	2,014,524,344.15	2,421,261,149.00	3,190,842,405.68
归属于母公司普通股股东综合收益总额	301,208,668.44	2,056,310,090.72	2,234,103,518.00	3,162,486,665.32
归属于少数股东的综合收益总额	-7,414,417.79	-41,785,746.57	187,157,631.00	28,355,740.36
每股收益：				
基本每股收益	0.016	0.25	0.29	0.39
稀释每股收益	0.016	0.25	0.29	0.39

（三）合并现金流量表

单位：元

	2020 年 1-3 月	2019 年年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,899,495,543.25	18,294,860,439.70	18,072,065,362.84	20,802,110,245.06
收到的税费返还		27,203,070.18	60,664,649.96	329,924.64
收到其他与经营活动有关的现金	301,792,381.17	1,062,725,053.83	1,574,319,069.88	2,673,066,600.94
经营活动现金流入小计	3,201,287,924.42	19,384,788,563.71	19,707,049,082.68	23,475,506,770.64
购买商品、接受劳务支付的现金	3,035,338,659.17	13,028,839,982.64	19,415,851,104.17	16,782,175,683.93
支付给职工以及为职工支付	184,669,250.26	463,793,449.51	397,297,302.66	419,759,113.50

的现金				
支付的各项税费	733,177,758.42	2,181,266,357.96	2,069,124,095.66	1,729,265,185.03
支付其他与经营活动有关的现金	249,888,840.40	1,443,383,002.01	1,603,452,249.10	2,861,132,542.27
经营活动现金流出小计	4,203,074,508.25	17,117,282,792.12	23,485,724,751.59	21,792,332,524.73
经营活动产生的现金流量净额	-1,001,786,583.83	2,267,505,771.59	-3,778,675,668.91	1,683,174,245.91
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	6,031,250.95	1,683,526,028.94	2,772,940,662.90	3,504,284,695.66
取得投资收益收到的现金	1,204,471.86	638,285,979.84	915,422,324.10	891,977,052.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,000.00	262,472.10	947,711.86	806,170.98
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		915,109,279.24	246,460,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	462,500,000.00	3,636,419,125.42	8,332,225,697.37	21,412,251,739.36
投资活动现金流入小计	469,742,722.81	6,873,602,885.54	12,267,996,396.23	25,809,319,658.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,669,756.32	48,299,746.03	34,870,392.59	41,639,835.98
投资支付的现金	110,433,548.79	3,507,704,241.40	7,329,833,563.90	9,649,036,604.20
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-	36,183,144.86
支付其他与投资活动有关的现金	516,900,000.00	1,295,252,120.23	8,971,914,857.01	22,515,225,262.43
投资活动现金流出小计	633,003,305.11	4,851,256,107.66	16,336,618,813.50	32,242,084,847.47
投资活动产生的现金流量净额	-163,260,582.30	2,022,346,777.88	-4,068,622,417.27	-6,432,765,189.41
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		-	24,500,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	24,500,000.00	-
取得借款收到的现金	9,739,730,438.03	33,398,269,244.96	24,257,210,000.00	23,243,490,000.00
发行债券收到的现金		-	5,461,498,136.35	7,194,636,927.99
收到其他与筹资活动有关的现金	611,519,035.43	6,849,326,032.76	2,304,943,429.41	1,175,596,549.74
筹资活动现金流入小计	10,351,249,473.46	40,247,595,277.72	32,048,151,565.76	31,613,723,477.73
偿还债务支付的现金	9,639,250,734.54	35,518,456,648.48	17,786,441,710.58	21,383,245,616.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,231,899,042.42	6,054,434,234.23	5,165,520,020.34	4,166,635,041.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		40,960,000.00	79,600,000.00	51,095,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	298,055,036.39	5,012,253,514.52	2,998,872,030.78	885,647,965.05
筹资活动现金流出小计	11,169,204,813.35	46,585,144,397.23	25,950,833,761.70	26,435,528,623.18
筹资活动产生的现金流量净额	-817,955,339.89	-6,337,549,119.51	6,097,317,804.06	5,178,194,854.55
汇率变动对现金的影响	-9,027,298.41	-9,929,696.88	112,842,640.31	-71,303,094.18
现金及现金等价物净增加额	-1,992,029,804.43	-2,057,626,266.92	-1,637,137,641.81	357,300,816.87
加：期初现金及现金等价物余额	12,525,642,105.32	14,583,268,372.24	16,220,406,014.05	15,863,105,197.18
期末现金及现金等价物余额	10,533,612,300.89	12,525,642,105.32	14,583,268,372.24	16,220,406,014.05

（四）母公司资产负债表

单位：元

	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	3,449,251,625.81	5,400,910,505.14	3,950,693,240.54	9,075,665,932.89
交易性金融资产		-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	2,949,145.81	3,404,041.10
应收票据				
应收账款	1,590,879.22	478,896.02	5,284,420.26	2,236,723.00
预付款项	80,254,914.66	51,319,759.36	51,932,382.26	40,212,929.00
其他应收款	19,951,326,299.54	18,077,012,294.47	21,620,444,297.57	12,167,757,101.80
存货	324,096.06	324,096.06	324,096.06	324,096.06
一年内到期的非流动资产	250,000,000.00	400,000,000.00	1,112,100,000.00	10,458,000.00
其他流动资产	41,511,561.40	40,876,909.71	56,579,450.15	8,169,683.13
流动资产合计	23,774,259,376.69	23,970,922,460.76	26,800,307,032.65	21,308,228,506.98
非流动资产：				
可供出售金融资产		-	10,016,026,778.34	10,686,992,291.40
长期应收款	264,284,000.00	314,284,000.00	1,774,284,000.00	3,003,984,000.00
长期股权投资	13,723,460,072.30	13,588,769,909.25	14,160,018,678.22	13,229,836,890.23
其他权益工具投资	6,580,479,841.38	6,821,101,038.09	-	-
其他非流动金融资产	3,146,976,845.82	3,224,604,842.50	-	-
投资性房地产	47,825,130.05	48,310,946.60	50,254,212.80	52,197,479.00
固定资产	18,519,605.72	18,684,140.51	18,873,769.79	19,444,721.79
无形资产	933,434.46	691,555.47	820,499.67	814,002.34
开发支出	2,000,000.00			
递延所得税资产		-	-	-
其他非流动资产		-	7,000,000.00	6,940,000.00
非流动资产合计	23,784,478,929.73	24,016,446,432.42	26,027,277,938.82	27,000,209,384.76
资产总计	47,558,738,306.42	47,987,368,893.18	52,827,584,971.47	48,308,437,891.74
流动负债：				
短期借款	3,875,040,276.34	2,985,625,706.84	2,124,184,000.00	2,054,260,000.00
应付票据	400,000,000.00	400,000,000.00		
应付账款		399,080.00	3,234,189.06	379,841.67
预收款项	514,128.09	907,751.97	2,054,064.47	808,362.00
应付职工薪酬	2,859,136.87	2,663,908.10	2,285,630.30	2,045,800.53
应交税费	651,387.21	3,109,485.41	4,176,487.72	10,378,477.23
其他应付款	7,912,099,056.85	6,998,015,070.10	6,092,988,774.76	4,771,508,634.82
一年内到期的非流动负债	6,728,561,248.44	6,704,255,248.21	8,526,667,123.99	2,128,700,000.00
其他流动负债	800,630,000.00	487,317,413.70	600,000,000.00	250,000,000.00
流动负债合计	19,720,355,233.80	17,582,293,664.33	17,355,590,270.30	9,218,081,116.25
非流动负债：				
长期借款			2,056,398,000.00	2,823,000,000.00
应付债券	6,296,062,229.27	7,544,321,774.58	11,422,010,114.36	14,454,361,914.09
其他非流动负债	2,843,800,000.00	2,902,400,000.00	1,740,000,000.00	1,450,000,000.00

非流动负债合计	9,139,862,229.27	10,446,721,774.58	15,218,408,114.36	18,727,361,914.09
负债合计	28,860,217,463.07	28,029,015,438.91	32,573,998,384.66	27,945,443,030.34
所有者权益：				
实收资本(或股本)	8,599,343,536.00	8,599,343,536.00	8,599,343,536.00	8,599,343,536.00
资本公积金	7,807,475,944.70	7,807,475,944.70	8,258,725,704.50	8,294,815,077.32
减：库存股	600,096,772.36	496,710,118.89	-	-
其它综合收益	-1,839,807,016.66	-301,918,191.46	-1,756,550,527.60	-1,395,362,066.40
盈余公积金	1,107,614,777.31	1,107,614,777.31	1,062,924,607.59	981,165,884.05
未分配利润	3,623,990,374.36	3,242,547,506.61	4,089,143,266.32	3,883,032,430.43
所有者权益合计	18,698,520,843.35	19,958,353,454.27	20,253,586,586.81	20,362,994,861.40
负债和所有者权益总计	47,558,738,306.42	47,987,368,893.18	52,827,584,971.47	48,308,437,891.74

（五）母公司利润表

单位：元

	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	788,736,386.98	2,542,209,751.31	2,211,672,728.37	2,301,944,652.82
减：营业成本	785,003,618.85	2,531,662,016.91	2,199,827,970.04	2,179,425,722.98
税金及附加	443,610.93	3,106,430.50	4,717,929.80	4,380,385.59
销售费用			-	-
管理费用	15,660,801.16	61,128,852.81	77,683,110.27	135,467,494.84
财务费用	402,399,396.41	2,100,409,871.68	481,588,665.62	722,801,883.86
其中：利息费用	427,089,697.06	2,099,174,325.32	1,890,455,310.24	1,580,240,519.47
利息收入	26,103,052.69	74,192,493.55	1,374,679,765.31	954,775,198.08
加：其他收益			224,725.78	-
投资收益（损失以“-”号填列）	863,568,961.12	3,152,831,304.80	1,484,731,151.28	2,752,800,501.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	137,509,264.26	366,182,075.17	251,452,602.16	430,354,560.80
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-77,627,996.68	-205,306,021.73	-454,895.29	51,594.72
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,160.00	-63.89	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-108,397,485.55	-411,151,875.61
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-	-
营业利润	371,168,764.07	793,427,798.59	823,958,548.86	1,601,569,386.54
加：营业外收入	25,576.40	5,300.56	926,954.34	1.12
减：营业外支出		1,450,808.39	7,298,267.80	85,829.50
利润总额	371,194,340.47	791,982,290.76	817,587,235.40	1,601,483,558.16
减：所得税费用			-	112,774,225.09
净利润	371,194,340.47	791,982,290.76	817,587,235.40	1,488,709,333.07
持续经营净利润	371,194,340.47	791,982,290.76	817,587,235.40	1,488,709,333.07
终止经营净利润			-	-
其他综合收益	-1,527,640,297.92	310,224,364.83	-370,358,865.32	-314,569,536.59
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-1,587,272,956.45	334,975,452.64	-718,186.94	-
1.权益法下不能转损益的其他综合收	3,848,240.26	-3,833,175.35	-718,186.94	-

益				
2.其他权益工具投资公允价值变动	-1,591,121,196.71	338,808,627.99	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	59,632,658.53	-24,751,087.81	-369,640,678.38	-314,569,536.59
1.权益法下可转损益的其他综合收益	59,632,658.53	-24,751,087.81	-93,034,543.00	54,159,252.86
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-276,606,135.38	-368,728,789.45
综合收益总额	-1,156,445,957.45	1,102,206,655.59	447,228,370.08	1,174,139,796.48

（六）母公司现金流量表

单位：元

	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	830,171,660.36	2,758,563,823.69	2,481,164,618.08	2,559,883,775.86
收到的税费返还			-	-
收到其他与经营活动有关的现金	19,467,786.30	95,921,794.68	195,072,406.76	131,553,639.05
经营活动现金流入小计	849,639,446.66	2,854,485,618.37	2,676,237,024.84	2,691,437,414.91
购买商品、接受劳务支付的现金	859,794,624.98	833,472,755.26	1,297,726,739.71	2,582,610,102.64
支付给职工以及为职工支付的现金	7,932,359.52	21,411,661.55	21,184,215.63	27,702,653.02
支付的各项税费	3,416,462.97	16,349,488.65	23,149,290.06	26,265,725.63
支付其他与经营活动有关的现金	8,140,825.71	55,991,213.36	50,529,888.60	64,911,722.08
经营活动现金流出小计	879,284,273.18	927,225,118.82	1,392,590,134.00	2,701,490,203.37
经营活动产生的现金流量净额	-29,644,826.52	1,927,260,499.55	1,283,646,890.84	-10,052,788.46
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		1,808,237,590.38	2,475,330,000.00	2,460,430,560.99
取得投资收益收到的现金	1,866.84	549,386,482.80	807,021,348.02	1,434,027,529.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,300.00	1,300.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	5,219,408,750.86	27,203,196,003.47	22,912,816,774.16	33,969,447,270.31
投资活动现金流入小计	5,219,410,617.70	29,560,825,376.65	26,195,169,422.18	37,863,905,361.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,284,660.06	438,277.40	213,333.11	193,827.25
投资支付的现金	1,350,500,000.00	1,448,715,543.97	2,784,047,336.84	4,966,725,882.61
支付其他与投资活动有关的现金	4,683,205,479.45	17,760,133,671.47	28,650,298,441.58	34,311,841,751.54
投资活动现金流出小计	6,035,990,139.51	19,209,287,492.84	31,434,559,111.53	39,278,761,461.40
投资活动产生的现金流量净额	-816,579,521.81	10,351,537,883.81	-5,239,389,689.35	-1,414,856,100.25
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	1,978,050,000.00	4,562,000,000.00	8,447,880,000.00	7,938,260,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,456,052,805.31	11,393,080,584.59	18,456,557,368.84	17,121,515,748.80
筹资活动现金流入小计	3,434,102,805.31	15,955,080,584.59	26,904,437,368.84	25,059,775,748.80
偿还债务支付的现金	2,146,486,600.00	12,933,261,000.00	6,324,762,000.00	9,160,098,480.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	285,544,363.04	2,446,937,028.14	2,047,802,554.20	1,435,039,318.81
支付其他与筹资活动有关的现金	2,107,626,323.53	11,683,430,072.07	18,953,463,307.70	12,039,489,119.90
筹资活动现金流出小计	4,539,657,286.57	27,063,628,100.21	27,326,027,861.90	22,634,626,918.71
筹资活动产生的现金流量净额	-1,105,554,481.26	-11,108,547,515.62	-421,590,493.06	2,425,148,830.09

汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	-1,951,778,829.59	1,170,250,867.74	-4,377,333,291.57	1,000,239,941.38
期初现金及现金等价物余额	5,087,467,869.24	3,917,217,001.50	8,294,550,293.07	7,294,310,351.69
期末现金及现金等价物余额	3,135,689,039.65	5,087,467,869.24	3,917,217,001.50	8,294,550,293.07

三、合并报表范围的变化情况

（一）2017 年合并财务报表范围变动情况

2017 年，公司新纳入合并范围的子公司 8 家，7 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。本期移除合并范围的子公司 5 家，其中注销子公司 1 家，因处置股权而丧失控制权的子公司 4 家。

1、2017 年新纳入合并财务报表范围的子公司

（1）本期公司和控股子公司允升投资共同出资设立浙江新潮智脑投资管理合伙企业（有限合伙），注册资本 10,000 万元人民币，本公司和允升投资分别认缴 5,000 万元人民币出资，共同占其注册资本的 100%，对其拥有实际控制权。故自浙江新潮智脑投资管理合伙企业（有限合伙）成立之日 2017 年 11 月 15 日起，将其纳入合并财务报表范围。

（2）本期公司和控股子公司新潮地产共同出资设立平阳宝瑞置业有限公司，注册资本 1,000 万元人民币，本公司和新潮地产分别认缴 510 万元和 490 万元人民币出资，共同占其注册资本的 100%，对其拥有实际控制权。故自平阳宝瑞置业有限公司成立之日 2017 年 10 月 17 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潮投资有限公司出资设立冠宏投资有限公司，注册资本 5 万美元，香港新潮投资有限公司认缴出资 5 万美元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实际控制权，故自冠宏投资有限公司成立之日 2017 年 12 月 13 日起，将其纳入合并财务报表范围。

（4）本期公司控股子公司香港新潮投资有限公司出资设立泰信控股有限公司，注册资本 1 美元，香港新潮投资有限公司认缴出资 1 美元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实际控制权，故自泰信控股有限公司成立之日 2017 年 9 月 27 日起，将其纳入合并财务报表范围。

（5）本期公司控股子公司香港新潮投资有限公司出资设立泰融控股有限公司，注册资本 1 美元，香港新潮投资有限公司认缴出资 1 美元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实际控制权，故自泰融控股有限公司成立之日 2017 年 9 月 27 日起，将其纳入合并财务报表范围。

（6）本期公司控股子公司香港新潮投资有限公司出资设立香港冠盛投资有限公司，注册资本 1 万美元，香港新潮投资有限公司认缴出资 1 万美元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实际控制权，故自香港冠盛投资有限公司成立之日 2017 年 6 月 23 日起，将其纳入合并财务报表范围。

（7）本期公司控股子公司香港新潮投资有限公司出资设立启东新潮碧海旅游管理有限公司，注册资本 2,000 万美元，香港新潮投资有限公司出资 2,000 万美元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实际控制权，故自启东新潮碧海旅游管理有限公司成立之日 2017 年 9 月 20 日起，将其纳入合并财务报表范围。

（8）本期公司控股子公司新潮地产集团有限公司、浙江允升投资集团有限公司与海南海风实业有限公司、上海恒逸投资有限公司签订股权转让协议，受让对方合计持有的海南满天星旅业开发有限公司 50.50% 股权，海南满天星旅业开发有限公司已于 2017 年 3 月 6 日完成相关工商变更登记手续，故公司自 2017 年 1 月起将其纳入合并财务报表范围。

2、2017 年不再纳入合并财务报表范围的子公司

（1）本期公司注销子公司杭州新翼投资管理有限公司，该公司于 2017 年 12 月 15 日办妥注销手续，故自该公司注销时起，不再将其纳入合并财务报表范围。

（2）本期公司处置兴和投资 100% 股权，并于 2017 年 12 月办妥工商变更登记手续。由于兴和投资持有新潮期货 54% 股权，故公司对新潮期货一并丧失控制权，同时对新潮期货的全资子公司上海新潮瑞丰金融服务有限公司、上海新潮瑞丰资产管理有限公司和新潮国际金融（香港）有限公司也一并丧失控制权。

（二）2018 年合并财务报表范围变动情况

2018 年，公司新纳入合并范围的子公司 8 家，8 家均为通过出资设立方式新纳入合并范围。本期移除合并范围的子公司 1 家，因解散清算并注销而不再纳入合并范围。

1、2018 年新纳入合并财务报表范围的子公司

（1）温岭锦辉置业有限公司

本期公司控股子公司新潮地产出资设立温岭锦辉置业有限公司，注册资本 5,000 万元，新潮地产出资 2,550 万元，占其注册资本的 51%，拥有对其的实际控制权，故自温岭锦辉置业有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

（2）冠瑞投资有限公司

本期公司控股子公司香港新潮投资有限公司出资设立冠瑞投资有限公司，注册资本 5 万美元，香港新潮投资有限公司认缴出资 5 万美元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实际控制权，故自冠瑞投资有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

（3）深圳纵横区块科技有限公司

本期公司控股子公司浙江新潮智脑投资管理合伙企业（有限合伙）出资设立深圳纵横区块科技有限公司，注册资本 100 万元，浙江新潮智脑投资管理合伙企业（有限合伙）认缴出资 100 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实际控制权，故自深圳纵横区块科技有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

（4）浙江新潮乐居科技有限公司

本期公司出资设立浙江新潮乐居科技有限公司，注册资本 1,000 万元，公司认缴出资 1,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实际控制权，故自浙江新潮乐居科技有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

（5）Xinhu (BVI)2018 Holding Company Limited

本期公司控股子公司香港新潮投资有限公司出资设立 Xinhu (BVI)2018 Holding Company Limited，注册资本 1 美元，香港新潮认缴出资 1 美元，占其

注册资本的 100%。对其拥有实际控制权，故自 Xinhua (BVI)2018 Holding Company Limited 成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

（6）浙江瓯瓯实业有限公司

本期公司控股子公司新潮地产出资设立浙江瓯瓯实业有限公司，注册资本 5,000 万元，新潮地产认缴出资 5,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实际控制权，故自浙江瓯瓯实业有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

（7）启东新潮建设发展有限公司

本期公司控股子公司新潮地产出资设立启东新潮建设发展有限公司，注册资本 1,000 万元，新潮地产认缴出资 1,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实际控制权，故自启东新潮建设发展有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

（8）浙江智新科技有限公司

本期公司出资设立浙江智新科技有限公司，注册资本 1,000 万元，公司出资 1,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实际控制权，故自浙江智新科技有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2、2018 年不再纳入合并财务报表范围的子公司

本期公司注销子公司东阳新潮艺人经纪有限公司，该公司于 2018 年 12 月 13 日办妥注销手续，故自该公司注销时起，不再将其纳入合并财务报表范围。

（三）2019 年合并财务报表范围变动情况

2019 年，公司新纳入合并范围的子公司 9 家，均为通过出资设立方式新纳入合并范围。本期移除合并范围的子公司 6 家，均为因处置股权而丧失控制权。

1、2019 年新纳入合并财务报表范围的子公司

（1）平阳隆瑞置业有限公司

本期公司控股子公司新潮地产出资设立平阳隆瑞置业有限公司，注册资本 1,000 万元，公司认缴出资 1,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实际控制权，故自平阳隆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）浙江启安实业有限公司

本期公司和控股子公司新潮地产共同出资设立浙江启安实业有限公司，注册资本 5,000 万元人民币，本公司和新潮地产分别认缴 4,000 万元和 1,000 万元人民币出资，共同占其注册资本的 100%，对其拥有实际控制权。故自浙江启安实业有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

（3）浙江启珩实业有限公司

本期公司和控股子公司新潮地产共同出资设立浙江启珩实业有限公司，注册资本 5,000 万元人民币，本公司和新潮地产分别认缴 3,600 万元和 1,400 万元人民币出资，共同占其注册资本的 100%，对其拥有实际控制权。故自浙江启珩实业有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

（4）浙江启辉实业有限公司

本期公司和控股子公司新潮地产共同出资设立浙江启辉实业有限公司，注册资本 5,000 万元人民币，本公司和新潮地产分别认缴 3,500 万元和 1,500 万元人民币出资，共同占其注册资本的 100%，对其拥有实际控制权。故自浙江启辉实业有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

（5）浙江启隆实业有限公司

本期公司和控股子公司新潮地产共同出资设立浙江启隆实业有限公司，注册资本 5,000 万元人民币，本公司和新潮地产分别认缴 3,187.5 万元和 1,812.5 万元人民币出资，共同占其注册资本的 100%，对其拥有实际控制权。故自浙江启隆实业有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

（6）浙江启信实业有限公司

本期公司和控股子公司新潮地产共同出资设立浙江启信实业有限公司，注册资本 5,000 万元人民币，本公司和新潮地产分别认缴 3,400 万元和 1,600 万元人

民币出资，共同占其注册资本的 100%，对其拥有实际控制权。故自浙江启信实业有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

（7）浙江启远实业有限公司

本期控股子公司浙江允升和控股子公司新潮地产共同出资设立浙江启远实业有限公司，注册资本 5,000 万元人民币，浙江允升和新潮地产分别认缴 4,000 万元和 1,000 万元人民币出资，共同占其注册资本的 100%，对其拥有实际控制权。故自浙江启远实业有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

（8）浙江启智实业有限公司

本期公司出资设立浙江启智实业有限公司，注册资本 5,000 万元，公司认缴出资 1,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实际控制权，故自浙江启智实业有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

（9）浙江启丰实业有限公司

本期公司出资设立浙江启丰实业有限公司，注册资本 5,000 万元，公司认缴出资 5,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实际控制权，故自浙江启丰实业有限公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2、2019 年不再纳入合并财务报表范围的子公司

（1）本期公司处置嘉兴南湖国际教育文化交流中心 80%股权，并于 2019 年 2 月办妥工商变更登记手续。由于嘉兴南湖国际教育文化交流中心持有嘉兴中宝教育科技有限公司 100%股权，固本期处置嘉兴南湖国际教育文化交流中心 80%股权时，对嘉兴中宝教育科技有限公司一并丧失控制权。

（2）本期公司处置浙江瓯瓴实业有限公司 90.1%股权，并于 2019 年 7 月将管理权移交。由于浙江瓯瓴实业有限公司持有南通启仁置业有限公司和平阳隆恒置业有限公司 100%股权，固本期处置浙江瓯瓴实业有限公司 90.1%股权时，对南通启仁置业有限公司和平阳隆恒置业有限公司一并丧失控制权。

（3）本期公司处置上海玛宝房地产开发有限公司 90.1%股权，该公司于 2019 年 7 月将管理权移交，不再将其纳入合并财务报表范围。

四、公司最近三年及一期的主要财务指标

（一）公司最近三年及一期主要财务指标

项目	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率（倍）	1.75	1.71	2.09	2.20
速动比率（倍）	0.44	0.46	0.51	0.61
资产负债率（母公司报表）	60.68%	58.41%	61.66%	57.85%
资产负债率（合并报表）	75.67%	75.59%	75.42%	73.59%
项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
销售毛利率	22.12%	35.49%	28.53%	28.17%
销售净利率	8.36%	14.26%	15.63%	19.14%
应收账款周转率（次）	-	33.39	37.48	209.91
存货周转率（次）	-	0.14	0.19	0.23

2020 年 1-3 月	净资产收益率加 权平均	每股收益（元/股）	
		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	0.39%	0.016	0.016
扣除非经常性损益后归属于 发行人普通股股东的净利润	1.19%	0.049	0.049
2019 年度	净资产收益率加 权平均	每股收益（元/股）	
		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	6.30%	0.25	0.25
扣除非经常性损益后归属于 发行人普通股股东的净利润	6.34%	0.25	0.25
2018 年度	净资产收益率加 权平均	每股收益（元/股）	
		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	7.64%	0.29	0.29
扣除非经常性损益后归属于 发行人普通股股东的净利润	7.68%	0.29	0.29
2017 年度	净资产收益率加 权平均	每股收益（元/股）	
		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	10.84%	0.39	0.39
扣除非经常性损益后归属于 发行人普通股股东的净利润	7.92%	0.28	0.28

（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。

五、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	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017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	-7.46	54,636.14	-146.46	25,220.85
（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	157.33	354.74	1,099.38	738.39
（四）计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	5,370.05	19,117.25	5,223.25	1,353.49
（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	-	-	-	56,378.83

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
（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	-	-	2,963.36	13,608.74
（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	-33,116.68	-68,845.68	-8,720.61	9,146.97
（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	-14.42	-7,872.84	-1,903.81	-1,808.32
（二十一）其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	28.97	41.35	-
非经常性损益合计	-27,611.18	-2,581.42	-1,443.55	104,638.95
非经常性损益所得税影响	-26.91	1,286.12	249.81	-15,220.11
扣除所得税的非经常性损益合计	-27,638.09	-1,295.30	-1,193.74	89,418.85
归属于少数股东的非经常性损益	-40.02	48.68	-0.80	-126.83
归属于发行人普通股股东的非经常性损益	-27,678.10	-1,246.61	-1,194.55	89,292.02
扣除所得税的非经常性损益合计占当期净利润的比例	-215.47%	-0.61%	-0.44%	26.69%

报告期内，公司税后非经常性损益分别为 8.94 亿元、-0.12 亿元、-0.13 亿元及-2.77 亿元，占当期净利润的比重分别为 26.69%、-0.44%、-0.61%及

-215.47%。报告期内，公司非经常性损益主要来自处置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。2017 年度的非经常性损益主要是公司对联营企业中信银行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营业外收入 3.85 亿和处置新潮期货的处置长期股权投资产生投资收益和丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得共计 4.36 亿。2018 年非经常性损益主要来源是持有交易性金融资产产生的公允价值变动损益。2019 年非经常性损益的主要来源为公司依据新金融工具会计准则规定，将部分金融资产重分类按照“以公允价值计量且其变动计入当期损益”模式计量，其公允价值的变动计入当期损益得到。2020 年一季度，非经常性损益的主要来源是以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的当期公允价值变动。

六、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，公司资产的总体构成情况如下：

单位：万元

资产	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 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	9,379,309.98	64.67	9,384,471.31	65.16	9,285,310.08	66.38	8,214,427.88	65.94
非流动资产	5,125,097.98	35.33	5,018,730.77	34.84	4,701,804.33	33.62	4,242,480.42	34.06
资产总计	14,504,407.96	100.00	14,403,202.08	100.00	13,987,114.41	100.00	12,456,908.30	100.00

最近三年及一期，公司的流动资产分别为 8,214,427.88 万元、9,285,310.08 万元、9,384,471.31 万元及 9,379,309.98 万元；非流动资产分别为 4,242,480.42 万元、4,701,804.33 万元、5,018,730.77 万元及 5,125,097.98 万元；资产总额分别为 12,456,908.30 万元、13,987,114.41 万元、14,403,202.08 万元及 14,504,407.96 万元。公司流动资产占资产总额的比重较大，近年略有下降。2018 年末较 2017 年增长了 12.28%，主要是公司的存货和长期股权投资增加所致。

最近三年及一期，公司主要资产的构成情况如下：

单位：万元

资产	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 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	1,270,909.95	8.76	1,469,020.64	10.20	1,601,798.48	11.45	1,780,843.69	14.30
应收账款	5,315.28	0.04	4,526.59	0.03	84,181.56	0.60	7,736.63	0.06
预付款项	14,348.46	0.10	21,539.74	0.15	20,136.49	0.14	145,198.86	1.17
其他应收款	690,408.66	4.76	688,120.57	4.78	284,671.51	2.04	70,055.00	0.56
存货	7,035,717.25	48.51	6,871,724.54	47.71	7,035,401.48	50.30	5,936,955.89	47.66
其他流动资产	158,611.48	1.09	132,295.89	0.92	108,771.99	0.78	210,646.57	1.69
流动资产合计	9,379,309.98	64.67	9,384,471.31	65.16	9,285,310.08	66.38	8,214,427.88	65.94
可供出售金融资产	-	-	-	-	969,895.25	6.93	1,054,480.69	8.47
长期股权投资	3,619,134.99	24.95	3,492,904.35	24.25	3,220,357.63	23.02	2,769,512.83	22.23
其他权益工具投资	236,987.00	1.63	234,301.79	1.63	-	-	-	-
其他非流动金融资产	810,340.77	5.59	840,063.21	5.83	-	-	-	-
投资性房地产	173,078.14	1.19	173,833.78	1.21	106,680.27	0.76	104,363.16	0.84
固定资产	51,284.81	0.35	51,880.42	0.36	51,453.03	0.37	47,065.27	0.38
无形资产	14,363.95	0.10	14,472.61	0.10	14,736.95	0.11	26,435.59	0.21
开发支出	88,520.51	0.61	88,076.32	0.61	87,288.75	0.62	87,287.55	0.70
其他非流动资产	7,412.85	0.05	3,180.66	0.02	173,056.07	1.24	91,170.01	0.73
非流动资产合计	5,125,097.98	35.33	5,018,730.77	34.84	4,701,804.33	33.62	4,242,480.42	34.06
资产总计	14,504,407.96	100.00	14,403,202.08	100.00	13,987,114.41	100.00	12,456,908.30	100.00

（1）流动资产分析

最近三年及一期，公司流动资产占总资产比重分别为 65.94%、66.38%、65.16%及 64.67%，符合行业特点。流动资产主要包括货币资金、应收账款、预

付款项、其他应收款、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，公司货币资金分别为 1,780,843.69 万元、1,601,798.48 万元、1,469,020.64 万元及 1,270,909.95 万元，占公司总资产的比重分别为 14.30%、11.45%、10.20%及 8.76%。从总体趋势上看，2017 年之后货币资金金额及占比呈下降趋势，基本与经营规模及资产规模相匹配。

最近三年，公司货币资金构成情况如下：

单位：万元

科目名称	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
现金	81.97	97.13	92.63
银行存款	1,259,806.62	1,389,605.07	1,500,611.02
其他货币资金	209,132.04	212,096.28	280,140.04
合计	1,469,020.64	1,601,798.48	1,780,843.69

公司其他货币资金主要为银行承兑汇票保证金、银行贷款保证金、按揭担保保证金和银行结构性存款等。

2) 应收账款

最近三年及一期，公司应收账款分别为 7,736.63 万元、84,181.56 万元、4,526.59 万元及 5,315.28 万元，占总资产的比重分别为 0.06%、0.60%、0.03% 及 0.04%。2018 年末应收账款增加，主要系子公司应收土地收储款所致；2019 年末应收账款减少，主要系本期收回房款。

最近三年，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	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
1 年以内	3,910.45	71.06	86,802.72	98.04	7,806.30	87.06
1-2 年	112.71	2.05	840.90	0.95	141.40	1.58
2-3 年	586.59	10.66	96.66	0.11	-	-
3-5 年	99.47	1.81	-	-	225.00	2.51
5 年以上	794.18	14.43	794.18	0.90	794.18	8.85

合计	5,503.40	100.00	88,534.45	100.00	8,966.87	100.00
----	----------	--------	-----------	--------	----------	--------

截至 2019 年末，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	与本公司关系	期末余额	占期末余额比重(%)
1	上海德创文化创意有限公司	非关联方	2,244.26	40.78
2	嘉兴和润商贸有限公司	非关联方	1,164.59	21.16
3	天津市津海商城购物中心	联营企业	490.00	8.9
4	购房户刘先生	非关联方	410.84	7.47
5	购房户金女士	非关联方	285.20	5.18
	合计		4,594.89	83.49

3) 预付款项

最近三年及一期，公司预付账款分别为 145,198.86 万元、20,136.49 万元、21,539.74 万元及 14,348.46 万元，占公司总资产的比重分别为 1.17%、0.14%、0.15%及 0.10%。公司预付款项主要是预付工程款及项目拆迁款。2018 年较 2017 年减少了 125,062.37 万元，主要是预付土地款转入存货。

4) 其他应收款

其他应收款报表科目包括：应收利息、应收股利、其他应收款。

a) 应收股利系应收联营、合营企业已宣告发放但尚未收到的股利。

b) 应收利息主要系应收委托理财和银行存款的利息，2019 年 12 月 31 日转入其他流动资产。

c) 其他应收款主要为公司应收股权债权转让款及与联营公司、合营公司的往来款项等。

最近三年及一期，公司其他应收款分别为 69,079.06 万元、283,986.31 万元、688,120.57 万元及 690,408.66 万元，占公司总资产的比重分别为 0.55%、2.03%、4.78%及 4.76%。2018 年末其他应收款较 2017 年末增加主要原因是联营公司往来款项增加。2019 年末其他应收款较 2018 年末增加主要是由于新增融创地产应收债权转让款。

最近三年末，公司其他应收款账面余额按账龄分类情况如下：

单位：万元

账龄	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
1年以内	464,503.88	67.05	279,055.48	91.48	51,810.72	63.03
1~2年	212,108.68	30.62	6,930.59	2.27	12,419.93	15.11
2~3年	3,852.84	0.56	8,722.51	2.86	5,862.74	7.13
3~5年	7,786.13	1.12	5,477.81	1.80	6,448.49	7.85
5年以上	4,535.86	0.65	4,865.01	1.59	5,654.54	6.88
合计	692,787.38	100.00	305,051.40	100.00	82,196.41	100.00

公司其他应收款中非经营性往来款主要系应收股权债权转让款和应收联营股东和联营企业的资金拆借款，经营性往来主要系押金保证金和应收暂付款，按前述款项性质分类情况如下：

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例
经营性往来款	40,310.34	0.28	34,526.06	0.25	39,192.26	0.31
非经营性往来款	652,477.04	4.53	270,525.33	1.93	43,004.15	0.35
合计	692,787.38	4.81	305,051.40	2.18	82,196.41	0.66

截至 2019 年末，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	与本公司关系	期末余额	账龄	占期末余额比重（%）
1	融创房地产集团有限公司	债权转让款	非关联方	301,713.27	1 年以内	43.55
2	新潮控股有限公司	往来款	联营企业	285,664.06	0-2 年	41.23
3	上海逸合投资管理有限公司	往来款	子公司	35,846.62	0-2 年	5.17
4	恩施裕丰房地产开发有限公司	往来款	子公司	13,103.61	0-2 年	1.89
5	浙江中房置业股份有限公司	预付减资款	子公司	6,370.00	1 年以内	0.92
	合计			642,697.56	/	92.76

4) 存货

最近三年及一期，公司存货分别为 5,936,955.89 万元、7,035,401.48 万元、6,871,724.54 万元及 7,035,717.25 万元，占公司总资产的比例分别为 47.66%、50.30%、47.71%及 48.51%，2017 年以来存货占比逐渐小幅回升，基本保持稳定。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，公司存货结构情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备	金额	跌价准备
原材料	1.94	-	11.45	-	11.45	-
库存商品	80.00	41.70	80.14	41.70	118.96	41.70
开发成本	6,252,975.60	-	6,442,876.55	1,295.80	5,141,718.43	-
开发产品	626,728.07	8,202.05	600,415.30	6,834.04	800,508.27	5,544.64
低值易耗品	182.67	-	189.58	-	185.12	-
影视剧本	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00
合计	6,880,085.29	8,360.75	7,043,690.02	8,288.55	5,942,659.23	5,703.34

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 20 余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。

2018 年末存货较 2017 年末增加了 1,098,445.59 万元，主要原因是上海三个拆迁项目继续推进，当期支付拆迁成本 971,473.23 万元。2019 年末存货较 2018 年末减少了 163,676.94 万元，主要原因为公司与融创地产的交易处置了三个房地产项目所致。

截至 2019 年末，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	2025 年	259,000	67,007.33
沈阳·新湖湾	2014 年	2025 年	230,000	81,098.40
滨州·新湖玫瑰园	2009 年	2021 年	52,000	29,189.36
苏州·明珠城	2006 年	2022 年	930,000	50,780.50
上海·青蓝国际	2012 年	2023 年	1,083,584	431,142.52
南通启阳·海上明珠城	[注 1]	[注 1]	286,000	31,242.12
南通新湖·海上明珠城	2014 年	2024 年	420,000	185,402.30
南通启新·海上明珠城	2019 年	2025 年	809,000	163,139.94
南通启仁·海上明珠城	[注 3]	[注 3]		
杭州·金色童年	2014 年	2022 年	140,000	42,642.01
杭州·香格里拉	2004 年	2023 年	411,475	135,135.83
杭州·新湖果岭	2007 年	2020 年	334,781	73,680.03
兰溪·香格里拉	2010 年	2023 年	282,283	67,817.98
平阳·四季果岭	2016 年	2022 年	45,000	27,496.02
上海·新湖明珠城	2002 年	2023 年	950,000	430,611.33
启东·圆陀角岸线综合整治工程	[注 2]	[注 2]	190,000	58,592.04
九江·庐山国际	2010 年	2020 年	404,000	20,764.33
嘉兴·新中花园	2012 年	2020 年	318,500	163,363.86
平阳·海涂开发	[注 2]	[注 2]	1,020,000	313,663.87
天津·义乌商贸城	2011 年	2023 年	370,000	59,965.62
天津·新湖美丽洲	2017 年	2020 年	70,000	51,892.32
瑞安·新湖广场	2015 年	2021 年	527,986	229,853.60
平阳·伟成置业	[注 1]	[注 1]	565,790	275,165.47
平阳·隆恒置业	[注 3]	[注 3]		
平阳·安瑞置业	[注 1]	[注 1]	322,064	178,159.33
平阳·宝瑞置业	[注 1]	[注 1]	347,134	145,331.75
平阳·隆瑞置业	[注 1]	[注 1]	328,816	141,863.96
上海·玛宝项目	[注 3]	[注 3]		

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数
上海·天虹项目	[注 1]	[注 1]	821,620	523,084.38
上海·亚龙项目	[注 1]	[注 1]	3,190,300	1,691,655.84
杭州·未来新湖中心	2018 年	2023 年	166,400	42,834.38
温岭·双溪春晓	2017 年	2020 年	310,507	235,494.17
温岭·玖珑春晓	2018 年	2021 年	291,313	197,392.45
三亚·满天星项目	2019 年	2023 年	250,000	107,512.57
小 计	-	-	-	6,252,975.60

[注1]: 该7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2个项目为海涂开发项目。

[注3]: 该3个项目已对外转让股权，公司不再将其纳入合并报表。

截至2019年末，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
沈阳·北国之春[注 1]	2007 年-2019 年	10,362.90
沈阳·新湖花园	2016 年-2019 年	314.92
沈阳·仙林金谷 [注 2]	2013 年-2018 年	15,864.82
天津·香格里拉	2010 年-2019 年	29,297.25
新湖地产·车库	2008 年	49.47
湖州·龙溪苑	2004 年	3,192.64
杭州·香格里拉 [注 2]	2008 年-2017 年	45,871.61
衢州·新湖景城 [注 1]	2007 年-2019 年	62,460.28
九江·柴桑春天 [注 2]	2006 年-2016 年	7,048.55
杭州·新湖果岭 [注 2]	2010 年-2017 年	14,854.39
滨州·新湖玫瑰园 [注 2]	2012 年-2014 年	3,265.17
泰安·新湖绿园 [注 2]	2011 年-2017 年	120.79
苏州·明珠城 [注 1]	2008 年-2019 年	18,889.42
上海·新湖明珠城 [注 2]	2005 年-2015 年	17,558.69
兰溪·香格里拉 [注 1]	2013 年-2019 年	17,842.92
九江·庐山国际	2013 年-2019 年	45,512.24

杭州·武林国际 [注 2]	2014 年-2017 年	25,588.77
丽水·新湖国际 [注 2]	2014 年-2018 年	7,525.04
天津·义乌商贸城	2014 年-2019 年	159,080.89
舟山·御景国际	2016 年	64,008.40
乐清·海德花园 [注 2]	2016 年-2018 年	4,720.30
嘉兴·新中花园 [注 2]	2016 年-2017 年	3,657.20
上海·青蓝国际 [注 2]	2017 年	59,611.36
瑞安·新湖广场	2018 年-2019 年	9,185.69
瑞安·金银座公寓	2019 年	844.38
小 计		626,728.07

[注1]：沈阳·北国之春、衢州·新湖景城、苏州·明珠城和兰溪·香格里拉本期增加数共计 53,563,232.95 元系投资性房地产转入。

[注2]：沈阳·仙林金谷等项目本期增加数系暂估成本差异调整。

①公司存货跌价准备计提情况

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，占期末存货余额的 99.99%；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，公司存货结构情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备	金额	跌价准备
原材料	1.94	-	11.45	-	11.45	-
库存商品	80.00	41.70	80.14	41.70	118.96	41.70
开发成本	6,252,975.60	-	6,442,876.55	1,295.80	5,141,718.43	-
开发产品	626,728.07	8,202.05	600,415.30	6,834.04	800,508.27	5,544.64
低值易耗品	182.67	-	189.58	-	185.12	-
影视剧本	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00
合计	6,880,085.29	8,360.75	7,043,690.02	8,288.55	5,942,659.23	5,703.34

如上表所示，截至最近一年末，开发产品计提了约 8,202.05 万元跌价准备，主要由于舟山、苏州、北国之春、瑞安新湖广场等地项目部分车库预计可变现净值低于成本。截至 2019 年末，公司房地产存货-开发产品跌价准备计提明细如下：

单位：万元

项目名称	账面余额	计提跌价准备金额
开发产品：		
沈阳·北国之春	10,362.90	31.66
沈阳·仙林金谷	15,864.82	266.61
天津·香格里拉	29,297.25	167.92
湖州·龙溪苑	3,192.64	1,475.95
九江·柴桑春天	7,048.55	702.82
杭州·新湖果岭	14,854.39	406.23
苏州·明珠城	18,889.42	2,728.99
兰溪·香格里拉	17,842.92	526.16
舟山·御景国际	64,008.40	1,434.15
乐清·海德花园	4,720.30	332.13
瑞安·新湖广场	9,185.69	129.43
合计	195,267.28	8,202.05

②公司房地产项目存货计量及跌价准备计提的原则

公司对存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单项存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

对于期末已完工房地产项目结存的开发产品，以估计售价减去估计的销售费用和相应税费后的金额确定其可变现净值；对于期末未完工房地产项目开发成本及拟开发产品，以估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相应税费后的金额确定其可变现净值。估计售价区分为已预售及未售部分，已预售部分按照实际签约金额确认估计售价，未售部分按照近期销售均价或类似开发物业产品的市场销售价格结合项目自身定位、品质及销售计划综合确定。

③所在区域房价变动情况及存货减值迹象判断

经查询国家统计局公布的近期部分城市商品住宅销售价格变动情况，公司房地产存货项目的主要城市有上海、温州、杭州、南通等城市，具体分布及房价指数变动如下：

单位：万元

城市	2019 年末存货账面余额	比例（%）	2019 年末较 2018 年末住宅价格指数变动幅度（%）
上海	3,153,664.12	48.46	0.52

温州	870,756.53	13.38	11.92
杭州	380,656.48	5.85	8.42
南通	438,376.40	5.84	22.02
天津	300,236.08	4.61	1.4
沈阳	174,648.37	2.68	9.58
嘉兴	167,021.05	2.57	7.41
其他	1,080,680.77	16.61	-
合计	6,507,447.77	100.00	-

数据来源：国家及地方统计局

可以看出，上述主要城市商品房 2019 年销售均价在上年度基础上均保持稳定或上升趋势，未发现市场环境或政策变动对存货可变现净值产生重大不利影响的情况。

关于存货跌价准备测试中预计房价的确定，针对已预售项目，按照近期签约价格测算，报告期内，公司房地产项目销售均价呈上升趋势；针对未预售项目，会综合考虑所在区域近期销售均价或类似开发物业产品的市场销售价格，确定未来合理售价。经对公司各存货项目所在地附近地段的可比房地产项目目前的售价情况进行查询，近期，可比项目价格保持平稳，未出现较大变动。

④存货跌价准备计提是否充分的主要审计程序

针对公司存货跌价准备计提是否充分，会计师重点选取了账面或预计毛利率相对较低的项目，执行了如下审计程序：

- 1) 评价管理层所采用的估值方法、关键估计和假设；
- 2) 区分已预售及未售部分对估计售价进行检查。针对已预售部分，与其实实际签约金额进行比较；对未售部分，就管理层采用的近期销售均价或类似开发物业产品的市场销售价格进行复核；
- 3) 针对未完工项目，获取并评价管理层所批准的项目最新预算成本，并将其与账面成本进行比较，以复核完工时估计将要发生的成本；
- 4) 根据各项目的实际情况，结合历史数据和经验，检查公司估计的销售费用和相应税费的合理性；
- 5) 根据相关基础数据，重新计算存货的可变现净值，并与账面成本进行比较，以确认存货跌价准备计提是否适当、充分。

⑤房地产项目存货跌价准备的结论

经综合分析，近期，发行人房地产项目主要城市的房地产市场价格呈稳定或上升趋势；结合项目销售房价、所在区域房价变动，结合对于存货项目待投入金额、销售费用及税费的合理估计，发行人存货项目已按照上文所述跌价准备计提原则、审计程序进行相应测试，除湖州、苏州、舟山等项目外其他项目未出现可变现净值低于账面价值的情形，不存在跌价风险，因此发行人已充分计提存货跌价准备。

5) 其他流动资产

最近三年及一期，公司其他流动资产分别为 210,646.57 万元、108,771.99 万元、132,295.89 万元及 158,611.48 万元，占公司总资产的比重分别为 1.69%、0.78%、0.92%及 1.09%。公司其他流动资产主要为新潮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。2018 年末其他流动资产较 2017 年末减少了 101,874.58 万元，主要系公司赎回理财产品所致。

最近三年，公司其他流动资产结构情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
理财产品	-	-	115,000.00
待摊费用	7,665.02	11,645.74	3,009.81
预缴的房产预售相关税金	88,535.27	81,505.24	86,541.91
待抵扣进项税	31,508.18	15,354.01	5,624.85
信托保障基金	1,102.80	267.00	470.00
其他	3,484.62	-	-
合计	132,295.89	108,771.99	210,646.57

(2) 非流动资产分析

最近三年及一期，公司非流动资产分别为 4,242,480.42 万元、4,701,804.33 万元、5,018,730.77 万元及 5,125,097.98 万元，占总资产比重分别为 34.06%、33.62%、34.84%及 35.33%，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、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、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，公司可供出售金融资产分别为 1,054,480.69 万元、969,895.25 万元、0 万元及 0 万元，占总资产的比重分别为 8.47%、6.93%、0% 及 0%。因 2019 年实施新金融工具准则，相关资产不再列报于可供出售金融资产科目，主要调整至其他权益工具投资和其他非流动金融资产。

2017 及 2018 年末，公司可供出售金融资产账面余额明细情况如下：

单位：万元，%

被投资单位	2018年12月31日		2017年12月31日	
	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	10,035.58	不适用	61,493.03	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	13,878.35	不适用	23,476.22	不适用
星美文化旅游集团控股有限公司	455.21	3.45	2,504.16	3.45
浙商银行股份有限公司	148,688.83	2.08	72,702.76	1.11
北京歌华有线电视网络股份有限公司	17,447.53	1.46	26,384.56	1.46
上海益盟软件技术股份有限公司	2,301.62	1.34	6,015.05	1.34
长城证券股份有限公司	14,785.72	0.48	7,072.56	0.53
上海钻石交易所有限公司	195.89	5	195.89	5
湘财证券股份有限公司	17,880.90	3.58	17,880.90	3.58
浙江古纤道新材料股份有限公司	27,000.00	4.73	27,000.00	4.73
杭州安睿东枢投资合伙企业(有限合伙)[注 1]	5,500.00	28.37	5,500.00	28.37
51CreditCardInc[注 2]	98,701.95	21.83	133,534.48	26.56
北京财智云投资管理有限公司	700.00	8.75	700.00	8.75
万得信息技术股份有限公司[注 3]	2018 年转入长期股权投资		60,000.00	1.00
恩施裕丰房地产开发有限公司[注 4]	2017 年转入长期股权投资			
阳光保险集团股份有限公司	189,000.00	4.06	189,000.00	4.06
浙江浙商产融投资合伙企业(有限合伙)	200,000.00	6.05	200,000.00	3.97
宁波钱潮涌鑫投资管理合伙企业(有限合伙)	31.06	3.11	31.06	3.11
金砖丝路(银川)股权投资有限合伙企业	28,500.05	14.43	27,864.65	14.43
中信银行(国际)有限公司	190,375.06	6	181,621.11	6
ASIAPACIFICEXCHANGEPTLTD.[注 5]	2018 年转入长期股权投资		52,273.60	20.00
杭州云英网络科技有限公司	3,000.00	5.66	2,000.00	3.77
杭州云栖创投股权投资合伙企业(有限合伙)	5,000.00	11.49	-	-
杭州云毅网络科技有限公司	2,000.00	4.17	-	-

被投资单位	2018年12月31日		2017年12月31日	
	余额	投资比例	余额	投资比例
天津汇新嘉华科技有限公司	43.33	14.44	-	-
Yandal Resources Ltd	574.18	10.60		
合计	976,095.25	-	1,097,250.02	-

[注1]公司持有杭州安睿东枢投资合伙企业（有限合伙）的股权比例为28.37%，根据《合伙协议》规定，公司作为有限合伙人执行合伙事务，只按合伙协议比例享受利润分配，以其出资额为限对合伙的债务承担清偿责任，对该有限合伙企业不具有重大影响，故公司对其作为可供出售金融资产核算。

[注2] 51 CREDIT CARD INC因2018年在香港联合交易所上市成功，其公允价值开始可以可靠计量，故本期将其转入按公允价值计量的可供出售权益工具。

[注3]公司当期在上海联合产权交易所通过网络竞拍方式竞得万得信息技术股份有限公司（以下简称万得信息）3,866.302万股股权（占总股本的6.0183%），本次入股后公司合计持有万得信息4,508.7262万股，占总股本的7.0183%。本期公司向万得信息董事会派驻董事，公司对其投资由按成本计量的可供出售金融资产改为权益法核算的长期股权投资。

[注4]公司持有恩施裕丰房地产开发有限公司的股权比例为35%，但公司尚未派董事，该公司不具有重大影响，故公司对其作为可供出售金融资产核算。2017年公司对其增资，持股比例上升为48%，转入权益法核算的长期股权投资。

[注5]：公司持有ASIAPACIFICEXCHANGEPTLTD.的股权比例为20%，根据相关协议，公司享有的按约定要求其回购股权的权力已失效，公司对其投资由按成本计量的可供出售金融资产改为权益法核算的长期股权投资。

①国投瑞银-新潮中宝境外投资资产管理计划

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 **SummitIdea**，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 **SummitIdea** 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。

②国投瑞银新潮中宝境外资产配置 1 号资产管理计划

公司于 2015 年 11 月 20 日召开第九届董事会第二次会议，于 2015 年 12 月 12 月 7 日召开 2015 年第九次临时股东大会，分别审议通过了《关于与国投瑞银签署资管合同的议案》。该项合同约定委托财产最高不超过 40 亿元，投资对象主要是具有良好流动性且以人民币计价的金融工具，包括境外结构化金融产品、境外固定收益品种和境内货币市场工具以及法律、法规或相关监管机构允许基金公司特定客户资产管理业务投资的其他金融工具。

2016 年 3 月，**SummitIdea** 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）；2016 年 11 月，中信银行公告（中信银行临 2016-65 号公告）本次推选已取得中国银监会的核准《中国银监会关于中信银行黄芳任职资格的批复》（银监复[2016]376 号），中信银行董事会已正式确认黄芳女士任中信银行非执行董事；新潮中宝已于 2016 年 11 月 30 日召开董事会审议通过收购 **Total Partner** 的 100% 股权（新潮中宝临 2016-160 号公告）。自此，**Total Partner** 及其子公司 **SummitIdea** 均成为发行人全资子公司，纳入合并报表范围，发行人通过 **SummitIdea** 直接持有中信银行股权。

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 **SummitIdea** 成为公司控制的境外子公司，且 **SummitIdea** 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。自 2016 年 12 月 1 日起，公司原按可供出售金融资产核算的对中信银行的投资改按权益法计入长期股权投资进行核算，2019 年末该项长期股权投资的账面价值为 219.57 亿元。

2) 其他权益工具投资

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
国投瑞银-新潮中宝境外投资资产管理计划	2,424.53	789.32
国投瑞银新潮中宝境外资产配置 1 号资管计划	2.02	2.02
长安信托长安盈海外精选 16 号	1,050.00	-
浙江浙商产融股权投资基金合伙企业(有限合伙)	200,000.00	200,000.00
上海钻石交易所有限公司	195.89	195.89
宁波钱潮涌鑫投资管理合伙企业(有限合伙)	31.06	31.06
重庆中新融辉投资中心(有限合伙)	33,283.51	33,283.51
合计	236,987.00	234,301.79

公司基于非交易目的持其他权益工具投资，公司将其不可撤销的指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。2019 年该类资产未确认股利收入 2019 年无终止确认的情形，也无其他综合收益转入留存收益的情形。截至报告期末，公司非交易性权益工具投资主要为浙江浙商产融股权投资基金合伙企业（有限合伙）、国投瑞银—新潮中宝境外投资资产管理计划、国投瑞银新潮中宝境外资产配置 1 号资管计划和重庆中新融辉投资中心(有限合伙)等。

3) 其他非流动金融资产

截至 2020 年 3 月 31 日，公司持有的其他非流动金融资产如下：

单位：万元

项 目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	810,340.77	840,063.21
其中：权益工具投资	679,724.61	709,447.05
债务工具投资	130,616.16	130,616.16
合 计	810,340.77	840,063.21

截至 2020 年 3 月 31 日，上表中权益工具投资具体明细如下：

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日	持股比例
湘财证券股份有限公司	38,128.86	3.58%
阳光保险集团股份有限公司	189,000.00	4.06%
浙商银行股份有限公司	127,698.51	1.83%
51CREDITCARDINC.	16,196.84	21.83%
中信银行（国际）有限公司	198,522.82	6.00%
其他	110,177.58	
小计	679,724.61	

截至报告期末，公司其他非流动金融资产主要有中信银行（国际）有限公司、阳光保险集团股份有限公司、浙商银行股份有限公司、51 CREDIT CARD INC.、长城证券股份有限公司、北京歌华有线电视网络股份有限公司、上海益盟软件技术股份有限公司、湘财证券股份有限公司、杭州云栖创投股权投资合伙企业（有限合伙）、杭州云英网络科技有限公司、杭州云毅网络科技有限公司等。

4）长期股权投资

最近三年及一期，公司长期股权投资分别为 2,769,512.83 万元、3,220,357.63 万元、3,492,904.35 万元及 3,619,134.99 万元，占公司总资产的比例分别为 22.23%、23.02%、24.25%及 24.95%。

最近三年及一期，公司长期股权投资账面金额明细情况如下：

单位：万元，%

被投资单位	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 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	2018 年已注销						7,698.94	50.00
杭州湖新投资有限公司	-	-	-	-	-	50.00	-	50.00
杭州新想投资管理有限公司	-	-	-	-	-	50.00	-	50.00
新湖控股有限公司	217,891.49	48.00	216,015.18	48.00	229,470.51	48.00	271,703.58	48.00
盛京银行股份有限公司	279,450.79	3.41	271,162.24	3.41	297,135.17	5.18	272,415.02	5.18
甘肃西北矿业集团有限公司	67,895.64	34.40	67,968.41	34.40	68,464.18	34.40	70,291.64	34.40
内蒙古合和置业有限公司	1,859.03	20.00	1,884.48	20.00	1,092.04	20.00	-	20.00
温州银行股份有限公司	246,430.35	18.15	236,475.50	18.15	249,488.40	18.15	238,357.71	18.15
新湖期货有限公司	37,824.40	29.67	37,972.54	29.67	36,914.23	29.67	45,499.58	37.67

江苏新潮宝华置业有限公司	23,727.00	35.00	23,704.14	35.00	28,515.83	35.00	35,033.66	35.00
中信银行股份有限公司	2,293,980.19	4.999	2,195,704.68	4.999	2,008,131.86	4.999	1,821,471.37	4.999
恩施裕丰房地产开发有限公司	5,108.86	48.00	2,486.18	48.00	2,929.75	48.00	3,951.32	48.00
通卡联城网络科技有限公司	3,792.01	21.86	3,911.94	21.86	3,331.56	25.50	3,089.99	34.00
ASIAPACIFIC EXCHANGE PIET LTD.	50,445.94	20.00	50,283.78	20.00	52,298.98	20.00	-	-
万得信息技术股份有限公司	163,027.33	6.67	160,595.46	6.67	157,994.92	7.02	-	-
杭州趣链科技有限公司	109,214.53	49.00	107,326.10	49.00	47,165.49	49.00	-	-
杭州谐云科技有限公司	2,542.44	10.13	2,238.85	12.30	2,429.56	12.30	-	-
上海趣美信息技术有限公司	2,700.09	19.02	2,718.47	19.02	3,042.77	19.02	-	-
浙江邦盛科技有限公司	37,457.71	14.05	37,664.73	14.05	23,581.39	10.13	-	-
青岛精确芯元投资合伙企业（有限合伙）	21,280.89	52.23	21,371.00	52.23	8,371.01	52.23	-	-
杭州易现先进科技有限公司	2,070.37	4.81	2,116.46	4.81	-	-	-	-
杭州宏华数码科技股份有限公司	52,435.94	25.00	51,304.22	25.00				
合计	3,619,134.99		3,492,904.35		3,220,357.63	-	2,769,512.83	-

截至 2020 年 3 月末，公司持有盛京银行、温州银行、中信银行、万得信息、上海趣美信息技术有限公司、杭州谐云科技有限公司、浙江邦盛科技有限公司和杭州易现先进科技有限公司的股权比例分别为 3.14%、18.15%、4.99%、6.67%、19.02%、10.13%、14.05%和 4.81%，分别为该八家公司的第四大股东、单一第一大股东、第二大股东、第三大股东、第三大股东、第二大股东、第二大股东和第四大股东，且公司在该八家公司董事会派有董事，对该八家公司具有重大影响。

截至 2020 年 3 月末，公司持有青岛精确芯元投资合伙企业（有限合伙）的表决权比例为 52.23%，根据合伙协议约定，合伙人会议事项须由代表三分之二以上实缴出资额的合伙人同意方可通过，故公司对其不具有控制，按权益法进行核算。

报告期内，公司坚持以房地产为主业，适当辅之于金融、金融科技、高科技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。

5) 固定资产

最近三年及一期，公司固定资产分别为 47,065.27 万元、51,453.03 万元、51,880.42 万元及 51,284.81 万元，占公司总资产的比重分别为 0.38%、0.37%、0.36%及 0.35%，占比较低，符合房地产开发企业的行业特点。

最近三年，公司固定资产结构情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
房屋及建筑物	46,462.89	89.56	45,683.16	88.79	41,473.02	88.12
通用设备	681.49	1.31	635.67	1.24	584.37	1.24
专用设备	187.30	0.36	272.08	0.53	395.06	0.84
运输工具	4,082.91	7.87	4,369.72	8.49	4,193.37	8.91
其他设备	465.82	0.90	492.41	0.96	419.45	0.89
合计	51,880.42	100.00	51,453.03	100.00	47,065.27	100.00

6) 无形资产

最近三年及一期，公司无形资产分别为 26,435.59 万元、14,736.95 万元、14,472.61 万元及 14,363.95 万元，占公司总资产的比重分别为 0.21%、0.11%、0.10%及 0.10%。

截至 2019 年末，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	减值准备	账面净值
软件	559.40	5	253.11	-	306.29
特许权 [注1]	13,193.13	特许年限	6,906.66	-	6,286.47
探矿、采矿权 [注2]	17,340.04	-	-	11,444.16	5,895.88
土地使用权	2,340.12	土地证使用 年限	447.86	-	1,892.26
车位使用权	131.00	30	39.30	-	91.70

合计	33,563.69	-	7,646.92	11,444.16	14,472.61
----	-----------	---	----------	-----------	-----------

注1：特许权系子公司浙江新潮国际教育投资有限公司根据与嘉兴市秀城区、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，目前已完成采矿权登记手续。

7) 开发支出

最近三年及一期，公司开发支出分别为 87,287.55 万元、87,288.75 万元、88,076.32 万元及 88,520.51 万元，占公司总资产的比重分别为 0.70%、0.62%、0.61%及 0.61%。开发支出系子公司贵州新潮能源有限公司对所属贵州省纳雍县沙子岭煤矿、旧院煤矿探矿支出。

截至 2019 年末，公司开发支出明细情况如下：

单位：万元

项目名称	期末余额
贵州省纳雍县沙子岭煤矿勘探[注]	44,485.17
贵州省纳雍县旧院煤矿勘探[注]	43,591.15
总计	88,076.32

注：该项目支出系子公司贵州新潮能源有限公司对所属贵州省纳雍县沙子岭煤矿、旧院煤矿探矿支出。

2、负债分析

最近三年及一期，公司负债的总体构成情况如下：

单位：万元

负债	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 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	5,370,591.51	48.93	5,500,658.95	50.53	4,437,140.61	42.06	3,732,425.72	40.72
非流动负债	5,604,390.82	51.07	5,386,194.60	49.47	6,111,323.25	57.94	5,434,524.05	59.28
负债合计	10,974,982.33	100.00	10,886,853.55	100.00	10,548,463.85	100.00	9,166,949.77	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，公司负债总额分别为 9,166,949.77 万元、10,548,463.85 万元、10,886,853.55 万元及 10,974,982.33 万元。公司合并资产负债率维持在 73%至 76%之间，扣除预收款项后的资产负债率在 70%至 76%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，公司负债的主要构成情况如下：

单位：万元

负债	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 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	642,665.31	5.86	395,993.71	3.64	294,108.40	2.79	273,405.82	2.98
应付账款	215,674.38	1.97	319,771.48	2.94	201,421.81	1.91	197,417.81	2.15
预收款项	2,243.16	0.02	1,856,021.83	17.05	1,635,698.32	15.51	1,557,666.39	16.99
应交税费	162,606.52	1.48	193,900.86	1.78	189,294.22	1.79	173,006.30	1.89
其他应付款	534,826.78	4.87	475,280.89	4.37	259,454.55	2.46	265,861.76	2.90
一年内到期的非流动负债	1,421,770.19	12.95	1,874,411.59	17.22	1,658,084.24	15.72	1,125,820.77	12.28
其他流动负债	361,706.49	3.30	338,963.56	3.11	185,875.52	1.76	136,909.54	1.49
流动负债合计	5,370,591.51	48.93	5,500,658.95	50.53	4,437,140.61	42.06	3,732,425.72	40.72
长期借款	3,815,871.52	34.77	3,554,383.43	32.65	4,044,881.09	38.35	3,046,666.03	33.24
应付债券	1,342,092.46	12.23	1,379,520.95	12.67	1,780,008.19	16.87	2,099,377.53	22.90
其他非流动负债	423,380.00	3.86	429,240.00	3.94	253,942.04	2.41	253,062.09	2.76
非流动负债合计	5,604,390.82	51.07	5,386,194.60	49.47	6,111,323.25	57.94	5,434,524.05	59.28
负债合计	10,974,982.33	100.00	10,886,853.55	100.00	10,548,463.85	100.00	9,166,949.77	100.00

（1）流动负债分析

最近三年及一期，公司流动负债分别为 3,732,425.72 万元、4,437,140.61 万元、5,500,658.95 万元及 5,370,591.51 万元，占总负债比重分别为 40.72%、42.06%、50.53%及 48.93%，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，公司短期借款分别为 273,405.82 万元、294,108.40 万元、395,993.71 万元及 642,665.31 万元，占总负债的比重分别为 2.98%、2.79%、

3.64%及 5.86%。报告期内公司短期借款占负债的比重呈上升趋势，随项目、业务规模提升。

截至 2020 年 3 月末，公司主要短期借款如下：

单位：万元

借款单位	借款金融机构	借款金额	起始日期	终止日期
新湖中宝	宁波通商银行上海分行	11,500.00	2019/11/29	2020/11/21
新湖中宝	宁波通商银行上海分行	27,641.14	2019/11/29	2020/11/21
新湖中宝	福建海峡银行温州分行	55,500.00	2019/12/12	2020/12/12
新湖中宝	福建海峡银行温州分行	13,800.00	2019/12/19	2020/12/19
新湖中宝	福建海峡银行温州分行	15,700.00	2020/1/2	2021/1/2
新湖中宝	厦门国际银行上海分行	67,000.00	2020/1/17	2021/1/17
新湖中宝	中信银行	20,200.00	2019/7/29	2020/7/28
新湖中宝	华夏银行杭州解放支行	20,000.00	2019/7/30	2020/7/30
新湖中宝	恒丰城东支行	20,000.00	2019/6/17	2020/6/11
香港新湖	UBS	17,610.21	2020/3/27	2020/4/3
香港新湖	建银国际	21,255.30	2020/3/27	2021/3/26
沈阳明珠	华信信托股份有限公司	20,000.00	2019/10/16	2020/9/20

2) 应付账款

最近三年及一期，公司应付账款分别为 197,417.81 万元、201,421.81 万元、319,771.48 万元及 215,674.38 万元，占总负债的比重分别为 2.15%、1.91%、2.94%及 1.97%。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。2019 年末较 2018 年末应付账款余额增加主要是因为报告期内应付工程款增加。2020 年 3 月末应付账款较 2019 年末减少主要系当期支付结算了工程款所致。

3) 预收款项

最近三年及一期，公司预收款项分别为 1,557,666.39 万元、1,635,698.32 万元、1,856,021.83 万元及 2,243.16 万元，占总负债的比重分别为 16.99%、15.51%、17.05%及 0.02%。

预收款项主要为预收售房款，2020 年 3 月 31 日在合同负债列报，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。报告期内，公司预收售款金额增长较多，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 2019 年末，公司预收款项的明细情况如下：

单位：万元

项目	期末数
预售房款	1,646,691.58
启东圆陀角岸线海涂开发预收款	18,063.52
温州西湾项目基础设施建设预收款	188,165.01
其他	3,101.71
合计	1,856,021.83

截至 2019 年末，公司预售房款的明细情况如下：

单位：万元

项目名称	期末数	预计竣工时间
沈阳·北国之春五、六期	1,091.51	已竣工
沈阳·北国之春七期	1,063.35	已竣工
沈阳·新湖花园	266.67	已竣工
沈阳·新湖湾	32,690.26	2025 年
沈阳·仙林金谷	25,532.78	2025 年
天津新湖·香格里拉二期	7,729.42	已竣工
杭州·香格里拉	130,679.50	2023 年
衢州·新湖景城一期兰馨苑	2.03	已竣工
衢州·新湖景城二期玫瑰园	3,732.39	已竣工
衢州·新湖景城三期郁金香郡	3,154.33	已竣工
衢州·新湖景城四期牡丹园	6,768.66	已竣工
九江·柴桑春天	675.01	已竣工
九江·庐山国际	30,203.35	2020 年
苏州·明珠城	132,623.25	2022 年
杭州·新湖果岭美山居	294.76	已竣工
杭州·新湖果岭好山居	178,640.83	2020 年
杭州·新湖果岭曼舞苑	22,084.88	2020 年
上海·新湖明珠城	3,770.63	2023 年
滨州·新湖玫瑰园	45,590.11	2021 年
兰溪·香格里拉二期	17,430.22	2020 年
兰溪·香格里拉三期	3,518.79	2023 年
杭州·武林国际	200.00	已竣工

项目名称	期末数	预计竣工时间
丽水·新湖国际	1,500.86	已竣工
天津·义乌商贸城	20,187.86	2023 年
嘉兴·新中花园	216,715.20	2020 年
舟山·御景国际	1,762.65	已竣工
乐清·海德花园	157.50	已竣工
上海·青蓝国际	10,513.78	2023 年
瑞安·新湖广场	242,002.82	2021 年
瑞安·金银座公寓	647.22	已竣工
温岭·双溪春晓	360,202.42	2020 年
温岭·玫瑰春晓	61,786.87	2021 年
平阳·四季果岭	26,664.31	2022 年
天津·新湖美丽洲	28,857.62	2020 年
南通新湖·海上明珠城	27,949.75	2024 年
合计	1,646,691.58	

4) 应交税费

最近三年，公司应交税费分别为 173,006.30 万元、189,294.22 万元、193,900.86 万元及 162,606.52 万元，占总负债的比重分别为 1.89%、1.79%、1.78%及 1.48%。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、应交增值税等项目。

5) 其他应付款

其他应付款报表科目包括应付利息、应付股利和其他应付款。

a) 应付利息系按照权责发生制计提的有息负债应付未付利息，报告期内期末余额变动幅度不大，2019 年 12 月 31 日不再该科目列报。

b) 应付股利主要系子公司未支付的股利，金额占负债比率不高。

c) 最近三年及一期，公司其它应付款分别为 203,734.04 万元、188,134.99 万元、475,280.89 万元及 534,826.78 万元，占总负债的比重分别为 2.22%、1.78%、4.37%及 4.87%。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往来款、对合营公司的往来款、暂收股权转让款等。报告期内，公司其他应付款呈波动增长趋势，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，公司其他应付款结构情况如下：

单位：万元

账龄	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------	------------------

	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
押金保证金	39,480.23	8.31	35,439.75	18.84	32,013.47	15.71
往来款	392,457.64	82.60	110,607.57	58.79	97,890.34	48.05
预收股权转让款	27,000.00	5.68	27,150.00	14.43	27,000.00	13.25
应付股权转让款	3,000.00	0.63	3,000.00	1.59	10,098.15	4.96
应付暂收款	5,811.13	1.22	5,815.58	3.09	3,986.11	1.96
其他	7,353.16	1.55	6,122.09	3.25	32,745.97	16.07
合计	475,102.17	100.00	188,134.99	100.00	203,734.04	100.00

截至 2019 年末公司其他应付款前五名明细情况：

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	绿城房地产集团有限公司	305,804.86	64.37	联营股东借款
2	杭州滨江房产集团股份有限公司	48,454.55	10.20	联营股东借款
3	浙江古纤道新材料股份有限公司	27,000.00	5.68	预收股权转让款
4	深圳市天翼投资发展有限公司	13,046.68	2.75	联营股东借款
5	嘉兴南湖国际实验学校	4,947.09	1.04	往来款
	小计	399,253.18	84.04	

6) 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期，公司一年内到期的非流动负债分别为 1,125,820.77 万元、1,658,084.24 万元、1,874,411.59 万元及 1,421,770.19 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和一年内到期的应付债券。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和应付债券即将到期所致。

截至 2020 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	借款金融机构	借款金额	起始日期	终止日期
一年内到期的长期借款				
香港冠盛	工银国际	99,261.35	2017/12/15	2020/12/14
中瀚置业	国家开发银行股份有限公司	205,000.00	2014/12/22	2020/12/21

南通新湖	杭州工商信托股份有限公司	30,000.00	2019/6/4	2020/12/4
瑞安中宝	中国民生银行股份有限公司温州分行	25,000.00	2018/10/24	2020/10/24
一年内到期的其他非流动负债				
新湖中宝	杭州工商信托股份有限公司	30,000.00	2018/12/12	2020/12/11
新湖中宝	长城资产管理股份有限公司	48,000.00	2017/10/12	2020/10/11
新湖金服	杭州工商信托股份有限公司	67,730.00	2018/12/12	2020/12/12
义乌北方	渤海国际信托股份有限公司	50,000.00	2019/6/21	2020/12/20
一年内到期的应付债券（本金）				
新湖中宝	15 新湖债	215,869.20	2015/7/23	2020/7/23
新湖中宝	17 新湖中宝 MTN001	100,000.00	2017/11/7	2020/11/7
新湖中宝	18 新湖中宝 MTN001	100,000.00	2018/3/29	2021/3/29
新湖中宝	平安-新湖中宝购房尾款资产支持专项计划	106,000.00	2017/11/29	2020/11/29

7) 其他流动负债

最近三年及一期，公司其他流动负债分别为 136,909.54 万元、185,875.52 万元、338,963.56 万元及 361,706.49 万元，占总负债的比重分别为 1.49%、1.76%、3.11%及 3.30%。2017 年其他流动负债主要为预提土地增值税清算准备和借款，2018 年末和 2019 年末其他流动负债主要为预提土地增值税清算准备和短期应付债券。

最近三年，公司其他流动负债的结构情况如下：

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
预提土地增值税清算准备	260,121.82	125,875.52	92,909.54
短期应付债券	40,000.00	60,000.00	-
借款	35,860.00	-	44,000.00
计提的应付利息	2,981.74	-	-
合计	338,963.56	185,875.52	136,909.54

其他流动负债中的借款，系公司将所持子公司的股权收益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，故收到的股权收益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。

截至 2019 年末，公司其他流动负债-短期应付债券系 19 新湖中宝 ZR001 公司债 40,000 万元。其他流动负债-借款系期末应付中国华融资产管理股份有限公司债权转让款 5,860 万元和项目收益权转让款 30,000 万元。

（2）非流动负债分析

最近三年及一期，公司非流动负债分别为 5,434,524.05 万元、6,111,323.25 万元、5,386,194.60 万元及 5,604,390.82 万元，占总负债比重分别为 59.28%、57.94%、49.47%及 51.07%。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，公司长期借款分别为 3,046,666.03 万元、4,044,881.09 万元、3,554,383.43 万元及 3,815,871.52 万元，占总负债的比重分别为 33.24%、38.35%、32.65%及 34.77%。2018 年公司长期借款增加主要原因是当期上海三个拆迁项目根据拆迁进度陆续收到拆迁贷款。

截至 2020 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	借款金融机构	借款金额	起始日期	终止日期
新潮地产	农业银行嘉兴南湖支行	55,000.00	2017/4/5	2023/12/29
浙江允升	北京银行杭州分行	49,000.00	2019/11/15	2021/11/12
新潮海创	北京银行杭州分行	51,500.00	2018/9/28	2021/9/24
新潮鸬鸟	农行杭州保俶支行	45,300.00	2019/2/2	2023/1/31
温岭锦辉	中国银行温岭支行	41,400.00	2018/9/29	2021/12/20
平阳利得	温州银行蒲鞋支行	52,800.00	2018/6/29	2021/6/29
平阳利得	温州银行蒲鞋支行	51,000.00	2019/2/1	2022/1/29
平阳利得	华夏银行温州分行	45,000.00	2020/1/2	2024/12/15
上海中瀚	银团—农行、工行	166,774.00	2019/3/12	2027/1/15
上海新潮	工商银行普陀支行	386,006.00	2017/7/7	2022/7/6
上海天虹	工行上海普陀支行	58,700.00	2017/3/24	2022/3/24
上海天虹	银团-工商银行、民生银行、上海银行、江苏银行、光大银行	287,816.00	2017/12/21	2027/12/17
上海亚龙	银团-中信银行、农业银行、民生银行、浦发银行、上海银行、工商银行	1,314,161.00	2018/3/9	2027/8/10
Total Partner	银团-UBS AG、DB、Citi	614,511.92	2016/9/5	2022/3/22

2) 应付债券

最近三年及一期，公司应付债券分别为2,099,377.53万元、1,780,008.19万元、1,379,520.95万元及1,342,092.46万元，占总负债的比重分别为22.90%、16.87%、12.67%及12.23%。

截至2020年3月31日，公司应付债券明细情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日
16 新潮 01	258,901.04
17 浙南教育 ZR001	10,000.00
18 中宝 01	24,624.30
18 中宝 02	179,222.55
XINHU BVI N2112	165,376.86
19 新潮 01	74,938.21
19 新潮 03	91,920.12
19 利得 01	79,576.15
19 利得 02	79,576.15
XINHU BVI N2203	181,194.13
XINHU BVI N2206	112,518.37
XINHUZ 11 03/27/23 EMTN	84,244.58
合 计	1,342,092.46

报告期内，为降低公司的流动性风险，优化债务结构，公司注重债券融资。

2017 年 3 月 1 日，公司全资子公司香港新潮投资有限公司通过其在英属维尔京群岛注册成立的新潮（BVI）控股有限公司在境外公开发行 7 亿美元债券，公司为其提供无条件及不可撤销的跨境担保，票面年利率为 6%，发行价格为债券票面值的 99.595%，实际利率为 6.15%，期限为 3 年。2017 年 3 月 2 日，债券在香港联交所上市，债券简称为 XINHUBVIN2003，债券代码为 5382。2020 年 3 月 1 日，公司已全额偿付该债券。

2017 年 11 月 7 日，公司发行 3 年期 10 亿元中期票据，债券简称“17 新潮中宝 MTN001”，按面值平价发行，票面利率 6.80%。

2017 年 11 月，公司通过平安证券发起设立的“平安-新潮中宝购房尾款资产支持专项计划”获得认购并正式成立，发行规模 15 亿，期限 2+1 年，起息日为 2017 年 11 月 29 日。其中：优先 A 级资产支持证券 9.75 亿元，预期收益率为

6.1%；优先 B 级资产支持证券 4.5 亿元，预期收益率为 6.6%；次级资产支持证券 0.75 亿元。

公司于 2018 年 3 月 23 日非公开发行 4 年期 5 亿元公司债券，债券简称“18 中宝 01”，按面值平价发行，票面利率 7.50%。

公司于 2018 年 3 月 27 日公开发行 3 年期中期票据 10 亿元中期票据，债券简称“18 新湖中宝 MTN001”，按面值平价发行，票面利率 6.80%。

公司于 2018 年 9 月 10 日非公开发行 4 年期 18 亿元公司债券，债券简称“18 中宝 02”，按面值平价发行，票面利率 7.80%。

2018 年 12 月 20 日，公司全资子公司新湖（BVI）2018 控股有限公司完成在境外发行总额 2.4 亿美元的债券。债券由本公司提供无条件及不可撤销的跨境担保，票面年利率为 11%，发行价格为债券票面值的 100%，期限为 3 年（附第 2 年末发行人上调票面利率选择权、赎回权及投资者回售选择权）。本次债券发行依据美国证券法 S 规则向境外机构投资者发售，并在香港联合交易所有限公司上市，上市日期为 2018 年 12 月 21 日，债券简称为 XINHUBVIN2112，债券代码为 5497。

2019 年 3 月 14 日，新湖（BVI）2018 控股有限公司完成在境外发行总额 2.75 亿美元的债券。债券由本公司提供无条件及不可撤销的跨境担保，票面年利率为 11%，发行价格为债券票面值的 100%，期限为 3 年（附第 2 年末发行人上调票面利率选择权、赎回权及投资者回售选择权）。本次债券发行依据美国证券法 S 规则向境外机构投资者发售，并在香港联合交易所有限公司上市，上市日期为 2019 年 3 月 15 日，债券简称为 XINHUBVIN2203，债券代码为 5889。

2019 年 6 月 12 日，新湖（BVI）2018 控股有限公司完成在境外发行总额 1.1 亿美元的债券。债券由本公司提供无条件及不可撤销的跨境担保，票面年利率为 11%，发行价格为债券票面值的 100%，期限为 3 年（附第 2 年末发行人上调票面利率选择权、赎回权及投资者回售选择权）。2019 年 6 月 28 日，新湖（BVI）2018 控股有限公司依据美国证券法 S 规则，按原始债券相同的条款和条件，完成向境外机构投资者增发总额 0.5 亿美元票面年利率 11% 的 3 年期债券（附第 2 年末发行人上调票面利率选择权、赎回权及投资者回售选择权）。本次发行的债券由本公司提供无条件及不可撤销的跨境担保，发行价格为债券票

面值的 100%。本次发行的债券待完成外汇管理局相关备案登记后将会与原始债券合并构成单一系列，并在香港联合交易所有限公司上市，上市后债券简称为 XINHU BVI N2206，债券代码为 4569。

公司于 2019 年 9 月 6 日公开发行 4 年期 7.5 亿元公司债券，债券简称“19 新潮 01”，按面值平价发行，票面利率 7.50%。

公司于 2019 年 11 月 22 日公开发行 4 年期 9.2 亿元公司债券，债券简称“19 新潮 03”，按面值平价发行，票面利率 7.50%。

公司全资子公司平阳县利得海涂围垦开发有限公司 2019 年 11 月 22 日非公开发行公司债券，债券简称“19 利得 01”和“19 利得 02”，金额为 8 亿元，期限分别为 24 个月和 23 个月，按面值平价发行，票面利率 8.88%。

2020 年 3 月 27 日，新潮（BVI）2018 控股有限公司完成在境外发行总额 2 亿美元的债券。债券由本公司提供无条件及不可撤销的跨境担保，票面年利率为 11%，发行价格为债券票面值的 100%，期限为 3 年（附第 2 年末发行人上调票面利率选择权、赎回权及投资者回售选择权）。本次债券发行依据美国证券法 S 规则向境外机构投资者发售，并在新加坡交易所有限公司上市，上市日期为 2020 年 3 月 30 日，债券简称为 Xihu (BVI) n11%230327S，债券代码为 B94B。

2020 年 4 月 27 日，Xihu (Oversea)2017 Investment Co.,Ltd 完成在境外发行总额 0.87 亿美元的债券。债券由本公司提供无条件及不可撤销的跨境担保且由浙商银行杭州分行提供备用信用证（SBLC），票面年利率为 4.3%，发行价格为债券票面值的 99.732%，期限为 35 个月。本次债券发行依据美国证券法 S 规则向境外机构投资者发售，并在新加坡交易所有限公司上市，上市日期为 2020 年 4 月 28 日，债券简称为 Xihu (OVS) b4.3%230327S，债券代码为 RFHB。3) 其他非流动负债

最近三年及一期，公司其他非流动负债分别为 253,062.09 万元、253,942.04 万元、429,240.00 万元及 423,380.00 万元，占总负债的比重分别为 2.76%、2.41%、3.94%及 3.86%。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司其他非流动负债明细如下：

单位：万元

项目	余额
----	----

中国华融资产管理股份有限公司	132,740.00
中信信托有限责任公司	40,000.00
中国东方资产管理股份有限公司	236,500.00
渤海国际信托股份有限公司	20,000.00
合计	429,240.00

（3）公司 2020 年 3 月末有息债务情况

公司 2020 年 3 月末有息负债总余额为 810.33 亿元,主要以 3 年以内为主 3 年以内的有息债务比例合计达 69.49% 公司 2020 年 3 月末债务期限结构如下:

年限	金额（亿元）	比例（%）
1 年以内	212.25	26.19
1-2 年	223.94	27.64
2-3 年	126.93	15.66
3 年以上	208.30	25.71
不确定账龄	38.91	4.80
合计	810.33	100.00

公司2020年3月末有息负债信用融资与担保融资结构如下:

项目	金额（亿元）	比例（%）
信用借款	145.38	17.94
抵押借款	14.53	1.79
保证借款	219.09	27.04
质押借款	123.11	15.19
抵押并保证借款	113.34	13.99
抵押并质押借款	5.30	0.65
保证并质押借款	153.73	18.97
抵押、质押并保证借款	35.85	4.42
合计	810.33	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 2020 年 3 月 31 日，本公司合并口径授信总额为 788.46 亿元，其中未使用的授信额度为 254.56 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

最近三年一期，公司偿债能力主要指标见下表：

项目	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率（倍）	1.75	1.71	2.09	2.20
速动比率（倍）	0.44	0.46	0.51	0.61
资产负债率（合并报表）	75.67%	75.59%	75.42%	73.59%

最近三年及一期，公司的流动比率分别为 2.20、2.09、1.71 及 1.75，速动比率分别为 0.61、0.51、0.46 及 0.44，公司合并资产负债率分别为 73.59%、75.42%、75.59%及 75.67%。最近三年及一期，公司采取积极的经营策略，充分利用财务杠杆拓展业务。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 61%至 64%之间。

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。

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。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，公司利润表主要项目见下表：

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	153,364.72	1,481,029.51	1,722,711.47	1,749,992.40
其中：主营业务收入	152,032.77	1,474,160.33	1,716,092.81	1,745,719.87
其他业务收入	1,331.95	6,869.18	6,618.66	4,272.53
营业成本	119,444.76	955,399.22	1,231,167.10	1,257,008.05
销售费用	7,138.84	39,731.72	31,515.01	51,661.91
管理费用	12,521.73	44,533.55	42,022.43	44,428.02
财务费用	60,410.83	262,532.59	169,799.72	149,329.03
投资收益	95,949.00	364,363.42	248,961.29	318,223.67
营业利润	14,320.15	283,569.91	354,870.78	381,530.24
营业外收入	42.45	1,095.56	372.23	39,085.24
利润总额	14,297.83	275,632.15	352,817.94	417,894.70
净利润	12,826.99	211,162.69	269,335.93	335,022.10
归属于母公司所有者的净利润	13,568.43	215,341.27	250,620.17	332,186.52

最近三年及一期，公司的营业收入分别为 1,749,992.40 万元、1,722,711.47 万元、1,481,029.51 万元及 153,364.72 万元。报告期内受结算区域影响，公司房地产结算均价有一定下降，使得房地产开发收入下降。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。报告期内，公司经营规模维持相对稳定。

（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	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
房地产开发	69,121.94	45.47	1,203,968.54	81.67	1,326,833.76	77.32	1,275,525.77	73.07
商业贸易	77,982.83	51.29	249,938.00	16.95	290,929.54	16.95	445,945.53	25.55
海涂开发	2,097.01	1.38	6,437.95	0.44	90,382.64	5.27	6,925.91	0.40

其他	2,830.99	1.86	13,815.85	0.94	7,946.88	0.46	17,322.65	0.99
合计	152,032.77	100.00	1,474,160.33	100.00	1,716,092.81	100.00	1,745,719.87	100.00

公司最近三年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。公司房地产开发业务以满足刚需住宅开发的同时挖掘改善型需求的产品，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、化工产品和有色金属等，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	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
浙江	134,049.12	88.17	877,064.64	59.50	1,446,004.33	84.26	866,186.40	49.62
上海	798.40	0.53	19,283.45	1.31	63,429.00	3.70	713,350.35	40.86
江苏	4,810.73	3.16	322,176.38	21.85	19,593.93	1.14	14,958.33	0.86
辽宁	980.41	0.64	98,622.41	6.69	27,469.08	1.60	66,050.76	3.78
天津	5.00	-	17,830.18	1.21	39,943.34	2.33	21,559.07	1.23
山东	664.49	0.44	3,116.14	0.21	14,166.43	0.83	18,286.22	1.05
江西	10,724.62	7.05	136,067.12	9.23	105,486.70	6.15	45,328.73	2.60
合计	152,032.77	100.00	1,474,160.33	100.00	1,716,092.81	100.00	1,745,719.87	100.00

公司房地产开发业务根植于浙江省，充分利用“新湖地产”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上海、浙江、江苏、江西、山东、辽宁、天津等省份，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，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(%)
2020 年 1-3 月	杭州金卡列进出口有限公司	27,923.24	18.21
	浙江晴朗智能科技有限公司	27,864.60	18.17

	宁波鑫煌军泰科技有限公司	22,194.98	14.47
	购房户王女士	10,285.75	6.71
	购房户江女士	3,380.95	2.20
	合计	91,649.53	59.76
2019年度	浙江晴朗智能科技有限公司	87,898.89	5.93
	宁波鑫煌军泰科技有限公司	62,372.22	4.21
	杭州金卡列进出口有限公司	62,340.77	4.21
	杭州亿源实业有限公司	14,705.75	0.99
	浙江沛泽工贸有限公司	11,407.50	0.77
	合计	238,725.13	16.12
2018年度	宁波有色通供应链管理有限公司	102,174.76	5.93
	上海黄金交易所	81,715.32	4.74
	平阳县国土资源局	81,526.05	4.73
	泰昌集团有限公司	41,457.75	2.41
	浙江晴朗智能科技有限公司	22,615.48	1.31
	合计	329,489.35	19.13
2017年度	上海黄金交易所	136,401.12	7.79
	浙江物产氯碱化工有限公司	47,084.50	2.69
	宁波有色通供应链管理有限公司	41,979.95	2.40
	浦银安盛资管-浦发银行起点 1 号专项资产管理计划	25,804.52	1.47
	厦门升名汇商贸有限公司	16,256.32	0.93
	合计	267,526.41	15.29

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，公司主营业务毛利的构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	营业毛利	毛利率（%）	营业毛利	毛利率	营业毛利	毛利率	营业毛利	毛利率

				(%)		(%)		(%)
房地产开发	32,246.93	46.65	528,699.23	43.91	431,747.70	32.54	476,348.78	37.35
商业贸易	145.89	0.19	836.07	0.33	1,067.59	0.37	346.50	0.08
海涂开发	785.70	37.47	-9,312.59	-144.65	55,028.93	60.88	1,312.35	18.95
其他	300.33	10.61	2,562.24	18.55	854.21	10.75	13,284.83	76.69
合计	33,478.86	22.02	522,784.95	35.46	488,698.44	28.48	491,292.48	28.14

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 97%左右。

（3）期间费用

最近三年一期，公司期间费用的构成情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
销售费用	7,138.84	39,731.72	31,515.01	51,661.91
管理费用	12,521.73	44,533.55	42,022.43	44,428.02
财务费用	60,410.83	262,532.59	169,799.72	149,329.03
期间费用合计	80,071.39	346,797.86	243,337.17	245,418.96
销售费用/营业收入（%）	4.65	2.68	1.83	2.95
管理费用/营业收入（%）	8.16	3.01	2.44	2.54
财务费用/营业收入（%）	39.39	17.73	9.86	8.53
期间费用率合计（%）	52.21	23.42	14.13	14.02

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基本匹配。

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，主要源于公司开拓债券融资渠道，发行公司债券导致各期利息支出的增加。

（4）投资收益

最近三年一期，公司投资收益分别为 318,223.67 万元、248,961.29 万元、364,363.42 万元及 95,949.00 万元，报告期内公司金融板块投资实现了较高的投资收益。

最近三年，公司投资收益具体明细情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
权益法核算的长期股权投资收益	285,083.16	231,057.85	248,238.67
处置长期股权投资产生的投资收益	54,662.14	-62.77	25,185.86
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-	713.79	1,019.00
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	-703.23	5,610.28
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	14,992.30	6,676.88
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-	17,884.24
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债持有期间取得的投资收益	-	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债取得的投资收益	-	-	-
信托分红及转让收益	-	-	-
理财产品收益	-	2,963.36	13,608.74
金融工具持有期间的投资收益	4,737.09	-	-
处置金融工具取得的投资收益	667.98	-	-
投资性利息收入	19,213.06	-	-
合计	364,363.42	248,961.29	318,223.67

2017 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、中信银行等当期实现盈利，形成公司当期的投资收益 260,894.24 万元；处置新潮期货有限公司股权形成投资收益 43,615.21 万元。

2018 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、新潮期货、中信银行、万得信息等当期实现盈利，形成公司当期的投资收益 260,716.97 万元。

2019 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、中信银行、万得信息等当期实现盈利，形成公司当期权益法核算的投资收益 285,083.16 万元。

（5）营业外收入

最近三年一期，公司营业外收入分别为 39,085.24 万元、372.23 万元及 1,095.56 万元及 42.45 万元。2017 年营业外收入主要系权益法核算新增投资成本小于可辨认净资产公允价值差额所致。

最近三年，公司营业外收入的结构情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
接受捐赠	281.00	3.40	0.20
罚没收入	100.02	64.67	67.36
无法支付款项	0.50	1.94	2.20
违约金	531.50	203.08	450.76
权益法核算新增投资成本小于可辨认净资产公允价值差额	-	-	38,494.59
其他	182.55	99.15	70.14
合计	1,095.56	372.23	39,085.24
占利润总额的比重（%）	0.40	0.11	9.35

5、现金流量分析

最近三年一期，公司现金流量表主要项目见下表：

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入：	320,128.79	1,938,478.86	1,970,704.91	2,347,550.68
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	289,949.55	1,829,486.04	1,807,206.54	2,080,211.02
经营活动现金流出：	420,307.45	1,711,728.28	2,348,572.48	2,179,233.25
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	303,533.87	1,302,884.00	1,941,585.11	1,678,217.57

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-100,178.66	226,750.58	-377,867.57	168,317.42
投资活动产生的现金流量净额	-16,326.06	202,234.68	-406,862.24	-643,276.52
筹资活动产生的现金流量净额	-81,795.53	-633,754.91	609,731.78	517,819.49
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-902.73	-992.97	11,284.26	-7,130.31
现金及现金等价物净增加额	-199,202.98	-205,762.63	-163,713.76	35,730.08

（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。

2017 年经营活动产生的现金流量净额为 168,317.42 万元，主要因为当期房地产销售回款增加所致；2018 年经营活动产生的现金流量净额为-377,867.57 万元，主要因为本期上海三个旧改项目拆迁支出增加。其中，2018 年公司销售商品和提供劳务收到的现金比 2017 年减少 27.3 亿元，主要系：①2017 年收到的现金中包含了新潮期货及其子公司销售商品和提供劳务收到的现金 21.07 亿元，2018 年新潮期货不再纳入合并范围；②2017 年公司海涂开发业务收到现金 9.83 亿元，2018 年该项业务收到现金为 0。2018 年公司购买商品和接受劳务支付的现金增加主要系上海旧改项目拆迁工作进展顺利，当年支付拆迁款 97.15 亿元，比 2017 年增加 32.80 亿元。

2019 年经营活动产生的现金流净额为 226,750.58 万元，主要系当期支付拆迁款 380,991.76 万元，比上年同期减少了 590,481.47 万元。

2020 年 1-3 月经营活动产生的现金流净额为净流出 100,178.66 万元，主要系当期支付拆迁款 77,095.01 万元。

（2）投资活动产生的现金流量分析

2017 年、2018 年投资活动产生的现金流量净额为负数，主要系本期股权投资增加。2019 年公司投资活动产生的现金流量净额为 202,234.68 万元，主要是因为本期股权投资减少。

（3）筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，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流入持续增长。2019 年债券等集中到期债务较多，故当年筹资净现金流为负。

报告期内，公司具有较好的融资能力，除 2019 年债务集中到期外，筹资活动产生的现金流量净额一直保持在较高水平。2017 年度筹资活动产生的现金流量净额为 525,108.91 万元，主要因为本期发行境外债券 7 亿美元所致。2018 年筹资活动产生的现金流量净额为 609,731.78 万元，主要系本期三个上海旧改项目拆迁支出的配套贷款增加所致。2019 年筹资活动产生的现金流量净额为 -633,754.91 万元，主要系当期 15 中宝债等债务到期所致。

（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	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 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	344,925.16	7.25	540,091.05	11.25	395,069.32	7.48	907,566.59	18.79
其他应收款	1,995,132.63	41.95	1,807,701.23	37.67	2,162,044.43	40.93	1,216,775.71	25.19
流动资产合计	2,377,425.94	49.99	2,397,092.25	49.95	2,680,030.70	50.73	2,130,822.85	44.11
可供出售金融资产	-	-	-	-	1,001,602.68	18.96	1,068,699.23	22.12
长期股权投资	1,372,346.01	28.86	1,358,876.99	28.32	1,416,001.87	26.80	1,322,983.69	27.39
其他权益工具投资	658,047.98	13.84	682,110.10	14.21	-	-	-	-
其他非流动金融资产	314,697.68	6.62	322,460.48	6.72	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-	700.00	0.01	694.00	0.01
非流动资产合计	2,378,447.89	50.01	2,401,644.64	50.05	2,602,727.79	49.27	2,700,020.94	55.89
资产总计	4,755,873.83	100.00	4,798,736.89	100.00	5,282,758.50	100.00	4,830,843.79	100.00

报告期内，母公司的总资产规模基本保持稳定，分别为 4,830,843.79 万元、5,282,758.50 万元、4,798,736.89 万元及 4,755,873.83 万元。母公司的资产主要由货币资金、其他应收款、其他权益工具投资、其他非流动金融资产和长期股权投资构成，报告期内母公司流动性资产比例略有提升。

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	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 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	387,504.03	13.43	298,562.57	10.65	212,418.40	6.52	205,426.00	7.35
其他应付款	791,209.91	27.42	699,801.51	24.97	609,298.88	18.71	477,150.86	17.07
一年内到期的非流动负债	672,856.12	23.31	670,425.52	23.92	852,666.71	26.18	212,870.00	7.62
其他流动负债	80,063.00	2.77	48,731.74	1.74	60,000.00	1.84	25,000.00	0.89
流动负债合计	1,972,035.52	68.33	1,758,229.37	62.73	1,735,559.03	53.28	921,808.11	32.99
长期借款	-	-	-	-	205,639.80	6.31	282,300.00	10.10
应付债券	629,606.22	21.82	754,432.18	26.92	1,142,201.01	35.06	1,445,436.19	51.72
其他非流动负债	284,380.00	9.85	29,0240.00	10.35	174,000.00	5.34	145,000.00	5.19
非流动负债合计	913,986.22	31.67	1,044,672.18	37.27	1,521,840.81	46.72	1,872,736.19	67.01
负债合计	2,886,021.75	100.00	2,802,901.54	100.00	3,257,399.84	100.00	2,794,544.30	100.00

报告期内，母公司负债规模基本保持稳定。最近三年及一期，母公司负债总额分别为 2,794,544.30 万元、3,257,399.84 万元、2,802,901.54 万元及 2,886,021.75 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，受债务期限影响，母公司流动负债比例大幅提升。

3、偿债能力分析

最近三年及一期，母公司偿债能力主要指标如下：

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.21	1.36	1.54	2.31
速动比率（倍）	1.21	1.36	1.54	2.31
资产负债率	60.68%	58.41%	61.66%	57.85%

报告期内，母公司流动比率和速动比率下降主要源于一年内到期的非流动负债、其他应付款的增加，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。2018 年，母公司新增借款、债券融资增加，负债率有所上升。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	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	78,873.64	254,220.98	221,167.27	230,194.47
营业成本	78,500.36	253,166.20	219,982.80	217,942.57
财务费用	40,239.94	210,040.99	48,158.87	72,280.19
投资收益	86,356.90	315,283.13	148,473.12	275,280.05
营业利润	37,116.88	79,342.78	82,395.85	160,156.94
利润总额	37,119.43	79,198.23	81,758.72	160,148.36
净利润	37,119.43	79,198.23	81,758.72	148,870.93

最近三年及一期，母公司营业收入分别为 230,194.47 万元、221,167.27 万元、254,220.98 万元及 78,873.64 万元，营业利润分别为 160,156.94 万元、82,395.85 万元、79,342.78 万元及 37,116.88 万元，净利润分别为 148,870.93 万元、81,758.72 万元、79,198.23 万元及 37,119.43 万元。2018 年母公司利润下降源于投资收益的大幅下降，主要由于处置长期股权投资产生的投资收益的下降。2019 年母公司利润下降源于财务费用上升。

5、现金流量分析

最近三年及一期，母公司现金流量表主要项目见下表：

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-2,964.48	192,726.05	128,364.69	-1,005.28
投资活动产生的现金流量净额	-81,657.95	1,035,153.79	-523,938.97	-141,485.61
筹资活动产生的现金流量净额	-110,555.45	-1,110,854.75	-42,159.05	242,514.88
现金及现金等价物净增加额	-195,177.88	117,025.09	-437,733.33	100,023.99

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 -1,005.28 万元、128,364.69 万元、192,726.05 万元及 -2,964.48 万元，投资活动产生的现金流量净额为 -141,485.61 万元、-523,938.97 万元、1,035,153.7 万元及 -81,657.95 万元，筹资活动产生的现金流量净额为 242,514.88 万元、-42,159.05 万元、-1,110,854.75 万元及 -110,555.45 万元。2017 年母公司经营活动现金流量净额为负主要是因为结算方式导致的差异。2018 年投资活动现金

流为负主要是因为新增股权投资。2019 年筹资活动现金流为负主要是当期到期债务增加。2020 年 1-3 月筹资活动现金流为负主要是 3 月初 6 亿美元债到期。

（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、金融科技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刚需住宅为主的产品定位，挖掘改善型需求的产品，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。

此外，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、高科技带来的机遇，积极谋求战略转型，融合具有较大发展潜力的金融、金融科技、高科技等业务板块，促进公司市场价值、资产规模、盈利能力持续提升。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，深化金融科技业务创新，利用大数据和云计算等金融科技进一步增强各金融板块的协同性，着力营造一体化的金融服务能力，力求在金融及金融科技领域打造核心竞争力。

（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、科技资源，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。此外近年加大了对金融科技和其他高科技领域的布局，并且渐成规模和体系，为公司未来的发展打开广阔空间。

七、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 2020 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 20 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 20 亿元计入 2020 年 3 月 31 日的资产负债表；
- 4、本期债券募集资金拟用 20 亿元偿还存续公司债券；
- 5、假设公司债券发行在 2020 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	2020 年 3 月 31 日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	9,379,309.98	9,379,309.98	0
非流动资产	5,125,097.98	5,125,097.98	0
资产合计	14,504,407.96	14,504,407.96	0
流动负债	5,370,591.51	5,170,591.51	-200,000.00
非流动负债	5,604,390.82	5,804,390.82	200,000.00
负债合计	10,974,982.33	10,974,982.33	0
资产负债率	75.67%	75.67%	0
流动比率	1.75	1.81	0.06
速动比率	0.44	0.45	0.01

八、最近一年末对外担保情况

（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 2019 年 12 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	担保是否已经履行完毕
新湖集团	14,900.00	2019-2-12	2020-2-11	否
新湖集团	5,100.00	2019-6-19	2020-6-18	否
新湖集团	25,000.00	2019-7-9	2020-7-9	否
新湖集团	25,000.00	2019-3-5	2020-3-5	否
新湖集团	40,000.00	2019-8-26	2021-8-23	否
新湖集团	20,000.00	2019-7-22	2020-2-5	否
新湖集团	10,000.00	2019-7-17	2020-7-17	否
新湖集团	10,000.00	2019-8-8	2020-8-7	否
新湖集团	12,500.00	2019-11-4	2020-11-3	否
新湖集团	5,500.00	2019-6-6	2020-6-5	否
新湖集团	20,000.00	2019-9-12	2020-3-12	否
新湖集团	5,000.00	2019-11-18	2020-5-31	否
新湖集团	14,000.00	2019-11-18	2020-7-31	否
新湖集团	25,060.00	2019-11-18	2020-10-29	否
新湖集团	45,940.00	2019-11-18	2020-10-31	否

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新潮集团	14,000.00	2019-8-15	2020-8-12	否
新潮集团	14,000.00	2019-8-19	2020-8-12	否
新潮集团	50,000.00	2019-12-10	2020-12-10	否
嘉兴南湖国际实验学校	1,450.00	2019-2-27	2022-2-27	否
嘉兴市秀洲现代实验学校	1,400.00	2019-2-28	2021-6-27	否
嘉兴市秀洲现代实验学校	1,500.00	2019-3-28	2020-3-27	否
合计	360,350.00			

2、公司及控股子公司为非关联方提供的担保事项

截至 2019 年 12 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

担保方	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	336.95	2020/1/29
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	75.20	2020/1/20
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	1,726.61	2020/1/5
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	2,422.81	2020/8/27
民丰特种纸股份有限公司	建行嘉兴分行	2,000.00	2020/5/5
民丰特种纸股份有限公司	建行嘉兴分行	2,000.00	2020/5/5
民丰特种纸股份有限公司	建行嘉兴分行	4,000.00	2020/3/10
民丰特种纸股份有限公司	建行嘉兴分行	2,000.00	2020/3/19
美都能源股份有限公司	兴业银行杭州分行	1,200.00	2020/1/31
美都能源股份有限公司	兴业银行杭州分行	2,800.00	2020/5/25
济和集团有限公司	中国银行开元支行	4,000.00	2020/3/18
济和集团有限公司	中信银行杭州分行	3,000.00	2020/7/23
上海玛宝房地产开发有限公司	工行普陀支行	299,262.00	2026/8/15
小 计		324,823.57	

（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。截止 2019 年 12 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 85.95 亿元。

九、发行人涉及的未决诉讼、仲裁及行政处罚事项

截至本募集说明书摘要签署日，公司无重大未决诉讼或仲裁事项。

十、发行人受限制资产情况

截至 2019 年 12 月 31 日，公司受限制资产共计 371.09 亿元，资产受限制的主要原因是抵押、质押和不能提前赎回的理财产品，具体明细情况如下：

单位：亿元

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	21.65	[注]	1.50%
其他应收款	0.25	质押	0.02%
存货	191.72	抵押	13.31%
长期股权投资	127.33	质押	8.84%
其他非流动金融资产	20.73	质押	1.44%
投资性房地产	6.88	抵押	0.48%
固定资产	2.53	抵押	0.18%
合计	371.09		25.76%

注：期末使用受限制的货币资金为 2,164,564,271.19 元，其中：银行存款中用于质押的定期存款 127,030,000.00 元、其他 450,554.39 元，其他货币资金中银行承兑汇票保证金 200,000,000.00 元、银行贷款保证金 1,683,836,668.82 元、按揭担保保证金 97,217,029.49 元、开工保证金 4,652,890.39 元、其他 51,377,128.10 元。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司受限制资产主要为房地产开发业务的存货和长期股权投资。公司受限存货主要系公司开发成本（含土地）、开发产品被抵押，主要用于本公司下属房地产公司地产项目开发需要向金融机构申请开发贷款。公司受限长期股权投资主要系公司持有的温州银行、中信银行、盛京银行和新湖控股的股权质押，用于公司及全资子公司自身向金融机构申请贷款融资；受限其他非流动金融资产主要系公司持有的阳光保险和歌华有线的公司股权质押，用于公司及全资子公司向金融机构申请贷款融资。

第六节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

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，经公司第十届董事会第二次会议审议通过，并经公司 2018 年第二次临时股东大会批准，公司拟向上海证券交易所申请公开发行不超过 75 亿元的公司债券。

本期债券拟发行不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

二、本期债券募集资金运用计划

经公司第十届董事会第二次会议审议通过，并经公司 2018 年第二次临时股东大会批准，本次发行公司债券的募集资金拟用于偿还公司债务（包含已发行存量债券）、补充流动资金、项目建设、未来可能的收购兼并项目及法律法规允许的其他方式等。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。

公司拟将本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还到期或行权的公司债券等公司债务，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。公司承诺本期公司债券募集资金不会用于购置土地。

截至 2020 年 3 月 31 日，公司流动负债占负债总额的 48.93%，其中短期借款余额为 64.27 亿元，占负债总额的 5.86%；一年内到期的非流动负债余额为 142.18 亿元，占负债总额的 12.95%。公司 2020 年 4-12 月到期有息债务规模为 169.33 亿元，2021 年待偿还金额为 152.95 亿元。本期债券的募集资金拟用于偿还到期或行权的公司债券等公司债务，能够有效解决现有债务到期偿付的资金压力，同时调整债务期限结构。

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将剩余资金全部用于偿还已经到期或行权的公司债券等公司债务，具体情况如下：

单位：万元

债券简称	回售/到期规模	年利率 (%)	债券期限	回售日	兑付日
15 新潮债	215,869.20	7.2	5 年（3+2）	2018-7-23	2020-7-23
合计	215,869.20	-	-	-	-

公司将根据本期债券募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整及资金使用需要，本着有利于优化公司债务结构，灵活安排偿还公司债券等公司债务。若 15 新潮债到期时间早于本期债券发行时间，发行人将使用自有自筹资金先行偿还，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换自有自筹资金偿还的上述债券的到期规模。

在保证不影响募集资金使用计划正常进行、公司正常经营的情况下，且经公司董事会或者内设有权机构批准，公司可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。同时，如本期债券募集资金到账时间早于相关债券行权回售到期或付息时间，发行人可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券回售或到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金，相关债券回售到期或付息时再用于本金偿付。

发行人承诺本次发行公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，不用于购置土地。

三、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，发行人将签订《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

本期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发行前后并无变动；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 51.07% 增加至发行后的 52.89%，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

本期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 1.75 和 0.44 分别增加至发行后的 1.81 和 0.45，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、前次发行公司债券的募集资金使用情况

（一）前次发行公司债券已完成资金募集

1、15 新潮债

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《公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于公开发行公司债券的议案》和《关于<债券发行预案>的议案》。2015 年 2 月 9 日，本公司 2015 年第二次临时股东大会审议通过了上述议案，拟发行不超过 35 亿元（含 35 亿元）公司债券。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。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）。

2、15 中宝债

2015 年 7 月 27 日，公司第八届董事会第六十五次会议审议通过了《关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案》和《关于非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，拟非公开发行不超过 50 亿元（含 50 亿元）公司债券。本公司于 2016 年 9 月 14 日完成了实际发行 50 亿元的公司债券。该期发行的债券名称为“新潮中宝股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券”（证券简称“15 中宝债”，证券代码 125828），最终票面利率为 6.99%，债券期限为 4 年（附第 2 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）。

3、16 新潮 01

2015 年 7 月 27 日，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。经中国证监会“证监许可[2016]587 号”文件核准，本公司于 2016 年 5 月 20 日在中国境内完成了实际发行 35 亿元的公司债券。该期发行的债券名称为“新潮中宝股份有限公司 2016 年公司债券（品种一）”（证券简称“16 新潮 01”，证券代码 136380），最终票面利率为 5.20%，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）。

4、18 中宝 01

2016 年 9 月 6 日，公司第九届董事会第十五次会议审议通过了《关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案》和《关于非公开发行公司债券的议案》。2016 年 9 月 22 日，本公司 2016 年第四次临时股东大会审议通过了上述议案，拟非公开发行不超过 35 亿元（含 35 亿元）公司债券。本公司于 2018 年 3 月 23 日在中国境内完成了实际发行 5 亿元的公司债券。该期发行的债券名称为“新潮中宝股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）”（证券简称“18 中宝 01”，证券代码 150219），最终票面利率为 7.50%，债券期限为 4 年（附第 2 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）。

5、18 中宝 02

2016 年 9 月 6 日，公司第九届董事会第十五次会议审议通过了《关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案》和《关于非公开发行公司债券的议案》。2016 年 9 月 22 日，本公司 2016 年第四次临时股东大会审议通过了上述议案，拟非公开发行不超过 35 亿元（含 35 亿元）公司债券。本公司于 2018 年 9 月 10 日在中国境内完成了实际发行 18 亿元的公司债券。该期发行的债券名称为“新潮中宝股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第二期）”（证券简称“18 中宝 02”，证券代码 150685），最终票面利率为 7.80%，债券期限为 4 年（附第 2 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）。

6、19 新潮 01

2018 年 8 月 28 日，本公司第十届董事会第二次会议审议通过了《关于公司符合公开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》。2018 年 9 月 14 日，本公司 2018 年第二次临时股东大会审议通过了上述议案，拟公开发行不超过 75 亿元（含 75 亿元）公司债券。本公司于 2019 年 9 月 6 日在中国境内完成了实际发行 7.5 亿元的公司债券。该期发行的债券名称为“新潮中宝股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）”（证券简称“19 新潮 01”，证券代码 155685），最终票面利率为 7.50%，债券期限为 4 年（附第 2 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）。

7、19 新潮 03

2018 年 8 月 28 日，本公司第十届董事会第二次会议审议通过了《关于公司符合公开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》。2018 年 9 月 14 日，本公司 2018 年第二次临时股东大会审议通过了上述议案，拟公开发行不超过 75 亿元（含 75 亿元）公司债券。本公司于 2019 年 11 月 22 日在中国境内完成了实际发行 9.2 亿元的公司债券。该期发行的债券名称为“新潮中宝股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）（品种一）”（证券简称“19 新潮 03”，证券代码 163017），最终票面利率为 7.50%，债券期限为 4 年（附第 2 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）前次发行公司债券的募集资金使用情况

1、15 新潮债

根据募集说明书的相关内容，15 新湖债的募集资金使用计划为偿还金融机构借款、调整债务结构和补充流动资金。公司已为 15 新湖债设立了募集资金专项账户，并聘请监管银行负责对募集资金的使用进行监督，确保募集资金专款专用。截至募集说明书签署日，本期公司债券募集资金均正常使用，不存在与募集说明书承诺的用途、使用计划不一致的情况，亦不存在募集资金转借他人的情况。

2、15 中宝债

根据募集说明书中约定的用途，15 中宝债的募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还金融机构借款、调整债务结构和补充流动资金。公司已为 15 中宝债设立了募集资金专项账户，并聘请监管银行负责对募集资金的使用进行监督，确保募集资金专款专用。截至募集说明书签署日，非公开发行的公司债券的募集资金均正常使用，不存在与募集说明书承诺的用途、使用计划不一致的情况，亦不存在募集资金转借他人的情况。

3、16 新湖 01

根据募集说明书的相关内容，16 新湖 01 的募集资金使用计划为偿还金融机构借款、调整债务结构和补充流动资金。公司已为 16 新湖 01 设立了募集资金专项账户，并聘请监管银行负责对募集资金的使用进行监督，确保募集资金专款专用。截至募集说明书签署日，本期公司债券募集资金均正常使用，不存在与募集说明书承诺的用途、使用计划不一致的情况，亦不存在募集资金转借他人的情况。

4、18 中宝 01

根据募集说明书的相关内容，18 中宝 01 的募集资金使用计划为扣除发行费用后全部用于偿还银行等金融机构借款，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。公司已为 18 中宝 01 设立了募集资金专项账户，并聘请监管银行负责对募集资金的使用进行监督，确保募集资金专款专用。截至募集说明书签署日，本期公司债券募集资金均正常使用，不存在与募集说明书承诺的用途、使用计划不一致的情况，亦不存在募集资金转借他人的情况。

5、18 中宝 02

根据募集说明书的相关内容，18 中宝 02 的募集资金使用计划为扣除发行费用后全部用于偿还金融机构借款、调整债务结构。公司已为 18 中宝 02 设立了募集资金专项账户，并聘请监管银行负责对募集资金的使用进行监督，确保募集

资金专款专用。截至募集说明书签署日，本期公司债券募集资金均正常使用，不存在与募集说明书承诺的用途、使用计划不一致的情况，亦不存在募集资金转借他人的情况。

6、19 新湖 01

根据募集说明书的相关内容，19 新湖 01 的募集资金使用计划为扣除发行费用后全部用于偿还 15 中宝债到期本金。公司已为 19 新湖 01 设立了募集资金专项账户，并聘请监管银行负责对募集资金的使用进行监督，确保募集资金专款专用。截至募集说明书签署日，本期公司债券募集资金均正常使用，不存在与募集说明书承诺的用途、使用计划不一致的情况，亦不存在募集资金转借他人的情况。

7、19 新湖 03

根据募集说明书的相关内容，19 新湖 03 的募集资金使用计划为扣除发行费用后全部用于偿还 15 中宝债到期本金。公司已为 19 新湖 03 设立了募集资金专项账户，并聘请监管银行负责对募集资金的使用进行监督，确保募集资金专款专用。截至募集说明书签署日，本期公司债券募集资金均正常使用，不存在与募集说明书承诺的用途、使用计划不一致的情况，亦不存在募集资金转借他人的情况。

六、本期债券存续期募集资金使用的信息披露安排

公司将在每一个会计年度结束之日起 4 个月内和每一个会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。公司将在债券存续期内的定期报告中对本期债券募集资金的使用情况进行具体披露。在债券存续期内，如涉及与募集资金有关的需要披露的事项，或者因发生或可能发生违背募集说明书约定的募集资金使用用途的情况，公司将及时通知债券受托管理人，并通过临时报告及时披露相关情况。

第七节 备查文件

本募集说明书摘要的备查文件如下：

一、发行人 2017 年审计报告、发行人 2018 年审计报告和发行人 2019 年审计报告和发行人 2020 年 1-3 月财务报告；

二、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、中国证监会核准本次发行的文件。

在本次债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅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。

（本页无正文，为《新湖中宝股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》的签署页）

