

新湖中宝股份有限公司  
2021年度第一期中期票据募集说明书



新湖中宝

600208.SH

发行人：新湖中宝股份有限公司

注册金额：	8.5 亿元
本期发行金额：	8.5 亿元
本期发行期限：	3 年
发行人主体评级：	AA+
本期中期票据评级：	AA+
信用评级机构：	联合资信评估有限公司
担保情况：	无担保



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

主承销商：国泰君安证券



中国民生银行  
CHINA MINSHENG BANK

联席主承销商及簿记管理人：中国民生银行

二〇二一年二月

## 声明与承诺

新潮中宝股份有限公司（以下简称“本公司”）发行本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不代表对本期债务融资工具的投资风险作出任何判断。投资者购买本期债务融资工具，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

本公司董事会已批准本募集说明书，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

本公司企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

本公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

本期中期票据含交叉保护条款、事先约束条款、控制权变更条款，请投资者仔细阅读相关内容。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

## 目录

重要提示 .....	1
一、发行人主体提示 .....	1
二、投资人保护机制相关提示 .....	2
第一章 释义 .....	4
一、常用名词释义 .....	4
二、机构名称 .....	5
第二章 风险提示及说明 .....	9
一、本期中期票据的投资风险 .....	9
二、公司的相关风险 .....	9
第三章 发行条款 .....	20
一、本期中期票据发行条款 .....	20
二、本期中期票据发行安排 .....	21
第四章 募集资金运用 .....	24
一、募集资金用途 .....	24
二、募集资金专项监管 .....	24
三、公司承诺 .....	25
四、偿债计划及保障措施 .....	25
第五章 公司基本情况 .....	27
一、公司概况 .....	27
二、公司历史沿革 .....	27
三、公司控股股东及实际控制人 .....	36
四、公司与控股股东的独立性 .....	41
五、公司控股子公司及参股公司情况 .....	42
六、公司组织架构和治理结构 .....	56
七、公司董事、监事、高级管理人员及员工基本情况 .....	63
八、公司主营业务经营状况 .....	66
九、公司主要在建、拟建工程和未来三年投资计划 .....	110
十、公司发展战略 .....	111

十一、发行人所处行业状况.....	116
十二、发行人在房地产行业地位和竞争优势.....	123
第六章 公司财务状况.....	125
一、发行人财务报告编制及审计情况.....	125
二、公司近三年主要财务数据.....	128
三、合并报表范围变更内容及原因.....	137
四、公司主要财务指标.....	148
五、公司财务分析.....	149
六、有息债务情况.....	199
七、公司关联方及关联交易情况.....	211
八、公司或有事项情况.....	233
九、资产抵押、质押、担保和其他限制用途情况.....	234
十、金融衍生品和结构性理财产品交易情况.....	239
十一、海外金融资产、权益性投资、资产重组收购等境外投资情况.....	239
十二、直接债务融资计划.....	243
第七章 公司资信状况.....	245
一、历史评级情况.....	245
二、发行人及中期票据的信用评级.....	247
三、发行人银行授信情况.....	250
四、债务违约记录.....	250
五、公司债务融资工具偿还情况.....	250
第八章 发行人 2020 年 1-9 月基本情况.....	253
一、发行人业务经营情况.....	253
二、发行人财务情况.....	254
三、发行人资信情况.....	267
四、重要事项披露.....	268
第九章 债务融资工具信用增进.....	269
第十章 税项.....	270
一、增值税.....	270

二、所得税.....	270
三、印花税.....	270
第十一章 公司承诺和信息披露安排.....	271
一、信息披露机制.....	271
二、信息披露安排.....	271
第十二章 持有人会议机制.....	274
一、持有人会议的目的与效力.....	274
二、持有人会议的召开情形.....	274
三、持有人会议的召集.....	276
四、持有人会议参会机构.....	277
五、持有人会议的表决和决议.....	278
六、其他.....	280
第十三章 违约、风险情形与处置.....	282
一、违约事件.....	282
二、违约责任.....	282
三、偿付风险.....	282
四、发行人义务.....	282
五、发行人应急预案.....	283
六、风险及违约处置基本原则.....	283
七、处置措施.....	283
八、不可抗力.....	284
九、争议解决机制.....	284
十、弃权.....	284
第十四章 投资者保护机制.....	286
一、交叉保护条款.....	286
二、事先约束条款.....	287
三、控制权变更条款.....	289
第十五章 发行的有关机构.....	293
第十六章 备查文件.....	295

一、备查文件.....	295
二、查询地址.....	295
附录一 主要财务指标计算公式.....	296

## 重要提示

### 一、发行人主体提示

#### (一) 核心风险提示

##### 1、资产负债率持续增加的风险

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末，公司资产负债率分别为 73.59%、75.42%、75.59%和 75.29%，资产负债率处于较高水平。2018 年末公司资产负债率上升，主要是由于当年上海旧改项目拆迁贷款增加 126.07 亿元，2018 年公司发行了 10 亿元中期票据、23 亿元公司债及 2.4 亿美元境外债，进一步增加了公司的负债总额。随着公司房地产业务规模的逐步扩张，项目开发支出也将相应增加，公司的债务规模及资产负债率可能进一步上升，导致公司的财务风险加大。

##### 2、受限制资产规模较大的风险

截至 2020 年 6 月末，公司受限制资产账面价值合计达 376.85 亿元，占资产总额比例达 24.71%。受限制资产主要包括公司及下属子公司开发的房地产项目和持有的货币资金、股权等。较大规模的受限制资产在公司的后续融资以及资产的正常使用方面存在一定的风险。

##### 3、净利润波动风险

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 14.49 亿元，占当期净利润的比重分别为 26.69%、-0.44%、-0.61%及 58.92%。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 年上半年，非经常性损益的主要来源是：（1）公司对绿城中国控股有限公司的投资采用权益法核算，根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》及《企业会计准则应用指南》的相关规定，1) 初始投资或追加投资时，按照初始投资成本或追加投资的投资成本，增加长期股权投资的账面价值；2) 比较初始投资成本与投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，前者大于后者的，不调整长期股权投资账面价值；前者小于后者的，应当按照二者之间的差额调增长期股权投资的账面价值，同时计入取得投资当期损益。基于以上原因，公司对绿城中国投资初始确认时，确认营业外收入 10.43 亿元，计入当期非经常性损益。（2）公司本期转让南通启新置业有限公司部分股权且失去控制权，剩余股权按公允价值重新计量产生



的利得 2.40 亿元，计入当期非经常性损益。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，但如因所持有标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。

#### 4、经济周期风险

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

#### 5、业务区域集中度高的风险

公司盈利水平对长三角地区的经济发展依赖程度较高。最近三年一期，公司来自长三角地区的主营业务收入占主营业务收入比例分别为 91.34%、89.10%、82.66%和 92.54%，长三角地区的未来发展规划和经济运行情况将对公司持续盈利能力造成较大影响。近年来，长三角地区 GDP 总量始终位于全国各地之首，城市规划和建设速度稳步推进，为公司提供了充分的发展空间。但是，公司较高的业务区域集中度也使其持续发展存在一定的不确定性，在当前宏观经济波动的大背景下存在区域经济放缓影响业务开展的潜在风险。近年来，公司积极拓展业务的地理布局，但国内房地产市场已显现出一定程度的区域分割和人为的市场准入壁垒，地方保护主义等非经济因素影响持续存在，这些因素增加了公司跨区域业务的开拓难度，公司如不能适应各地市场的开拓风格，则可能对其未来市场空间造成一定限制。

#### (二) 情形提示

最近一年以来，发行人不涉及 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.7（重要事项）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形。

## 二、投资人保护机制相关提示

### （一）持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了对投资者实体权利影响较大的特别议案，按照本募集说明书约定，特别议案的决议生效条件为持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意。因此，存在特别议案未经全体投资人者同意而生效的情况下，个别投资人虽不同意但已受生效特别议案的约束，自身实体权益存在因服从绝大多数人利益可能受到不利影响的可能性。

### （二）违约、风险情形及处置

本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

1、在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 90%的表决比例通过决议，来调整本期债务融资工具的基本偿付条款，该决议将约束本期债项下所有持有人。

2、在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 50%的表决比例通过决议，同意启动注销本期债务融资工具的工作。通过启动注销决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

### （三）投资人保护条款

本期债务融资工具在“投资者保护机制”章节中设置了交叉保护条款、事先约束条款及控制权变更条款。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

## 第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

### 一、常用名词释义

新湖中宝/发行人/ 公司/本公司	指新湖中宝股份有限公司
注册总额度	指发行人在中国银行间市场交易商协会注册的总计为8.5亿元人民币的中期票据最高待偿额度
非金融企业债务 融资工具	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
中期票据	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场按照计划分期发行的，约定在一定期限还本付息的债务融资工具
本期中期票据	指发行额为8.5亿元人民币的新湖中宝股份有限公司2021年度第一期中期票据
本次发行	指本期中期票据的发行
募集说明书	指公司为本期中期票据的发行而根据有关法律法规制作的《新湖中宝股份有限公司2021年度第一期中期票据募集说明书》
申购要约	指簿记管理人为本期中期票据的发行而制作的《新湖中宝股份有限公司2021年度第一期中期票据申购要约》
人民银行	指中国人民银行
交易商协会	指中国银行间市场交易商协会
上海清算所	指银行间市场清算所股份有限公司
主承销商	指国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商	指中国民生银行股份有限公司
承销团	指主承销商为本次发行根据承销团协议组织的、由主承销商和承销团其他成员组成的承销团
承销协议	指公司与主承销商签订的《银行间债券市场非金融企业

## 债务融资工具承销协议（2013 版）》

承销团协议	指主承销商与各承销团成员签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议(2013 版)》
簿记建档	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
簿记管理人	指制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期中期票据发行期间由中国民生银行股份有限公司担任
实名制记账式中期票据	指采用上海清算所的中央债券簿记系统以记账方式登记和托管的中期票据
《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》	指中国人民银行颁布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》
工作日	指国内商业银行的对公营业日，不含法定节假日或休息日
元	如无特别说明，指人民币元
评级公司	指联合资信评估有限公司
北金所	指北京金融资产交易所有限公司

## 二、机构名称

新湖中宝、发行人、公司	新湖中宝股份有限公司
新湖集团	浙江新湖集团股份有限公司
浙江恒兴力	浙江恒兴力控股集团有限公司
宁波嘉源	宁波嘉源实业发展有限公司

新湖创业	浙江新湖创业投资股份有限公司（已注销）
新湖控股	新湖控股有限公司
湘财股份(原名:哈高科)	湘财股份有限公司(原名:哈尔滨高科技(集团)股份有限公司)
新湖地产	新湖地产集团有限公司(原名:浙江新湖房地产集团有限公司)
杭州明珠	杭州新湖明珠置业有限公司
美丽洲	杭州新湖美丽洲置业有限公司
南通启新	南通启新置业有限公司
南通启阳	南通启阳建设开发有限公司
南通新湖	南通新湖置业有限公司
新湖鸬鸟	杭州新湖鸬鸟置业有限公司
新兰得	浙江新兰得置业有限公司
浙江澳辰	浙江澳辰地产发展有限公司
衢州新湖	衢州新湖房地产开发有限公司
温州新湖	温州新湖房地产开发有限公司
舟山新湖	舟山新湖置业有限公司
绍兴百大	绍兴百大房地产有限责任公司
丽水新湖	丽水新湖置业有限公司
平阳伟成	平阳伟成置业有限公司
平阳安瑞	平阳安瑞置业有限公司
平阳宝瑞	平阳宝瑞置业有限公司
平阳隆瑞	平阳隆瑞置业有限公司
苏州新湖	苏州新湖置业有限公司
天津中宝	天津新湖中宝投资有限公司
天津义乌	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司
沈阳新湖	沈阳新湖房地产开发有限公司
沈北金谷	沈阳沈北金谷置业有限公司
沈阳明珠	沈阳新湖明珠置业有限公司
上海中瀚	上海中瀚置业有限公司
上海新湖	上海新湖房地产开发有限公司
满天星	海南满天星旅业开发有限公司

九江中宝	九江新湖中宝置业有限公司
九江新湖	九江新湖远洲置业有限公司
新湖期货	新湖期货股份有限公司（原名：新湖期货有限公司）
平阳县利得	平阳县利得海涂围垦开发有限公司
浙江允升	浙江允升投资集团有限公司
新国浩	嘉兴新国浩商贸有限公司
新湖国教	浙江新湖国际教育投资有限公司
兴和投资	杭州兴和投资发展有限公司
启东新湖	启东新湖投资开发有限公司（原名：启东新湖置业有限公司）
香港新湖	香港新湖投资有限公司
盛京银行	盛京银行股份有限公司
湘财证券	湘财证券股份有限公司
西北矿业	甘肃西北矿业集团有限公司
新湖瑞丰	上海新湖瑞丰金融服务有限公司
南通启新	南通启新置业有限公司
瑞安中宝	瑞安市中宝置业有限公司
上海亚龙	上海亚龙古城房地产开发有限公司
上海城开	上海新湖城市开发有限公司
上海天虹	上海新湖天虹城市开发有限公司
新湖海创	浙江新湖海创地产发展有限公司
温岭锦辉	温岭锦辉置业有限公司
香港冠盛	香港冠盛投资有限公司
新湖(BVI)	Xinhu (BVI) Holding Company Limited
新湖(BVI)2018	Xinhu (BVI)2018 Holding Company Limited
瓯瓴实业	浙江瓯瓴实业有限公司
新湖金服	浙江新湖金融信息服务有限公司
玛宝公司	上海玛宝房地产开发有限公司
Total Partner	Total Partner Global Limited
Summit Idea	Summit Idea Limited
温州银行	温州银行股份有限公司
阳光保险	阳光保险集团股份有限公司
歌华有线	北京歌华有线电视网络股份有限公司

中信银行	中信银行股份有限公司
信银国际	中信银行（国际）有限公司
绿城中国	绿城中国控股有限公司
股东大会	新湖中宝股份有限公司股东大会
董事会	新湖中宝股份有限公司董事会
监事会	新湖中宝股份有限公司监事会
中国证监会	中国证券监督管理委员会
《公司法》	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	《新湖中宝股份有限公司公司章程》
会计师事务所、天健 会计	天健会计师事务所（特殊普通合伙）（原名：浙江天健 东方会计师事务所有限公司、天健会计师事务所有限公司）
律师事务所、金杜律 师	北京市金杜律师事务所
企业会计准则、新会 计准则	财政部于 2006 年 2 月 15 日发布的《企业会计准则—— 基本准则》及 38 项具体准则，以及后续发布的相关解 释公告、《企业会计准则讲解》；2014 年修订和新颁布 的 8 项具体准则和《企业会计准则——基本准则》；2017 年修订和颁布的 7 项具体准则。
报告期、近三年一期	2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-6 月
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

## 第二章 风险提示及说明

投资者在评价公司此次发行的中期票据时,除本募集说明书提供的各项资料外,应特别认真地考虑下述各项风险因素:

### 一、本期中期票据的投资风险

#### (一) 利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观政策的影响,市场利率存在波动的可能。在本期中期票据存续期限内,若市场利率波动,将使投资者投资本期中期票据的收益水平出现波动。

#### (二) 流动性风险

本期中期票据虽具有良好资质及信誉,发行之在银行间债券市场流通,但本公司无法保证本期中期票据在债券市场交易流通的活跃性,若本期中期票据流通不活跃,可能影响其流动性。

#### (三) 偿付风险

本期中期票据不设担保,按期足额兑付完全取决于发行人的信用。在本期中期票据的存续期内,如果由于不可控制的市场及环境变化,公司不能从预期的还款来源中获得足够资金,将可能影响本期中期票据按时足额兑付。

### 二、公司的相关风险

#### (一) 财务风险

##### 1、存货出售的不确定性风险

截至2017年末、2018年末、2019年末及2020年6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7,096,590.57万元,占公司总资产的比重分别为47.66%、50.30%、47.71%和46.54%。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楼盘,受宏观经济与国家政策的影响相对较大,房地产类存货的出售或变现存在一定的不确定性。

##### 2、资产负债率持续增加的风险

截至2017年末、2018年末、2019年末及2020年6月末,公司资产负债率分别为73.59%、75.42%、75.59%和75.29%,资产负债率处于较高水平。2018年末公司资产负债率上升,主要是由于当年上海旧改项目拆迁贷款增加126.07亿元,2018年公司发行了10亿元中期票据、23亿元公司债及2.4亿美元境外债,



进一步增加了公司的负债总额。随着公司房地产业务规模的逐步扩张，项目开发支出也将相应增加，公司的债务规模及资产负债率可能进一步上升，导致公司的财务风险加大。

### 3、受限制资产规模较大的风险

截至2020年6月末，公司受限制资产账面价值合计达376.85亿元，占资产总额比例达24.71%。受限制资产主要包括公司及下属子公司开发的房地产项目和持有的货币资金、股权等。较大规模的受限制资产在公司的后续融资以及资产的正常使用方面存在一定的风险。

### 4、经营活动现金流量净额波动的风险

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为168,317.42万元、-377,867.57万元、226,750.58万元和-54,637.97万元。由于2018年支付上海项目拆迁款，导致当期现金流量为负，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。

### 5、主营业务毛利率波动的风险

报告期内，公司主营业务毛利率分别为28.14%、28.48%、35.46%及25.34%，房地产业务是营业毛利的主要来源。房地产业务的毛利率主要受房屋销售价格、单位成本变动等方面的影响。近三年，受房地产行业持续调控及房地产市场供需关系调整等因素的影响，公司房地产项目的销售单价上涨有限，导致公司整体毛利率有小幅波动。2019年受结算项目影响，主营业务毛利率上升。未来房地产开发业务受宏观调控、公司战略转型等因素的影响，仍存在较大的不确定性，因此公司毛利率存在一定的波动风险。

### 6、净利润波动风险

报告期内，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14.49亿元，占当期净利润的比重分别为26.69%、-0.44%、-0.61%及58.92%。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年上半年，非经常性损益的主要来源是：（1）公司对绿城中国控股有限公司（以下简称“绿城中国”）的投资采用权益法核算，根据《企业会计准则第2号——长期股权投资》及《企业会计准则应用指南》的相关规定，1）初始投资或追加投资时，按照初始投资

成本或追加投资的投资成本，增加长期股权投资的账面价值；2) 比较初始投资成本与投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，前者大于后者的，不调整长期股权投资账面价值；前者小于后者的，应当按照二者之间的差额调增长期股权投资的账面价值，同时计入取得投资当期损益。基于以上原因，公司对绿城中国投资初始确认时，确认营业外收入 10.43 亿元，计入当期非经常性损益。

(2) 公司本期转让南通启新置业有限公司部分股权且失去控制权，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得 2.40 亿元，计入当期非经常性损益。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，但如因所持有标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。

#### 7、未来三年投资规模较大的风险

房地产项目的开发周期长、资金需求量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。截至 2020 年 6 月末，公司主要在建项目 22 个，预计总投 8,167,829 万元，已累计完成投资 6,292,635 万元，预计项目 2020 年 7-12 月、2021 年和 2022 年未来三年计划投资金额分别为 342,632 万元、548,347 万元和 436,910 万元，截至 2022 年度累计投资额为 7,620,525 万元。截至 2020 年 6 月末，公司主要拟建项目 7 个，预计总投 5,852,697 万元，已累计完成投资 3,235,750.37 万元，预计项目 2020 年 7-12 月、2021 年和 2022 年未来三年计划投资金额分别为 500,366 万元、486,800 万元和 380,000 万元，截至 2022 年度累计投资额为 4,602,916 万元。公司在建及拟建项目未来投资规模较大，在房地产市场持续调控及行业融资环境偏紧的背景下，可能面临资金支出压力、对发行人的日常经营产生一定影响。

#### 8、投资收益波动的风险

报告期内，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 249,935.95 万元，占当期营业利润的 83.41%、70.16%、128.49%及 159.65%。发行人投资收益主要是权益法核算的投资收益。若未来市场环境发生变化，公司投资企业经营业绩下降，导致投资收益存在不确定性，未来可能面临营业利润下降的风险。

#### 9、短期偿债压力较大的风险

截至 2020 年 6 月末，发行人有息负债规模为 787.10 亿元，其中 1 年内到期的有息负债规模为 204.54 亿元，占有息负债的比例为 25.99%，1-2 年到期的有

息负债规模为 211.13 亿元，占有息负债的比例未 26.82%。短期偿债规模较大使发行人的负债存在一定的偿付风险，若发行人持续融资能力受到限制或者未能及时、有效地做好偿债安排，可能面临短期偿债压力、对发行人的日常经营产生一定影响。

#### 10、存货跌价风险

房地产项目投资在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，因此房地产企业存货规模往往较大。同时随着发行人业务规模的持续扩大，发行人存货规模持续快速增长。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 7,096,590.57 万元，占公司总资产的比例分别为 47.66%、50.30%、47.71%及 46.54%，为发行人最主要的资产。存货主要为已完工商品房和在建商品房，其价值主要取决于房产市场行情，考虑到土地和项目建设成本上升以及近期房价的变动，发行人的存货资产存在跌价的风险。

#### 11、应交税费余额较大风险

最近三年及一期，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 147,270.60 万元，占总负债的比重分别为 1.89%、1.79%、1.78%及 1.28%。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。虽然发行人均按期缴纳相关税费，但仍存在应交税费金额较大的风险，对公司资金管理水平提出较高的要求。

#### 12、合并范围变化频繁风险

为满足项目所在地土地出让招投标相关条件要求，发行人一般会在开发项目所在地成立新的项目公司，待项目完工清算后注销相应的项目公司，为此造成发行人财务报表合并范围变化频繁的风险。未来，若公司合并范围频繁变化，可能会对公司经营状况及财务指标产生一定影响。

#### 13、再融资风险

截至 2020 年 6 月末，发行人及其子公司银行授信总额 739.05 亿元，其中未使用的授信额度为 210.25 亿元，授信余额较为充足。房地产行业对资金的需求量较大，资金的筹措对房地产企业的持续、稳定发展具有重要影响，公司资金来源主要为商品房销售款、自有资金、银行贷款等。若国家提高对房地产企业的贷款条件和控制房地产信贷规模，公司获取银行贷款的能力和灵活性在一定程度上可能受到限制，导致再融资的困难，进而影响发行人现金流状况的风险。

#### 14、商业贸易业务毛利率较低的风险

最近三年及一期，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 198,370.55 万元，实现毛利分别为 346.50 万元、1,067.59 万元、836.07 万元及 645.48 万元，毛利率分别为 0.08%、0.37%、0.33%及 0.33%。公司商业贸易业务规模较大，但贸易业务的整体毛利率较低，若受市场环境因素影响贸易业务毛利率下降，会对公司盈利能力造成不利影响。

#### 15、盈利依赖投资收益的风险

报告期内，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 249,935.95 万元，主要系权益法核算的长期股权投资收益以及处置长期股权投资产生的投资收益，占当期营业利润的 83.41%、70.16%、128.49%及 159.65%，投资收益占发行人当期营业利润比重较高，如果未来公司投资收益发生波动，将影响公司的盈利水平。

#### 16、实际控制人变更风险

截至 2020 年 6 月末，新湖集团持有的公司股份已质押 2,110,343,200 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 3,692,224,675 股，占持有股份的 75.21%。公司控股股东及实际控制人股权质押比例较大，若未来出现平仓风险，将会采取补充质押股票、追加担保金、提前还款等措施来化解风险。但若公司股价下跌触及平仓线，且公司控股股东及实际控制人无法及时追加保证金或者追加质押物等化解质押风险，公司可能面临控股股东和实际控制人变更等风险，公司的正常经营活动可能因此受到影响。

#### 17、棚改业务资金占用较大的风险

公司的棚户区改造项目包括上海·新湖明珠城、上海·青蓝国际、上海·亚龙古城国际花园和上海·天虹项目四个项目。棚改项目预计投资合计约 6,045,504 万元。公司棚户区改建项目未来投资规模较大，在房地产市场持续调控及行业融资环境偏紧的背景下，可能面临资金支出压力、对发行人的经营产生一定影响。

## （二）经营风险

### 1、经济周期风险

公司主营业务所属的房地产行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响深远重大。近年来，我国全社会固定资产投资规模持续保持快速增长，受此影响，城镇房地产开发投资规模亦保持较高的增长速度，为公司业

务的发展创造了良好的外部条件。然而，现阶段国内经济形势面临较多不确定因素。随着宏观经济政策调整，基础工程建设投资增幅趋缓，生产成本不断提高，社会对房地产价格下行预期增加，使公司所处行业的业务空间、销售水平和利润率都面临逐渐下降的风险。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则将对公司的整体业绩和盈利能力产生不利影响。

## 2、房地产价格波动风险

房地产开发是公司核心业务板块之一，也是公司的主要利润来源。目前，国内宏观经济仍有较强的不确定性，经济周期波动与信贷政策的变化直接影响市场对房地产价格的预期，影响居民对房产的购置意向，导致房地产行业景气度持续调整。尽管目前政府对房地产行业的调控与信贷支持呈现宽松回调的态势，但房地产市场总体保持上涨的趋势已经发生改变。作为宏观经济调控的重点，房地产价格未来仍可能会产生较大的波动，尤其可能对二线及以下城市造成较大影响，进而从销售、回款等多方面影响房地产开发业务的收益，对公司业绩造成不利影响。

## 3、产品类型与市场竞争风险

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

## 4、业务区域集中度高的风险

公司盈利水平对长三角地区的经济发展依赖程度较高。最近三年一期，公司来自长三角地区的主营业务收入占主营业务收入比例分别为 91.34%、89.10%、82.66%和 91.86%，长三角地区的未来发展规划和经济运行情况将对公司持续盈利能力造成较大影响。近年来，长三角地区 GDP 总量始终位于全国各地区之首，城市规划和建设速度稳步推进，为公司提供了充分的发展空间。但是，公司较高的业务区域集中度也使其持续发展存在一定的不确定性，在当前宏观经济波动的大背景下存在区域经济放缓影响业务开展的潜在风险。近年来，公司积极拓展业务的地理布局，但国内房地产市场已显现出一定程度的区域分割和人为的市场准入壁垒，地方保护主义等非经济因素影响持续存在，这些因素增加了公司跨区域业务的开拓难度，公司如不能适应各地市场的开拓风格，则可能对其未来市场空

间造成一定限制。

## 6、关联交易风险

发行人关联交易是按一般正常商业条款或按相关协议进行。虽然发行人制定了《关联交易管理制度》，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。但未来如果公司关联交易监控不到位，出现有损公司利益的情况将给公司带来关联交易风险。

## 7、股东股权质押比例较高的风险

截至2020年6月末，新湖集团、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3,692,224,675股，占持有股份的75.21%，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。如未来公司股票价格下行新湖集团、宁波嘉源、浙江恒兴力及实际控制人黄伟所质押的股票可能面临被平仓的风险，发行人可能面临控制权转移的风险。

## 8、项目销售周期偏长风险

在目前的市场情况下，房地产开发企业面临着激烈的市场竞争。房地产开发业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给房地产开发项目销售带来一定程度的不确定性。若市场环境发生不利变化，或者公司销售策略出现失误，可能会导致公司因开发项目不能及时出售而面临销售周期偏长的风险。

### （三）管理风险

#### 1、内部控制管理风险

截至2020年6月末，发行人拥有95家全资及控股的各级子公司，经营业务涵盖房地产开发及销售、商业贸易、金融服务及矿产开发等，其中14家位于境外，对公司的管理能力要求较高。目前，公司建立了完善的内部控制体系，但随着经营规模的不断扩大，公司在运营管理、风险控制等方面的难度也将增加。若公司不能相应提高其内部控制管理能力，可能会影响其经营效率，进而对经营业绩造成不利影响。

#### 2、房地产跨区域经营风险

公司房地产业务立足于以上海为主的长三角地区，利用“新湖地产”品牌的影响力，不断优化资源配置，进而通过长三角地区向全国辐射。公司未来的土地

储备与项目开发分布在上海、浙江、江苏、江西、山东、辽宁、天津等省市。公司需要了解并满足不同地区的市场需求,并充分利用现有资源并合理地分配给各个地区。尽管公司已经建立了一套严格、高效的内部控制体系,但经营区域的扩大使资金调配、工程质量、安全生产、合同履约的复杂性不断提高,加大了管理控制难度,如果公司不能根据实际情况调整好不同地区的经营战略,或内部控制力度削弱,则可能面临跨区域经营管理风险,从而对公司整体运营状况产生不良影响。

### 3、人力资源管理风险

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

### 4、项目质量管理风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面,尽管公司一直以来致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业能力,制定了各项制度及操作规范,建立了完善的质量管理体系和控制标准,并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节,但其中任何一方面的纰漏都可能导致工程质量问题,损害公司品牌声誉和市场形象,并使发行人遭受不同程度的经济损失,甚至导致法律诉讼。

## (四) 政策风险

### 1、宏观政策变化风险

房地产行业与宏观经济运行情况密切相关,与国民经济发展周期呈正相关关系,固定资产投资规模、房地产业发展、城市化进展等均受到经济周期的影响。因此,国民经济发展周期、宏观经济的发展速度都将对公司的经营发展形成一定的影响。为促进国民经济的平稳运行,各级政府出台多项积极的财政政策、适度宽松的货币政策和投资鼓励政策,这有利于促进经济继续健康发展,并带动居民收入水平不断提高。但如果未来国家政策出现重大转变,财政与货币政策大幅收紧,将直接影响社会收入水平、收入预期、基建需求和支付能力,从而影响公司业务的发展。

## 2、房地产政策风险

随着政策逐步放开,2015年-2016年楼市持续高热,房价涨幅连创新高,2016年下半年监管开始倡导“房子是用来住的,不是用来炒的”,重视“租购并举”、“房住不炒”长效机制。最近两年,在“因城施策”大方针指导之下,各城市限购、限价、限贷、限售等政策陆续颁布,调控房地产市场。2017年7月28日,发改委、人民银行、住建部等31个部门单位联合印发《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》,推出37条惩戒措施,对失信的房地产企业和个人进行联合惩戒;2017年8月28日,国土部、住房和城乡建设部发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》称,确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点;2018年1月3日,国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会四部门印发通知,实施联合修订后的《土地储备管理办法》,新修版《土地储备管理办法》在机构职能、业务、资金、监管等方面进行了修订;2018年2月12日,国家发展改革委关于发布境外投资敏感行业目录(2018年版),房地产行业名列其中。2018年5月14日,住房城乡建设部与财政部、人民银行、公安部四部门联合发布《关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知》,要求优先支持提取住房公积金支付房租,重点支持提取住房公积金在缴存地或户籍地购买首套普通住房和第二套改善型住房,防止提取住房公积金用于炒房投机。2018年6月28日,住建部等七部委联合印发《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》,在30个城市先行开展治理房地产市场乱象的专项行动。2018年7月25日,国务院发布《关于加强滨海湿地保护严格管控围填海的通知》,严控新增围填海造地,建立滨海湿地保护和围填海管控长效机制。2019年2月15日,住建部发布《住宅项目规范(征求意见稿)》,明确城镇新建住宅应全装修交付,以套内使用面积进行交易。2019年7月18日,财政部、住建部发布《2019年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单公示》,明确北京、长春等16个城市进入2019年中央财政支持住房租赁市场发展试点范围。2019年11月,北京银保监局、人民银行营业管理部发布《关于银行业金融机构房地产授信业务风险提示的通知》,对各银行业金融机构房地产授信业务管理作出规范。

若未来房地产行业政策收紧,政府利用产业政策、税收政策及信贷政策等对房地产行业实施调控,则有可能影响公司的房地产开发与销售业务,或可能增加发行人获取土地储备的难度与成本,进而可能会对公司的盈利情况产生一定的影响。

## 3、金融信贷政策变化的风险



房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，外部融资是房地产企业重要的资金来源。因此外部融资渠道和融资成本已经成为影响其盈利能力的关键因素之一。如果未来受政策影响，发行人融资渠道进一步受到限制，公司融资成本将相应增加，对公司资金运用及日常经营产生一定影响。

贷款基准利率和存款准备金率是影响房地产信贷供给与需求的重要政策变量。贷款基准利率上调，一方面将抑制购房者对银行按揭贷款的需求，对房地产消费需求产生不利影响；另一方面将增加发行人的资金成本，进而限制发行人正常运营开发以及业务拓展。存款准备金率上调则将减少金融市场整体资金供给，加大购房者贷款和房地产企业融资的难度，限制房地产市场的发展。

#### 4、土地政策变化的风险

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。由于土地是开发房地产的必需资源，如果未来国家执行更加严格的土地政策，从严控制土地的供应，严格的土地政策将对未来的市场供求产生重大影响，从而对发行人房地产开发业务开展带来重大影响。

#### 5、税收政策变动风险

国家的税收政策，尤其与土地增值税、企业所得税等相关诸如《关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》、《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》、《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》等规定对房地产行业均有特殊要求，旨在加大税款缴纳力度。这些税收政策将导致公司税款资金的提前支付，加大项目开发的资金压力，进而影响发行人的盈利能力和资金运营效率。此外，国家也可通过对居民个人的购房等行为征收消费税、物业税、交易环节税等举措对个人购房行为加以调控，影响潜在客户的购房意愿和能力，从而对发行人的房地产业务造成一定的影响。

#### 6、项目用地超期开发被回收风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和 2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。根据 2012 年 5 月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。发行人在

取得土地后，如果由于资金、市场等原因未能及时开发储备的用地，将面临缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。

### 第三章 发行条款

#### 一、本期中期票据发行条款

中期票据名称:	新湖中宝股份有限公司 2021 年度第一期中期票据
公司全称:	新湖中宝股份有限公司
接受注册通知书:	【】
注册金额:	人民币 8.5 亿元
本期发行金额:	人民币 8.5 亿元
待偿还余额:	截至本募集说明书出具之日, 公司待偿还公司债 74.87517 亿元, 债务融资工具 10 亿元, 境外债 9.471 亿美元
本期中期票据期限:	3 年
本期中期票据面值:	100 元
发行价格:	按面值发行, 即 100 元/百元面值
发行利率:	本期中期票据的利率为固定利率, 发行利率将根据簿记建档、集中配售结果确定
发行范围及对象:	全国银行间债券市场的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)
承销方式:	组建承销团, 主承销商、联席主承销商余额包销
发行方式:	通过集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行
中期票据形式:	实名制记账式
发行日期:	2021 年【】月【】日
分销日期:	2021 年【】月【】日至 2021 年【】月【】日
缴款日期:	2021 年【】月【】日
起息日期:	2021 年【】月【】日
计息期限:	自【】年【】月【】日起至【】年【】月【】日止
上市日期:	2021 年【】月【】日

兑付日期:	【】年【】月【】日,如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日,顺延期间不另计息
付息日:	中期票据存续期内每年的【】月【】日(如遇法定节假日,则顺延至下一工作日)
兑付价格:	按面值兑付
付息及兑付方式:	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
兑付办法:	本期中期票据到期日之前第5个工作日,由公司按有关规定在指定的信息媒体上刊登《兑付公告》。本期中期票据的兑付,按照上海清算所的规定,由上海清算所代理完成。相关事宜将在《兑付公告》中详细披露
信用评级机构及信用评级结果:	经联合资信评估有限公司评定,发行人的主体长期信用评级为AA+,评级展望为稳定;本期中期票据信用评级为AA+
本期中期票据信用增进情况:	本期中期票据无担保
登记和托管:	本期中期票据采用集中簿记建档、集中配售方式发行,上海清算所为本期中期票据的登记、托管机构
税务提示:	根据国家有关税收法律、法规的规定,投资者投资本期中期票据所应缴纳的税款由投资者承担

## 二、本期中期票据发行安排

### (一) 集中簿记建档安排

本期中期票据按面值发行,发行利率根据集中簿记建档结果最终确定。

1、本期中期票据簿记管理人为中国民生银行股份有限公司,本期中期票据承销团成员须在2021年【】月【】日【】时至【】时整,通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《新湖中宝股份有限公司2021年度第一期中期票据申购要约》(以下简称“《申购要约》”),申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为1000万元(含1000万元),申购金

额超过 1000 万元的必须是 1000 万元的整数倍。

## **(二) 分销安排**

1、认购本期中期票据的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类托管账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

## **(三) 缴款和结算安排**

1、缴款时间：2021 年【】月【】日【】之前

2、簿记管理人将在 2021 年【】月【】日通过集中簿记建档系统发送《新湖中宝股份有限公司 2021 年度第一期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配中期票据面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日【】：【】前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

账户名称：中国民生银行债券主承业务专户

银行账户：9705000301010001

汇入行地点：中国民生银行总行

汇入行人行支付系统号：305100000013

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期中期票据发行结束后，中期票据认购人可按照有关主管机构的规定进行中期票据的转让、质押。

## **(四) 登记托管安排**

本期中期票据以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期中期票据的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期中期票据进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

## **(五) 上市流通安排**

2021年【】月【】日，本期中期票据在银行间债券市场中上市流通。上市流通日为本期中期票据债权债务登记日的次一工作日。

## 第四章 募集资金运用

### 一、募集资金用途

发行人本次中期票据注册额度为 8.5 亿元，募集资金拟全部用于偿还公司有关息负债。本次中期票据首期拟发行不超过 8.5 亿元。

本次中期票据具体还款明细如下：

表 4-1 本次中期票据还款明细

单位：亿元

债券名称	拟使用金额 (亿元)	发行余额 (亿元)	票面利率 (%)	债券期限	兑付日期
新湖中宝股份有限公司2018年度第一期中期票据	8.5	10	6.80	3年	2021-3-29

首期发行的募集资金具体还款明细如下：

表 4-2 首期募集资金还款明细

单位：亿元

债券名称	拟使用金额 (亿元)	发行余额 (亿元)	票面利率 (%)	债券期限	兑付日期
新湖中宝股份有限公司2018年度第一期中期票据	8.5	10	6.80	3年	2021-3-29

### 二、募集资金专项监管

发行人本期中期票据募集资金采取专户资金监管模式，发行人已与中国民生银行签署了资金监管协议，届时将参照受托支付管理，核心内容如下：

1、发行人同意监管行将本期中期票据发行所募集的资金划入募集资金专户

账户名称：新湖中宝股份有限公司

账户号：632310813

开户行：中国民生银行股份有限公司杭州天目山支行

接受并积极配合监管行对本项目募集资金的专户管理，保证募集资金仅用于本协议中约定的用途，参照受托支付模式管理。募集资金监管期间的一切与募集资金使用相关货币收支活动，包括但不限于使用募集资金、支付利息、支付相关费用、追加募集资金和兑付募集资金等，均应通过该账户进行。

2、该银行监管账户的募集资金按照《募集说明书》规定使用；如果发行人需要在监管期间内变更其募集资金用途，应该及时进行公开信息披露并在披露前

3个工作日内书面通知中国民生银行。

3、债券到期前，发行人应按有关规定在其主管部门指定信息媒体上刊登兑付公告，并将向债券持有人兑付的资金划入监管账户。中国民生银行根据发行人刊登的兑付公告对兑付资金核对无误后，按照发行人划款指令将兑付资金划入代理兑付机构指定的资金账户，中国民生银行并不负责核对代理兑付机构的账户信息。

### **三、公司承诺**

本公司承诺本期中期票据募集资金仅应用于符合国家相关法律法规及政策要求的企业生产经营活动，并承诺募集资金将全部用于偿还债务融资工具，不用做项目资本金，不用于土地开发及金融相关，不用于三四线城市，不用于“地王”及相关用途，不挤占挪用，不变更资金用途。募集项目资金用途仅限于本章所述用途，不得用作土地款等其他用途，且募集资金须采取专户资金监管模式，并附相应的资金监管协议。

本公司承诺在本期中期票据存续期间变更上述资金用途前，通过中国货币网、上海清算所网站和其他中国银行间市场交易商协会指定的平台提前进行公告。

### **四、偿债计划及保障措施**

为了维护中期票据持有人的合法利益，发行人为本期中期票据资金的按时足额偿付制订了一整套工作计划，包括指定专门部门和人员，合理安排资金的使用并制定管理措施，加强信息披露等，以确保中期票据安全兑付。

#### **（一）设立专门的中期票据偿付工作小组**

发行人将组成专门的偿付工作小组，负责本息偿付及与之相关的工作。组成人员包括发行人财务部、企业发展部等相关部门。财务部负责协调中期票据的偿付工作，并由发行人的其他相关部门在财务预算中落实中期票据本息偿付资金，确保本息如期偿付，维护中期票据持有人的利益。

#### **（二）加强本次中期票据募集资金使用的监督和管理**

发行人将根据公司内部财务管理制度，对本次募集资金的使用进行专门管理，以保证募集资金的合理使用，并由公司财务部定期审查和监督资金的使用去向及本次中期票据还本付息还款来源的落实情况，以保障到期足额偿付本期中期票据的利息和本金。

#### **（三）严格的信息披露**

发行人将遵循真实、合法、准确、清晰的信息披露原则，发行人偿债能力、



募集资金使用等情况接受中期票据投资人的监督，防范偿债风险。

#### **（四）本期中期票据偿债措施**

发行人将统筹安排资金，落实本期中期票据利息及本金还款来源，以保障到期足额偿付本期中期票据本息。本期中期票据的偿债资金将主要来源于公司营业收入资金的回笼。随着公司经营规模的不断扩大，预计未来公司在主营业务板块的经营性现金流将会有大幅度增长。

公司销售商品、提供劳务收到的现金和购买商品、接受劳务支付的现金主要由房地产、海涂开发和商业贸易三个板块组成。其中，房地产是公司的主业，根据公司现有在建和拟建项目的销售计划预计每年销售将保持增长态势；房地产的支出包括土地款和工程款，公司将根据市场行情适度拿地，并根据市场行情适时调整开发进度。海涂开发周期长，收入具有阶段性特点，公司根据开发进度及协议约定预计未来现金流入和流出。商业贸易保持每年适度增长，商业贸易的现金流入和流出保持平衡和稳定。

公司经营活动产生的现金流量净额将保持稳定增长态势，2017年至2020年6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，从而为偿还本期债务本息提供保障。

公司投资能力较强，不断积极寻找合适的机会和项目进行投资，公司近年来投资重点在于金融和资源。为了获取稳定的投资收益，平滑房地产行业周期性波动的风险，预计公司未来期间将持续进行优质高效的投資，同时适度处置已获得一定收益的投資项目以获取稳定的投資現金回流。

公司筹资活动主要是根据公司的整体资金缺口进行。公司整体借款规模随着公司规模的扩大将有所增长。近期，随着国家对货币及房地产政策的逐步宽松，预计未来资金利率将保持持续下跌的态势，偿付利息所支付的現金虽然随着借款规模的扩大将保持增长，但增长态势将缓于借款的增长。另一方面，公司在资本市场具有一定的再融资能力，公司资本金也将进一步充实，对于降低公司资产负债率及优化资产结构将起到积极作用。

此外，如果发行人出现了信用评级大幅度下降、财务状况严重恶化等可能影响投资者利益情况，发行人将采取暂缓重大对外投资等项目的实施、变现优良资产等措施来保证本期中期票据本息的兑付，保护投资者的利益。

## 第五章 公司基本情况

### 一、公司概况

法定中文名称：新湖中宝股份有限公司  
英文名称：XINHUZHONGBAOCO.,LTD.  
成立日期：1993年2月23日  
法定代表人：林俊波  
注册资本：8,599,343,536元人民币  
实收资本：8,599,343,536元人民币  
注册地址：浙江省嘉兴市中山路禾兴路口  
办公地址：浙江省杭州市西溪路128号新湖商务大厦11层  
邮政编码：310007  
联系电话：0571-85171837  
传真号码：0571-87395052  
统一社会信用代码：91330000142941287T  
互联网址：www.600208.net  
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。）

### 二、公司历史沿革

#### （一）公司设立

发行人新湖中宝股份有限公司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%
<b>总股本</b>	<b>500.1599</b>	<b>100.00%</b>

## (二) 股权转让及变更

1994年2月，经浙江嘉兴惠肯股份有限公司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“浙江中宝戴梦得股份有限公司”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。

## (三) 首次公开发行股票及上市

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

股份类别	股份数量（万股）	占总股本比例
<b>一、未流通股份</b>	<b>14,403.36</b>	<b>68.90%</b>
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%
<b>二、可流通股份</b>	<b>6,500.00</b>	<b>31.10%</b>
其中：社会公众股	5,850.00	27.99%
向基金配售	650.00	3.11%
<b>三、总股本</b>	<b>20,903.36</b>	<b>100.00%</b>

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，新湖中宝股份有限公司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。

2002年7月10日，至新湖中宝股份有限公司首次公开发行股票之日已期满三年，根据中国证监会《关于股票发行工作若干规定的通知》的规定，新湖中宝股份有限公司的内部职工股上市流通。可流通股份增至8,600万股。

2002年7月，新湖中宝股份有限公司实施了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，新湖中宝股份有限公司总股本增加到25,084.03万股。

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新湖中宝股份有限公司2,760万股股份的股权性质变更为社会法人股。变更完成后，新湖中宝股份有限公司的股本结构如下：

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

2006年1月23日，新湖中宝股份有限公司召开了2006年第一次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议，审议通过了新湖中宝股份有限公司的股权分置改革方案，即：以新湖中宝股份有限公司现有流通股本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，新湖中宝股份有限公司总股本增加到 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
<b>一、有限售条件股份</b>		
1、国家持股	1,720.77	5.50%
2、境内法人持股	13,043.26	41.70%
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>14,764.03</b>	<b>47.21%</b>
<b>二、无限售条件股份</b>		
1、人民币普通股	16,512.00	52.79%
<b>无限售条件股份合计</b>	<b>16,512.00</b>	<b>52.79%</b>
<b>三、股份总数</b>	<b>31,276.03</b>	<b>100.00%</b>

2006 年 11 月，经新湖中宝股份有限公司 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，新湖中宝股份有限公司以 3.21 元/股的价格向新湖集团定向发行了 120,000 万股股份，新湖集团以其所持有的十四家房地产类子公司的股权认购了上述股份。该次发行完成后，新湖中宝股份有限公司总股本增至 151,276.03 万股，有限售条件股份增至 134,764.03 万股。

2007 年 5 月，新湖中宝股份有限公司实施了 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，新湖中宝股份有限公司总股本增至 166,403.63 万股。

2007 年 9 月，经新湖中宝股份有限公司 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，新湖中宝股份有限公司向 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，新湖中宝股份有限公司总股本增至 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
<b>一、有限售条件股份</b>		
1、国有法人持股	172.67	0.10%
2、境内法人持股	148,952.11	84.46%
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>149,124.77</b>	<b>84.55%</b>
<b>二、无限售条件股份</b>		
1、人民币普通股	27,240.86	15.45%

股份类别	股份数量(万股)	持股比例
无限售条件股份合计	27,240.86	15.45%
三、股份总数	176,365.63	100.00%

2008年3月,新湖中宝股份有限公司实施了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,新湖中宝股份有限公司总股本增至282,185.01万股。

2009年9月,经新湖中宝股份有限公司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,新湖中宝股份有限公司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,新湖中宝股份有限公司总股本增至338,440.24万股,股本结构如下:

	股份数量(万股)	持股比例
一、有限售条件股份		
1、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		
1、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%

2010年4月,新湖中宝股份有限公司实施了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,新湖中宝股份有限公司总股本增至507,660.36万股。

2010年12月,根据《股票期权激励计划》,新湖中宝股份有限公司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。

2011年7月,新湖中宝股份有限公司实施了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。

2011年8月,根据《股票期权激励计划》,新湖中宝股份有限公司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。

2012年7月，根据《股票期权激励计划》，新湖中宝股份有限公司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，新湖中宝股份有限公司总股本增至625,885.78万股。

2014年11月，根据公司第八届董事会第十六次会议和2013年第二次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会核准，公司完成非公开发行17.74亿股，发行价格3.10亿元，应募集资金总金额54.99亿元，扣除发行费用后，净募集资金54.37亿元中17.74亿元计入实收资本，36.63亿元计入资本公积。公司总股本增至803,281.59万股。

2015年2月，根据《股票期权激励计划》，新湖中宝股份有限公司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10,576.80万股股票。该次股权激励行权完成后，公司总股本增至813,813.20万股。

2015年11月，根据公司第八届董事会第四十九次会议和2015年第一次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会核准，公司完成非公开发行9.62亿股，发行价格5.20亿元，应募集资金总金额50.00亿元，扣除发行费用后，净募集资金49.77亿元中9.62亿元计入实收资本，40.15亿元计入资本公积。公司总股本增至909,967.04万股。2015年12月3日，2014年11月份完成的非公开发行17.74亿股上市流通，股本结构如下：

	股份数量(万股)	持股比例
<b>一、有限售条件股份</b>		
1、境内法人持股	96,271.01	10.58%
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>96,271.01</b>	<b>10.58%</b>
<b>二、无限售条件股份</b>		
1、人民币普通股	813,696.04	89.42%
<b>无限售条件股份合计</b>	<b>813,696.04</b>	<b>89.42%</b>
<b>三、股份总数</b>	<b>909,967.04</b>	<b>100.00%</b>

公司《关于以集中竞价交易方式回购股份的议案》于2016年1月19日经2016第九届董事会第八次会议审议通过，于2016年2月3日经公司2016年第一次临时股东大会审议通过。截至2016年6月27日，公司累计已回购股份数量为500,326,892股，占公司总股本的比例为5.50%，成交最高价为4.26元/股，成交最低价为3.71元/股，累计支付的总金额为19.67亿元。公司已于2016年6月29日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司注销所回购股份。2016年8月8日，公司第九届董事会第十二次会议审议通过了与此回购事项相关的《关于减少公司注册资本的议案》及《关于修改〈公司章程〉的议案》，并已于2016年8

月9日办妥相关工商变更登记手续。回购股份后，公司总股本由909,967.04万股变更为859,934.35万股。股本结构如下：

	股份数量（万股）	持股比例
<b>一、有限售条件股份</b>		
1、境内法人持股	96,271.01	11.20%
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>96,271.01</b>	<b>11.20%</b>
<b>二、无限售条件股份</b>		
1、人民币普通股	763,663.35	88.80%
<b>无限售条件股份合计</b>	<b>763,663.35</b>	<b>88.80%</b>
<b>三、股份总数</b>	<b>859,934.35</b>	<b>100.00%</b>

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》（公司公告临2019-014号）。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165,454,236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。上述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。截至本募集说明书签署日，所回购股份尚未注销。

#### （四）重大资产重组情况

##### 1、向新湖集团定向发行股份收购资产

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

序号	标的公司名称	股权认购比例
1	济南新湖房地产开发有限公司	100%
2	新湖地产集团有限公司 <sup>1</sup>	100%
3	衢州新湖房地产开发有限公司 <sup>2</sup>	76.92%
4	杭州新湖美丽洲置业有限公司	20%



5	九江新湖远洲置业有限公司	19%
6	瑞安外滩房地产开发有限公司	100%
7	安徽新湖置业有限公司 <sup>3</sup>	100%
8	芜湖长江长置业有限公司 <sup>5</sup>	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 <sup>4</sup>	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的证券变更登记手续，登记公司同时对该等股票进行了限售处理。发行人的重大资产收购方案已经实施完毕。

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

## 2、吸收合并新湖创业

2009年9月，经发行人2009年第一次临时股东大会审议通过，并经中国证监会证监许可[2009]682号文批准，发行人通过换股方式吸收合并了新湖创业，

实施换股时新湖创业全体股东所持有的新湖创业股份按照 1:1.85 的换股比例转换为新湖中宝股份，新湖创业终止上市并注销法人资格，其全部资产、负债、权益并入新湖中宝。该次换股合并完成后，发行人总股本增加 56,255.23 万股至 338,440.24 万股，具体情况如下：

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

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。

#### (五) 截至 2020 年 6 月末股权结构

截至 2020 年 6 月末，发行人前十名股东情况如下：

表 5-1 截至 2020 年 6 月末前十大股东情况

股东名称	持股数量 (股)	持股比例 (%)	质押数量
浙江新湖集团股份有限公司	2,786,910,170	32.41	2,110,343,200
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	-
新湖中宝股份有限公司回购专用证券账户	165,454,236	1.92	-
香港中央结算有限公司	108,895,758	1.27	-
华澳国际信托有限公司-华澳·臻智56号 新湖中宝员工持股计划集合资金信托计划	106,218,733	1.24	-
华夏人寿保险股份有限公司-传统产品	60,231,412	0.70	-

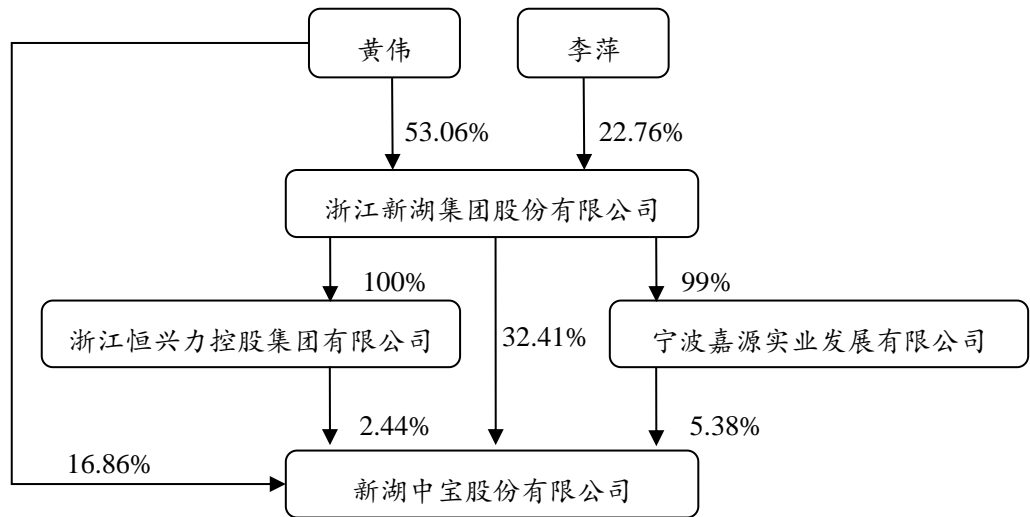
### 三、公司控股股东及实际控制人

#### (一) 公司控股股东及实际控制人基本情况

截至 2020 年 6 月末，公司的控股股东为新湖集团，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%。

发行人的实际控制人为黄伟先生。发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系如下图所示：

图 5-1 公司与实际控制人之间的产权及控制关系图



注：黄伟与李萍为夫妻关系

## 1、控股股东及其一致行动人基本情况

### (1) 新潮集团

控股股东名称：浙江新潮集团股份有限公司

住所：杭州市体育场路田家桥2号

企业性质：股份有限公司（非上市）

法定代表人：林俊波

注册资本：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。

## 2、实际控制人

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。

## 3、实际控制人的其他投资情况

截至2020年6月30日，实际控制人黄伟除新湖集团及新湖集团控制的企业以外，没有其他控制的企业。

截至2020年6月30日，新湖集团控制的除新湖中宝及其控制的企业以外的其他二级控股子公司如下表所示：

表 5-2 截至2020年6月末二级控股子公司情况

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	257,549.40 28	高新技术产 品的开发等	同受新湖集团控制	2.26% [注1]	69.25%

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
5	上海新湖绿城物业服务 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 有限公司	1,000	物业服务	同受新湖集团控制	18.36% [注2]	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%
8	浙江省石化 工贸有限公司	615	化工原料及 产品销售等	同受新湖集团控制	95%	100%
9	乌兰察布市 广兴建材有 限公司	1,000	水泥制品生 产销售等	同受新湖集团控制	100%	100%
10	浙江新湖能 源有限公司	10,000	实业投资等	同受新湖集团控制	85%	85%
11	浙江新湖化 工科技有限 公司	10,000	化工原料及 产品销售等	同受新湖集团控制	100%	100%
12	资源县泰鑫 矿业有限公司	50.00	多金属矿普 查	同受新湖集团控制	100%	100%
13	浙江思齐教 育科技有限 公司	2,000	教育软件开 发及技术服 务	同受新湖集团控制	100%	100%
14	浙江新湖创 业投资有限 公司	5,000	创业投资	同受新湖集团控制	100%	100%
15	上海新湖创 业投资有限 公司	10,000.00	创业投资	同受新湖集团控制	5%[注 3]	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	同受新湖集团控制	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	同受新湖集团控制	100%	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
18	杭州兴和投资发展有限公司	28,000.00	实业投资	同受新湖集团控制	100%	100%
19	新湖期货股份有限公司	36,000.00	商品、金融 期货经纪	同受新湖集团控制	8% [注4]	91.67%

注1：新湖集团控股子公司新湖控股持股63.90%，新湖控股子公司新湖中宝持股3.09%；

注2：新湖集团控股子公司上海新湖物业服务有限公司持股69.40%；

注3：新湖集团控股子公司新湖控股持股95%；

注4：新湖集团控股子公司新湖中宝持股29.67%，杭州兴和投资发展有限公司持股54%。

## (二) 主要股东所持股份质押、冻结情况

截至2020年6月末，新湖集团持有的公司股份已质押2,110,343,200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3,692,224,675股，占持有股份的75.21%，主要为控股股东为其借款提供的质押担保。

发行人新湖中宝股份有限公司股权质押情况：

表 5-3 截至 2020 年 6 月末股权质押情况

股东名称	质押股份数 量(股)	质押比例 (%)
浙江新湖集团股份有限公司	2,110,343,200	24.54
黄伟	1,042,611,475	12.12
宁波嘉源实业发展有限公司	346,870,000	4.03
浙江恒兴力控股集团有限公司	192,400,000	2.24
<b>合计</b>	<b>3,692,224,675</b>	<b>42.94</b>

上表股东中，浙江恒兴力控股集团有限公司为浙江新湖集团股份有限公司的全资子公司，宁波嘉源实业发展有限公司为新湖集团的控股子公司，新湖集团、浙江恒兴力、宁波嘉源为一致行动人。黄伟为公司实际控制人。其股权质押主要出于融资需求。

## 四、公司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。

## 五、公司控股子公司及参股公司情况

### （一）全资及控股子公司

截至2020年6月末，发行人纳入合并报表范围的子公司共有95家，具体情况如下表所示：

表 5-4 截至2020年6月末合并范围子公司情况

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	65	控股子公司	许可经营项目：无。 一般经营项目：房地产开发，商品房销售，自有房屋租赁；国内商业贸易。（法律法规禁止及应经审批而未获批准的项目除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
沈阳青蓝装饰 工程有限公司	2,000.00	100	控股子公司	许可经营项目：无。 一般经营项目：室内外装饰装修，景观工程、园林工程设计、施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
沈阳新湖明珠 置业有限公司	7,000.00	65	控股子公司	一般项目：房地产开发、商品房销售、自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
天津新湖凯华 投资有限公司	3,000.00	100	控股子公司	对房地产、土地开发产业、城市基础设施建设产业、环保产业投资及管理；房地产开发、商品房销售；室内外装饰装修。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件在有效期内经营，国家有专营专项规定的按规定办理）
天津新湖中宝 投资有限公司	3,000.00	100	控股子公司	对房地产业、土地开发产业、城市基础设施建设产业、环保产业投资、管理；房地产开发；商品房销售。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）
义乌北方（天 津）国际商贸 城有限公司	6,250.00	100	控股子公司	市场管理及服务；房地产开发经营；对房地产业、土地开发产业、城市基础设施建设业、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）
天津新湖物业 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

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
				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、建筑材料、金属材料、木材、家具、黄金饰品、珠宝玉器、电子计算机及配件、电子产品、通讯设备、机电设备、煤炭批发零售；房地产信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
滨州新湖房地产开发有限公司	3,000.00	100	控股子公司	房地产开发、房地产信息咨询；建筑材料、装饰材料的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
南通新湖置业有限公司	5,000.00	50	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	50	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、建筑装饰装饰工程施工，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）
启东新湖建设发展有限公司	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、建筑装饰装饰工程施工，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

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
				修装饰工程的设计与施工；建筑装饰装饰材料、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）
上海新湖城市开发有限公司	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）
上海新湖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）
杭州新湖明珠置业有限公司	10,000.00	100	控股子公司	服务：房地产开发、经营。
杭州新湖鸬鸟置业有限公司	5,000.00	100	控股子公司	房地产开发经营，物业管理，园林绿化工程施工及养护，货物及技术进出口（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，酒店管理及咨询，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）
浙江新湖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。
嘉兴新湖中房置业有限公司	2,000.00	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。
舟山新湖置业有限公司	10,000.00	100	控股子公司	房地产开发、经营；房地产信息咨询。
丽水新湖置业有限公司	5,000.00	100	控股子公司	房地产开发。

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
温岭新湖地产 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）
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。
乐清新湖联合 置业有限公司	5,000.00	65	控股子公司	许可项目：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，具体经营项目以审批结果 为准）。一般项目：物业管理；住房租 赁（依法须经批准的项目外，凭营业执 照依法自主开展经营活动）。
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）
九江新湖中宝 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）
启东新湖投资 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

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
				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）
启东新湖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）
上海拓驿投资管理有限公司	1,000.00	100	控股子公司	投资管理，投资咨询、实业投资，企业管理咨询、经济信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
新湖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）。
浙江新湖金融信息服务有限公司	100,000.00	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。
浙江新湖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。
浙江新湖乐居科技有限公司	1,000.00	100	控股子公司	技术研发、技术服务、技术咨询及技术成果转让；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）
杭州乐然实业有限公司	100.00	100	控股子公司	一般项目：园区管理服务；工程管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；软件开发；建筑

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
				材料销售；通用设备制造（不含特种设备制造）；控股公司服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
杭州乐同实业有限公司	100.00	100	控股子公司	一般项目：五金产品制造；工程管理服务；园区管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；建筑材料销售；软件开发；控股公司服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
杭州兰熙景观工程有限公司	500.00	100	控股子公司	一般项目：园林绿化工程施工；城市公园管理；自然生态系统保护管理；城乡市容管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：建设工程设计；各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。
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）
浙江典安实业有限公司	5,000.00	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)
浙江厚珩实业有限公司	5,000.00	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	5,000.00	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)
浙江启隆实业有限公司	5,000.00	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)
浙江福信实业	5,000.00	100	控股子公司	工程项目管理服务,园区建设运营管理

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
有限公司				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	5,000.00	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)
贵州新潮能源有限公司	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)
浙江新潮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儿园	10.00	60	控股子公司	开展幼儿教育、早期教育、幼儿培训、社区教育等服务。
嘉兴嘉升实业有限公司	1,000.00	100	控股子公司	一般项目:以自有资金从事投资活动;工程管理服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);物业管理;建筑材料销售;软件开发;社会经济咨询服务;采购代理服务;园区管理服务(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目:房地产开发经营;各类工程建设活动;建设工程设计(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,具体经营项目以审批结果为准)。
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



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
				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、市政公用建设工程施工、水利专业建设工程施工。【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)
香港新湖投资有限公司	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(Overseas)2017 Investment Company Limited	USD0.0001	100	控股子公司	投资
Xinhu (BVI)2018 Holding Company Limited	USD0.0001	100	控股子公司	投资
冠瑞投资有限公司	USD5.00	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
泰信控股有限 公司	USD0.0001	100	控股子公司	投资
泰融控股有限 公司	USD0.0001	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
沈阳新湖房地 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。）
泰安新湖房地 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）。
苏州新湖置业 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	65	控股子公司	房地产综合开发经营、销售，物业管理，建筑材料，装饰材料，金属材料（除专控）木材，建筑工程机械设备的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
上海新湖房地 产开发有限公 司	20,000.00	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）
新湖地产集团 有限公司	200,000.00	100	控股子公司	房地产开发经营。
杭州新湖美丽 洲置业有限公 司	35,000.00	100	控股子公司	房地产开发、经营。
衢州新湖房地 产开发有限公 司	28,000.00	100	控股子公司	房地产开发、经营（凭资质证书经营）；建筑材料、装潢材料的销售。
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 物业管理有限	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
公司				
温州新潮房地 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。
九江新潮远洲 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	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
司				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
Summit Idea 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) 衢州新湖房地产开发有限公司

衢州新湖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。

(2) 九江新湖中宝置业有限公司

九江新湖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。

(3) 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。

#### （4）苏州新湖置业有限公司

苏州新湖置业有限公司注册资本为 30,000.00 万元，公司持有其 100.00% 的股权，其经营范围为房地产开发经营；物业管理；房地产中介；建筑装潢材料、机械设备、卫生洁具销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 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。

#### （5）沈阳新湖房地产开发有限公司

沈阳新湖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。

## （二）参股公司简要情况介绍

截至 2020 年 6 月末，发行人的主要合营和参股公司情况如下表所示：

表 5-5 2020 年 6 月末主要合并及参股公司情况

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%
新湖控股有限公司	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%
江苏新湖宝华置业有限公司	30,000.00	35.00%
新湖期货股份有限公司	36,000.00	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) 新湖控股有限公司

新湖控股注册资本为 415,385.00 万元，公司持有其 48.00% 的股权，其经营范围为：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) 江苏新湖宝华置业有限公司

江苏新湖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) 新湖期货股份有限公司

新湖期货股份有限公司注册资本为 36,000 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。

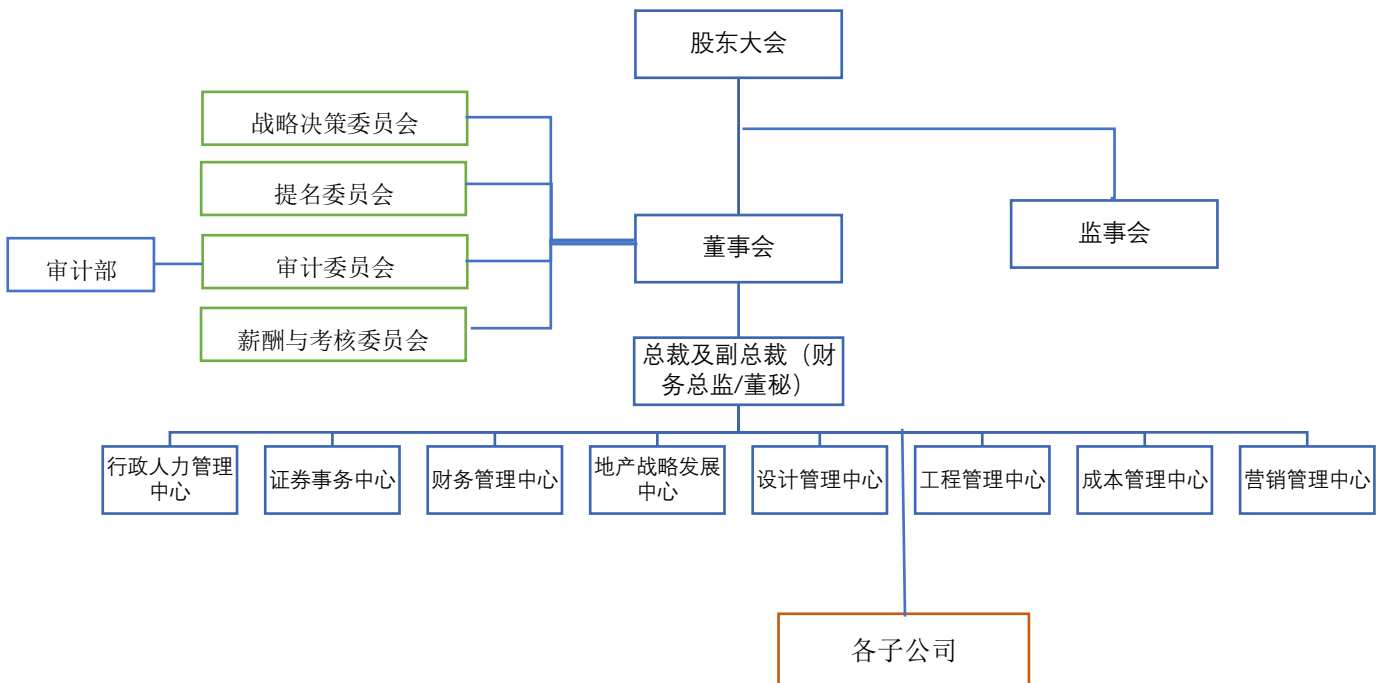
## 六、公司组织架构和治理结构

### （一）公司内部组织架构

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 6 月末，发行人组织结构如下图所示：

图 5-2：公司组织结构图



各机构主要职能如下：

1、行政人力管理中心：负责公司企业文化建设的规划，并组织贯彻实施；负责修订、制订公司有关管理制度、办法、标准并组织实施；负责公司会议的会务组织工作；负责起草公司的有关工作报告、公司文件和领导讲话，组织汇总公司年度综合性资料、草拟公司年度总结、工作计划和其它综合性文稿；负责文件和档案、印章的综合管理工作；负责公司保密工作；负责公司对外接待工作；组织新潮公益活动；负责办公用品、低值易耗品、固定资产的综合管理工作。根据公司发展战略，全面统筹和规划公司人力资源战略，制定和落实公司人力资源发展的各项管理制度和 workflows，健全公司人力资源管理体系，保证人力资源工作



有效支撑公司各部门目标的达成；根据公司发展目标，制定年度人力资源需求计划和招聘计划，拓展和维护招聘渠道，建立后备人才选拔方案和人才储备机制，建立和完善应届生后备年轻人才队伍体系搭建，逐步完善应届生培养体系；根据公司发展需要，制定并组织实施工员工培训计划，提升公司的人力资源质量；逐步制定绩效考核方案并组织实施，落实绩效成果的评估与管理。

2、证券事务中心：负责公司信息对外发布；制定并完善公司信息披露事务管理制度；督促公司相关信息披露义务人遵守信息披露相关规定，协助相关各方及有关人员履行信息披露义务；负责上市公司内幕知情人登记报备工作；关注媒体报道，主动向公司及相关信息披露义务人求证，督促董事会及时披露或澄清；组织筹备上市公司董事会会议及其专门委员会会议、监事会会议和股东大会会议；建立健全上市公司内部控制制度；完善公司投资者的沟通、接待和服务工作机制；主动向投资者推介公司，加强与投资者的交流；负责保管公司股东资料、办理公司限售股相关事项、及督促公司董事、监事、高级管理人员及其他相关人员遵守公司股份买卖相关规定。调查可能的投资项目，结合地域、行业、市场等因素，做简单实用的对比分析；对指定的项目进行调查，配合审计、法律等中介机构做详尽地分析，通过可行性研究报告、尽职调查报告等手段，揭示项目的优势和风险；安排并协助公司与相关项目人员接洽、草拟并参与讨论投资协议、跟踪投资谈判进度。

3、财务管理中心：拟定公司内部财务管理制度，对子公司财务管理制度的设计、拟定进行指导和监督；收集、汇总下属子公司财务预算资料，具体负责公司财务预算的编制，并对下属子公司财务预算的执行情况进行检查、分析；及时组织、编制公司定期财务报告；完成各项定期或不定期财务信息统计，为公司各级领导进行科学决策提供财务依据；组织、实施公司本级的财务管理和经济核算，严格执行财务收支审批制度，加强财务基础工作管理，做好内部稽核工作，按规定妥善保管公司的会计资料及有关帐册凭证，按要求申购发票，依法计算缴纳国家税收，并向有关方面报送财务报表。收集、分析国内外金融市场信息，了解主要筹资工具及各融资市场的情况，组织编制公司全年的资金融资及使用计划；建立健全公司资金管理使用办法，负责公司资金筹集、调度、使用，并保证资金安全性、完整性。

4、地产战略发展中心：制定并完善公司地产投资全流程体系，负责公司地产投资投前投后相关工作；负责公司商业物业的定位和业态划分、招商、运营和管理；负责公司酒店品牌合作、运营和管理。

5、设计管理中心：协同工程、造价、营销各部门对项目策划、设计过程、产品品质、成本控制进行资源优化和科学管理；负责制订公司设计管理制度和统

一标准；负责落实公司项目，设计产品规模、类型、定位等基本信息和要求；负责公司的全部设计管理工作，对规划设计、建筑设计、景观设计和室内设计实施管理和进度跟踪；负责公司项目设计成果的评审，审核公司项目的设计合同。

6、工程管理中心：建立完善工程管理的规范性文件及相关制度；参与选择合格供应商，样板示范等工作；以公司工程管理制度为准则，对项目公司的全面质量管理程序进行有效监督，协助项目公司解决出现的问题，使项目顺利进行；定期检查各项目公司合同履行、工程质量、进度、签证、安全生产等情况，进行打分考评；定期汇总并通报各项目公司的工程管理状况，提出改进要求；协助建立合格供应商、承包商、监理单位资料信息库，并不定期进行跟踪考察、评估；收集建筑技术信息，增加公司项目开发的技术含量，提高工程质量；加强工程人员的专业培训，提高专业工程师技术水平，项目管理能力。

7、成本管理中心：推行工程成本、质量、全过程动态管理模式；推行管理程序标准化；推行经营视角下的成本策划并动态管理；强化工程成本控制，提高性价比，并让“条”、“块”控制有机地结合；对房地产子公司上报的招标文件、工程合同提出建设性意见；积极推行“工程直接成本控制评价体系”，抓好工程签证等过程管理，做好工程竣工结算二级审核工作，把好成本控制的最后一关；提供材料价格信息服务和技术服务，发挥材料信息资源共享作用，建立材料信息交流平台，发布工程材料价格；开展对供应商的考评工作，按优胜劣汰原则搞好合作伙伴供应商管理；不断修订、完善地产业务合同参考范本和工程类技术规程。

8、营销管理中心：根据公司经营理念及发展方向和规划，明确公司品牌定位，塑造公司品牌形象；进行公司主营业务品牌形象、品牌活动的策划，并统筹项目执行及进行市场宣传；负责行业媒体关系维护和公关，做好企业品牌形象舆论监控和引导工作；根据销售计划，对项目销售进行全程指导和监控、实时掌控项目销售动态和数据。

## **（二）公司治理结构**

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，依法维护公司和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》	2020年4月28日第十届董事会第二十一次会议修订
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

编号	制度名称	最近一次制定/修订时间
14	《董事、监事、高级管理人员持有公司股份及其变动管理制度》	2013年2月25日第八届董事会第八次会议制定
15	《关联交易管理制度》	2013年9月2日2013年第三次临时股东大会修订
16	《对外担保管理制度》	2013年8月16日第八届董事会第十七次会议制订
17	《对外投资管理制度》	2013年8月16日第八届董事会第十七次会议制订
18	《财务管理制度》	2013年9月24日第八届董事会第十九次会议制订
19	《内部审计制度》	2013年9月24日第八届董事会第十九次会议制订
20	《公司债券信息披露管理制度》	2015年5月21日第八届董事会第六十一次会议制订
21	《突发事件应急管理制度》	2015年10月23日第八届董事会第六十八次会议制订
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《新湖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《新湖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《新湖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《新湖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《新湖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

为进一步规范公司在银行间债券市场发行非金融企业债务融资工具的信息披露行为，保护投资者合法权益，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等法律法规，以及中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关自律性规范文件，公司制定了信息披露制度。

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。

### 七、公司董事、监事、高级管理人员及员工基本情况

#### (一) 董事、监事、高级管理人员简介

截至2020年6月30日，发行人现任董事、监事、高级管理人员的情况如下表所示：

表 5-6 2020 年 6 月末董事、监事、高级管理人员情况

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

姓名	职务	任期起始日期	任期终止日期	持股数
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
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

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、杭州新湖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湖地产集团有限公司董事长，本公司副董事长、总裁。现任本公司董事长。

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）公司员工基本情况

截至2020年6月末，公司共有在职员工1,498人，退休员工21人，具体情况如下：

#### 1、公司员工（含控股子公司）按专业构成分类：

表 5-7 公司员工按专业构成分类情况



类别	人数(人)	比例(%)
管理人员	91	6.07
销售人员	332	22.16
技术人员	705	47.06
财务人员	154	10.28
行政人员	216	14.42
<b>合计</b>	<b>1,498</b>	<b>100.00</b>

2、公司员工(含控股子公司)按教育程度构成分类:

表 5-8 公司员工按教育程度构成分类情况

学历	人数(人)	比例(%)
硕士及以上	81	5.41
大学本科	712	47.53
大专	498	33.24
大专以下	207	13.82
<b>合计</b>	<b>1,498</b>	<b>100.00</b>

## 八、公司主营业务经营状况

### (一) 公司的经营范围

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。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

### (二) 公司主营业务经营状况

发行人主营业务为房地产开发,同时还开展了商业贸易和海涂开发业务。近三年及一期,房地产、商业贸易和海涂开发三项业务的总收入占发行人营业收入的比例大约占比 99%。

房地产业务作为发行人第一大业务板块,近三年及一期的营业收入有所波动,对公司的贡献在 55%-81%,房地产收入变动主要和发行人房地产项目的建设、销售相关。

海涂开发收入作为发行人营业收入重要组成部分,近三年一期分别为

6,925.91 万元、90,382.64 万元、6,437.95 万元和 6,646.82 万元。海涂开发收入来源于启东市土地储备中心的土地整理收益和平阳县国土资源局土地收储款，近三年海涂开发收入逐年减少主要由于海涂建设工程进度逐年减少导致。

主营业务其他收入主要为学校收入、酒店收入和商业运营收入。

非主营业务其他业务收入主要为非主营房屋租赁收入。

表 5-9 公司近三年及一期主营业务收入分板块情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
房地产	257,786.37	54.45	1,203,968.54	81.29	1,326,833.76	77.02	1,275,525.77	72.89
商业贸易	198,370.55	41.90	249,938.00	16.88	290,929.54	16.89	445,945.53	25.48
海涂开发	6,646.82	1.40	6,437.95	0.43	90,382.64	5.25	6,925.91	0.40
其他	6,560.40	1.39	13,815.85	0.93	7,946.88	0.46	17,322.65	0.99
<b>主营业务收入合计</b>	<b>469,364.13</b>	<b>99.14</b>	<b>1,474,160.33</b>	<b>99.54</b>	<b>1,716,092.81</b>	<b>99.62</b>	<b>1,745,719.87</b>	<b>99.76</b>
其他业务收入合计	4,081.13	0.86	6,869.18	0.46	6,618.66	0.38	4,272.53	0.24
<b>营业收入合计</b>	<b>473,445.26</b>	<b>100.00</b>	<b>1,481,029.51</b>	<b>100.00</b>	<b>1,722,711.47</b>	<b>100.00</b>	<b>1,749,992.40</b>	<b>100.00</b>

表 5-10 公司近三年及一期主营业务成本分板块情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
房地产	142,997.77	40.57	675,269.31	70.68	895,086.06	72.70	799,176.99	63.58
商业贸易	197,725.07	56.10	249,101.93	26.07	289,861.95	23.54	445,599.03	35.45
海涂开发	4,154.88	1.18	15,750.54	1.65	35,353.70	2.87	5,613.56	0.45
其他	5,545.99	1.57	11,253.61	1.18	7,092.66	0.58	4,037.82	0.32
<b>主营业务成本合计</b>	<b>350,423.71</b>	<b>99.43</b>	<b>951,375.38</b>	<b>99.58</b>	<b>1,227,394.37</b>	<b>99.69</b>	<b>1,254,427.39</b>	<b>99.79</b>
其他业务成本合计	2,018.58	0.57	4,023.85	0.42	3,772.73	0.31	2,580.66	0.21
<b>营业成本合计</b>	<b>352,442.29</b>	<b>100.00</b>	<b>955,399.22</b>	<b>100.00</b>	<b>1,231,167.10</b>	<b>100.00</b>	<b>1,257,008.05</b>	<b>100.00</b>

公司的毛利润主要是由房地产贡献，2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月，公司房地产板块对毛利润的贡献度分别为 96.63%、87.83%、100.58%和 94.86%，是公司毛利润的主要来源。

表 5-11 公司近三年及一期毛利润分板块情况

单位：万元、%

项目	2020年1-6月		2019年度		2018年度		2017年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
房地产	114,788.60	94.86	528,699.23	100.58	431,747.70	87.83	476,348.78	96.63
商业贸易	645.48	0.53	836.07	0.16	1,067.59	0.22	346.50	0.07
海涂开发	2,491.94	2.06	-9,312.59	-1.77	55,028.93	11.20	1,312.35	0.27
其他	1,014.41	0.84	2,562.24	0.49	854.21	0.17	13,284.83	2.69
<b>主营业务合计</b>	<b>118,940.42</b>	<b>98.3</b>	<b>522,784.95</b>	<b>99.46</b>	<b>488,698.44</b>	<b>99.42</b>	<b>491,292.48</b>	<b>99.66</b>
其他业务合计	2,062.55	1.7	2,845.34	0.54	2,845.93	0.58	1,691.87	0.34
<b>合计</b>	<b>121,002.97</b>	<b>100</b>	<b>525,630.29</b>	<b>100.00</b>	<b>491,544.37</b>	<b>100.00</b>	<b>492,984.35</b>	<b>100.00</b>

毛利率方面，房地产板块收益率较高，近三年及一期分别为 37.35%、32.54%、43.91%和 44.53%。公司商业贸易业务受大宗商品贸易业务特点的影响，整体毛利率较低。海涂开发业务毛利率近三年及一期波动较大。

表 5-12 公司近三年及一期毛利率分板块情况

单位：%

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
	毛利率	毛利率	毛利率	毛利率
房地产	44.53	43.91	32.54	37.35
商业贸易	0.33	0.33	0.37	0.08
海涂开发	37.49	-144.65	60.88	18.95
其他	15.46	18.55	10.75	76.69
<b>主营业务合计</b>	<b>25.34</b>	<b>35.46</b>	<b>28.48</b>	<b>28.14</b>
其他业务合计	50.54	41.42	43.00	39.60
<b>合计</b>	<b>25.56</b>	<b>35.49</b>	<b>28.53</b>	<b>28.17</b>

### （三）发行人业务板块情况

#### 1、房地产开发

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 257,786.37 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 114,788.60 万元，毛利率分别为 37.35%、32.54%、43.91%及 44.53%。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。

近三年及一期，公司房地产项目按照项目性质分类情况如下所示：

表 5-13 公司近三年及一期主营业务收入房地产板块情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
住宅	193,975.20	75.25	1,010,960.86	83.97	1,092,878.36	82.37	635,223.24	49.80
商业	34,248.80	13.29	100,593.98	8.36	74,115.23	5.59	62,539.73	4.90
棚户区改造	1,418.83	0.55	19,283.45	1.60	63,429.00	4.78	536,732.71	42.08
其他	28,143.54	10.92	73,130.24	6.07	96,411.17	7.27	41,030.10	3.22
<b>房地产合计</b>	<b>257,786.37</b>	<b>100.00</b>	<b>1,203,968.54</b>	<b>100.00</b>	<b>1,326,833.76</b>	<b>100.00</b>	<b>1,275,525.77</b>	<b>100.00</b>

表 5-14 公司近三年及一期主营业务成本房地产板块情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
住宅	111,581.12	78.03	531,222.79	78.67	745,404.33	83.28	485,211.96	60.71
商业	17,416.97	12.18	54,548.95	8.08	48,778.11	5.45	41,019.10	5.13
棚户区改造	583.63	0.41	7,474.48	1.11	26,865.96	3.00	251,134.28	31.42
其他	13,416.06	9.38	82,023.09	12.15	74,037.66	8.27	21,811.66	2.73
<b>房地产合计</b>	<b>142,997.77</b>	<b>100</b>	<b>675,269.31</b>	<b>100.00</b>	<b>895,086.06</b>	<b>100.00</b>	<b>799,176.99</b>	<b>100.00</b>

表 5-15 公司近三年及一期毛利润房地产板块情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
住宅	82,394.08	71.78	479,738.08	90.74	347,474.03	80.48	150,011.28	31.49
商业	16,831.83	14.66	46,045.03	8.71	25,337.13	5.87	21,520.63	4.52
棚户区改造	835.21	0.73	11,808.97	2.23	36,563.03	8.47	285,598.43	59.96

项目	2020年1-6月		2019年度		2018年度		2017年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
其他	14,727.48	12.83	-8,892.85	-1.68	22,373.52	5.18	19,218.44	4.03
<b>房地产合计</b>	<b>114,788.60</b>	<b>100</b>	<b>528,699.23</b>	<b>100.00</b>	<b>431,747.70</b>	<b>100.00</b>	<b>476,348.78</b>	<b>100.00</b>

表 5-16 公司近三年及一期毛利率房地产板块情况

单位：%

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
	毛利率	毛利率	毛利率	毛利率
住宅	42.48	47.45	31.79	23.62
商业	49.15	45.77	34.19	34.41
棚户区改造	58.87	61.24	57.64	53.21
其他	52.33	-12.16	23.21	46.84
<b>合计</b>	<b>44.53</b>	<b>43.91</b>	<b>32.54</b>	<b>37.35</b>

(1) 房地产板块经营主体及业务资质

公司房地产项目开发主体具备相应资质，截至 2020 年 6 月末，公司房地产项目开发主体主要资质获取情况如下表所示：

表 5-17 项目开发主体资质

序号	公司名称	主要经营资质	资质等级	有效期
1	泰安新湖房地产开发有限公司	《房地产开发企业资质证书》（证书编号：104201）	肆级	2020.04.30 <sup>1</sup>
2	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 <sup>2</sup>
3	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 <sup>3</sup>
4	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
5	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
6	天津新湖凯华投资有限公	《房地产开发企业资质证书》（津	四级	2023.12.21

1 泰安新湖房地产开发有限公司作为开发主体开发的泰安·新湖绿园已于 2017 年 12 月竣工。截至本募集说明书出具日，泰安新湖房地产开发有限公司已经注销。

2 丽水新湖置业有限公司作为开发主体开发的丽水·新湖国际已于 2018 年 12 月竣工。截至本募集说明书出具日，泰安新湖房地产开发有限公司已经注销。

3 乐清新湖置业有限公司作为开发主体开发的乐清·海德花园已于 2018 年 12 月竣工。截至本募集说明书出具日，泰安新湖房地产开发有限公司已经注销。

序号	公司名称	主要经营资质	资质等级	有效期
	司	建房证[2007]第S1381号)		
7	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
8	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
9	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	2023.12.31
10	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
11	上海新湖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(普陀)第0000459号)	暂定	2021.12.31
12	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	2024.1.2
13	杭州新湖美丽洲置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》(杭 房项(余)044号)	暂定	2021.8.7
14	浙江新兰得置业有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》 (余房开字119号)	暂定	2021.12.24
15	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
16	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
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)	暂定	2021.12.21
18	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	2021.8.22
19	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	2021.11.6
20	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	2021.9.4
21	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
22	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	2021.9.18
23	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
24	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
25	海南满天星旅业开发有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》 [2020]三建房开证暂字第0042号	暂定	2021.6.16

序号	公司名称	主要经营资质	资质等级	有效期
26	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
27	平阳伟成置业有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》 (浙开暂0326-2020-2020-0006号)	暂定	2021.9.23
28	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(黄浦)第230号)	暂定	2021.12.25
29	上海新湖天虹城市开发有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》 (沪房管(虹口)第0000349号)	暂定	2021.3.6

## (2) 经营情况与经营模式

近三年及一期，公司新开工面积合计 466.67 万平方米，竣工面积合计 340.42 万平方米，合同销售面积合计 317.83 万平方米。合同销售金额 2018 年较 2017 年增长 22.94%，主要系当期新推盘货值增加所致；2019 年销售基本与 2018 年持平略有增长 0.16%；2020 年半年度完成全年大约 30% 销售计划，比上年同期减少了 6%，但从全年来看，预计 2020 年的销售额将比 2019 年有所增长。

公司不同年份新增土地楼面价变化主要是因为公司每年新增地块较少，不同土地价格差异较大所致。2018 年和 2020 年新增土地楼面价偏高主要系新增地块地处温岭和乐清核心区域，周边地块成交楼面地价均超过 1 万元/平方，公司竞拍土地价格属于市场价格。2017 年和 2019 年新增土地楼面价偏低主要系新增地块除平阳非市区区域，与周边成交楼面地价水平相当。

表 5-18 公司地产开发概况

单位：万平方米、元/平米

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
开工面积	67.14	166.6	145.47	129.66
竣工面积	16.36	171.01	86.54	78.67
期末在建面积	490.93	440.15	444.41	385.89
期末可售面积	89.39	98.58	123.79	112.15
合同销售面积	53.18	105.78	103.65	92.04
合同销售金额(亿元)	71.18	162.63	162.38	132.08
销售均价	13,386	15,375	15,666	14,350
新增土地楼面价	7,102	2,692	10,679	2,672
新增土地楼面价(不包括上海拆迁项目)	7,102	2,692	10,679	2,672

拆迁项目情况详见本募集说明书第五章八、公司主营业务情况(三)发行人

业务板块情况 1、房地产开发(4) 开发房地产项目情况及(10) 棚户区改造项目情况。

经营模式方面，公司以自主开发为主。在项目选址方面，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——沿江、靠河、临湖、滨海、面溪、傍泉。水景项目最能放大天然环境优势，在同等条件下，水景住宅最能获得市场青睐。

市场布局方面，发行人房地产项目分布在一、二线为主、另配置部分江浙沪经济发达地区的三四线城市，具体包括：浙江（杭州、温州、嘉兴、舟山、衢州、金华、丽水、温岭）、上海、江苏（苏州、南通、南京）、江西（九江）、山东（泰安、滨州）、辽宁（沈阳）、天津等省市。

表 5-19 公司近三年及一期房地产项目结算区域分布情况

单位：万元

区域	2020年1-6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	213,758	114,227	46.56%	617,671	333,639	45.98%
上海	1,419	584	58.87%	19,283	7,474	61.24%
江苏	7,615	5,183	31.94%	311,398	140,727	54.81%
辽宁	3,918	3,570	8.87%	98,622	82,495	16.35%
天津	0	0	0.00%	17,810	9,473	46.81%
山东	4,934	3,280	33.52%	3,116	2,386	23.43%
江西	26,143	16,154	38.21%	136,067	99,075	27.19%
<b>合计</b>	<b>257,786</b>	<b>142,998</b>	<b>44.53%</b>	<b>1,203,969</b>	<b>675,269</b>	<b>43.91%</b>
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%
<b>合计</b>	<b>1,326,834</b>	<b>895,086</b>	<b>32.54%</b>	<b>1,275,526</b>	<b>799,177</b>	<b>37.35%</b>



表 5-20 公司近三年及一期房地产项目销售区域分布情况

单位：万元、平方米

地区	2020年1-6月		2019年		2018年		2017年	
	金额	面积	金额	面积	金额	面积	金额	面积
浙江	370,998	192,235	1,009,567	468,048	1,113,341	545,703	834,629	454,472
上海	6,262	1,255	15,390	2,984	35,873	24,333	50,788	7,014
江苏	155,066	102,106	321,887	228,258	193,937	119,859	116,671	75,825
辽宁	89,552	120,049	56,683	68,740	98,072	115,169	57,865	91,583
天津	30,510	30,531	31,805	23,824	5,873	8,901	81,763	81,499
山东	4,557	8,252	27,614	43,866	38,357	58,223	17,334	26,197
江西	22,234	23,614	114,061	143,561	101,075	104,178	109,499	139,956
其他	32,652	53,724	49,337	78,517	37,292	60,172	52,285	43,869
合计	<b>711,831</b>	<b>531,766</b>	<b>1,626,344</b>	<b>1,057,798</b>	<b>1,623,820</b>	<b>1,036,538</b>	<b>1,320,833</b>	<b>920,415</b>

表 5-20-1 公司近三年及一期房地产项目销售区域分布情况（续）

单位：万元、平方米

地区	2020年1-6月							
	销售金额	占比(%)	销售面积	占比(%)	待售金额	占比(%)	待售面积	占比(%)
一线城市	6,262	0.88	1,255	0.23	79,045	7.31	28,988	3.24
二线城市	368,645	51.79	258,942	48.68	505,363	46.72	420,684	47.06
其他	336,924	47.33	271,569	51.06	497,293	45.97	444,273	49.70
合计	<b>711,831</b>	<b>100.00</b>	<b>531,766</b>	<b>100.00</b>	<b>1,081,701</b>	<b>100.00</b>	<b>893,945</b>	<b>100.00</b>
地区	2019年							
	销售金额	占比(%)	销售面积	占比(%)	待售金额	占比(%)	待售面积	占比(%)
一线城市	15,390	0.95	2,984	0.28	85,307	6.19	30,243	3.07
二线城市	679,871	41.80	351,582	33.24	651,756	47.29	482,415	48.94
其他	931,083	57.25	703,232	66.48	641,281	46.53	473,103	47.99
合计	<b>1,626,344</b>	<b>100.00</b>	<b>1,057,798</b>	<b>100.00</b>	<b>1,378,344</b>	<b>100.00</b>	<b>985,761</b>	<b>100.00</b>
地区	2018年							
	销售金额	占比(%)	销售面积	占比(%)	待售金额	占比(%)	待售面积	占比(%)
一线城市	35,873	2.21	24,333	2.35	107,789	5.74	33,227	2.68
二线城市	470,371	28.97	293,722	28.34	945,426	50.34	603,018	48.71

其他	1,117,575	68.82	718,483	69.32	824,933	43.92	601,640	48.60
<b>合计</b>	<b>1,623,820</b>	<b>100.00</b>	<b>1,036,538</b>	<b>100.00</b>	<b>1,878,147</b>	<b>100.00</b>	<b>1,237,885</b>	<b>100.00</b>
地区	<b>2017年</b>							
	销售 金额	占比 (%)	销售 面积	占比 (%)	待售 金额	占比 (%)	待售 面积	占比 (%)
一线城市	50,788	3.85	7,014	0.76	141,801	8.74	16,541	1.47
二线城市	459,464	34.79	308,844	33.55	770,092	47.48	605,012	53.95
其他	810,582	61.37	604,557	65.68	710,081	43.78	499,939	44.58
<b>合计</b>	<b>1,320,833</b>	<b>100.00</b>	<b>920,415</b>	<b>100.00</b>	<b>1,621,973</b>	<b>100.00</b>	<b>1,121,492</b>	<b>100.00</b>

注：其中一线城市指：上海；二线城市指：杭州、苏州、天津、沈阳、南京。2017年至2019年和2020年1-6月份，一二线城市的待售面积和待售金额均超过50%。

销售模式方面，发行人以普通住宅为主，主力客户群为个人购房。公司房产销售主要通过自有团队自主销售。

融资模式方面，除了使用自有资金、预收房款支持项目开发外，公司探索多种融资渠道与方式。目前公司主要的融资方式包括公司债券、银行贷款、房地产信托、以及通过债权、股权质押等形式从资产管理公司进行融资等。

### (3) 已完工项目情况

表 5-21 截至 2020 年 6 月末主要完工项目情况

序号	项目名称	项目建设主体	施工方	项目所在地	项目类别	截至2020年6月末销售收入(万元)	截至2020年6月末销售进度	截至2020年6月末回款金额(万元)	未完成销售原因	后续销售计划	后续回款计划	证照取得情况
1	沈阳·北国之春	沈阳新湖房地产开发有限公司	杭州建工集团有限责任公司、葫芦岛东北金城建设有限公司、东北金城建设股份有限公司、沈阳聚隆建筑安装工程有限公司、辽宁维华建筑工程有限公司、辽宁五星建设集团建筑工程有限公司、南通东宇建筑安装工程有限公司、沈阳海外建设集团有限公司、沈阳顺天建筑工程有限公司、沈阳山盟建设集团有限公司、大连九州建设集团有限公司、辽金帝第二建筑工程有限公司、沈阳兴大建筑安装工程集团有限公司、沈阳兴大建设集团股份有限公司、沈阳华强建设集团有限公司、南通启益建设集团	沈阳	住宅	641,084	99.55%	641,084	清理尾盘	清理尾盘	清理尾盘收款	已取得“六证”

			有限公司、辽宁建工集团有限公司、沈阳华邦建设集团有限公司									
2	沈阳·新湖花园	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳华强建设集团有限公司	沈阳	住宅	121,707	99.92%	121,707	清理尾盘	清理尾盘	清理尾盘收款	已取得“六证”
3	天津·香格里拉	天津新湖凯华投资有限公司	江苏南通二建集团有限公司、天津市建宏建筑工程有限公司	天津	住宅	79,518	77.63%	79,518	清理尾盘	促销、第三方销售	清理尾盘收款	已取得“六证”
4	舟山·御景国际	舟山新湖置业有限公司	浙江众立建设集团有限公司	舟山	住宅	215,485	85.55%	215,485	清理尾盘	促销、第三方销售	清理尾盘收款	已取得“六证”
5	九江·柴桑春天	九江新湖远洲置业有限公司	浙江新瑞建设工程有限公司、台州建筑安装工程公司、中天建设集团有限公司、东阳第三建筑工程公司、浙江升浙建设集团有限公司、温州建设集团有限公司、恒德控股集团有限公司	九江	住宅	462,744	98.67%	462,744	清理尾盘	清理尾盘	清理尾盘收款	已取得“六证”
6	杭州·武林国际	杭州新湖明珠置业有限公司	浙江振丰建设有限公司、越烽建设集团有限公司	杭州	住宅	395,231	98.87%	395,231	清理尾盘	清理尾盘	清理尾盘收款	已取得“六证”
7	泰安·新湖绿园	泰安新湖房地产开发有限公司	浙江省建工集团有限责任公司、浙江宏图建筑工程有限公司	泰安	住宅	90,834	100.00%	90,834	已售罄	已售罄	已收到全部款项	已取得“六证”
8	丽水·新湖国际	丽水新湖置业有限公司	五洋建设集团股份有限公司、诚达建设集团有限公司、浙江众立建设集团有限公司、舜元建	丽水	住宅	739,939	99.33%	739,939	清理尾盘	清理尾盘	清理尾盘收款	已取得“六证”

			设(集团)有限公司、浙江振丰建设有限公司									
9	乐清·海德花园	乐清新湖置业有限公司	三箭建设工程集团有限公司、浙江成泰建筑工程有限公司、实事集团建设工程有限公司	乐清	住宅	558,044	100.00%	558,044	已售罄	已售罄	清理尾盘收款	已取得“六证”
10	衢州·新湖景城	衢州新湖房地产开发有限公司	温州建设集团有限公司、衢州市开隆建筑安装工程有限公司、浙江贝林实业集团有限公司、浙江衢州建工集团有限责任公司、浙江省长城建设集团股份有限公司、衢州市鼎天建筑工程有限公司、浙江海天建设集团有限公司、浙江创宇建设有限公司、浙江省东阳第三建筑工程有限公司、浙江方晨建设工程有限公司、衢州市第五建筑工程有限公司、浙江三江建设工程有限公司	衢州	住宅	720,892	87.01%	720,892	清理尾盘	清理尾盘	清理尾盘收款	已取得“六证”
11	瑞安·金银座公寓	新湖地产集团有限公司瑞安分公司	浙江新瑞建设集团有限公司、瑞安市华夏建筑工程有限公司	瑞安	住宅	70,245	99.47%	70,245	清理尾盘	清理尾盘	清理尾盘收款	已取得“六证”
<b>合计</b>						<b>4,095,724</b>	<b>95.42%</b>	<b>4,095,724</b>				

注 1：“六证”指国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房销售（预售）许可证和竣工验收备案证。

注 2：项目回款情况与销售收入基本一致。已完工项目的预售比例平均在 95% 以上，大部分均基本售罄，如沈阳·北国之春、沈阳·新湖花园、九江·柴桑春天、杭州·武林国际、丽水·新湖国际和瑞安·金银座公寓等目前剩余少量商铺、车位及零星商品房，正在积极清理中。舟山·御景国际项目原系合作项目，公司 2016 年接手后调动集团各部门骨干团队协助其开发销售，去化率由之前的 10% 左右提高到最近超过 85%，预计 2021 年该项目将基本完成去化。天津·香格里拉目前未售的主要系公寓，正与第三方合作开发销售当中。

房地产成本和收入会计核算方式：

a.项目开发时，开发用土地分摊计入项目的开发成本的方法如下：开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本，如果项目各种开发产品类型的容积率差异较大导致按占地面积计算分摊不合理的，则按开发产品建筑面积计算分摊。

b.发出开发产品按建筑面积平均分摊法核算。

c.意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

d.如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

e.房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

f.工程款支付及结算模式

支付工程款主要通过银行转账的方式结算。发行人根据工程进度情况，核定已完工工程产值，按合同约定支付进度款。工程竣工验收后，由承包方提交完整的竣工结算材料。经双方结算对账确认后，根据合同约定付清剩余的工程结算价款。发行人无拖欠工程款。

(4) 开发房地产项目情况

截至2020年6月末，公司主要开发项目40余个，公司项目周期较长，规模较大，多采用滚动开发的模式。下表中第1-33个项目为已开工项目，第34-40个

项目处于项目开发前期阶段，尚未开工。

表5-22 公司主要开发项目情况

单位：平方米

序号	项目所在地区	项目名称	总建筑面积	可供出售楼面面积
1	沈阳	沈阳·北国之春	1,165,185	4,861
2	沈阳	沈阳·新湖花园	175,840	108
3	天津	天津·香格里拉	134,628	28,727
4	泰安	泰安·新湖绿园	191,372	0
5	杭州	杭州·武林国际	128,741	942
6	衢州	衢州·新湖景城	1,095,671	133,456
7	丽水	丽水·新湖国际	470,074	2,822
8	乐清	乐清·海德花园	372,150	0
9	舟山	舟山·御景国际	242,563	23,602
10	九江	九江·柴桑春天	1,072,461	13,375
11	瑞安	瑞安·金银座公寓	55,150	217
12	沈阳	沈阳·仙林金谷	589,015	27,561
13	沈阳	沈阳·新湖湾	479,948	9,751
14	天津	天津·新湖美丽洲	120,206	19,429
15	天津	天津·义乌商贸城	915,402	277,148
16	滨州	滨州·新湖玫瑰园	157,525	24,959
17	苏州	苏州·明珠城	2,101,054	14,932
18	南通	南通新湖·海上明珠城	663,501	62,209
19	南通	南通启阳·海上明珠城	435,073	-
20	上海	上海·新湖明珠城	900,000	9,993
21	上海	上海·青蓝国际	338,747	18,995
22	杭州	杭州·香格里拉	588,268	1,528
23	杭州	杭州·新湖果岭	551,665	1,539



序号	项目所在地区	项目名称	总建筑面积	可供出售楼面面积
24	杭州	杭州·金色童年	230,219	10,926
25	杭州	杭州·未来新湖中心	127,771	0
26	嘉兴	嘉兴·新中花园	502,515	1,896
27	瑞安	瑞安·新湖广场	648,276	4,116
28	兰溪	兰溪·香格里拉	532,973	61,507
29	温岭	温岭·双溪春晓	198,698	10,847
30	温岭	温岭·玫瑰春晓	138,142	49,779
31	九江	九江·庐山国际	987,084	22,952
32	平阳	平阳·四季果岭	98,045	6,733
33	三亚	三亚·满天星项目	126,395	-
34	上海	上海·亚龙项目	430,000	-
35	上海	上海·天虹项目	117,878	-
36	平阳	平阳·伟成置业	905,407	-
37	平阳	平阳·安瑞置业	536,774	-
38	平阳	平阳·宝瑞置业	578,557	-
39	平阳	平阳·隆瑞置业	518,602	-
40	乐清	乐清·金溪花园	156,484	

①已开工项目投资情况

表5-23 公司主要在开发项目投资进度情况

单位：万元、%

序号	项目名称	项目所在地	项目建设主体	施工方	类别	投资进度	项目建设期	总投资	截至2020年6月末投资额	截至2020年6月末已到位自有资金	未来三年计划投资额			项目进度	资金来源	回款情况	证照取得情况		
											2020年7-12月	2021年	2022年				项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
1	沈阳·仙林金谷	沈阳	沈阳沈北金谷置业有限公司	葫芦岛东北金城建设有限公司、南通启益建设集团有限公司、辽宁建工集团有限公司、沈阳华邦建设集团有限公司、沈阳华强建设集团有限公司	住宅	43.00	16.5年	294,000	126,410	126,410	12,776	30,000	30,000	在建已售	自筹、贷款	142,361	已获取	已获取	已获取
2	沈阳·新湖湾	沈阳	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳华强建设集团有限公司、沈阳华邦建设集团有限公司	住宅	38.09	10.5年	230,000	87,599	87,599	13,542	30,000	30,000	在建已售	自筹、贷款	47,171	已获取	已获取	已获取
3	天津·义乌商贸城	天津	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	天津新宇建筑工程有限公司、湖南省第六工程有限公司、天津市龙建建筑工程有限公司、河北建设集团天辰建筑工程有限公司、江苏南通二建集团有限公司、南	商业	87.99	12.5年	370,000	325,557	325,557	10,000	15,000	15,000	在建已售	自筹、贷款	141,725	已获取	已获取	已获取

序号	项目名称	项目所在地	项目建设主体	施工方	类别	投资进度	项目建设期	总投资	截至2020年6月末投资额	截至2020年6月末已到位自有资金	未来三年计划投资额			项目进度	资金来源	回款情况	证照取得情况		
											2020年7-12月	2021年	2022年				项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
				通启益建设集团有限公司、天津津盛建筑工程有限公司、天津千里马建筑工程有限公司、歌山建设集团有限公司															
4	滨州·新湖玫瑰园	滨州	滨州新湖房地产开发有限公司	华太建设集团有限公司、瑞安市华厦建筑安装工程有限公司	住宅	90.42	12年	52,000	47,017	47,017	3,633	1,350	0	在建已售	自筹、贷款	72,636	已获取	已获取	已获取
5	苏州·明珠城	苏州	苏州新湖置业有限公司	浙江环宇建设集团有限公司、浙江昆仑建设集团股份有限公司、浙江省东海建设有限公司、吴江市桃源建筑有限公司、舜杰建设(集团)有限公司、吴江东方建筑有限公司、南通市达欣工程股份有限公司	住宅、商业	97.74	16年	930,000	908,967	908,967	5,811	10,000	5,222	在建已售	自筹、贷款	1,424,967	已获取	已获取	已获取

序号	项目名称	项目所在地	项目建设主体	施工方	类别	投资进度	项目建设期	总投资	截至2020年6月末投资额	截至2020年6月末已到位自有资金	未来三年计划投资额			项目进度	资金来源	回款情况	证照取得情况		
											2020年7-12月	2021年	2022年				项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
6	南通新湖·海上明珠城	南通	南通新湖置业有限公司	南通二建集团有限公司、长业建设集团有限公司、南通四建集团有限公司、南通市达欣工程有限公司	住宅	52.84	10年	420,000	221,923	221,923	23,480	55,000	55,000	在建已售	自筹、贷款	82,023	已获取	已获取	已获取
7	南通启阳·海上明珠城	南通	南通启阳建设开发有限公司	浙江东冠建设集团有限公司	住宅、酒店	12.17	8年	286,000	34,818	34,818	16,424	30,000	30,000	在建未售	自筹、贷款	0	已获取	已获取	已获取
8	上海·新湖明珠城	上海	上海新湖房地产开发有限公司	龙元建设集团股份有限公司、广厦建设集团有限责任公司、浙江省东阳第三建筑工程有限公司、长业建设集团有限公司、上海舜杰建设(集团)有限公司; 绍兴第一建工集团有限公司	住宅	89.03	21年	950,000	845,807	845,807	12,874	40,000	40,000	在建已售	自筹、贷款	868,668	已获取	已获取	已获取
9	上海·青蓝国际	上海	上海中瀚置业有限公司	长业建设集团有限公司	住宅	75.49	12年	1,083,584	818,003	818,003	35,444	75,000	75,000	在建已售	自筹、贷款	647,834	已获取	已获取	已获取

序号	项目名称	项目所在地	项目建设主体	施工方	类别	投资进度	项目建设期	总投资	截至2020年6月末投资额	截至2020年6月末已到位自有资金	未来三年计划投资额			项目进度	资金来源	回款情况	证照取得情况		
											2020年7-12月	2021年	2022年				项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
10	杭州·香格里拉	杭州	杭州新湖美丽州置业有限公司	杭州市建设集团有限公司、歌山建设集团有限公司、浙江耀兴建设有限公司	住宅	93.76	19年	411,475	385,818	385,818	13,255	5,000	5,000	在建已售	自筹、贷款	582,950	已获取	已获取	已获取
11	杭州·新湖果岭	杭州	浙江新兰得置业有限公司	浙江三丰建设有限公司、浙江振丰建设有限公司	住宅	86.19	13年	334,781	288,557	288,557	16,225	30,000	0	在建已售	自筹、贷款	613,991	已获取	已获取	已获取
12	杭州·金色童年	杭州	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	浙江振丰建设有限公司、浙江东冠建设集团有限公司	住宅、酒店	52.16	8年	140,000	73,017	73,017	15,105	25,000	20,000	在建已售	自筹、贷款	21,151	已获取	已获取	已获取
13	杭州·未来新湖中心	杭州	浙江新湖海创地产发展有限公司	浙江振丰建设有限公司	商业商务	32.17	5.5年	166,400	53,538	53,538	19,297	40,000	40,000	在建未售	自筹、贷款	0	已获取	已获取	已获取
14	嘉兴·新中花园	嘉兴	嘉兴新湖中房置业有限公司	诚达建设集团有限公司、浙江耀兴建设有限公司	住宅	97.85	8年	318,500	311,658	311,658	6,842	0	0	在建已售	自筹、贷款	425,731	已获取	已获取	已获取
15	瑞安·新湖广场	瑞安	瑞安市中宝置业有限公司	舜元建设(集团)有限公司、浙江坤	住宅、	88.90	6.5年	527,986	469,359	469,359	12,363	30,000	16,264	在建已售	自筹、贷款	547,065	已获取	已获取	已获取

序号	项目名称	项目所在地	项目建设主体	施工方	类别	投资进度	项目建设期	总投资	截至2020年6月末投资额	截至2020年6月末已到位自有资金	未来三年计划投资额			项目进度	资金来源	回款情况	证照取得情况		
											2020年7-12月	2021年	2022年				项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
			公司	兴建设有限公司、杭州通达集团有限公司、龙元建设集团股份有限公司	商业														
16	兰溪·香格里拉	兰溪	浙江澳辰地产发展有限公司	杭州西湖区第二建筑工程有限公司、中天建设集团有限公司	住宅	82.39	13年	282,283	232,574	232,574	9,692	15,000	15,000	在建已售	自筹、贷款	268,601	已获取	已获取	已获取
17	九江·庐山国际	九江	九江新湖中宝置业有限公司	浙江升浙建设集团有限公司、浙江新瑞建设集团有限公司、温州建设集团有限公司、瑞安市华夏建筑安装工程有限公司	住宅	99.17	9.5年	404,000	400,627	400,627	3,373	0	0	在建已售	自筹、贷款	520,757	已获取	已获取	已获取
18	平阳·四季果岭	平阳	温州新湖房地产开发有限公司	瑞安市建筑工程有限公司、三箭建设工程集团有限公司	住宅	71.16	6年	45,000	32,023	32,023	3,473	8,000	1,504	在建已售	自筹、贷款	37,088	已获取	已获取	已获取
19	天津·新湖美丽洲	天津	天津新湖中宝投资有限公司	瑞安市华夏建筑安装工程有限公司	住宅	82.29	4.5年	70,000	57,604	57,604	12,396	0	0	在建已售	自筹、贷款	67,012	已获取	已获取	已获取

序号	项目名称	项目所在地	项目建设主体	施工方	类别	投资进度	项目建设期	总投资	截至2020年6月末投资额	截至2020年6月末已到位自有资金	未来三年计划投资额			项目进度	资金来源	回款情况	证照取得情况		
											2020年7-12月	2021年	2022年				项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
20	温岭·双溪春晓	温岭	温岭新湖地产发展有限公司	中岭建设集团有限公司、浙江振丰建设有限公司	住宅	81.14	3.5年	310,507	251,949	251,949	34,561	23,997	0	在建已售	自筹、贷款	406,371	已获取	已获取	已获取
21	温岭·玫瑰春晓	温岭	温岭锦辉置业有限公司	天颂建设集团有限公司	住宅	71.32	3年	291,313	207,755	207,755	29,637	40,000	13,921	在建已售	自筹、贷款	196,459	已获取	已获取	已获取
22	三亚·满天星项目	三亚	海南满天星旅业开发有限公司	天颂建设集团有限公司	住宅	44.82	4年	250,000	112,057	112,057	32,431	45,000	45,000	在建未售	自筹、贷款	0	已获取	已获取	已获取

上述已开工项目中杭州·新湖果岭、兰溪·香格里拉和海南·满天星项目系公司通过股权收购方式取得的项目。

杭州·新湖果岭：2007年7月30日，公司对新兰得单方面增资6666.6667万元，持股40%。2018年，公司按计划继续对新兰得增资3741.3333万元，新兰得注册资本增加至20,408万元，本公司累计出资10,408万元，持股比例由40%增加到51%，新兰得于2008年1月11日办妥工商变更登记，故公司自2008年1月起将其纳入合并财务报表范围。2009年，公司出资1.35亿元受让新洲集团有限公司持有的新兰得49%股权，本公司持股比例由51%增加到100%，新兰得于2009年11月16日办妥工商变更登记。公司系为了加强公司在杭州的土地储备而取得的新兰得股权，对新兰得的增资定价系按照注册资本1元/1股定价。会计核算：母公司单体报表在长期股权投资核算；合并报表中，在实际控制51%之前在长期股权投资核算，实际控制51%之后将新兰得的资产负债表、利润表和现金流表纳入公司合并范围内报表。

兰溪·香格里拉：2008年，公司受让居住区发展公司持有的浙江澳辰51%的国有股权，受让价8,166.25万元。浙江澳辰已于2009年4月1日办妥工商变更登记，故公司自2009年4月起将其纳入合并财务报表范围。2013年1月，公司出资8,000万元受让成就控股集团有限公司持有的浙江澳辰49%股权，浙江澳辰已于2013年1月23日办妥工商变更登记，本公司持股比例由51%增加到100%。公司系为了继续深耕浙江市场而购买的浙江澳辰股权，购买股权的定价系以评估价值为依据。会计核算：母公司单体报表在长期股权投资核算，合并报表中将浙江澳辰的资产负债表、利润表和现金流表纳入公司合并范围内报表。

海南·满天星项目：根据本公司之子公司新湖地产、浙江允升与上海恒逸投资有限公司、海南和风实业有限公司（以下简称原股东）于2016年3月签订的《海南满天星旅业开发有限公司股权转让协议》，新湖地产和浙江允升以合计5,550万元受让原股东持有的海南满天星旅业开发有限公司50.50%股权。新湖地产和浙江允升已付讫全部股权转让款，并办理了相应的财产权交接手续。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3月起将其纳入合并财务报表范围。

## ②拟开发项目投资情况



表5-24 公司主要拟开发项目投资进度情况

单位：万元、%

序号	项目名称	项目所在地	项目建设主体	类别	投资进度	项目建设期	总投资	截至2020年6月末投资额	未来三年计划投资额			资金来源	证照取得情况		
									2020年7-12月	2021	2022		项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
1	平阳·伟成置业	平阳	平阳伟成置业有限公司	住宅	50.29	未开工	565,790	284,538	20,628	40,000	40,000	自筹、贷款	是	是	是
2	平阳·隆瑞置业	平阳	平阳安瑞置业有限公司	住宅	44.90	未开工	328,816	147,649	17,171	10,000	11,000	自筹、贷款	否	是	否
3	平阳·安瑞置业	平阳	平阳宝瑞置业有限公司	住宅	56.82	未开工	322,064	182,999	6,661	12,000	12,500	自筹、贷款	否	是	否
4	平阳·宝瑞置业	平阳	平阳隆瑞置业有限公司	住宅	42.11	未开工	347,134	146,184	9,647	11,000	11,500	自筹、贷款	否	是	否
5	上海·亚龙项目	平阳	上海亚龙古城房地产开发有限公司	住宅	58.25	未开工	3,190,300	1,858,403	330,432	270,000	200,000	自筹、贷款	是	否	是
6	上海·天虹项目	上海	上海新湖天虹城市开发有限公司	住宅	65.76	未开工	821,620	540,257	25,828	103,800	75,000	自筹、贷款	否	是	否
7	乐清·金溪花园	乐清	乐清新湖联合置业有限公司	住宅	27.34	未开工	276,973	75,722	90,000	40,000	30,000	自筹、贷款	是	是	是

上述拟开工项目中上海·亚龙项目系公司通过股权收购方式取得的项目，上海·天虹项目系以变更建设开发单位的方式取得的项目。

上海·亚龙项目：根据本公司之孙公司上海城开与上海亚龙投资（集团）有限公司、上海亚龙企业有限公司（以下简称原股东）于2016年3月签订的《关于上海亚龙古城房地产开发有限公司之股权及债权转让协议》，上海城开以32,000万元受让原股东持有的古城房产100%股权。上海城开已于2016年3月29日前付讫全部股权转让款，并办理了相应的财产权交接手续。古城房产已于2016年4月7日完成相关工商变更登记手续，故公司自2016年4月起将其纳入合并财务报表范围。

上海·天虹项目：根据全资子公司新湖地产与汉荣房地产开发（上海）有限公司（以下简称“汉荣房地产”）签订的《上海市虹口区乍浦路街道32坊2/1丘地块变更建设开发单位协议》（以下简称“协议”）：拟采取变更开发建设单位的方式，在新湖地产完成目标地块的房屋征收补偿后，并经上海市虹口区人民政府批准同意后，汉荣房地产放弃对目标地块的开发建设权利，并配合办理将目标地块的开发建设单位变更为新湖地产之手续。该事项已于2016年8月12日经第九届董事会第十三次会议审议通过，本次交易未构成关联交易，不需经公司股东大会审核批准。公司全资子公司新湖地产设立上海天虹负责该地块拆迁事宜，故公司自2016年8月上海天虹成立之日起将其纳入合并范围财务报表。

公司系为了进一步优化区域布局，聚焦一、二线主流城市，增加以上海为中心的长三角区域的地产项目占比，增加了上海的三个拆迁项目，购买股权的定价系协议价。会计核算：新湖地产单体报表在长期股权投资核算，合并报表中将上述三个项目的资产负债表、利润表和现金流表纳入公司合并范围内报表。

#### （5）信息披露合规性

近三年及一期，企业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。

#### （6）企业诚信合法经营情况

发行人及其从事房地产业务的合并报表范围内的主要子公司中已取得房地产开发资质情况详见本募集说明书“第五章公司基本情况 八、公司主营业务经营状况 （三）发行人业务板块情况 （1）房地产板块经营主体及业务资质”，少量承担拟建项目的开发主体因项目尚未开工建设，截至本募集说明书出具日尚未取得房地产开发资质，其将会根据项目实际开发阶段取得相应的房地产开发资质。

发行人确认自 2017 年至今：

①发行人及发行人房地产子公司的在建项目不存在将宗地用于《禁止用地项目目录（2012 年本）》《限制用地项目目录（2012 年本）》中禁止或限制用地的项目的情形；

②发行人及发行人房地产子公司以出让方式有偿取得项目用地的，不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当履行招拍挂程序而协议出让、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割而受到重大行政处罚的情形；

③发行人及发行人房地产子公司不存在因未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证等拖欠土地款行为而受到国土资源管理部门重大行政处罚的情形；

④发行人及发行人房地产子公司的项目用地取得土地使用权证的，权属不存在瑕疵；

⑤发行人及发行人房地产子公司的已完工取得竣工备案文件的项目不存在被相关主管部门认定调整容积率而补偿土地出让金，且仍未缴纳的情形；

⑥发行人及发行人房地产子公司的大多数项目按期开工建设，个别延期动工项目已与土地主管部门协商延长动工期限，或已开始向土地主管部门申请协商延长动工期限事宜，不存在项目超过出让合同约定动工日满一年或完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4 或严重违反《闲置土地处置办法》的相关规定而受到重大行政处罚的情形；

⑦发行人及发行人房地产子公司不存在未完结的因未按房地产开发项目开发进度及时办理项目建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、施工许可证而擅自开工建设，或自有资金比例不符合要求或未及时到位而受到行政处罚的情形；

⑧发行人及发行人房地产子公司不存在实施“囤地”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等重大违法违规行为而受到重大行政处罚的情形。

⑨发行人及发行人房地产子公司不存在实施《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》中禁止的“闲置土地”、“炒地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”的重大违法违规行为而受到重大行政处罚的情形。

⑩发行人及发行人房地产子公司所涉及的土地一级开发、征地拆迁、旧城改造等项目的资金来源合法合规，未发现上述项目的获取流程存在重大违法行为而受到重大行政处罚或存在重大诉讼的情形。

(7) 房地产土地储备情况

公司一直坚持有节奏的拿地，规避盲目扩张。公司土地获取渠道以招拍挂为主、同时兼有收购增资与一二级联动开发等方式。

2017年和2019年公司继续通过启东和平阳一二级联动开发项目增加土地储备。2019年，公司还通过股权收购的方式，增加了三亚的土地储备。近年来，公司面对一线城市和区域中心城市土地市场价格高涨的局面，坚持审慎的土地获取策略，采取多种方式获取项目，新增了杭州、温岭和嘉兴等地的土地储备。

表 5-25-1 2017~2020 年 6 月公司土地获取情况

单位：万元、平方米、元/平方米

区域	土地出让金	土地面积	规划建筑面积	楼面地价
杭州	339.00	4,971	8,263	410.26
温岭	156,000.00	39,437	138,142	11,292.73
乐清	151,400.00	70,864	213,175	7,102.15
南通	1,718.00	11,721	36,736	467.66
平阳	269,721.00	530,212	1,097,159	2,458.36
三亚	64,820.00	160,560	126,395	5,128.37
嘉兴	3,734.83	5,282	7,870	4,745.66
<b>合计</b>	<b>647,732.83</b>	<b>823,047</b>	<b>1,627,740</b>	<b>3,979.34</b>

表 5-25-2 公司主要土地储备获取情况

单位：万元、平方米

项目	所在地	拟建项目类型	土地出让金	截至2020年6月末已交出让金	土地面积	获取年份	后续缴纳计划	资金来源
沈阳·北国之春	沈阳	住宅	98,588.96	98,588.96	525,339	2003-2008年、2011年	-	-
沈阳·新湖花园	沈阳	住宅	33,111.12	33,111.12	54,933	2012年	-	-
沈阳·仙林金谷	沈阳	住宅	24,128.08	24,128.08	268,162	2009年	-	-
沈阳·新湖湾	沈阳	住宅	40,425.93	40,425.93	283,038	2011年、2014年	-	-
天津·香格里拉	天津	住宅	11,880.00	11,880.00	145,059	2008年	-	-
天津·新湖美丽洲	天津	住宅	14,090.00	14,090.00	69,544	2012年	-	-
天津·义乌商贸城	天津	商业	80,130.00	80,130.00	625,468	2011-2012年	-	-
滨州·新湖玫瑰园	滨州	住宅	3,260.00	3,260.00	123,801	2007年	-	-
泰安·新湖绿园	泰安	住宅	3,724.64	3,724.64	120,129	2006年	-	-
南京·仙林翠谷	南京	住宅	14,621.00	14,621.00	637,048	2005年	-	-
苏州·明珠城	苏州	住宅、商业	137,768.91	137,768.91	1,041,089	2004-2005年	-	-
南通新湖·海上明珠城	南通	住宅	47,393.00	47,393.00	314,757	2012、2013、2015年	-	-
南通启新·海上明珠城	南通	住宅	103,642.00	103,642.00	555,374	2013-2014年	-	-
南通启阳·海上明珠城	南通	住宅、酒店	20,578.00	20,578.00	138,810	2012、2019年	-	-
上海·新湖明珠城	上海	住宅	432,560.37	417,115.97	228,717	2001年	按拆迁进度支付	银行贷款资金
上海·青蓝国际	上海	住宅	396,121.40	381,173.33	61,729	2003年	按拆迁进度支付	银行贷款资金
上海·北外滩壹号	上海	住宅	448,453	448,453	21,486	2015年	-	-

项目	所在地	拟建项目类型	土地出让金	截至2020年6月末已交出让金	土地面积	获取年份	后续缴纳计划	资金来源
上海·亚龙项目	上海	住宅	1,938,533.70	1,665,238.86	93,950	2016年	按拆迁进度支付	银行贷款资金
上海·天虹项目	上海	住宅	475,500.00	446,700.00	17,352	2016年	按拆迁进度支付	银行贷款资金
杭州·香格里拉	杭州	住宅	48,531.00	48,531.00	832,601	2002、2005-2007年	-	-
杭州·新湖果岭	杭州	住宅	35,281.00	35,281.00	360,929	2006年	-	-
杭州·金色童年	杭州	住宅、酒店	14,020.00	14,020.00	138,982	2012年	-	-
杭州·武林国际	杭州	住宅	93,952.51	93,952.51	26,256	2008年	-	-
杭州·未来新湖中心	杭州	商业商务	13,565.00	13,565.00	22,605	2016年、2018年	-	-
嘉兴·新中花园	嘉兴	住宅	83,862.79	83,862.79	191,626	2010年、2017年	-	-
衢州·新湖景城	衢州	住宅	29,636.64	29,636.64	480,507	2003年	-	-
丽水·新湖国际	丽水	住宅	216,200.00	216,200.00	191,050	2010年	-	-
乐清·海德花园	乐清	住宅	152,720.00	152,720.00	186,967	2013年	-	-
乐清·金溪花园	乐清	住宅	151,400.00	75,700.00	74,419	2020年	按照土地出让合同约定支付	自有资金
瑞安·新湖广场	瑞安	住宅、商业	166,801.44	166,801.44	159,845	2013年	-	-
兰溪·香格里拉	兰溪	住宅	30,700.54	30,700.54	319,817	2009年	-	-
舟山·御景国际	舟山	住宅	83,970.29	83,970.29	105,623	2011年	-	-
温岭·双溪春晓	温岭	住宅	146,900.00	146,900.00	82,220	2016年	-	-
温岭·玫瑰春晓	温岭	住宅	156,000.00	156,000.00	39,437	2018年	-	-
九江·柴桑春天	九江	住宅	35,560.90	35,560.90	635,400	2004年	-	-
九江·庐山国际	九江	住宅	75,689.59	75,689.59	406,935	2009年	-	-

项目	所在地	拟建项目类型	土地出让金	截至2020年6月末已交出让金	土地面积	获取年份	后续缴纳计划	资金来源
恩施·巴山春晓	恩施	住宅	19,105.00	19,105.00	98,702	2013年	-	-
平阳·伟成置业	平阳	住宅	184,864.00	184,864.00	410,714	2013年	-	-
平阳·安瑞置业	平阳	住宅	127,174.00	127,174.00	282,601	2015年	-	-
平阳·宝瑞置业	平阳	住宅	121,916.00	121,916.00	270,911	2017年		
平阳·隆瑞置业	平阳	住宅	147,805.00	134,849.50	259,301	2019年	按照土地出让合同约定支付	自有资金
瑞安·金银座公寓	瑞安	住宅	7,160.00	7,160.00	8,422	2005年	-	-
平阳·四季果岭	平阳	住宅	4,395.14	4,395.14	40,738	2002年	-	-
三亚·满天星项目	三亚	住宅	64,820.00	64,820.00	160,560	2017年		
其他	其他	住宅	18,520.00	18,520.00	225,706			
<b>合计</b>			<b>6,555,060.95</b>	<b>6,133,918.14</b>	<b>11,338,659</b>			

表 5-25-3 公司 2017 年以来新增出让土地储备溢价率

单位：万元、平方米

地块	所在地	获取方式	获取时间	占地面积	土地款	起拍价	溢价率
海棠湾C7片区控规C7-02-01、C7-02-02-a、C7-02-04地块	三亚	出让	2017/1/1	160,560	64,820.00	64,547.95	0.42%
经开2017-2号地块	嘉兴	出让	2017/2/1	5,282	3,734.83	3,732.19	0.07%
平阳县西湾围涂区块A30地块	平阳	出让	2017/12/5	6,863	952.00	952.00	0.00%
平阳县西湾围涂区块A33地块	平阳	出让	2017/12/5	15,139	1,383.00	1,383.00	0.00%
平阳县西湾围涂区块B20地块	平阳	出让	2017/12/5	11,034	6,827.00	6,827.00	0.00%
平阳县西湾围涂区块B21地块	平阳	出让	2017/12/5	21,979	11,506.00	11,506.00	0.00%
平阳县西湾围涂区块B22地块	平阳	出让	2017/12/5	27,232	16,848.00	16,848.00	0.00%
平阳县西湾围涂区块B24地块	平阳	出让	2017/12/5	43,359	22,697.00	22,697.00	0.00%
平阳县西湾围涂区块B47地块	平阳	出让	2017/12/5	11,840	1,642.00	1,642.00	0.00%
平阳县西湾围涂区块B41a地块	平阳	出让	2017/11/3	42,683	19,208.00	19,208.00	0.00%
平阳县西湾围涂区块B41b地块	平阳	出让	2017/11/3	28,432	12,795.00	12,795.00	0.00%
平阳县西湾围涂区块B68地块	平阳	出让	2017/11/3	29,891	13,451.00	13,451.00	0.00%
平阳县西湾围涂区块B51-52地块	平阳	出让	2017/11/3	32,459	14,607.00	14,607.00	0.00%
温岭市XQ060301地块	温岭	出让	2018/3/12	39,437	156,000.00	83,000.00	87.95%
余政储出（2018）3号地块	杭州	出让	2018/4/8	4,971	339.00	269.00	26.02%
平阳县西湾围涂区块B-R2-44-01地块	平阳	出让	2019/7/1	40,733	23,218.00	23,218.00	0.00%
平阳县西湾围涂区块B-R2-44-02地块	平阳	出让	2019/7/1	54,916	31,303.00	31,303.00	0.00%
平阳县西湾围涂区块B-R2-45-01地块	平阳	出让	2019/7/1	21,681	12,359.00	12,359.00	0.00%
平阳县西湾围涂区块B-R2-70地块	平阳	出让	2019/7/1	45,457	25,911.00	25,911.00	0.00%
平阳县西湾围涂区块B-R2-74地块	平阳	出让	2019/7/1	56,494	32,202.00	32,202.00	0.00%
平阳县西湾围涂区块B-R2-76-01地块	平阳	出让	2019/7/1	40,020	22,812.00	22,812.00	0.00%
圆陀角旅游度假区 320681118503GB00036地块	南通	出让	2019/9/1	11,721	1,718.00	1,718.00	0.00%
乐清市中心区ZX-16a-1、ZX-16b-1地块	乐清	出让	2020/6/28	70,864	151,400.00	125,000.00	21.12%
上饶市DEA2021005、DEA2021006、 DEA2021007地块	上饶	出让	2021/2/9	287,298	91,500.00	91,500.00	0.00%

公司坚持审慎的土地获取策略,2017年以来公司通过出让方式取得的土地,无溢价率超过 100%的地块。

表 5-26 公司区域城市及 2020 年 6 月底土地储备可售项目分布



单位：%

区域	进入城市	规划建筑面积占比	未售待开发面积占比	可售面积占比
浙江	杭州、嘉兴、衢州、温州 (含乐清、瑞安、平阳)、 金华(兰溪)、舟山、温岭	38.58	42.75	34.67
上海	-	8.38	10.69	3.24
江苏	苏州、南京、南通	21.72	24.52	11.10
辽宁	沈阳	10.72	7.82	4.73
天津	-	5.20	6.97	36.39
山东	泰安、滨州	1.55	0.39	2.79
江西	九江	9.16	3.13	4.06
其他	-	4.69	3.73	3.02
合计	-	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

注：未售待开发面积指规划建筑面积-项目累计销售面积

近年，通过区域内项目持续开发经营，公司在主要区域市场积累了丰富的开发经验，同时也累积了较好的市场美誉度。

截止 2020 年 6 月末，公司土地储备合计 2,249.10 万平方，土地款共计 6,555,060.95 万元，累计已支付 6,133,918.14 万元，尚未支付的土地款主要系拆迁项目需要根据拆迁进度尚未支付的拆迁款项，平阳·隆瑞置业剩余土地出让金 12,955.50 万元已于 2020 年 7 月份按照《土地出让合同》约定支付；乐清·金溪花园剩余土地出让金 75,700.00 万元已于 2020 年 9 月份按照《土地出让合同》约定支付。

#### (8) 商业地产介绍

目前发行人已完工的商业综合体项目为苏州·明珠城商业部分和衢州·新湖景城商业部分两个项目，在建的商业综合体项目为天津·义乌商贸城、瑞安·新湖广场商业部分和杭州·未来新湖中心三个项目。发行人现阶段正在运营的商业地产除绍兴·红太阳中心和苏州·明珠城的“新湖广场”外都为房地产项目的底商，无其他大规模的商业综合体项目。

绍兴·红太阳中心位于绍兴，由绍兴百大房地产有限责任公司负责运营，该商业综合体已于 1999 年开始投入运营，可供出租面积 20,716 平方米，截至 2020 年 6 月 30 日已出租 16,619.39 平方米，出租率 80.22%，平均日租金 0.60 元/平方米，下降系因当期因为疫情影响对租户减免租金所致。

苏州·明珠城商业项目位于苏州，由苏州新湖置业有限公司负责建设，其中

商业部分 2016 年 8 月开工，2019 年 6 月竣工，总建筑面积 166,119 平方米，总投资约 8 亿元。该商业综合体已于 2019 年 6 月底开始投入运营，可供出租面积 84,000 平方米，基本都已经出租。

衢州·新湖景城商业项目位于衢州市，由衢州新湖房地产开发有限公司负责建设，其中商业部分 2015 年 3 月开工，2018 年 3 月竣工，总建筑面积 51,000 平方米，总投资 17,700 万元。该商业综合体 2018 年 10 月份开始初步投入运营，目前根据实际情况调整正在装修，可供出租面积大约 4 万平方米。

天津·义乌商贸城项目位于天津，由义乌北方（天津）国际商贸城有限公司负责建设，2011 年 5 月开工，预计 2023 年竣工，总建筑面积 915,402 平方米，预计总投资 37 亿元。截至 2020 年 6 月 30 日，天津·义乌商贸城项目累计合同销售面积 174,719 平方米，累计合同销售收入 141,725.00 万元。

瑞安·新湖广场商业综合体项目位于温州瑞安市，由瑞安市中宝置业有限公司开发建设，该项目已于 2016 年 11 月开工建设，预计 2020 年下半年竣工，总建筑面积约 15.47 万方（其中计容建筑面积 7.5 万方），预计总投资约 10 亿元。该商业综合体预计 2020 年底开业，可供出租面积约 8.8 万方。

杭州·未来新湖中心位于杭州，由浙江新湖海创地产发展有限公司建设，已于 2018 年 6 月开工，预计 2023 年底竣工，规划总建筑面积 127,771 平方米，规划计容建筑面积 88,002 平方米，预计总投 16.64 亿元。根据《余杭区国有建设用地使用权出让合同》的约定，公司自持计容建筑物产权比例不低于总计容建筑面积的 50%，业态以酒店、办公、配套商业为主。可出售部分业态为酒店式公寓。

目前发行人正在营业的酒店为杭州·金色童年运营的希尔顿花园酒店，由杭州新湖鸬鸟置业有限公司负责建设，其中酒店部分 2015 年 8 月开工，已经竣工，总建筑面积 26,932 平方米，预计总投资 27,894 万元。该酒店已于 2017 年 10 月 28 日正式开始营业，共有 230 间客房和 53 间酒店式公寓。

#### (9) 棚户区改造项目情况

表 5-27 公司棚户区改造项目情况

序号	项目名称	项目进度	项目获取方式	拆迁补偿资金来源	涉及诉讼情况
1	上海·新湖明珠城	三期四标在建	吸收合并新湖创业	自筹、贷款	无重大未决诉讼
2	上海·青蓝国际	二期在建	股权收购	自筹、贷款	无重大未决诉讼
3	上海·亚龙项目	拆迁中	股权收购	自筹、贷款	无未决诉讼
4	上海·天虹项目	规划中	变更建设开发单位	自筹、贷款	无未决诉讼

公司的棚户区改造项目包括上海·新湖明珠城、上海·青蓝国际、上海·亚龙古城国际花园和上海·天虹项目四个项目。

上海·新湖明珠城项目是由上海新湖房地产开发有限公司建设，2002年10月开工建设，预计2023年竣工，预计项目总投资950,000万元。该项目土地面积228,717平方，建筑面积900,000平方。该项目共三期，其中一期、二期和三期一标二标早已竣工，三期三标于2015年12月份竣工交付，三期四标已完成拆迁，2018年7月开始桩基施工，预计2020年下半年开始分批次推盘销售，预计2023年竣工。截止2020年6月，该项目累计开工面积772,149平方，累计竣工面积549,344平方，累计销售面积493,079平方（销售金额868,668.40万元），累计结算面积490,157平方（结算金额859,031.80万元）。

上海·青蓝国际项目是由上海中瀚置业有限公司建设，2012年7月开工建设，预计2023年竣工，预计项目总投资1,083,584万元。该项目土地面积61,729平方，建筑面积338,747平方。该项目共两期，其中一期项目已于2012年7月开工建设，2015年9月取得销售许可证开始销售，2017年11月竣工；二期已完成拆迁，2018年7月开始桩基施工，预计2020年年底开始分批次推盘销售，预计2024年竣工。截止2020年6月，该项目累计开工面积338,747平方，累计销售面积112,995平方（销售金额647,833.60万元），累计结算面积107,234平方（结算金额614,072.50万元）。

上海·亚龙项目是由上海亚龙古城房地产开发有限公司建设，该项目西地块和东地块两轮拆迁征询均已经生效成功正在拆迁当中，预计项目总投资3,190,300万元。该项目土地面积93,950平方，建筑面积430,000平方，计容建筑面积230,000平方。

上海·天虹项目是由上海新湖天虹城市开发有限公司建设，该项目两轮拆迁征询均已经生效成功正在拆迁当中，基本已完成拆迁，目前正在规划中，预计项目总投资821,620万元。该项目土地面积17,352平方，建筑面积117,878平方，计容建筑面积72,878平方。

棚户区改造项目的会计处理与一般公司是一致的，只有取得土地的方式不同，棚户区改造项目的土地成本是由拆迁成本构成，公司支付拆迁费用并取得相关事业单位收据之后，入账土地成本：

借：存货-开发成本-土地成本

贷：银行存款

开工建设的实际发生的成本，入账存货：

借：存货-开发成本-前期费用/建筑安装工程费/基础设施费/不可转让配套设施费/间接费用/应交税费-增值税等

贷：银行存款/应付账款等

项目开始预售，签订销售合同并预交税费：

借：银行存款

贷：合同负债

    应交税费—待转销项税额

借：应交税费-预交增值税/城建税/教育附加/地方教育附加/土地增值税

贷：银行存款

项目竣工结转：

借：存货-开发产品

贷：存货-开发成本

项目交付结算结转收入成本和税费

借：合同负债/银行存款

    应交税费—待转销项税额

贷：主营业务收入

    应交税费—应交增值税—销项税

借：主营业务成本

贷：存货-开发产品

借：税金及附加-城建税/教育附加/地方教育附加/土地增值税

贷：应交税费-城建税/教育附加/地方教育附加/土地增值税

#### (10) 项目股权转让情况

报告期内，发行人股权转让情况如下：

表 5-28 报告期内发行人股权转让情况

公告时间	交易标的	标的说明	受让方	交易对价(亿元)	土地面积(万平方米)
2019年7月17日	瓯瓴实业、玛宝公司90%股权	瓯瓴实业：对应启东海涂开发项目约1/8土地面积、平阳海涂开发项目约1/5土地面积 玛宝项目：上海内环青云路项目	融创地产	67.05	98.58
2019年12月18日	上海新湖明珠城三期四标35%股权	上海内环普陀区项目参股权	绿城房产	36.00	3.44
2020年4月20日	沈阳“仙林金谷”项目、“新湖湾”项目、“新湖美丽洲”项目35%股权	沈阳项目参股权，规模小	绿城房产	3.79	55.12
2020年4月20日	上海青蓝国际项目二期35%股权	上海内环静安区项目参股权	绿城房产	19	3.21
2020年4月27日	启东“海上明珠城”3个项目公司50%股权	共同开发	绿城房产	18.24	100.90
2020年11月11日	上海亚龙项目50%股权	共同开发	融创地产	38.00	9.40
2020年11月11日	温州平阳西湾项目2个项目公司35%股权	平阳西湾项目参股权	融创地产	11.44	67.00

经双方协商，综合考虑目标项目的可比市值、项目发展的资金需要、预计成本以及回报，双方确定的交易对价。

对公司财务报表主要影响：

①瓯瓴实业、玛宝公司90%股权：增加货币资金/其他应收款67.05亿，减少存货94.12亿，减少长期借款31.55亿，影响2019年当期损益5.46亿。

②上海新湖明珠城三期四标35%股权：增加货币资金36亿，增加其他应付款31.5亿，增加资本公积4.8亿。

③沈阳“仙林金谷”项目、“新湖湾”项目、“新湖美丽洲”项目35%股权：增加货币资金3.79亿，增加其他应付款1.93亿，增加资本公积1.16亿。

④上海青蓝国际项目二期35%股权：增加货币资金19亿，增加其他应付款13.83亿，增加资本公积4.96亿。

⑤启东“海上明珠城”3个项目公司50%股权：增加货币资金18.24亿，增加其他应收6亿，减少存货17亿，减少借款4亿，增加其他应付款7.54亿，增

加其他资本公积 3.33 亿元，影响 2020 年当期损益 4.81 亿元。

⑥上海亚龙项目 50% 股权，增加货币资金 38 亿，减少存货 196 亿，增加长期股权投资 11 亿，减少债务 189 亿，影响 2020 年当期损益 22 亿。

⑦温州平阳西湾项目 2 个项目公司 35% 股权：增加货币资金 11.44 亿，增加其他应付款 11.4 亿元，不影响当期损益。

## 2、商业贸易板块

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 198,370.55 万元，实现毛利分别为 346.50 万元、1,067.59 万元、836.07 万元及 645.48 万元，毛利率分别为 0.08%、0.37%、0.33% 及 0.33%。报告期内公司贸易收入波动较大，主要系 2017 年 12 月公司处置新湖期货部分股权而失去对其控制，2017 年期末不再将其纳入合并报告范围。新湖期货有限公司年贸易额大约 15 亿元。后续未来贸易收入将保持平稳。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，

表 5-29 近三年及一期公司商品贸易采购销售情况

品类	科目	2017年	2018年	2019年	2020年1-6月
黄金	采购量 (吨)	4.89	3.02	-	1.54
	采购金额 (千元)	1,363,932.86	817,120.29	-	603,845.96
	采购均价 (元/千克)	279,151.22	270,569.63	-	392,107.77
	销售量 (吨)	4.89	3.02	-	1.54
	销售金额 (千元)	1,364,011.17	817,153.16	-	603,797.59
	销售均价 (元/千克)	279,167.25	270,580.52	-	392,076.36
化工原料	采购量 (吨)	306,784.88	26,215.00	14,960.00	-
	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	73,990.46
	采购金额 (千元)	972,913.63	1,805,049.81	2,341,869.10	1,373,397.76
	采购均价 (元/千克)	26.92	15.35	16.47	18.56
	销售量 (吨)	34,225.85	117,601.25	142,185.30	73,990.46
	销售金额 (千元)	908,868.95	1,813,664.87	2,349,328.40	1,379,900.58
	销售均价 (元/千克)	26.56	15.42	16.52	18.65
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	7.29
	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，

表 5-30 近三年及一期公司商品贸易毛利情况

单位：万元

产品名称	2017年度	2018年度	2019年	2020年1-6月
黄金	7.83	3.29	0.00	-4.84
化工原料	18.79	143.29	16.76	0.00
有色金属	257.63	861.51	745.93	650.28
其他	62.25	59.51	73.38	0.04
<b>合计</b>	<b>346.50</b>	<b>1,067.59</b>	<b>836.07</b>	<b>645.48</b>

#### (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。

②另有一部分化工原料贸易系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。具体业务模式和风险情况参见下文“(4) 其他品种”。2017年年末子公司新湖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。

②另有一部分电解铜、有色金属贸易系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。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。

### 3、海涂开发板块

公司的海涂开发业务主要由子公司平阳利得与启东新湖开展。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 6,646.82 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 2,491.94 万元，毛利率分别为 18.95%、60.88%、-144.65% 及 37.49%，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。2018 年度营业收入较高主要系 2018 年度温州西湾项目竣工验收合格后结转收入所致。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。截至本募集说明书签署日，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。

表 5-31 温州西湾项目收入确认情况

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1-6月	-	-
<b>合计</b>	<b>524,565.43</b>	<b>524,565.43</b>

收入确认方式：项目在平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，由平阳县国土资源局收储已完成围涂的土地，并由平阳县海洋与渔业局收回对应的海域使用权证，平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》，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湖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，启东新湖根据协议规定的分配原则与政府结算海涂开发款。

表 5-32 启东圆陀角项目收入确认情况

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1-6月	6,646.82	-
合计	<b>189,980.66</b>	<b>200,890.61</b>

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，启东新湖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 19.00 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：合同负债；

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：合同负债，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 6 月 30 日，海涂开发项目的开发、投资进度如下，

表 5-33 2020 年 6 月末海涂开发项目情况

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	16.24
启东圆陀角项目	4,000,000	4,000,000	2,644,628	1,355,372	19.00	17.92

表 5-33 2020 年 6 月末海涂开发项目情况（续）

单位：平方米，亿元

项目名称	整理年份	回款年份	已回款金额	是否签订合同	是否按照合同约定获取报酬	未来三年计划投资额		
						2020年7-12月	2020年7-12月	2020年7-12月
温州西湾项目	2001年~待定	2013年~待定	52.46	是	是	1.48	1.7	1.7
启东圆陀角项目	2010年~2021年	2012年~2023年	20.09	是	是	0.74	0.34	0

#### 4、主营业务中其他业务收入

主营业务其他收入主要为学校收入、酒店收入和商业运营收入。学校收入是发行人实际控制的嘉兴南湖国际实验中学、嘉兴市南湖区南湖国际罗马都市幼儿园、嘉兴经济技术开发区世贸新城幼儿园等学校收取的学费收入和培训收入，近三年一期的收入为 3,308.86 万元、3,903.14 万元、3,703.18 万元和 1,922.41 万元。酒店收入系希尔顿花园酒店的住宿、餐饮、会务等收入，近三年一期的收入为 226.70 万元、2,199.57 万元、1,996.58 万元和 683.83 万元。2019 年和 2020 年 1-6 月商业运营收入 4,360.26 万元和 3,031.86 万元，主要是苏州新湖广场的收入。

#### 5、非主营业务中其他业务收入

非主营业务其他业务收入主要为房屋租赁收入。

其他业务收入主要系租赁收入，物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

### 九、公司主要在建、拟建工程和未来三年投资计划

作为一家主营业务为房地产开发的公司，发行人会计口径下的在建工程包括丰宁承龙尾矿库、新湖启东 E-22 地块综合楼等，总投资规模均较小，为非重点建设项目。发行人房地产板块在建项目情况已在本募集说明书“第五章、八、(三) 发行人业务板块情况”中予以披露。

#### (一) 公司主要在建工程及未来三年投资计划

截至 2020 年 6 月末，公司主要在建项目 22 个，预计总投 8,167,829 万元，已累计完成投资 6,292,635 万元，预计项目 2020 年 7-12 月、2021 年和 2022 年未来三年计划投资金额分别为 342,632 万元、548,347 万元和 436,910 万元，截止 2022 年度累计投资额为 7,620,525 万元。

#### (二) 公司主要拟建工程及未来三年投资计划

截至 2020 年 6 月末，公司主要拟建项目 7 个，预计总投 5,852,697 万元，已累计完成投资 3,235,750 万元，预计项目 2020 年 7-12 月、2021 年和 2022 年未来

三年计划投资金额分别为 500,366 万元、486,800 万元和 380,000 万元，截止 2022 年度累计投资额为 4,602,916 万元，主要系上海亚龙项目的拆迁成本。

## 十、公司发展战略

### （一）总体发展思路和定位

公司加快战略转型，加大资源整合，前瞻布局科技。

#### 1、地产

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、芯片设计、智能制造、医疗健康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。随着房地产行业的发展，行业集中度进一步提升。龙头企业在调控期的品牌影响力进一步凸显，企业在资源整合能力、经营管理等方面的优势继续扩大。政府将继续从信贷政策、土地供应、税收

政策等多方面加大对普通住宅、保障性住房开发及首次购房需求的支持力度，以刚性需求为主的中小户型普通住宅仍将作为未来一段时期市场成交的主流产品，并支撑市场平稳发展。

基于以上判断，公司将继续坚持普通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 131.64 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 402.285 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，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

公司将顺应宏观环境变化趋势，适时调整发展战略，以更好更灵活的策略应对行业变局，全力减少疫情给经营带来的影响，为建设美好生活作出应有的贡献。

#### 1、进一步构建金融服务和金融科技双向赋能的生态圈，加快内涵发展

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。同时要积极创造条件，推动投资入股的湘财证券、新湖期货等金融企业尽早上市。

#### 2、进一步赋能高科技企业拓展市场空间，增强竞争能力

高科技领域的前瞻性布局将使公司充分享受行业发展红利，今年要严格控制投资质量，规范投资要求，加强投后管理。继续适度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的信息技术、人工智能、智能制造、生物医药等的高科技企业。同时，要扩大已投资高科技企业的应用场景，条件成熟的要推进科创板上市。

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。要充分认识区块链技术核心价值。今年除了要继续加大对区块链技术的研发投入，保持区块链技术在行业的领先优势外，要积极探索和拓展区块链技术的落地，加快区块链技术在金融、民生、政务、工业制造等领域的应用落地，重点研究区块链技术能够解决的业务痛点，以及在不同场景下的适用

度，建设完善的产业应用生态。

### 3、进一步加快开发节奏，提升地产业务规模、业绩和品牌影响力

面对地产行业发展的深刻变化，公司要持续发挥前瞻、精准、高效、灵活的优势，保持战略定力，重点做好以下工作：

一是继续聚焦以上海为中心的长三角区域。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 2000 万平方米的土地储备，要聚焦产品和服务，做好精益经营，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。

二是加快项目周转速度，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。

三是积极采取适度多元的拿地策略。随着行业拿地门槛提高，要充分运用公司资源整合和多元融资优势，适度补充和扩充土地资源储备。

四是积极打造品牌，提升产品品质。新型冠状病毒疫情是一个不容忽视的突变因素，人们的生活方式、工作方式可能由此发生若干长期变化。要深入理解和挖掘由此带来的客户需求变化，创新产品策划、营销设计，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。

### 4、进一步提高资金管理的计划性和精细度，优化资产负债结构

面对疫情持续扩散对外部环境造成的不确定性，今年财务管理总的要求是量入为出，做好投融资工作，保持资金安全弹性，提高公司信用评级。

尽管公司已经构建了以银行信贷、股权融资为主，公司债、资产证券化等为辅的多元融资体系，但仍要积极拓宽融资渠道，保持合理杠杆水平，优化财务结构。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，创新融资方式，优化负债结构。在保持公司总资产规模适度增长的同时，适度控制有息负债规模，将资产负债率和融资成本控制在合理水平。

### 5、进一步提升经营管理水平，保障公司长期健康发展

不断完善公司治理，提高公司规范运作水平。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。

落实精益运营，提高经营效率和效益。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控制体系，具备了可复制和可持续发展的能力。今年要继续完善业务管理架构，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；全面提升股债资本市场认可度。

加强人才建设和公司文化建设，为员工提供公平的工作环境，为团队提供良好的职业发展平台。持续推进股权激励机制，构建股权激励与个人成长相结合的长效激励体系。重视人才培养，持续优化多层次培养体系，为公司持续健康发展提供坚实人才保障。

## 6、进一步履行社会责任，共享文明安乐

积极响应中央关于精准扶贫、打赢扶贫攻坚战号召，在继续深化做好已有扶贫项目基础上，结合自身行业优势，创新扶贫工作方式，深化扶贫工作效果。

2020年，公司要重点开展精准扶贫、乡村振兴、教育发展、环境保护等活动，不断丰富扶贫工作的领域和内涵。同时，公司将不忘初心，回馈社会，持续为慈善公益事业投入资金、人才，致力于促进贫困地区的经济发展和社会事业的进步，重点推进“南湖乡村幼儿园计划”、“枫香河益贫乡村”等公益项目的实施进度，扩大项目覆盖，为社会做出更大贡献。

## 十一、发行人所处行业状况

### （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、制定质量标准和规范；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，住建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《国务院关于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，应有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。

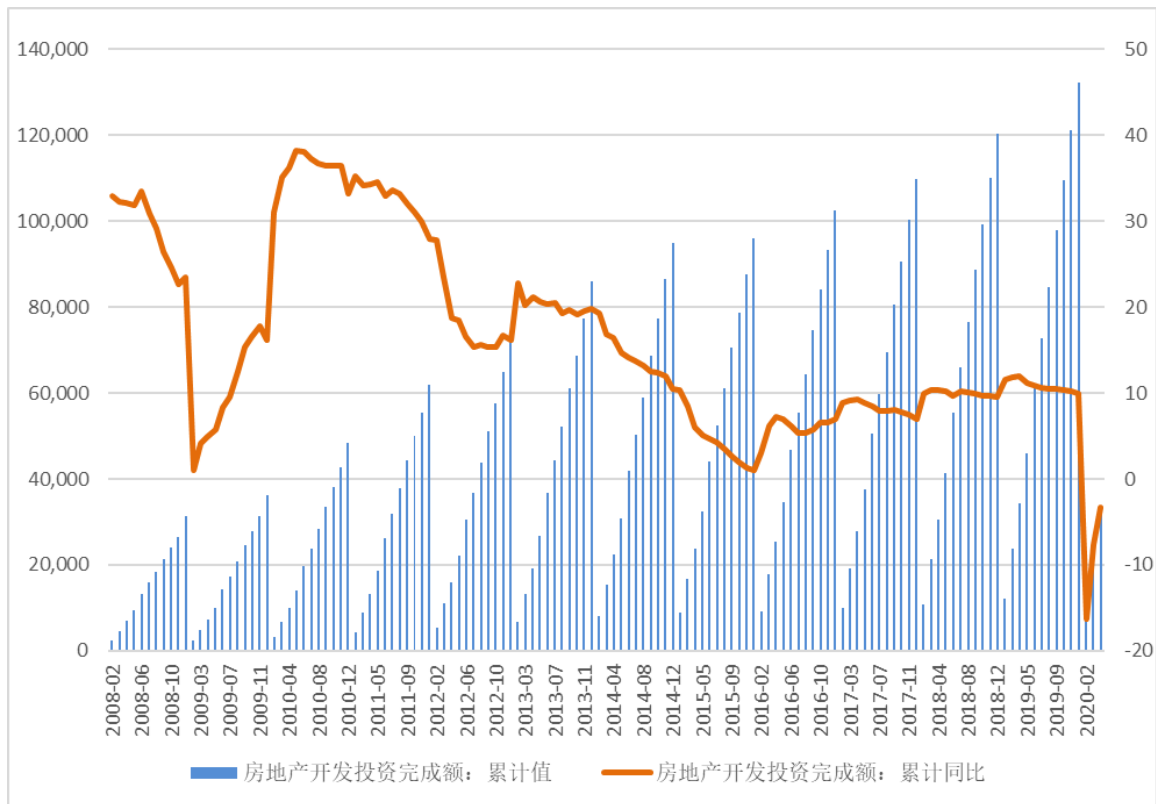
2019年12月23日，住建部部长王蒙徽全国住房和城乡建设工作会议上表示，要严格把握棚改范围和标准，稳步推进棚户区改造，总结推广试点经验，进

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，比上年名义增长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%。

图 5-3 房地产开发投资月度投资完成额及累计同比增速情况

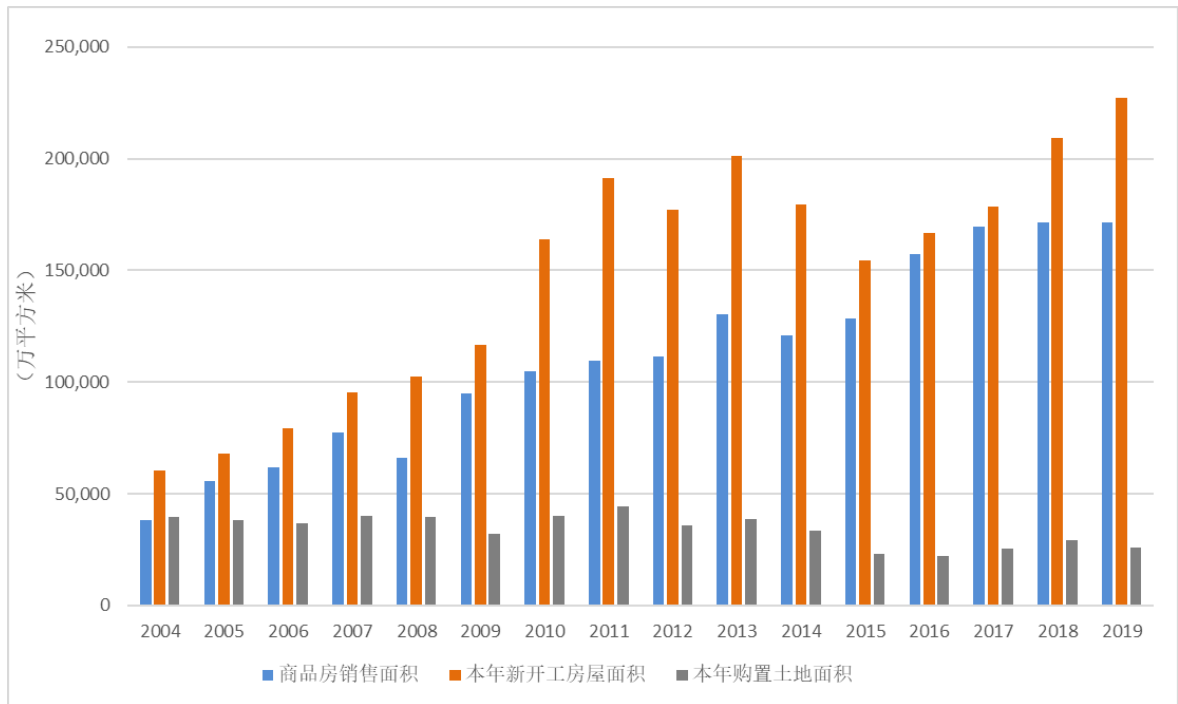


数据来源：国家统计局

### 4、房屋销售情况

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%。

图 5-4 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。

## 十二、发行人在房地产行业地位和竞争优势

### 1、行业地位

公司是浙江省市值最大的 A 股上市公司之一，主营地产、金融及其他投资。公司在全国多个城市开发有多个房地产项目，规模和实力居行业前列。公司以“价值地产”为理念，深刻把握大势，合理选择时机，准确定位产品，不断提升品质，创造了“新湖地产”的良好品牌，获得了“中国房地产最具竞争力企业”、“中国地产 20 年最具影响力企业”等称号。

## 2、竞争优势

自成立以来，公司以房地产为主业，以市场化运作为依托，经过多年的用心打造，在战略、规模、品牌、管理等方面已具备一定的核心竞争力，为公司持续、健康、稳定发展打下坚实基础。

### 前瞻清晰的发展战略

基于对自身核心竞争力以及行业发展趋势、市场机遇的判断，公司确定了地产、金融及金融科技双主业的发展战略。公司在地产行业耕耘二十余年，将充分发挥地产主业既有优势、加速地产项目价值释放，为公司转型发展提供坚实支撑。同时，经过多年的战略布局，公司在金融和金融科技领域的机构、技术、服务的一体化平台已逐渐成体系，未来将进一步加大协同整合力度。公司经营以海涂开发、棚户区改造等新型城镇化建设为中心的房地产业务。在战略布局上，公司近年来在新型城镇化综合项目中发展迅速，例如温州西湾及启东圆陀角的海涂开发项目，上海新湖·明珠城、上海新湖·青蓝国际、上海·玛宝项目、上海·亚龙项目、上海·天虹项目的棚户区改造项目等。公司的这些布局，正好与国家新一轮城镇化战略高度吻合，将给公司带来持续的价值增长。

### 优质丰富的资源储备

公司目前土地储备约 3000 万平方米，可满足公司 5-8 年的开发需求；土地成本相对较低，为公司盈利空间提供保障；项目区域分布合理，主要分布在以上海为中心的长三角区域。同时，公司投资的大量金融及金融科技股权价值提升巨大，业绩优良。

### 稳健高效的财务管理

公司一贯坚持财务稳健的经营风格，处理好稳健经营与快速成长的关系，始终把控制资金风险放在第一位。多年来，公司的资产负债率、综合资金成本在同行业中均保持合理水平，这为公司持续发展提供了有力保障。

### 优秀稳定的管理团队

公司核心管理层的长期稳定为企业的持续稳定发展提供了重要支持。通过长期的业务和经营实践，公司培养和凝聚了一大批管理团队和业务精英。这些管理团队和业务精英素质高、能力强、经验丰富，有创新能力，具备在复杂市场环境下实现企业平稳健康发展的能力。

### 规范高效的公司治理

按照法律法规要求，结合公司发展实际，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，为公司快速稳健发展奠定了基础和保障。

## 第六章 公司财务状况

本募集说明书中披露的财务数据均来源于发行人 2017 年至 2019 年经审计的财务报表和已公开披露但未经审计的 2020 年半年度财务报表。其中 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年半年度财务数据使用对应年度和季度财务报表的期末数。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅读发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。

### 一、发行人财务报告编制及审计情况

#### (一) 重大会计政策执行情况

2017 年、2018 年、2019 年（经审计）的会计报表及 2020 年 6 月末会计报表执行财政部颁布的企业会计准则编制。

#### (二) 审计意见

发行人 2017 年、2018 年、2019 年的合并和母公司会计报表由天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，分别出具了天健[2018]4298 号标准无保留意见审计报告、天健[2019]4308 号标准无保留意见审计报告和天健[2020]3998 号标准无保留意见审计报告。

#### (三) 重大会计政策变更

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。

#### 4、2020 年 1-6 月重要会计政策和会计估计变更

(1) 公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》(以下简称新收入准则)。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的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

执行新收入准则对公司 2020 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2019 年 12 月 31 日	新收入准则调整影响	2020 年 1 月 1 日
应收账款	45,265,866.29	63,696,863.04	108,962,729.33
其他流动资产	1,322,958,930.63	58,995,572.34	1,381,954,502.97
长期股权投资	34,929,043,511.51	671,147.46	34,929,714,658.97
递延所得税资产	1,161,841,143.22	36,805,165.50	1,198,646,308.72
预收款项	18,560,218,260.37	-18,550,225,841.44	9,992,418.93
合同负债		17,471,995,877.38	17,471,995,877.38
其他流动负债	3,389,635,592.36	1,289,168,577.06	4,678,804,169.42
递延所得税负债	67,005.23	14,748,893.09	14,815,898.32
未分配利润	17,423,654,242.74	-71,123,492.08	17,352,530,750.66
少数股东权益	728,573,950.74	5,604,734.33	734,178,685.07

(2) 公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2019 年度颁布的《企业会计准则解释第 13 号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。

## 二、公司近三年主要财务数据

表 6-1 发行人 2017 年末-2020 年 6 月末合并资产负债表

单位：元

	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	14,893,535,989.49	14,690,206,376.51	16,017,984,803.11	17,808,436,943.64
交易性金融资产	2,401,367,903.55	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	121,946,052.46	45,265,866.29	841,815,640.49	77,366,333.65
预付款项	359,320,172.70	215,397,376.89	201,364,928.44	1,451,988,626.16
其他应收款	6,825,252,670.14	6,881,205,663.88	2,846,715,086.66	700,549,974.27
存货	70,965,905,749.47	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	22,443,000.00	27,800,000.00	20,676,000.00	29,676,500.00
其他流动资产	1,764,316,936.21	1,322,958,930.63	1,087,719,860.63	2,106,465,746.63
<b>流动资产合计</b>	<b>97,354,088,474.02</b>	<b>93,844,713,092.27</b>	<b>92,853,100,830.16</b>	<b>82,144,278,757.84</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产			9,698,952,470.46	10,544,806,920.51
长期股权投资	40,436,608,791.13	34,929,043,511.51	32,203,576,335.22	27,695,128,306.22
其他权益工具投资	2,330,456,611.41	2,343,017,940.64	-	-
其他非流动金融资产	7,761,121,814.72	8,400,632,122.95	-	-
投资性房地产	1,695,509,222.45	1,738,337,752.47	1,066,802,705.21	1,043,631,594.18
固定资产	506,254,486.21	518,804,159.37	514,530,304.73	470,652,733.74
在建工程	20,134,677.70	13,530,383.08	695,910.86	1,400,580.78
无形资产	137,019,991.07	144,726,096.16	147,369,493.69	264,355,878.54
开发支出	902,876,966.66	880,763,162.77	872,887,475.27	872,875,475.27
长期待摊费用	21,205,798.62	24,804,878.25	22,904,044.34	16,664,778.38
递延所得税资产	1,285,287,464.56	1,161,841,143.22	759,763,842.40	603,587,855.36
其他非流动资产	41,211,330.23	31,806,562.61	1,730,560,668.75	911,700,120.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>55,137,687,154.76</b>	<b>50,187,307,713.03</b>	<b>47,018,043,250.93</b>	<b>42,424,804,242.98</b>
<b>资产总计</b>	<b>152,491,775,628.78</b>	<b>144,032,020,805.30</b>	<b>139,871,144,081.09</b>	<b>124,569,083,000.82</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	6,127,152,456.14	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	658,080,000.00	432,363,905.00	110,000,000.00	7,280,000.00
应付账款	2,248,036,704.22	3,197,714,791.31	2,014,218,064.83	1,974,178,135.34
预收款项	8,901,998.24	18,560,218,260.37	16,356,983,240.66	15,576,663,898.73
合同负债	20,246,633,806.93	-	-	-
应付职工薪酬	10,828,007.58	30,786,502.51	22,035,486.17	16,093,275.84
应交税费	1,472,705,986.80	1,939,008,597.88	1,892,942,245.87	1,730,062,990.05
其他应付款	7,435,645,500.03	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	14,686,331,112.92	18,744,115,900.31	16,580,842,380.22	11,258,207,658.26
其他流动负债	4,229,931,742.99	3,389,635,592.36	1,858,755,156.02	1,369,095,414.21
<b>流动负债合计</b>	<b>57,124,247,315.85</b>	<b>55,006,589,500.63</b>	<b>44,371,406,055.86</b>	<b>37,324,257,160.18</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	42,019,920,314.30	35,543,834,301.87	40,448,810,942.80	30,466,660,301.10
应付债券	11,448,653,297.29	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	170,321,411.54	170,435,214.22	257,796,574.58	265,254,235.94
递延所得税负债	17,161,114.14	67,005.23	7,122,584.62	28,929,878.73
其他非流动负债	3,963,800,000.00	4,292,400,000.00	2,539,420,443.12	2,530,620,858.11
<b>非流动负债合计</b>	<b>57,679,856,137.27</b>	<b>53,861,945,975.34</b>	<b>61,113,232,492.69</b>	<b>54,345,240,526.59</b>
<b>负债合计</b>	<b>114,804,103,453.12</b>	<b>108,868,535,475.97</b>	<b>105,484,638,548.55</b>	<b>91,669,497,686.77</b>
<b>所有者权益：</b>				
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	8,141,265,951.30	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	-114,057,825.17	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	19,585,856,329.68	17,423,654,242.74	16,162,559,421.49	14,789,780,669.53
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>36,797,863,862.41</b>	<b>34,434,911,378.59</b>	<b>33,619,195,377.96</b>	<b>32,206,639,463.86</b>
少数股东权益	889,808,313.25	728,573,950.74	767,310,154.58	692,945,850.19
<b>所有者权益合计</b>	<b>37,687,672,175.66</b>	<b>35,163,485,329.33</b>	<b>34,386,505,532.54</b>	<b>32,899,585,314.05</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>152,491,775,628.78</b>	<b>144,032,020,805.30</b>	<b>139,871,144,081.09</b>	<b>124,569,083,000.82</b>

表 6-2 发行人 2017 年-2019 年及 2020 年 1-6 月合并利润表

单位：元

	2020年1-6月	2019年年度	2018年度	2017年度
<b>营业总收入</b>	<b>4,734,452,630.51</b>	<b>14,810,295,115.09</b>	<b>17,227,114,696.42</b>	<b>17,499,924,005.52</b>
其中：营业收入	4,734,452,630.51	14,810,295,115.09	17,227,114,696.42	17,499,924,005.52
<b>营业总成本</b>	<b>5,455,162,245.84</b>	<b>14,899,955,243.75</b>	<b>15,819,642,449.96</b>	<b>16,547,412,528.54</b>
其中：营业成本	3,524,422,901.11	9,553,992,248.96	12,311,671,019.62	12,570,080,546.16
税金及附加	263,489,279.21	1,877,984,381.86	1,074,599,719.43	1,523,142,367.59
销售费用	142,251,125.48	397,317,198.81	315,150,134.41	516,619,119.51
管理费用	228,424,885.12	445,335,489.44	420,224,343.19	444,280,244.79
财务费用	1,296,574,054.92	2,625,325,924.68	1,697,997,233.31	1,493,290,250.49
其中：利息费用	1,292,352,342.29	2,707,210,694.81	2,034,935,291.81	1,730,387,492.48
利息收入	82,057,422.81	175,827,704.50	318,600,499.04	389,531,673.14
加：其他收益	4,050,613.66	3,837,118.08	11,407,225.61	7,383,879.83
投资收益（损失以“-”号填列）	2,499,359,516.22	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	1,791,591,638.78	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）	-198,897,591.77	-689,713,896.08	-87,311,663.85	25,176,970.60
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-18,518,940.35	-2,614,190.17	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	241,051.54	-29,969,225.83	-271,875,213.47	-352,521,760.26
资产处置收益（损失以“-”号填列）	8,320.86	185,216.21	-597,713.09	515,100.31
<b>营业利润</b>	<b>1,565,533,354.83</b>	<b>2,835,699,133.75</b>	<b>3,548,707,830.82</b>	<b>3,815,302,384.48</b>
加：营业外收入	1,045,689,752.85	10,955,606.15	3,722,349.48	390,852,392.44
减：营业外支出	2,708,376.08	90,333,269.50	24,250,748.36	27,207,734.22
<b>利润总额</b>	<b>2,608,514,731.60</b>	<b>2,756,321,470.40</b>	<b>3,528,179,431.94</b>	<b>4,178,947,042.70</b>
减：所得税费用	149,578,220.03	644,694,535.73	834,820,131.33	828,726,084.59
<b>净利润</b>	<b>2,458,936,511.57</b>	<b>2,111,626,934.67</b>	<b>2,693,359,300.61</b>	<b>3,350,220,958.11</b>
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润	2,458,936,511.57	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	2,325,809,574.41	2,153,412,681.24	2,506,201,669.61	3,321,865,217.75
2.少数股东损益	133,126,937.16	-41,785,746.57	187,157,631.00	28,355,740.36
<b>其他综合收益的税后净额</b>	<b>-252,211,597.12</b>	<b>-97,102,590.52</b>	<b>-272,098,151.61</b>	<b>-159,378,552.43</b>
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-252,211,597.12	-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	-74,900,594.70	-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	-45,978,275.59	-43,325,345.58	2,631,149.01	-
2.其他权益工具投资公允价值变动	-28,922,319.11	-11,698,254.96	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-177,311,002.42	-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	-9,929,797.32	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	-167,381,205.10	-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	-	-	-	-
<b>综合收益总额</b>	<b>2,206,724,914.45</b>	<b>2,014,524,344.15</b>	<b>2,421,261,149.00</b>	<b>3,190,842,405.68</b>
归属于母公司普通股股东综合收益总额	2,073,597,977.29	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	133,126,937.16	-41,785,746.57	187,157,631.00	28,355,740.36
<b>每股收益:</b>				
基本每股收益	0.276	0.25	0.29	0.39
稀释每股收益	0.276	0.25	0.29	0.39

表 6-3 发行人 2017 年-2019 年及 2020 年 1-6 月合并现金流量表

单位：元

	2020 年 1-6 月	2019 年年度	2018 年度	2017 年度
<b>经营活动产生的现金流量:</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	8,009,034,967.21	18,294,860,439.70	18,072,065,362.84	20,802,110,245.06
收到的税费返还	10,948,271.48	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	672,325,589.03	1,062,725,053.83	1,574,319,069.88	2,673,066,600.94
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>8,692,308,827.72</b>	<b>19,384,788,563.71</b>	<b>19,707,049,082.68</b>	<b>23,475,506,770.64</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	6,957,614,091.69	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的现金	273,166,186.82	463,793,449.51	397,297,302.66	419,759,113.50
支付的各项税费	1,324,089,762.53	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	683,818,467.04	1,443,383,002.01	1,603,452,249.10	2,861,132,542.27
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>9,238,688,508.08</b>	<b>17,117,282,792.12</b>	<b>23,485,724,751.59</b>	<b>21,792,332,524.73</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-546,379,680.36</b>	<b>2,267,505,771.59</b>	<b>-3,778,675,668.91</b>	<b>1,683,174,245.91</b>
<b>投资活动产生的现金流量:</b>				
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	26,558,727.12	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	20,000.00	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	235,945,154.55	915,109,279.24	246,460,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	2,379,140,000.05	3,636,419,125.42	8,332,225,697.37	21,412,251,739.36
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,647,695,132.67</b>	<b>6,873,602,885.54</b>	<b>12,267,996,396.23</b>	<b>25,809,319,658.06</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,342,333.71	48,299,746.03	34,870,392.59	41,639,835.98
投资支付的现金	3,432,566,262.08	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	878,532,888.16	1,295,252,120.23	8,971,914,857.01	22,515,225,262.43
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>4,327,441,483.95</b>	<b>4,851,256,107.66</b>	<b>16,336,618,813.50</b>	<b>32,242,084,847.47</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,679,746,351.28</b>	<b>2,022,346,777.88</b>	<b>-4,068,622,417.27</b>	<b>-6,432,765,189.41</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
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	16,246,831,138.00	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	4,760,904,993.07	6,849,326,032.76	2,304,943,429.41	1,175,596,549.74
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>21,007,736,131.07</b>	<b>40,247,595,277.72</b>	<b>32,048,151,565.76</b>	<b>31,613,723,477.73</b>
偿还债务支付的现金	14,914,587,012.84	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	2,474,260,230.29	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	1,152,739,481.51	5,012,253,514.52	2,998,872,030.78	885,647,965.05
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>18,541,586,724.64</b>	<b>46,585,144,397.23</b>	<b>25,950,833,761.70</b>	<b>26,435,528,623.18</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,466,149,406.43</b>	<b>-6,337,549,119.51</b>	<b>6,097,317,804.06</b>	<b>5,178,194,854.55</b>
汇率变动对现金的影响	-47,917,686.15	-9,929,696.88	112,842,640.31	-71,303,094.18
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>192,105,688.64</b>	<b>-2,057,626,266.92</b>	<b>-1,637,137,641.81</b>	<b>357,300,816.87</b>
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
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>12,717,747,793.96</b>	<b>12,525,642,105.32</b>	<b>14,583,268,372.24</b>	<b>16,220,406,014.05</b>

表 6-4 发行人 2017 年末-2020 年 6 月末母公司资产负债表

单位：元

	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	5,658,021,216.35	5,400,910,505.14	3,950,693,240.54	9,075,665,932.89
交易性金融资产	572,217.59	-	-	-
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	7,858,392.78	478,896.02	5,284,420.26	2,236,723.00
预付款项	8,073,987.62	51,319,759.36	51,932,382.26	40,212,929.00
其他应收款	16,199,003,808.04	18,077,012,294.47	21,620,444,297.57	12,167,757,101.80
存货	317,160.48	324,096.06	324,096.06	324,096.06
一年内到期的非流动资产		400,000,000.00	1,112,100,000.00	10,458,000.00
其他流动资产	38,850,138.45	40,876,909.71	56,579,450.15	8,169,683.13
<b>流动资产合计</b>	<b>21,912,696,921.31</b>	<b>23,970,922,460.76</b>	<b>26,800,307,032.65</b>	<b>21,308,228,506.98</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产		-	10,016,026,778.34	10,686,992,291.40
长期应收款		314,284,000.00	1,774,284,000.00	3,003,984,000.00
长期股权投资	13,729,039,146.05	13,588,769,909.25	14,160,018,678.22	13,229,836,890.23
其他权益工具投资	8,482,561,646.01	6,821,101,038.09	-	-
其他非流动金融资产	2,904,122,216.83	3,224,604,842.50	-	-
投资性房地产	47,339,313.50	48,310,946.60	50,254,212.80	52,197,479.00
固定资产	18,386,396.30	18,684,140.51	18,873,769.79	19,444,721.79
无形资产	890,418.72	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
<b>非流动资产合计</b>	<b>25,184,339,137.41</b>	<b>24,016,446,432.42</b>	<b>26,027,277,938.82</b>	<b>27,000,209,384.76</b>
<b>资产总计</b>	<b>47,097,036,058.72</b>	<b>47,987,368,893.18</b>	<b>52,827,584,971.47</b>	<b>48,308,437,891.74</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	3,695,558,044.35	2,985,625,706.84	2,124,184,000.00	2,054,260,000.00
应付票据	600,000,000.00	400,000,000.00		
应付账款		399,080.00	3,234,189.06	379,841.67
预收款项		907,751.97	2,054,064.47	808,362.00
合同负债	9,693,429.12			
应付职工薪酬	2,971,559.26	2,663,908.10	2,285,630.30	2,045,800.53
应交税费	71,707.84	3,109,485.41	4,176,487.72	10,378,477.23
其他应付款	7,699,812,405.09	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	9,259,416,689.60	6,704,255,248.21	8,526,667,123.99	2,128,700,000.00
其他流动负债	1,217,378.28	487,317,413.70	600,000,000.00	250,000,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>21,268,741,213.54</b>	<b>17,582,293,664.33</b>	<b>17,355,590,270.30</b>	<b>9,218,081,116.25</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款			2,056,398,000.00	2,823,000,000.00
应付债券	3,708,252,543.63	7,544,321,774.58	11,422,010,114.36	14,454,361,914.09
其他非流动负债	2,773,800,000.00	2,902,400,000.00	1,740,000,000.00	1,450,000,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>6,482,052,543.63</b>	<b>10,446,721,774.58</b>	<b>15,218,408,114.36</b>	<b>18,727,361,914.09</b>
<b>负债合计</b>	<b>27,750,793,757.17</b>	<b>28,029,015,438.91</b>	<b>32,573,998,384.66</b>	<b>27,945,443,030.34</b>
<b>所有者权益：</b>				
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	7,521,369,395.55	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	-2,225,495,237.92	-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	4,943,506,602.97	3,242,547,506.61	4,089,143,266.32	3,883,032,430.43
<b>所有者权益合计</b>	<b>19,346,242,301.55</b>	<b>19,958,353,454.27</b>	<b>20,253,586,586.81</b>	<b>20,362,994,861.40</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>47,097,036,058.72</b>	<b>47,987,368,893.18</b>	<b>52,827,584,971.47</b>	<b>48,308,437,891.74</b>

表 6-5 发行人 2017 年-2019 年及 2020 年 1-6 月母公司利润表

单位：元

	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>营业收入</b>	<b>1,697,893,504.08</b>	<b>2,542,209,751.31</b>	<b>2,211,672,728.37</b>	<b>2,301,944,652.82</b>
减：营业成本	1,688,039,341.37	2,531,662,016.91	2,199,827,970.04	2,179,425,722.98
税金及附加	1,560,106.55	3,106,430.50	4,717,929.80	4,380,385.59
销售费用			-	-
管理费用	30,680,857.44	61,128,852.81	77,683,110.27	135,467,494.84
财务费用	821,711,982.73	2,100,409,871.68	481,588,665.62	722,801,883.86
其中：利息费用	841,803,769.36	2,099,174,325.32	1,890,455,310.24	1,580,240,519.47
利息收入	48,855,080.37	74,192,493.55	1,374,679,765.31	954,775,198.08
加：其他收益	77,374.81		224,725.78	-
投资收益（损失以“-”号填列）	2,598,213,082.64	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	217,347,854.11	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）	41,723,017.23	-205,306,021.73	-454,895.29	51,594.72
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,061,073.96	-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）			-	-
<b>营业利润</b>	<b>1,794,853,616.71</b>	<b>793,427,798.59</b>	<b>823,958,548.86</b>	<b>1,601,569,386.54</b>
加：营业外收入	799.89	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
<b>利润总额</b>	<b>1,794,854,416.60</b>	<b>791,982,290.76</b>	<b>817,587,235.40</b>	<b>1,601,483,558.16</b>
减：所得税费用			-	112,774,225.09
<b>净利润</b>	<b>1,794,854,416.60</b>	<b>791,982,290.76</b>	<b>817,587,235.40</b>	<b>1,488,709,333.07</b>
持续经营净利润	1,794,854,416.60	791,982,290.76	817,587,235.40	1,488,709,333.07
终止经营净利润			-	-
<b>其他综合收益</b>	<b>-1,933,276,328.50</b>	<b>310,224,364.83</b>	<b>-370,358,865.32</b>	<b>-314,569,536.59</b>
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-1,936,922,930.88	334,975,452.64	-718,186.94	-
1.权益法下不能转损益的其他综合收益	-19,913,538.80	-3,833,175.35	-718,186.94	-

2.其他权益工具投资公允价值变动	-1,917,009,392.08	338,808,627.99	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	3,646,602.38	-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	3,646,602.38	-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
<b>综合收益总额</b>	<b>-138,421,911.90</b>	<b>1,102,206,655.59</b>	<b>447,228,370.08</b>	<b>1,174,139,796.48</b>

表 6-6 发行人 2017 年-2019 年及 2020 年 1-6 月母公司现金流量表

单位：元

	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,819,843,522.12	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	30,715,388.41	95,921,794.68	195,072,406.76	131,553,639.05
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,850,558,910.53</b>	<b>2,854,485,618.37</b>	<b>2,676,237,024.84</b>	<b>2,691,437,414.91</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,767,502,119.23	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	16,017,769.93	21,411,661.55	21,184,215.63	27,702,653.02
支付的各项税费	5,162,388.48	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	40,729,550.10	55,991,213.36	50,529,888.60	64,911,722.08
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,829,411,827.74</b>	<b>927,225,118.82</b>	<b>1,392,590,134.00</b>	<b>2,701,490,203.37</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>21,147,082.79</b>	<b>1,927,260,499.55</b>	<b>1,283,646,890.84</b>	<b>-10,052,788.46</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	1,121,998,133.11	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	324,375,597.24	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	14,896,617,950.69	27,203,196,003.47	22,912,816,774.16	33,969,447,270.31
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>16,342,991,681.04</b>	<b>29,560,825,376.65</b>	<b>26,195,169,422.18</b>	<b>37,863,905,361.15</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,322,449.74	438,277.40	213,333.11	193,827.25
投资支付的现金	3,718,125,188.15	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	10,160,909,831.03	17,760,133,671.47	28,650,298,441.58	34,311,841,751.54
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>13,881,357,468.92</b>	<b>19,209,287,492.84</b>	<b>31,434,559,111.53</b>	<b>39,278,761,461.40</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,461,634,212.12</b>	<b>10,351,537,883.81</b>	<b>-5,239,389,689.35</b>	<b>-1,414,856,100.25</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	2,274,850,000.00	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	2,872,156,629.23	11,393,080,584.59	18,456,557,368.84	17,121,515,748.80
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>5,147,006,629.23</b>	<b>15,955,080,584.59</b>	<b>26,904,437,368.84</b>	<b>25,059,775,748.80</b>
偿还债务支付的现金	3,367,306,000.00	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	632,746,087.80	2,446,937,028.14	2,047,802,554.20	1,435,039,318.81

金				
支付其他与筹资活动有关的现金	3,364,277,406.69	11,683,430,072.07	18,953,463,307.70	12,039,489,119.90
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>7,364,329,494.49</b>	<b>27,063,628,100.21</b>	<b>27,326,027,861.90</b>	<b>22,634,626,918.71</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,217,322,865.26</b>	<b>-11,108,547,515.62</b>	<b>-421,590,493.06</b>	<b>2,425,148,830.09</b>
汇率变动对现金的影响				
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>265,458,429.65</b>	<b>1,170,250,867.74</b>	<b>-4,377,333,291.57</b>	<b>1,000,239,941.38</b>
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
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>5,352,926,298.89</b>	<b>5,087,467,869.24</b>	<b>3,917,217,001.50</b>	<b>8,294,550,293.07</b>

### 三、合并报表范围变更内容及原因

#### (一) 公司2017年合并报表范围变化及原因

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湖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，香港新湖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湖投资有限公司出资设立启东新湖碧海旅游管理有限公司，注册资本2,000万美元，香港新湖投资有限公司出资2,000万美元，占其注册资本的100%，拥有对其的实际控制权，故自启东新湖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湖地产集团有限公司、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湖期货54%股权，故公司对新湖期货一并丧失控制权，同时对新湖期货的全资子公司上海新湖瑞丰金融服务有限公司、上海新湖瑞丰资产管理有限公司和新湖国际金融（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湖地产出资设立温岭锦辉置业有限公司，注册资本5,000万元，新湖地产出资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湖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，香港新湖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湖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，浙江新湖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) 浙江新湖乐居科技有限公司

本期公司出资设立浙江新湖乐居科技有限公司，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，故自浙江新湖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湖投资有限公司出资设立Xinhu (BVI)2018 Holding Company Limited，注册资本1美元，香港新湖认缴出资1美元，占其注册资本的100%。对其拥有实际控制权，故自Xinhu (BVI)2018 Holding Company Limited成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

## (6) 浙江瓯瓴实业有限公司

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

## (7) 启东新湖建设发展有限公司

本期公司控股子公司新湖地产出资设立启东新湖建设发展有限公司，注册资本1,000万元，新湖地产认缴出资1,000万元，占其注册资本的100%，拥有对其的实际控制权，故自启东新湖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湖艺人经纪有限公司，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湖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湖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，本公司和新湖地产分别认缴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湖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，本公司和新湖地产分别认缴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湖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，本公司和新湖地产分别认缴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湖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，本公司和新湖地产分别认缴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湖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，本公司和新湖地产分别认缴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湖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，浙江允升和新湖地产分别认缴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2020年6月末合并报表范围变化及原因

2020年1-6月，公司新纳入合并范围的子公司5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3家，均为因处置股权而丧失控制权。

公司2020年6月纳入合并范围的所属企业共计95户，其中通过设立或投资等方式取得的子公司70户，通过同一控制下企业合并取得的子公司12户，通过非同一控制下企业合并取得的子公司11户，其他方式取得的子公司2户。

##### 1、2020年1-6月新纳入合并财务报表范围的子公司

###### (1) 杭州乐同实业有限公司

本期公司控股子公司杭州余杭财经投资有限公司出资设立杭州乐同实业有限公司，注册资本100万元人民币，杭州余杭财经投资有限公司认缴100万元，占其注册资本的100%，对其拥有实际控制权。故自杭州乐同实业有限公司成立之日2020年6月10日起，将其纳入合并财务报表范围。

###### (2) 杭州乐然实业有限公司

本期公司控股子公司浙江新湖乐居科技有限公司出资设立杭州乐然实业有限公司，注册资本100万元人民币，浙江新湖乐居科技有限公司认缴100万元，占其注册资本的100%，对其拥有实际控制权。故自杭州乐然实业有限公司成立之日2020年6月10日起，将其纳入合并财务报表范围。

###### (3) 杭州兰熙景观工程有限公司

本期公司控股子公司杭州乐同实业有限公司出资设立杭州兰熙景观工程有限公司，注册资本500万元人民币，杭州乐同实业有限公司认缴500万元，占其注册资本的100%，对其拥有实际控制权。故自杭州兰熙景观工程有限公司成立之日2020年6月17日起，将其纳入合并财务报表范围。

###### (4) 乐清新湖联合置业有限公司

本期公司控股新湖地产出资设立乐清新湖联合置业有限公司，注册资本5,000万元人民币，新湖地产认缴3,250万元，占其注册资本的65%，对其拥有实际控制权。故自乐清新湖联合置业有限公司成立之日2020年6月17日起，将其纳入合并财务报表范围。

###### (5) 嘉兴嘉升实业有限公司

本期公司控股子公司浙江允升投资集团有限公司出资设立嘉兴嘉升实业有限公司，注册资本1,000万元人民币，浙江允升投资集团有限公司认缴1,000万

元，占其注册资本的100%，对其拥有实际控制权。故自嘉兴嘉升实业有限公司成立之日2020年6月24日起，将其纳入合并财务报表范围。

## 2、2020年1-6月不再纳入合并财务报表范围的子公司

(1) 本期公司处置浙江启丰实业有限公司100%股权，并于2020年4月22日办妥工商变更登记手续，不再将其纳入合并财务报表范围。

(2) 本期公司处置浙江启智实业有限公司100%股权，并于2020年5月13日办妥工商变更登记手续，不再将其纳入合并财务报表范围。由于浙江启智实业有限公司持有南通启新置业有限公司50%的股权，故本期处置浙江启智实业有限公司100%股权时，南通启新置业有限公司50%的股权一并处置，且因公司对南通启新置业有限公司不再控制，自股权转让日起不再纳入合并范围。

表 6-7 截至 2020 年 6 月末纳入合并报表范围的二级子公司情况

单位：万元、%

序号	子公司全称	注册资本	业务性质	直接持股比例	实际持股比例	表决权比例	级次
<b>一、境内子公司</b>							
1	新湖地产集团有限公司	200,000.00	房地产开发	100.00	100.00	100.00	二级子公司
2	天津新湖中宝投资有限公司	3,000.00	房地产开发	100.00	100.00	100.00	二级子公司
3	上海中瀚置业有限公司	6,106.50	房地产开发	65.00	65.00	65.00	二级子公司
4	嘉兴新湖中房置业有限公司	2,000.00	房地产开发	51.00	51.00	51.00	二级子公司
5	舟山新湖置业有限公司（注1）	10,000.00	房地产开发	45.00	100.00	100.00	二级子公司
6	温州新湖房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发	100.00	100.00	100.00	二级子公司
7	平阳伟成置业有限公司（注2）	1,000.00	房地产开发	51.00	100.00	100.00	二级子公司
8	平阳安瑞置业有限公司（注3）	1,000.00	房地产开发	51.00	100.00	100.00	二级子公司
9	平阳宝瑞置业有限公司（注4）	1,000.00	房地产开发	51.00	100.00	100.00	二级子公司
10	九江新湖远洲置业有限公司	200.00	房地产开发	100.00	100.00	100.00	二级子公司
11	启东新湖投资开发有限公司	7,500.00	江海滩涂	100.00	100.00	100.00	二级子公司

序号	子公司全称	注册资本	业务性质	直接持股比例	实际持股比例	表决权比例	级次
			围垦				
12	平阳县利得海涂围垦开发有限公司（注5）	6,034.62	海涂开发	51.00	80.00	80.00	二级子公司
13	丰宁承龙矿业有限公司	1,200.00	矿产品勘察、购销	80.00	80.00	80.00	二级子公司
14	贵州新湖能源有限公司	5,000.00	矿产品销售、能源项目投资	100.00	100.00	100.00	二级子公司
15	绍兴百大房地产有限责任公司（注6）	500.00	房屋销售	90.00	100.00	100.00	二级子公司
16	绍兴市红太阳物业管理有限公司（注7）	50.00	物业管理	10.00	100.00	100.00	二级子公司
17	新湖影视传播有限公司	5,000.00	影视投资、广告、文化教育培训等	100.00	100.00	100.00	二级子公司
18	浙江允升投资集团有限公司	40,400.00	实业投资	100.00	100.00	100.00	二级子公司
19	上海拓驿投资管理有限公司	1,000.00	投资	100.00	100.00	100.00	二级子公司
20	新湖中宝投资管理有限公司	50,000.00	投资	100.00	100.00	100.00	二级子公司
21	浙江新湖金融信息服务有限公司	100,000.00	金融服务	100.00	100.00	100.00	二级子公司
22	浙江厚珩实业有限公司（注8）	5,000.00	项目管理	72.00	100.00	100.00	二级子公司
23	浙江启隆实业有限公司（注9）	5,000.00	项目管理	63.75	100.00	100.00	二级子公司
24	浙江福信实业有限公司（注10）	5,000.00	项目管理	68.00	100.00	100.00	二级子公司
25	浙江新湖乐居科技有限公司	1,000.00	计算机软件开发	100.00	100.00	100.00	二级子公司
26	浙江新湖智脑投资管理合伙企业（有限合伙）（注11）	10,000.00	投资	50.00	100.00	100.00	二级子公司
27	浙江智新科技有限公司	1,000.00	投资	100.00	100.00	100.00	二级子公司
28	沈阳新湖房地产开发有限公司	27,000.00	房地产开发		100.00	100.00	三级子公司
29	沈阳青蓝装饰工程有限公司	2,000.00	装修、景观园林工程		100.00	100.00	三级子公司
30	义乌北方（天津）国际商贸城	6,250.00	房地产开		100.00	100.00	三级子公司

序号	子公司全称	注册资本	业务性质	直接持股比例	实际持股比例	表决权比例	级次
	有限公司		发				
31	泰安新湖房地产开发有限公司	8,000.00	房地产开发		100.00	100.00	三级子公司
32	滨州新湖房地产开发有限公司	3,000.00	房地产开发		100.00	100.00	三级子公司
33	苏州新湖置业有限公司	30,000.00	房地产开发		100.00	100.00	三级子公司
34	南通新湖置业有限公司	5,000.00	房地产开发		50.00	50.00	三级子公司
35	南通启阳建设开发有限公司	5,000.00	房地产开发		50.00	50.00	三级子公司
36	启东新湖建设发展有限公司	1,000.00	房地产开发		100.00	100.00	三级子公司
37	上海新湖城市开发有限公司	50,000.00	房地产开发		100.00	100.00	三级子公司
38	上海新湖天虹城市开发有限公司	50,000.00	房地产开发		100.00	100.00	三级子公司
39	杭州新湖美丽洲置业有限公司	35,000.00	房地产开发		100.00	100.00	三级子公司
40	浙江新兰得置业有限公司	20,408.00	房地产开发		100.00	100.00	三级子公司
41	杭州新湖明珠置业有限公司	10,000.00	房地产开发		100.00	100.00	三级子公司
42	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	5,000.00	房地产开发		100.00	100.00	三级子公司
43	浙江新湖海创地产发展有限公司	5,000.00	房地产开发		100.00	100.00	三级子公司
44	浙江澳辰地产发展有限公司	10,000.00	房地产开发		100.00	100.00	三级子公司
45	丽水新湖置业有限公司	5,000.00	房地产开发		100.00	100.00	三级子公司
46	乐清新湖置业有限公司	10,000.00	房地产开发		65.00	65.00	三级子公司
47	乐清新湖联合置业有限公司	5,000.00	房地产开发		65.00	65.00	三级子公司
48	上海融喆投资发展有限公司	10,000.00	房地产开发		95.00	95.00	三级子公司
49	温岭新湖地产发展有限公司	5,000.00	房地产开		100.00	100.00	三级子公司



序号	子公司全称	注册资本	业务性质	直接持股比例	实际持股比例	表决权比例	级次
			发				
50	温岭锦辉置业有限公司	5,000.00	房地产开发		51.00	51.00	三级子公司
51	平阳隆瑞置业有限公司	1,000.00	房地产开发		100.00	100.00	三级子公司
52	九江新湖中宝置业有限公司	10,000.00	房地产开发		100.00	100.00	三级子公司
53	海南满天星旅业开发有限公司	10,000.00	房地产开发		50.50	50.50	三级子公司
54	杭州余杭财经投资有限公司	1,000.00	投资		100.00	100.00	三级子公司
55	浙江典安实业有限公司	5,000.00	项目管理		100.00	100.00	三级子公司
56	浙江启辉实业有限公司	5,000.00	项目管理		100.00	100.00	三级子公司
57	杭州乐然实业有限公司	100.00	项目管理		100.00	100.00	三级子公司
58	上海新湖房地产开发有限公司	20,000.00	房地产开发		63.00	63.00	三级子公司
59	衢州新湖房地产开发有限公司	28,000.00	房地产开发		100.00	100.00	三级子公司
60	浙江启远实业有限公司	5,000.00	项目管理		100.00	100.00	三级子公司
61	嘉兴新国浩商贸有限公司	4,660.00	商业贸易		100.00	100.00	三级子公司
62	上海众孚实业有限公司	10,000.00	实业投资		100.00	100.00	三级子公司
63	浙江新湖国际教育投资有限公司	3,500.00	教育产业的投资、开发		100.00	100.00	三级子公司
64	嘉兴嘉升实业有限公司	1,000.00	项目管理		100.00	100.00	三级子公司
65	杭州大清谷旅游开发有限公司	503.00	旅游服务		90.00	90.00	三级子公司
66	启东新湖碧海旅游管理有限公司	2,000万美元	旅游服务、餐饮服务		100.00	100.00	三级子公司
67	启东三水汇生态环境科技有限公司	100.00	健身、垂钓、会议服务；农作物种植、销售、租赁		100.00	100.00	三级子公司
68	嘉兴南湖国际实验中学	1,200.00	普通中学		100.00	100.00	四级子公司
69	嘉兴市南湖区南湖国际罗马都市幼儿园	50.00	学前教育		100.00	100.00	四级子公司

序号	子公司全称	注册资本	业务性质	直接持股比例	实际持股比例	表决权比例	级次
70	嘉兴经济技术开发区世贸新城幼儿园	10.00	学前教育		60.00	60.00	四级子公司
71	沈阳沈北金谷置业有限公司	13,000.00	房地产开发		65.00	65.00	四级子公司
72	天津新湖凯华投资有限公司	3,000.00	房地产开发		100.00	100.00	四级子公司
73	沈阳新湖明珠置业有限公司	7,000.00	房地产开发		65.00	65.00	四级子公司
74	上海亚龙古城房地产开发有限公司	32,000.00	房地产开发		100.00	100.00	四级子公司
75	瑞安市中宝置业有限公司	10,000.00	房地产开发		95.00	95.00	四级子公司
76	天津新湖物业发展有限公司	500.00	市场管理及服务		100.00	100.00	四级子公司
77	天津海建市政工程有限公司	500.00	市政、装修、景观		100.00	100.00	四级子公司
78	苏州充橙商业管理有限公司	1,000.00	商业管理		100.00	100.00	四级子公司
79	杭州鸬鸟旅游开发有限公司	50.00	旅游资源开发		100.00	100.00	四级子公司
80	杭州乐同实业有限公司	100.00	项目管理		100.00	100.00	四级子公司
81	杭州兰熙景观工程有限公司	500.00	园林绿化工程施工		100.00	100.00	五级子公司
<b>二、境外子公司</b>							
1	香港新湖投资有限公司	1,120万美元	投资	100.00	100.00	100.00	二级子公司
2	香港新澳投资有限公司	1万美元	投资	100.00	100.00	100.00	二级子公司
3	泰昌投资有限公司	5万美元	投资		100.00	100.00	三级子公司
4	香港冠盛投资有限公司	1美元	投资		100.00	100.00	三级子公司
5	澳洲兴澳投资有限公司	11,000万美元	投资		100.00	100.00	三级子公司
6	Xinhu(BVI)HoldingCompany Limited	0.0001美元	投资		100.00	100.00	三级子公司
7	Xinhu(Oversea)2017InvestmentCompany Limited	0.0001美元	投资		100.00	100.00	三级子公司
8	Xinhu (BVI)2018 Holding Company Limited	0.0001美元	投资		100.00	100.00	三级子公司
9	冠瑞投资有限公司	5美元	投资		100.00	100.00	三级子公司

序号	子公司全称	注册资本	业务性质	直接持股比例	实际持股比例	表决权比例	级次
10	泰信控股有限公司	0.0001美元	投资		100.00	100.00	三级子公司
11	泰融控股有限公司	0.0001美元	投资		100.00	100.00	三级子公司
12	冠宏投资有限公司	5美元	投资		100.00	100.00	三级子公司
13	Total Partner Global Limited	0.0001美元	投资		100.00	100.00	三级子公司
14	Summit Idea Limited	0.0001美元	投资		100.00	100.00	四级子公司

注 1：新湖中宝直接持有其 45% 的股权，新湖地产直接持有其 55% 的股权。

注 2：新湖中宝直接持有其 51% 的股权，新湖地产直接持有其 49% 的股权。

注 3：新湖中宝直接持有其 51% 的股权，新湖地产直接持有其 49% 的股权。

注 4：新湖中宝直接持有其 51% 的股权，新湖地产直接持有其 49% 的股权。

注 5：新湖中宝直接持有其 51% 的股权，新湖地产直接持有其 29% 的股权。

注 6：新湖中宝直接持有其 90% 的股权，新湖地产直接持有其 10% 的股权。

注 7：新湖中宝直接持有其 10% 的股权，绍兴百大直接持有其 90% 的股权。

注 8：新湖中宝直接持有其 72% 的股权，新湖地产直接持有其 28% 的股权。

注 9：新湖中宝直接持有其 63.75% 的股权，新湖地产直接持有其 36.25% 的股权。

注 10：新湖中宝直接持有其 68% 的股权，新湖地产直接持有其 32 的股权。

注 11：新湖中宝直接持有其 50% 的股权，浙江允升直接持有其 50% 的股权。

#### 四、公司主要财务指标

表 6-8 公司 2017 年-2020 年半年度主要财务指标

项目	2020 年半年度	2019 年	2018 年	2017 年
<b>1、偿债能力</b>				
流动比率	1.70	1.71	2.09	2.20
速动比率	0.46	0.46	0.51	0.61
资产负债率 (%)	75.29	75.59	75.42	73.59
EBITDA (亿元)	39.60	55.65	56.42	59.72
EBITDA 利息保障倍数(倍)	1.53	1.02	1.19	1.44
<b>2、盈利能力</b>				
营业毛利率 (%)	25.56	35.49	28.53	28.17
营业利润率 (%)	33.07	19.15	20.60	21.80
净资产收益率 (%)	6.55	6.30	7.64	10.84

项目	2020年半年度	2019年	2018年	2017年
总资产收益率(%)	2.63	3.85	4.21	5.00
<b>3、营运效率</b>				
应收账款周转次数(次/年)*	113.26	33.39	37.48	209.91
存货周转次数(次/年)*	0.10	0.14	0.19	0.23
总资产周转次数(次/年)*	0.06	0.10	0.13	0.15

注：2020年半年度应收账款周转次数、存货周转次数、总资产周转次数指标已年化处理

## 五、公司财务分析

### (一) 资产构成分析

最近三年及一期，公司资产的总体构成情况如下：

表 6-9 近三年及一期公司资产构成情况

单位：万元

资产	2020年6月30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	9,735,408.85	63.84	9,384,471.31	65.16	9,285,310.08	66.38	8,214,427.88	65.94
非流动资产	5,513,768.72	36.16	5,018,730.77	34.84	4,701,804.33	33.62	4,242,480.42	34.06
<b>资产总计</b>	<b>15,249,177.56</b>	<b>100.00</b>	<b>14,403,202.08</b>	<b>100.00</b>	<b>13,987,114.41</b>	<b>100.00</b>	<b>12,456,908.30</b>	<b>100.00</b>

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 9,735,408.85 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 5,513,768.72 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 15,249,177.56 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：

表 6-10 近三年及一期公司资产构成分科目情况

单位：万元

资产	2020年6月30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	1,489,353.60	9.77	1,469,020.64	10.20	1,601,798.48	11.45	1,780,843.69	14.30

资产	2020年6月30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 (%)
应收账款	12,194.61	0.08	4,526.59	0.03	84,181.56	0.60	7,736.63	0.06
预付款项	35,932.02	0.24	21,539.74	0.15	20,136.49	0.14	145,198.86	1.17
其他应收款	682,525.27	4.48	688,120.57	4.78	284,671.51	2.04	70,055.00	0.56
存货	7,096,590.57	46.54	6,871,724.54	47.71	7,035,401.48	50.30	5,936,955.89	47.66
其他流动资产	176,431.69	1.16	132,295.89	0.92	108,771.99	0.78	210,646.57	1.69
<b>流动资产合计</b>	<b>9,735,408.85</b>	<b>63.84</b>	<b>9,384,471.31</b>	<b>65.16</b>	<b>9,285,310.08</b>	<b>66.38</b>	<b>8,214,427.88</b>	<b>65.94</b>
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	4,043,660.88	26.52	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	233,045.66	1.53	234,301.79	1.63	-	-	-	-
其他非流动金融资产	776,112.18	5.09	840,063.21	5.83	-	-	-	-
投资性房地产	169,550.92	1.11	173,833.78	1.21	106,680.27	0.76	104,363.16	0.84
固定资产	50,625.45	0.33	51,880.42	0.36	51,453.03	0.37	47,065.27	0.38
无形资产	13,702.00	0.09	14,472.61	0.10	14,736.95	0.11	26,435.59	0.21
开发支出	90,287.70	0.59	88,076.32	0.61	87,288.75	0.62	87,287.55	0.70
递延所得税资产	128,528.75	0.84	116,184.11	0.81	75,976.38	0.54	60,358.79	0.48
其他非流动资产	4,121.13	0.03	3,180.66	0.02	173,056.07	1.24	91,170.01	0.73
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,513,768.72</b>	<b>36.16</b>	<b>5,018,730.77</b>	<b>34.84</b>	<b>4,701,804.33</b>	<b>33.62</b>	<b>4,242,480.42</b>	<b>34.06</b>
<b>资产总计</b>	<b>15,249,177.56</b>	<b>100.00</b>	<b>14,403,202.08</b>	<b>100.00</b>	<b>13,987,114.41</b>	<b>100.00</b>	<b>12,456,908.30</b>	<b>100.00</b>

### (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 63.84%，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 1,489,353.60 万元，占公司总资产的比重分别为 14.30%、

11.45%、10.20%及9.77%。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。

最近三年及一期，公司货币资金构成情况如下：

表 6-11 近三年及一期公司货币资金构成情况

单位：万元

科目名称	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
现金	108.02	81.97	97.13	92.63
银行存款	1,112,057.45	1,259,806.62	1,389,605.07	1,500,611.02
其他货币资金	377,188.13	209,132.04	212,096.28	280,140.04
<b>合计</b>	<b>1,489,353.60</b>	<b>1,469,020.64</b>	<b>1,601,798.48</b>	<b>1,780,843.69</b>

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。

2020年6月30日，公司使用受限制的货币资金为2,175,788,195.53元，其中：银行存款中用于质押的定期存款91,295,000.00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1,745,730,728.19元、按揭担保保证金94,342,453.81元、开工保证金4,662,596.71元、不能随时动用的结构性存款20,000,000.00元、其他19,306,862.43元。

## 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12,194.61万元，占总资产的比重分别为0.06%、0.60%、0.03%及0.08%。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。2020年6月末应收账款的增加主要是根据“新收入准则”调整的根据合同约定的应收未收房款的增加。

最近三年及一期，公司应收账款账面余额按账龄分类情况如下：

表 6-12 近三年及一期公司应收账款账龄分类情况

单位：万元

账龄	2020年6月30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 (%)

1年以内	7,057.60	24.40	3,910.45	71.06	86,802.72	98.04	7,806.30	87.06
1-2年	3,010.38	10.41	112.71	2.05	840.90	0.95	141.40	1.58
2-3年	1,197.91	4.14	586.59	10.66	96.66	0.11	-	-
3-5年	2,955.40	10.22	99.47	1.81	-	-	225.00	2.51
5年以上	14,701.27	50.83	794.18	14.43	794.18	0.90	794.18	8.85
<b>合计</b>	<b>28,922.56</b>	<b>100.00</b>	<b>5,503.40</b>	<b>100.00</b>	<b>88,534.45</b>	<b>100.00</b>	<b>8,966.87</b>	<b>100.00</b>

截至2020年6月末,公司应收账款账面余额按组合计提坏账分类情况如下:

表 6-13 2020 年 6 月末公司应收账款按组合计提坏账分类情况

单位: 万元

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	5,343.14	-	-
逾期 1 年以内	1,714.46	68.58	4.00
逾期 1-2 年	3,010.38	250.83	8.00
逾期 2-3 年	1,197.91	239.58	20.00
逾期 3-5 年	2,955.40	1,477.70	50.00
逾期 5 年以上	14,701.27	14,701.27	100.00
<b>合计</b>	<b>28,922.56</b>	<b>16,727.96</b>	<b>57.84</b>

截至2020年6月末,公司应收账款余额前五名明细情况如下:

表 6-14 2020 年 6 月末应收账款余额前五大明细情况

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	2,280.38	7.88
2	购房户A	非关联方	2,043.00	7.06
3	嘉兴和润商贸有限公司	非关联方	1,900.49	6.57
4	购房户B	非关联方	1,783.00	6.16
5	购房户C	非关联方	1,676.29	5.80
	<b>合计</b>		<b>9,683.16</b>	<b>33.48</b>

### 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 35,932.02 万元,占公司总资产的比重分别为 1.17%、0.14%、

0.15%及0.24%。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。2020年6月末预付增加，系根据拆迁进度预付拆迁款项增加所致。

#### 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70,055.00万元、283,986.31万元、688,120.57万元及682,525.27万元，占公司总资产的比重分别为0.56%、2.04%、4.78%及4.48%。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。

最近三年及一期，公司其他应收款账面余额按账龄分类情况如下：

表 6-15 近三年及一期公司其他应收款账龄分类情况

单位：万元

账龄	2020年6月30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 (%)
1年以内	350,937.39	58.17	464,503.88	67.05	279,055.48	91.48	51,810.72	63.03
1~2年	236,417.26	39.19	212,108.68	30.62	6,930.59	2.27	12,419.93	15.11
2~3年	4,397.99	0.73	3,852.84	0.56	8,722.51	2.86	5,862.74	7.13
3~5年	7,183.64	1.19	7,786.13	1.12	5,477.81	1.80	6,448.49	7.85
5年以上	4,344.52	0.72	4,535.86	0.65	4,865.01	1.59	5,654.54	6.88
合计	<b>603,280.80</b>	<b>100.00</b>	<b>692,787.38</b>	<b>100.00</b>	<b>305,051.40</b>	<b>100.00</b>	<b>82,196.41</b>	<b>100.00</b>

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：

表 6-16 近三年及一期公司其他应收款性质分类情况

单位：万元、%

项目	2020年6月30日		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	金额	占总资产比例
经营性往来款	33,808.18	0.22	40,310.34	0.28	34,526.06	0.25	39,192.26	0.31
非经营性往来款	569,472.62	3.73	652,477.04	4.53	270,525.33	1.93	43,004.15	0.35
合计	<b>603,280.80</b>	<b>3.96</b>	<b>692,787.38</b>	<b>4.81</b>	<b>305,051.40</b>	<b>2.18</b>	<b>82,196.41</b>	<b>0.66</b>

截至 2020 年 6 月末，公司其他应收款余额前五名明细情况如下：

表 6-17 2020 年 6 月末公司其他应收款前五大明细

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	新湖控股有限公司	往来款	联营企业	295,451.76	0-2年	48.97
2	融创房地产集团有限公司	债权转让款	非关联方	117,049.27	1年以内	19.4
3	南通启新置业有限公司	往来款	合营企业	63,078.35	1年以内	10.46
4	上海逸和投资管理有限公司	往来款	子公司	36,430.61	0-2年	6.04
5	浙江中房置业股份有限公司	往来款	子公司	10,290.00	1年以内	1.71
	合计			<b>522,299.98</b>	/	<b>86.58</b>

对于联营企业新湖控股有限公司和南通启新置业有限公司的往来款是公司作为参股股东按照持股比例对联营企业的资金投入；对非关联方上海逸和投资管理有限公司和浙江中房置业股份有限公司往来款系公司控股的子公司产生现金后按照持股比例对其小股东的资金分配；对非关联方融创房地产集团有限公司的债权转让款系根据协议约定尚未到收款时间在未来收回的款项。

#### 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 7,096,590.57 万元，占公司总资产的比例分别为 47.66%、50.30%、47.71%及 46.54%，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。

最近三年及一期，公司存货结构情况如下：

表 6-18 近三年及一期公司存货构成情况

单位：万元

项目	2020年6月30日		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	金额	跌价准备
原材料	-	-	1.94	-	11.45	-	11.45	-
库存商品	78.12	40.81	80.00	41.70	80.14	41.70	118.96	41.70
开发成本	6,526,329.21	-	6,252,975.60	-	6,442,876.55	1,295.80	5,141,718.43	-
开发产品	577,823.28	7,599.22	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	117.00	117.00
合计	<b>7,104,347.61</b>	<b>7,757.03</b>	<b>6,880,085.29</b>	<b>8,360.75</b>	<b>7,043,690.02</b>	<b>8,288.55</b>	<b>5,942,659.23</b>	<b>5,703.34</b>

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。在积淀了十数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。2020 年 6 月末存货较 2019 年末增加了 224,262.32 万元，主要是上海拆迁项目继续推进，当期支付拆迁成本 163,181.65 万元。

截至 2020 年 6 月末，公司开发成本明细情况如下：

表 6-19 2020 年 6 月末公司开发成本明细

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	294,000	79,209.82
沈阳·新湖湾	2014年	2024年	230,000	87,322.66
滨州·新湖玫瑰园	2009年	2021年	52,000	32,623.53
苏州·明珠城	2006年	2022年	930,000	59,344.23
上海·青蓝国际	2012年	2024年	1,083,584	455,448.67
南通启阳·海上明珠城	2020年	2028年	286,000	34,746.08
南通新湖·海上明珠城	2014年	2024年	420,000	220,014.51
南通启新·海上明珠城				
杭州·金色童年	2014年	2022年	140,000	49,009.35
杭州·香格里拉	2004年	2023年	411,475	146,618.28
杭州·新湖果岭	2007年	2020年	334,781	78,484.09
兰溪·香格里拉	2010年	2023年	282,283	55,178.00
平阳·四季果岭	2016年	2022年	45,000	32,023.02
上海·新湖明珠城	2002年	2023年	950,000	457,274.06
启东·圆陀角岸线综合整治工程	[注2]	[注2]	190,000	60,721.42
九江·庐山国际	2010年	2020年	404,000	24,192.83
嘉兴·新中花园	2012年	2020年	318,500	110,024.28
平阳·海涂开发	[注2]	[注2]	1,020,000	318,966.37
天津·义乌商贸城	2011年	2023年	370,000	71,266.93
天津·新湖美丽洲	2017年	2020年	70,000	57,204.19
乐清·新湖联合项目	[注1]	[注1]	276,973	75,721.92
瑞安·新湖广场	2015年	2021年	527,986	254,252.51
平阳·伟成置业	[注1]	[注1]	565,790	284,537.82
平阳·安瑞置业	[注1]	[注1]	322,064	182,998.51
平阳·宝瑞置业	[注1]	[注1]	347,134	146,184.32
平阳·隆瑞置业	[注1]	[注1]	328,816	147,648.51
上海·天虹项目	[注1]	[注1]	821,620	540,256.68
上海·亚龙项目	[注1]	[注1]	3,190,300	1,838,076.09

杭州·未来新湖中心	2018年	2023年	166,400	53,537.74
温岭·双溪春晓	2017年	2020年	310,507	250,605.86
温岭·玫瑰春晓	2018年	2021年	291,313	207,755.06
三亚·满天星项目	2019年	2023年	250,000	115,081.89
小 计				6,526,329.21

[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。

截至2020年6月末, 公司开发产品明细情况如下:

表 6-19 2020年6月末公司开发产品明细

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	9,350.86
沈阳·新湖花园[注2]	2016年-2019年	314.92
沈阳·仙林金谷	2013年-2018年	14,637.96
天津·香格里拉[注2]	2010年-2019年	29,410.40
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	2008年-2017年	44,070.67
衢州·新湖景城[注1]	2007年-2019年	53,982.67
九江·柴桑春天[注2]	2006年-2016年	4,908.76
杭州·新湖果岭	2010年-2017年	14,094.19
滨州·新湖玫瑰园	2012年-2020年	2,982.87
泰安·新湖绿园	2011年-2017年	0.00
苏州·明珠城[注1]	2008年-2019年	17,422.91
上海·新湖明珠城[注2]	2005年-2015年	13,446.00
兰溪·香格里拉	2013年-2020年	22,410.97
九江·庐山国际	2013年-2019年	31,463.45
杭州·武林国际[注2]	2014年-2017年	24,930.78
丽水·新湖国际[注2]	2014年-2018年	4,294.72

天津·义乌商贸城[注2]	2014年-2018年	159,124.70
舟山·御景国际	2016年	50,379.92
乐清·海德花园	2016年-2018年	2,460.13
嘉兴·新中花园	2016年-2020年	7,054.42
上海·青蓝国际	2017年	59,027.73
瑞安·新湖广场	2018年-2019年	8,556.55
瑞安·金银座公寓	2019年	255.58
<b>小 计</b>		<b>577,823.28</b>

[注 1]: 沈阳·北国之春本期增加数 11,540,399.15 元系投资性房地产转入; 衢州·新湖景城本期增加数中的 27,985,780.15 元系投资性房地产转入; 苏州·明珠城本期增加数中的 13,285,610.31 元、5,315,587.90 元和 18,270,446.45 元系分别从投资性房地产、无形资产和固定资产转入。

[注 2]: 沈阳·新湖花园等项目本期增加数系暂估成本差异调整。

#### ④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。

最近三年及一期, 公司存货结构情况如下:

表 6-20 近三年及一期公司存货结构情况

单位: 万元

项目	2020年6月30日		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	金额	跌价准备
原材料	0.00	-	1.94	-	11.45	-	11.45	-
库存商品	78.12	40.81	80.00	41.70	80.14	41.70	118.96	41.70
开发成本	6,526,329.21	-	6,252,975.60	-	6,442,876.55	1,295.80	5,141,718.43	-
开发产品	577,823.28	7,599.22	626,728.07	8,202.05	600,415.30	6,834.04	800,508.27	5,544.64
低值易耗品	0.00	-	182.67	-	189.58	-	185.12	-
影视剧本	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00
<b>合计</b>	<b>7,104,347.61</b>	<b>7,757.03</b>	<b>6,880,085.29</b>	<b>8,360.75</b>	<b>7,043,690.02</b>	<b>8,288.55</b>	<b>5,942,659.23</b>	<b>5,703.34</b>

如上表所示, 截至最近一期期末, 开发产品计提了约 7,599.22 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2020年6月末，公司房地产存货-开发产品跌价准备计提明细如下：

表 6-21 2020 年 6 月末公司开发产品跌价准备明细

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	9,350.86	31.66
沈阳·仙林金谷	14,637.96	266.61
天津·香格里拉	29,410.40	167.92
湖州·龙溪苑	3,192.64	1,475.95
九江·柴桑春天	4,908.76	702.82
杭州·新湖果岭	14,094.19	201.81
苏州·明珠城	17,422.91	2,656.20
兰溪·香格里拉	22,410.97	526.16
舟山·御景国际	50,379.92	1,410.04
乐清·海德花园	2,460.13	166.44
瑞安·新湖广场	8,556.55	4.37
<b>合计</b>	<b>176,825.29</b>	<b>7,599.22</b>

### 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：

表 6-22 公司存货分布及房价指数变动情况

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	<b>6,507,447.77</b>	<b>100.00</b>	-

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 176,431.69 万元, 占公司总资产的比重分别为 1.69%、0.78%、0.92% 及 1.16%。公司其他流动资产主要为新湖期货有限公司存放在交易所的交易保证金, 以及预缴的房产预售相关税金。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。2020 年 6 月末其他流动资产较 2019 年末增加了 44,135.80 万元, 主要系预缴的房产预售相关税金增加所致。

最近三年及一期, 公司其他流动资产结构情况如下:

表 6-23 近三年及一期公司其他流动资产结构情况

单位: 万元

项目	2020年6月 30日	2019年12月 31日	2018年12月 31日	2017年12月 31日
合同取得成本	8,348.74	-	-	-
理财产品	-	-	-	115,000.00
待摊费用	7,894.46	7,665.02	11,645.74	3,009.81
预缴的房产预售相关税金	123,569.28	88,535.27	81,505.24	86,541.91
待抵扣增值税进项税	33,667.93	31,508.18	15,354.01	5,624.85
信托保障基金	742.00	1,102.80	267.00	470.00
应收利息	2,209.28	-	-	-
其他	-	3,484.62	-	-



合计	176,431.69	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 5,513,768.72 万元，占总资产比重分别为 34.06%、33.62%、34.84% 及 36.16%，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 年末及 2018 年末，公司可供出售金融资产账面余额明细情况如下：

表 6-24 2017 年末-2018 年末公司可供出售金融资产明细

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

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
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	-	-
天津汇新嘉华科技有限公司	43.33	14.44	-	-
Yandal Resources Ltd	574.18	10.60		
<b>合计</b>	<b>976,095.25</b>	<b>-</b>	<b>1,097,250.02</b>	<b>-</b>

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

## ②国投瑞银新湖中宝境外资产配置 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，Summit Idea 向中信银行推选了一名董事候选人，该事项已取得中信银行董事会、股东大会审议通过（详见中信银行临 2016-07 号、临 2016-014 号公告）；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；新湖中宝已于2016年11月30日召开董事会审议通过收购 Total Partner 的 100% 股权（新湖中宝临 2016-160 号公告）。自此，Total Partner 及其子公司 Summit Idea 均成为发行人全资子公司，纳入合并报表范围，发行人通过 Summit Idea 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《关于新湖中宝股份有限公司境外投资相关会计核算问题的专项说明》（天健函[2016]220 号）（以下简称“专项说明”），如 Summit Idea 成为公司控制的境外子公司，且 Summit Idea 对中信银行的股权投资应当采用权益法核算，最终公司的合并报表对其持有的中信银行的股权投资应当采用权益法核算。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，2020 年 6 月末该项长期股权投资的账面价值为 226.35 亿元。

## 2) 其他权益工具投资

表 6-25 近一年及一期公司其他权益工具投资明细

单位：万元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
国投瑞银-新湖中宝境外投资资产管理计划	2,426.49	789.32
国投瑞银新湖中宝境外资产配置1号资管计划	0.95	2.02
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)	30,391.28	33,283.51
<b>合计</b>	<b>233,045.67</b>	<b>234,301.79</b>

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—新湖中宝境外投资资产管理计划、国投瑞银新湖中宝境外资产配置 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 6 月 30 日，公司持有的其他非流动金融资产如下：

表 6-26 2020 年 6 月末公司其他非流动资产明细

单位：万元

项 目	2020年6月30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	776,112.18	840,063.21
其中：权益工具投资	645,496.02	709,447.05
债务工具投资	130,616.16	130,616.16
<b>合 计</b>	<b>776,112.18</b>	<b>840,063.21</b>

截至2020年6月30日，上表中权益工具投资具体明细如下：

表 6-26 2020 年 6 月末公司其他非流动资产明细（续）

单位：万元

项目	2020年6月30日	持股比例
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	119,838.86	2.08%
51CREDITCARDINC.	11,906.05	21.83%
中信银行（国际）有限公司	198,466.32	6.00%
其他	126,284.79	
<b>小计</b>	<b>645,496.02</b>	

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.、北京歌华有线电视网络股份有限公司、益盟股份有限公司、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 4,043,660.88 万元，占公司总资产的比例分别为 22.23%、23.02%、24.25% 及 26.52 %。

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：

表 6-27 近三年及一期公司长期股权投资明细

单位：万元，%

被投资单位	2020年6月30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
南通启新置业有限公司	25,739.90	50.00	-	-	-	-	-	-
新湖控股有限公司	187,551.71	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	277,577.68	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	67,825.89	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	1,865.49	20.00	1,884.48	20.00	1,092.04	20.00	-	20.00
温州银行股份有限公司	249,328.74	18.15	236,475.50	18.15	249,488.40	18.15	238,357.71	18.15
新湖期货股份有限公司	38,577.07	29.67	37,972.54	29.67	36,914.23	29.67	45,499.58	37.67
江苏新湖宝华置业有限公司	23,253.78	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	2,263,521.23	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	5,047.36	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	3,945.56	21.86	3,911.94	21.86	3,331.56	25.50	3,089.99	34.00
ASIAPACIFICEXCHANGEPIELTD	49,967.70	20.00	50,283.78	20.00	52,298.98	20.00	-	-
万得信息技术股份有限公司	157,768.86	6.67	160,595.46	6.67	157,994.92	7.02	-	-
杭州趣链科技有限公司	107,803.77	49.00	107,326.10	49.00	47,165.49	49.00	-	-
杭州谐云科技有限公司	2,670.92	9.95	2,238.85	12.30	2,429.56	12.30	-	-
上海趣美信息技术有限公司	2,685.76	19.02	2,718.47	19.02	3,042.77	19.02	-	-
浙江邦盛科技有	37,259.74	14.05	37,664.73	14.05	23,581.39	10.13	-	-

限公司								
青岛精确芯元投资合伙企业（有限合伙）	23,695.41	52.23	21,371.00	52.23	8,371.01	52.23	-	-
杭州易现先进科技有限公司	2,024.49	4.81	2,116.46	4.81	-	-	-	-
杭州宏华数码科技股份有限公司	53,095.41	25.00	51,304.22	25.00				
哈尔滨高科技（集团）股份有限公司	38,810.92	3.09	-	-	-	-	-	-
绿城中国控股有限公司	394,897.39	12.95	-	-	-	-	-	-
杭州易百德微电子有限公司	14,999.68	30.00	-	-	-	-	-	-
上海蕙新医疗科技有限公司	13,746.43	34.00	-	-	-	-	-	-
杭州新喆商业管理有限公司	-	49.00	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>4,043,660.88</b>		<b>3,492,904.35</b>		<b>3,220,357.63</b>	-	<b>2,769,512.83</b>	-

截至2020年6月末，公司持有盛京银行股份有限公司（以下简称盛京银行）3.41%股权，为该公司第八大股东；持有温州银行股份有限公司（以下简称温州银行）18.15%股权，为该公司单一第一大股东；持有中信银行股份有限公司（以下简称中信银行）4.99%股权，为该公司第二大股东；持有万得信息技术股份有限公司6.67%股权，为该公司第三大股东；持有上海趣美信息技术有限公司（以下简称趣美信息）19.02%股权，为该公司第二大股东；持有杭州谐云科技有限公司9.95%股权，为该公司第四大股东；持有浙江邦盛科技有限公司（以下简称邦盛科技）14.05%股权，为该公司第二大股东；持有杭州易现先进科技有限公司4.81%股权，为该公司第七大股东；持有绿城中国控股有限公司12.95%股权，为该公司第三大股东。公司在该九家公司董事会派有董事，对该九家公司具有重大影响。本公司联营企业新潮控股有限公司本期成为哈尔滨高科技（集团）股份有限公司的控股股东，故本公司对哈高科具有重大影响。

截至2020年6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) 投资性房地产

最近三年及一期，公司投资性房地产分别为 104,363.16 万元、106,680.27 万元、173,833.78 万元及 169,550.92 万元，占公司总资产的比重分别为 0.84%、0.76%、1.21% 及 1.11%。变动原因主要系苏州新湖广场项目竣工投入运营从存货转入投资性房地产所致。

最近三年及一期，公司投资性房地产结构情况如下：

表 6-28 近三年及一期公司投资性房地产明细

单位：万元

项目	2020年6月30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 (%)
房屋、建筑物	163,667.78	96.53	167,424.20	96.31	105,232.86	98.64	102,843.31	98.54
土地使用权	5,883.14	3.47	6,409.57	3.69	1,447.41	1.36	1,519.85	1.46
<b>合计</b>	<b>169,550.92</b>	<b>100.00</b>	<b>173,833.78</b>	<b>100.00</b>	<b>106,680.27</b>	<b>100.00</b>	<b>104,363.16</b>	<b>100.00</b>

截至 2020 年 6 月末，公司投资性房地产明细如下表所示：

单位：平方米，万元

项目名称	类型	建筑面积	账面价值	占比
绍兴解放北路258号	房产	9,798.96	1,636.31	0.97%
绍兴解放北路土地使用权	土地使用权	1,093.40	87.05	0.05%
绍兴解放南路245号	房产	25.94	1.21	0.00%
绍兴城东纺织原料染料市场2-086,2-096号	房产	65.92	5.46	0.00%
绍兴人民路618号	房产	7,069.36	414.24	0.24%
绍兴下大路30-31号商铺	房产	2,022.02	15.09	0.01%
绍兴下大路30号土地使用权	土地使用权	1,609.60	26.85	0.02%
广东天河区黄埔大道西108号801—811房	房产	1,306.13	2,547.72	1.50%
杭州市西湖区西溪路126号101室	房产	653.67	705.44	0.42%



兰溪香格里拉商铺	房产	8,472.27	6,708.01	3.96%
苏州新湖广场和商铺	房产	155,981.89	72,371.36	42.68%
苏州新湖广场和商铺	土地使用权	47,385.73	5,769.24	3.40%
沈阳北国之春商铺	房产	1,056.33	119.56	0.07%
天津义乌商贸城商铺	房产	3,839.80	2,732.48	1.61%
嘉兴新中花园商铺	房产	2,676.58	1,328.47	0.78%
桐乡新湖花溪苑商铺及储藏室	房产	3,680.99	573.40	0.34%
新湖绿都商办楼35幢118-123室	房产	230.64	132.42	0.08%
新湖绿都商办楼35幢215-223室	房产	518.06	149.44	0.09%
新湖绿都26幢105室及车库32室	房产	151.53	48.93	0.03%
衢州新湖景城商铺	房产	15,923.01	5,693.32	3.36%
虹桥绿谷广场申长路518号	房产	20,192.71	59,210.58	34.92%
上海新湖明珠城商铺	房产	8,409.41	6,584.16	3.88%
绍兴红太阳中心	房产	18,498.46	2,690.19	1.59%
<b>合计</b>		<b>310,662.41</b>	<b>169,550.92</b>	<b>100.00%</b>

#### 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 50,625.45 万元，占公司总资产的比重分别为 0.38%、0.37%、0.36% 及 0.33%，占比较低，符合房地产开发企业的行业特点。

最近三年及一期，公司固定资产结构情况如下：

表 6-29 近三年及一期公司固定资产结构

单位：万元

项目	2020年6月30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 (%)
房屋及建筑物	45,678.52	90.23	46,462.89	89.56	45,683.16	88.79	41,473.02	88.12
通用设备	702.73	1.39	681.49	1.31	635.67	1.24	584.37	1.24
专用设备	151.34	0.30	187.30	0.36	272.08	0.53	395.06	0.84
运输工具	3,618.55	7.15	4,082.91	7.87	4,369.72	8.49	4,193.37	8.91
其他设备	474.31	0.94	465.82	0.90	492.41	0.96	419.45	0.89
<b>合计</b>	<b>50,625.45</b>	<b>100.00</b>	<b>51,880.42</b>	<b>100.00</b>	<b>51,453.03</b>	<b>100.00</b>	<b>47,065.27</b>	<b>100.00</b>

#### 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 13,702.00 万元，占公司总资产的比重分别为 0.21%、0.11%、0.10%及 0.09%。变动原因主要系对子公司丰宁承龙矿业有限公司好村沟金银钼矿进行减值测试计提了减值 114,441,572.03 元。

截至 2020 年 6 月末，公司无形资产明细情况如下：

表 6-30 2020 年 6 月末公司无形资产明细

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	595.00	5	285.64	-	309.35
特许权 [注1]	13,193.13	特许年限	7,116.61	-	6,076.52
探矿、采矿权 [注2]	17,340.04	-	-	11,444.16	5,895.88
土地使用权	1,618.21	土地证使用 年限	287.48	-	1,330.73
车位使用权	131.00	30	41.48	-	89.52
<b>合计</b>	<b>32,877.37</b>	<b>-</b>	<b>7,731.22</b>	<b>11,444.16</b>	<b>13,702.00</b>

注1：特许权系子公司浙江新湖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。

其中，截至 2020 年 6 月末土地使用权明细如下表所示：

单位：平方米，万元

地块名称	取得方式	土地面积	土地使用证编号	取得时间	土地用途	账面价值	入账科目	土地出让金缴纳情况
嘉兴城北永安路口	招拍挂	982.10	嘉兴国用 (1998)字第4- 16185号	1999/1/4	仓储	50.89	无形资产	已缴纳
吴江经济技术开发区江陵西路1888号太湖明珠城一期商业4幢-商铺01	招拍挂	941.40	江国用(2011) 第2600579号	2011/6/8	商业	309.27	无形资产	已缴纳

江陵西路1688号皮 皮橙	招拍 挂		苏(2019)苏州 市吴江区不动产 权第9108483号第 9108449号	2019/12/ 13	商服用 地	239.00	无形资 产	已缴 纳
启东市寅阳镇圆陀 角度假区	招拍 挂	5,934.0 0	苏(2019)启东 市不动产权第 0001036号	2019/1/1 4	商业设 施用地	548.86	无形资 产	已缴 纳
东栅街道中港路122 号	招拍 挂	8,595.7 0	浙(2018)嘉南 不动产权第 0002068号	2018/1/1 8	教育用 地/教 育	182.71	无形资 产	已缴 纳
合计		<b>16,453. 20</b>				<b>1,330.73</b>		

### 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 90,287.70 万元，占公司总资产的比重分别为 0.70%、0.62%、0.61%及 0.59%。开发支出系子公司贵州新湖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 2020 年 6 月末，公司开发支出明细情况如下：

表 6-31 2020 年 6 月末公司开发支出明细

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]	44,759.33
贵州省纳雍县旧院煤矿勘探[注]	45,328.37
其他	200.00
<b>总计</b>	<b>90,287.70</b>

注：该项目支出系子公司贵州新湖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。

### 8) 递延所得税资产

最近三年及一期，公司递延所得税资产分别为 60,358.79 万元、75,976.38 万元、116,184.11 万元及 128,528.75 万元，占公司总资产的比重分别为 0.48%、0.54%、0.81%及 0.84%。递延所得税资产增长的主要原因是预提土地增值税清算准备确认的递延所得税资产增加所致。

## (二) 负债构成分析

最近三年及一期，公司负债的总体构成情况如下：

表 6-32 近三年及一期公司负债构成情况

单位：万元

负债	2020年6月30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	5,712,424.73	49.76	5,500,658.95	50.53	4,437,140.61	42.06	3,732,425.72	40.72
非流动负债	5,767,985.61	50.24	5,386,194.60	49.47	6,111,323.25	57.94	5,434,524.05	59.28
负债合计	<b>11,480,410.35</b>	<b>100.00</b>	<b>10,886,853.55</b>	<b>100.00</b>	<b>10,548,463.85</b>	<b>100.00</b>	<b>9,166,949.77</b>	<b>100.00</b>

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 11,480,410.35 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、合同负债后的资产负债率在 70%至 73%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：

表 6-33 近三年及一期公司主要负债科目情况

单位：万元

负债	2020年6月30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	612,715.25	5.34	395,993.71	3.64	294,108.40	2.79	273,405.82	2.98
应付账款	224,803.67	1.96	319,771.48	2.94	201,421.81	1.91	197,417.81	2.15
预收款项	890.20	0.01	1,856,021.83	17.05	1,635,698.32	15.51	1,557,666.39	16.99
合同负债	2,024,663.38	17.64	-	-	-	-	-	-
应交税费	147,270.60	1.28	193,900.86	1.78	189,294.22	1.79	173,006.30	1.89
其他应付款	743,564.55	6.48	475,280.89	4.37	259,454.55	2.46	265,861.76	2.90
一年内	1,468,633.11	12.79	1,874,411.59	17.22	1,658,084.24	15.72	1,125,820.77	12.28

到期的非流动负债								
其他流动负债	422,993.17	3.68	338,963.56	3.11	185,875.52	1.76	136,909.54	1.49
<b>流动负债合计</b>	<b>5,712,424.73</b>	<b>49.76</b>	<b>5,500,658.95</b>	<b>50.53</b>	<b>4,437,140.61</b>	<b>42.06</b>	<b>3,732,425.72</b>	<b>40.72</b>
长期借款	4,201,992.03	36.60	3,554,383.43	32.65	4,044,881.09	38.35	3,046,666.03	33.24
应付债券	1,144,865.33	9.97	1,379,520.95	12.67	1,780,008.19	16.87	2,099,377.53	22.90
递延所得税负债	1,716.11	0.01	6.70	0.00	712.26	0.01	2,892.99	0.03
其他非流动负债	396,380.00	3.45	429,240.00	3.94	253,942.04	2.41	253,062.09	2.76
<b>非流动负债合计</b>	<b>5,767,985.61</b>	<b>50.24</b>	<b>5,386,194.60</b>	<b>49.47</b>	<b>6,111,323.25</b>	<b>57.94</b>	<b>5,434,524.05</b>	<b>59.28</b>
<b>负债合计</b>	<b>11,480,410.35</b>	<b>100.00</b>	<b>10,886,853.55</b>	<b>100.00</b>	<b>10,548,463.85</b>	<b>100.00</b>	<b>9,166,949.77</b>	<b>100.00</b>

### (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 5,712,424.73 万元，占总负债比重分别为 40.72%、42.06%、50.53%及 49.76%，符合行业特点。公司流动负债中，短期借款、预收款项和一年内到期的非流动负债占比较大。

#### 1) 短期借款

最近三年及一期，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 612,715.25 万元，占总负债的比重分别为 2.98%、2.79%、3.64%及 5.34%。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 6 月末，公司主要短期借款如下：

表 6-34 2020 年 6 月末公司主要短期借款情况

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	27,205.20	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
香港新湖	建银国际	21,238.50	2020/3/27	2021/3/26
沈阳明珠	华信信托股份有限公司	14,595.00	2019/10/16	2020/9/20
平阳利得	温州民商银行股份有限公司	17,000.00	2020/4/15	2021/4/15

## 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 224,803.67 万元，占总负债的比重分别为 2.15%、1.91%、2.94% 及 1.96%。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 6 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 890.20 万元，占总负债的比重分别为 16.99%、15.51%、17.05% 及 0.01%。

预收款项主要为预收售房款，2020 年 6 月 30 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。2020 年 6 月末预收账款大幅降低，是根据“新收入准则”的规定将根据合同预收的款项在“合同负债”科目列报。

截至 2019 年末，公司预收款项的明细情况如下：

表 6-35 2019 年末预收账款明细

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
<b>合计</b>	<b>1,856,021.83</b>

截至 2019 年末，公司预售房款的明细情况如下：

表 6-36 2019 年末预售房款明细

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

项目名称	期末数	预计竣工时间
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
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
<b>合计</b>	<b>1,646,691.58</b>	

#### 4) 合同负债

系 2020 年 1 月 1 日根据“新收入准则”增加的科目，2020 年 6 月末余额 2,024,663.38 万元，占总负债的比重 17.64%。

截至 2020 年 6 月末，公司合同的明细情况如下：

表 6-37 2020 年 6 月末合同负债明细

单位：万元

项目	期末数
预售房款	1,824,244.39
启东圆陀角岸线海涂开发预收款	11,416.70
温州西湾项目基础设施建设预收款	188,165.01
其他	837.28
<b>合计</b>	<b>2,024,663.38</b>



合同负债为按照合同收取的预收款项，主要为预收售房款 2020 年 1 月 1 日前在预收账款科目核算。

截至 2020 年 6 月末，公司预售房款的明细情况如下：

表 6-38 2020 年 6 月末预售房款明细

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	1,554.58	已竣工
沈阳·北国之春七期	781.31	已竣工
沈阳·新湖花园	234.47	已竣工
沈阳·新湖湾	36,400.17	2024年
沈阳·仙林金谷	58,502.92	2025年
天津新湖·香格里拉二期	7,939.43	已竣工
杭州·香格里拉	144,058.94	2023年
衢州·新湖景城	11,827.01	已竣工
九江·柴桑春天	1,272.39	已竣工
九江·庐山国际	27,328.83	2020年
苏州·明珠城	217,463.10	2022年
杭州·新湖果岭	223,036.58	2020年
上海·新湖明珠城	3,591.08	2023年
滨州·新湖玫瑰园	42,823.40	2021年
兰溪·香格里拉	20,165.76	2023年
杭州·武林国际	10,273.33	已竣工
丽水·新湖国际	845.69	已竣工
天津·义乌商贸城	19,814.70	2023年
嘉兴·新中花园	114,630.39	2020年
舟山·御景国际	3,281.13	已竣工
乐清·海德花园		已竣工
上海·青蓝国际	11,528.69	2024年
瑞安·新湖广场	272,366.05	2021年
瑞安·金银座公寓	143.24	已竣工
温岭·双溪春晓	353,364.32	2020年
温岭·玫瑰春晓	123,849.82	2021年

项目名称	期末数	预计竣工时间
平阳·四季果岭	28,842.93	2022年
天津·新湖美丽洲	43,086.97	2020年
南通新湖·海上明珠城	40,418.71	2024年
杭州·金色池塘	4,818.46	2022年
<b>合计</b>	<b>1,824,244.39</b>	

#### 5) 应交税费

最近三年及一期，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 147,270.60 万元，占总负债的比重分别为 1.89%、1.79%、1.78% 及 1.28%。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。

#### 6) 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 265,861.76 万元、259,454.55 万元、475,280.89 万元及 743,564.55 万元，占总负债的比重分别为 2.90%、2.46%、4.37% 及 6.48%。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。

最近三年及一期，公司其他应付款结构情况如下：

表 6-39 近三年及一期公司其他应付款明细

单位：万元

账龄	2020年6月30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 (%)
购房意向金	9,099.55	1.24	-	-	-	-	-	-
押金保证金	30,246.08	4.12	39,480.23	8.31	35,439.75	18.84	32,013.47	15.71

往来款	649,122.84	88.32	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	3.67	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	0.41	3,000.00	0.63	3,000.00	1.59	10,098.15	4.96
应付暂收款	5,009.08	0.68	5,811.13	1.22	5,815.58	3.09	3,986.11	1.96
其他	11,474.39	1.56	7,353.16	1.55	6,122.09	3.25	32,745.97	16.07
<b>合计</b>	<b>734,951.94</b>	<b>100.00</b>	<b>475,102.17</b>	<b>100.00</b>	<b>188,134.99</b>	<b>100.00</b>	<b>203,734.04</b>	<b>100.00</b>

截至 2020 年 6 月末公司其他应付款前五名明细情况：

表 6-40 2020 年 6 月末其他应付款前五大明细

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	528,724.18	71.94	联营股东借款
2	杭州市房地产联合开发总公司	59,450.00	8.09	联营股东借款
3	浙江古纤道新材料股份有限公司	27,000.00	3.67	预收股权转让款
4	杭州滨江房产集团股份有限公司	23,185.26	3.15	联营股东借款
5	深圳市天翼投资发展有限公司	13,495.01	1.84	联营股东借款
	<b>小计</b>	<b>651,854.45</b>	<b>88.69</b>	

#### 7) 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 1,468,633.11 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 6 月 30 日，公司主要一年内到期的非流动负债情况如下：

表 6-41 2020 年 6 月末公司一年内到期的非流动负债明细

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	99,233.11	2017/12/15	2020/12/14
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	20,000.00	2018/10/24	2020/10/24
温岭锦辉	中国银行温岭支行	35,400.00	2018/9/29	2021/6/20
平阳利得	温州银行蒲鞋支行	52,900.00	2018/6/29	2021/6/29
<b>一年内到期的其他非流动负债</b>				
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	66,430.00	2018/12/12	2021/2/19
天津义乌	渤海国际信托股份有限公司	70,000.00	2019/6/21	2021/6/20
<b>一年内到期的应付债券（本金）</b>				
新湖中宝	15新湖	215,869.20	2015/7/23	2020/7/23
新湖中宝	16新湖01	259,251.70	2016/5/20	2021/5/20
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

#### 8) 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 422,993.17 万元，占总负债的比重分别为 1.49%、1.76%、3.11% 及 3.68%。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。2020 年 6 月末根据“新收入准则”规定增加了“待转销项税”。

最近三年及一期，公司其他流动负债的结构情况如下：

表 6-42 近三年及一期公司其他流动负债明细

单位：万元

项目	2020年6月30日	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	268,159.64	260,121.82	125,875.52	92,909.54
待转销项税额	154,833.54	-	-	-
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	-	-
<b>合计</b>	<b>422,993.17</b>	<b>338,963.56</b>	<b>185,875.52</b>	<b>136,909.54</b>

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5,767,985.61万元，占总负债比重分别为59.28%、57.94%、49.47%及50.24%。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4,201,992.03万元，占总负债的比重分别为33.24%、38.35%、32.65%及36.60%。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6月30日，公司主要长期借款情况如下：

表 6-43 2020 年 6 月末公司主要长期借款情况

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	48,900.00	2019/11/15	2021/11/12
新湖海创	北京银行杭州分行	63,000.00	2018/9/28	2021/9/24
新湖鸬鸟	农行杭州保俶支行	70,000.00	2019/2/2	2023/1/31
美丽洲	民生银行杭州分行	41,000.00	2020/4/10	2023/3/25
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	382,285.00	2019/3/12	2027/1/15
上海新湖	工商银行普陀支行	389,641.00	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	291,890.00	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	1,493,161.00	2018/3/9	2027/8/10
Total Partner	银团-UBS AG、DB、Citi	614,337.06	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 1,144,865.33 万元，占总负债的比重分别为 22.90%、16.87%、12.67% 及 9.97%。

截至 2020 年 6 月 30 日，公司应付债券明细情况如下：

表 6-44 2020 年 6 月末公司应付债券明细

单位：万元

项目	2020年6月30日
17浙南教育ZR001	10,000.00
18中宝01	24,669.83
18中宝02	179,288.32
XINHU BVI N2112	165,867.79
19新湖01	74,942.15
19新湖03	91,924.95
19利得01	79,637.11
19利得02	79,637.11
XINHU BVI N2203	181,223.63
XINHU BVI N2206	112,513.94
Xinhu (BVI) n11%230327S	84,234.23
Xinhu (OVS) b4.3%230327S	60,926.27
<b>合计</b>	<b>1,144,865.33</b>

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。

### 3) 递延所得税负债

最近三年及一期，公司递延所得税负债分别为 2,892.99 万元、712.26 万元、6.70 万元及 1,716.11 万元，占公司总负债的比重分别为 0.03%、0.01%、0.00% 及 0.01%。报告期内公司递延所得税负债规模较小。

### 4) 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 396,380.00 万元，占总负债的比重分别为 2.76%、2.41%、3.94% 及 3.45%。

截至 2020 年 6 月 30 日，公司其他非流动负债明细如下：

表 6-45 2020 年 6 月末公司其他非流动负债明细

单位：万元

项目	余额
中国华融资产管理股份有限公司	126,880.00
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	229,500.00
<b>合计</b>	<b>396,380.00</b>

### (三) 所有者权益构成分析

表 6-46 2017-2019 年末及 2020 年 6 月末公司所有者权益构成情况表

单位：万元、%

项目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	859,934.35	22.82	859,934.35	24.46	859,934.35	25.01	859,934.35	26.14
资本公积	814,126.60	21.60	759,306.24	21.59	796,190.57	23.15	796,811.45	24.22
盈余公积	118,555.26	3.15	118,555.26	3.37	114,086.25	3.32	105,910.37	3.22
其他综合收益	-11,405.78	-0.30	13,000.87	0.37	-24,547.58	-0.71	-20,970.30	-0.64
未分配利润	1,958,585.63	51.97	1,742,365.42	49.55	1,616,255.94	47.00	1,478,978.07	44.95
<b>归属于母公司所 有者权益合计</b>	<b>3,679,786.39</b>	<b>97.64</b>	<b>3,443,491.14</b>	<b>97.93</b>	<b>3,361,919.54</b>	<b>97.77</b>	<b>3,220,663.95</b>	<b>97.89</b>
少数股东权益	88,980.83	2.36	72,857.40	2.07	76,731.02	2.23	69,294.59	2.11
<b>所有者权益合计</b>	<b>3,768,767.22</b>	<b>100.00</b>	<b>3,516,348.53</b>	<b>100.00</b>	<b>3,438,650.55</b>	<b>100.00</b>	<b>3,289,958.53</b>	<b>100.00</b>

2019年末所有者权益中实收资本、资本公积、盈余公积、其他综合收益、未分配利润和少数股东权益分别占比24.46%、21.59%、3.37%、0.37%、49.55%和2.07%，归属于母公司的所有者权益占所有者权益总额的97.93%。截至2020年6月末，上述各项占所有者权益的比重分别为22.82%、21.60%、3.15%、-0.30%和51.97%，归属于母公司的所有者权益占所有者权益总额的97.64%。

## 1、实收资本

发行人为A股上市公司，实收资本为股本。最近三年及一期，占所有者权益合计的比重分别为26.14%、25.01%、24.46%和22.82%。

2013年12月，根据本公司第八届董事会第十六次会议和2013年度第二次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会（以下简称中国证监会）《关于核准新湖中宝股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可〔2014〕885号）核准，公司于2014年11月完成非公开发行人民币普通股（A股）股票1,773,958,060股，每股面值1元，发行价为每股人民币3.10元，扣除承销费用和保荐费用后净募集资金为5,437,176,56.12元，其中计入实收资本1,773,958,060元，计入资本公积3,663,218,496.12元。自此，公司总股本增加至803,281.59亿元。该事项业经天健会计师事务所验证，并由其出具了《验资报告》（天健验〔2014〕246号）验资报告，公司已于2014年12月11日办妥相关工商变更登记手续。

2015年2月，根据公司2012年第一次临时股东大会审议通过的《新湖中宝股份有限公司2010年股票期权激励计划（草案）·修订版》（以下简称《股票期权激励计划》），及公司八届董事会五十六次会议决议同意，林俊波、赵伟卿等205名股票期权激励对象已于2015年2月11日行权，行权价格为5.07元/股，行权数量10,531.61万股，新增注册资本10,531.61万股。此次股权激励对象行权后，公司注册资本变更为8,138,131,967.00元。本公司已于2015年2月13日完成相关工商变更手续，并于2015年3月2日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了股份变动登记手续。根据本公司第八届董事会第四十九次会议和2015年度第一次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会（以下简称中国证监会）《关于核准新湖中宝股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可〔2015〕1165号）核准，本期公司获准非公开发行人民币普通股。本次非公开发行共计募集资金净额为4,976,699,997.20元，其中计入股本961,538,461.00元，计入资本公积（股本溢价）4,015,161,536.20元。公司本次增资事项业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审验并由其出具了验资报告（天健验〔2015〕456号）。公司已于2015年12月13日办妥相关工商变更登记手续。

公司《关于以集中竞价交易方式回购股份的议案》于2016年1月19日经2016



第九届董事会第八次会议审议通过，于2016年2月3日经公司2016年第一次临时股东大会审议通过。截至2016年6月29日，公司累计已回购股份数量为500,326,892股，占公司总股本的比例为5.50%，成交最高价为4.26元/股，成交最低价为3.71元/股，累计支付的总金额为19.67亿元。公司已于2016年6月29日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司注销所回购股份。2016年8月8日，公司第九届董事会第十二次会议审议通过了与此回购事项相关的《关于减少公司注册资本的议案》及《关于修改<公司章程>的议案》，并已于2016年8月9日办妥相关工商变更登记手续。公司本次减资，业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审验并由其出具了天健验[2016]298号验资报告。

## 2、资本公积

2019年末，公司资本公积为759,306.35万元，较2018年末减少36,884.33万元，降幅为4.63%，主要是公司之联营股东的其他股东对其增资导致公司对其的持股比例变动减少的其他资本公积。2018年末，公司资本公积796,190.57万元，较2017年末减少620.88万元，降幅为0.08%，主要原因为公司之联营公司资本公积减少，本公司权益法核算相应减少其他资本公积。

截至2020年6月末，公司资本公积814,126.60万元，较2019年末增加54,820.36万元，增幅7.22%，主要是由于公司处置子公司部分股权，仍控制子公司，处置对价与减少享有净资产份额的差异，调整资本公积增加。

表 6-47 发行人 2017-2019 年及 2020 年 6 月末资本公积情况

单位：万元

项目	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
资本溢价（股本溢价）	899,396.97	816,539.22	793,335.08	788,728.13
其他资本公积	-85,270.37	-57,232.98	2,855.49	8,083.32
合计	<b>814,126.60</b>	<b>759,306.24</b>	<b>796,190.57</b>	<b>796,811.45</b>

## 3、盈余公积

近三年一期，公司盈余公积呈现持续上升趋势，但总体变动幅度不大。盈余公积由法定盈余公积和任意盈余公积组成，其中法定盈余公积按照归属母公司净利润的10%提取，盈余公积的增加主要是由于法定盈余公积增加。

## 4、其他综合收益

2020年6月末，其他综合收益-11,405.78万元，较2019年末减少24,406.65万元，主要系外币财务报表折算差额的影响。2019年末，公司其他综合收益13,000.87万元，较2018年增加37,548.45万元，主要原因为“新金融工具准则”

影响调整期初数所致。2018年末，公司其他综合收益-24,547.58万元，较2017年减少3,577.28万元，降幅17.06%，主要原因为可供出售金融资产公允价值变动损益减少所致。

#### 5、未分配利润

2020年6月末，公司未分配利润1,958,585.63万元，较2019年末增加216,220.21万元，增幅12.41%，主要原因为当期实现利润所致。2019年末，公司未分配利润1,742,365.42万元，较2018年末增加126,109.48万元，增幅7.80%，主要原因为当期实现利润所致。2018年末，公司未分配利润1,616,255.94万元，较2017年末增加137,277.87万元，增幅10.28%，主要原因为当期实现利润所致。

#### (四) 公司盈利能力分析

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：

表 6-48 近三年及一期公司利润表主要科目

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	473,445.26	1,481,029.51	1,722,711.47	1,749,992.40
其中：主营业务收入	469,364.13	1,474,160.33	1,716,092.81	1,745,719.87
其他业务收入	4,081.13	6,869.18	6,618.66	4,272.53
营业成本	352,442.29	955,399.22	1,231,167.10	1,257,008.05
销售费用	14,225.11	39,731.72	31,515.01	51,661.91
管理费用	22,842.49	44,533.55	42,022.43	44,428.02
财务费用	129,657.41	262,532.59	169,799.72	149,329.03
投资收益	249,935.95	364,363.42	248,961.29	318,223.67
营业利润	156,553.34	283,569.91	354,870.78	381,530.24
营业外收入	104,568.98	1,095.56	372.23	39,085.24
利润总额	260,851.47	275,632.15	352,817.94	417,894.70
净利润	245,893.65	211,162.69	269,335.93	335,022.10
归属于母公司所有者的净利润	232,580.96	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 473,445.26 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。2019 年营业收入下降主要系房地产结算收入下降所致；2020 年 1-6 月营业收入较上年同期下降主要是因为当期集中交付项目少导致的房地产结算收入下降所致，全年的房地产结算收入和 2019 年相比不会预计发生大幅变化。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：

表 6-49 近三年及一期公司主营业务收入构成情况

单位：万元

项目	2020年1-6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	257,786.37	54.92	1,203,968.54	81.67	1,326,833.76	77.32	1,275,525.77	73.07
商业贸易	198,370.55	42.26	249,938.00	16.95	290,929.54	16.95	445,945.53	25.55
海涂开发	6,646.82	1.42	6,437.95	0.44	90,382.64	5.27	6,925.91	0.40
其他	6,560.40	1.40	13,815.85	0.94	7,946.88	0.46	17,322.65	0.99
<b>合计</b>	<b>469,364.13</b>	<b>100.00</b>	<b>1,474,160.33</b>	<b>100.00</b>	<b>1,716,092.81</b>	<b>100.00</b>	<b>1,745,719.87</b>	<b>100.00</b>

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：

表 6-50 近三年及一期公司主营业务收入按地区分类情况

单位：万元

地区	2020年1-6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	415,657.48	88.57	877,064.64	59.50	1,446,004.33	84.26	866,186.40	49.62
上海	1,418.83	0.30	19,283.45	1.31	63,429.00	3.70	713,350.35	40.86
江苏	17,288.73	3.68	322,176.38	21.85	19,593.93	1.14	14,958.33	0.86
辽宁	3,917.59	0.83	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	4,933.51	1.05	3,116.14	0.21	14,166.43	0.83	18,286.22	1.05
江西	26,142.99	5.57	136,067.12	9.23	105,486.70	6.15	45,328.73	2.60
<b>合计</b>	<b>469,364.13</b>	<b>100.00</b>	<b>1,474,160.33</b>	<b>100.00</b>	<b>1,716,092.81</b>	<b>100.00</b>	<b>1,745,719.87</b>	<b>100.00</b>

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：

表 6-51 近三年及一期公司前五大客户营业收入明细情况

单位：万元

年度	客户	销售收入	占营业收入比例 (%)
2020年1-6月	上海黄金交易所	60,379.76	12.75
	宁波鑫煌军泰科技有限公司	52,465.57	11.08
	杭州金卡列进出口有限公司	47,353.71	10.00
	浙江晴朗智能科技有限公司	27,864.60	5.89
	购房户王女士	10,285.75	2.17
	<b>合计</b>	<b>198,349.39</b>	<b>41.89</b>
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

年度	客户	销售收入	占营业收入比例 (%)
	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

最近三年及一期，公司主营业务毛利的构成情况如下：

表 6-52 近三年及一期公司主营业务毛利构成情况

单位：万元

项目	2020年1-6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	114,788.60	44.53	528,699.23	43.91	431,747.70	32.54	476,348.78	37.35
商业贸易	645.48	0.33	836.07	0.33	1,067.59	0.37	346.50	0.08
海涂开发	2,491.94	37.49	-9,312.59	-144.65	55,028.93	60.88	1,312.35	18.95
其他	1,014.41	15.46	2,562.24	18.55	854.21	10.75	13,284.83	76.69
合计	118,940.42	44.53	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，最近三年及一期，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：

表 6-53 近三年及一期公司期间费用构成情况

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
销售费用	14,225.11	39,731.72	31,515.01	51,661.91
管理费用	22,842.49	44,533.55	42,022.43	44,428.02
财务费用	129,657.41	262,532.59	169,799.72	149,329.03
<b>期间费用合计</b>	<b>166,725.01</b>	<b>346,797.86</b>	<b>243,337.17</b>	<b>245,418.96</b>
销售费用/营业收入 (%)	3.00	2.68	1.83	2.95
管理费用/营业收入 (%)	4.82	3.01	2.44	2.54
财务费用/营业收入 (%)	27.39	17.73	9.86	8.53
<b>期间费用率合计 (%)</b>	<b>35.22</b>	<b>23.42</b>	<b>14.13</b>	<b>14.02</b>

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

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

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

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 249,935.95 万元，报告期内公司金融板块投资实现了较高的投资收益。

最近三年及一期，公司投资收益具体明细情况如下表所示：

表 6-54 近三年及一期公司投资收益构成情况

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
权益法核算的长期股权投资收益	179,159.16	285,083.16	231,057.85	248,238.67
处置长期股权投资产生的投资收益	24,030.69	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	24,030.69	-	-	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	10,698.95	4,737.09	-	-
处置金融工具取得的投资收益	33.57	667.98	-	-
投资性利息收入	11,982.89	19,213.06	-	-
<b>合计</b>	<b>249,935.95</b>	<b>364,363.42</b>	<b>248,961.29</b>	<b>318,223.67</b>

其中，权益法核算的长期股权投资收益及处置长期股权投资产生的投资收益明细如下：

表 6-54-1 近三年及一期公司投资收益明细

单位：万元

被投资单位	2020年1-6月		2019年度		2018年度		2017年度	
	权益法下确认的投资损益	处置产生的投资收益	权益法下确认的投资损益	处置产生的投资收益	权益法下确认的投资损益	处置产生的投资收益	权益法下确认的投资损益	处置产生的投资收益
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	-	-	-	-	-2,607.85	-	-2,123.08	-
杭州湖新投资有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州新想投资管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
南通启新置业有限公司	-77.36	24,030.69	-	-	-	-	-	-
新湖控股有限公司	137.55	-	- 12,580.34	-	- 19,448.88	-	-7,628.49	-
盛京银行股份有限公司	9,649.30	-	27,497.92	-	26,543.04	-	39,229.64	-
甘肃西北矿业集团有限公司	-142.53	-	-495.77	-	-1,827.47	-	-562.76	-
内蒙古合和置业有限公司	-18.99	-	1,592.44	-	1,092.04	-	-	-
温州银行股份有限公司	11,295.09	-	12,577.68	-	9,259.05	-	12,770.91	-
新湖期货股份有限公司	601.71	-	1,054.94	-	1,070.42	-62.77	-	25,730.97
江苏新湖宝华置业有限公司	-464.65	-	1,030.62	-	-8.37	-	-1,373.79	-
中信银行股份有限公司	127,682.01	-	233,378.98	-	217,454.56	-	208,893.69	-
恩施裕丰房地产开发有限公司	2,508.35	-	-443.58	-	-1,021.57	-	-311.68	-
通卡联城网络科技有限公司	33.62	-	-407.38	-	-737.04	-	-410.01	-
ASIAPACIFICEXCHANGEPIELTD	-1,053.44	-	-2,844.25	-	-2,514.97	-	-	-
万得信息技术股份有限公司	4,387.36	-	11,292.85	-	5,247.48	-	-	-
杭州趣链科技有限公司	-1,522.33	-	123.60	-	-1,163.87	-	-	-



被投资单位	2020年1-6月		2019年度		2018年度		2017年度	
	权益法下确认的投资损益	处置产生的投资收益	权益法下确认的投资损益	处置产生的投资收益	权益法下确认的投资损益	处置产生的投资收益	权益法下确认的投资损益	处置产生的投资收益
杭州谐云科技有限公司	-107.47	-	-190.71	-	-70.44	-	-	-
上海趣美信息技术有限公司	-32.70	-	-324.31	-	-91.27	-	-	-
浙江邦盛科技有限公司	-404.99	-	-105.74	-	50.39	-	-	-
青岛精确芯元投资合伙企业(有限合伙)	2,324.41	-	12,999.99	-	-167.39	-	-	-
杭州易现先进科技有限公司	-91.96	-	-169.26	-	-	-	-	-
杭州宏华数码科技股份有限公司	1,791.19	-	1,095.46	-	-	-	-	-
哈尔滨高科技(集团)股份有限公司	643.39	-	-	-	-	-	-	-
绿城中国控股有限公司	22,045.48	-	-	-	-	-	-	-
杭州易百德微电子技术有限公司	-0.32	-	-	-	-	-	-	-
上海蕙新医疗科技有限公司	-23.57	-	-	-	-	-	-	-
杭州新喆商业管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
浩韵控股集团有限公司	-	-	-	-	-	-	-245.75	-545.11
上海玛宝房地产开发有限公司	-	-	-	3,797.76	-	-	-	-
浙江瓯瓴实业有限公司	-	-	-	50,835.46	-	-	-	-
嘉兴南湖国际教育文化交流中心	-	-	-	28.91	-	-	-	-
合计	179,159.16	24,030.69	285,083.16	54,662.14	231,057.85	-62.77	248,238.67	25,185.86

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；处置新湖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、新湖期货、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、新湖控股、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。

2020 年 1-6 月，公司投资收益主要来自合营及联营公司盛京银行、温州银行、中信银行、万得信息、绿城中国控股有限公司等当期实现盈利，形成公司当期权益法核算的投资收益 179,159.16 万元和因处置子公司部分股权确认的投资收益 48,061.38 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 104,568.98 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。

最近三年及一期，公司营业外收入的结构情况如下：

表 6-55 近三年及一期公司营业外收入构成情况

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
接受捐赠	0.20	281.00	3.40	0.20
罚没收入	8.12	100.02	64.67	67.36
无法支付款项	36.88	0.50	1.94	2.20
违约金	126.10	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	104,346.67	-	-	38,494.59
其他	50.99	182.55	99.15	70.14
<b>合计</b>	<b>104,568.98</b>	<b>1,095.56</b>	<b>372.23</b>	<b>39,085.24</b>
占利润总额的比重 (%)	<b>40.09</b>	<b>0.40</b>	<b>0.11</b>	<b>9.35</b>

2020 年 1-6 月营业外收入大幅增加主要系公司对绿城中国的投资采用权益

法核算，根据《企业会计准则第2号——长期股权投资》及《企业会计准则应用指南》的相关规定，1) 初始投资或追加投资时，按照初始投资成本或追加投资的投资成本，增加长期股权投资的账面价值；2) 比较初始投资成本与投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，前者大于后者的，不调整长期股权投资账面价值；前者小于后者的，应当按照二者之间的差额调增长期股权投资的账面价值，同时计入取得投资当期损益。基于以上原因，公司对绿城中国投资初始确认时，确认营业外收入 104,346.67 万元。

#### (6) 盈利能力分析

表 6-56 近三年及一期公司盈利能力指标

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
营业毛利率 (%)	25.56	35.49	28.53	28.17
营业利润率 (%)	33.07	19.15	20.60	21.80
净资产收益率 (%)	6.55	6.30	7.64	10.84
总资产收益率 (%)	2.63	3.85	4.21	5.00

最近三年及一期，公司的营业毛利率分别为 28.17%、28.53%、35.49% 及 25.56%，营业利润率分别为 21.80%、20.60%、19.15% 及 33.07%。报告期内发行人营业毛利率波动较大，主要系发行人不同地域地产项目毛利率差异较大所致。

最近三年及一期，公司的净资产收益率分别为 10.84%、7.64%、6.30% 及 6.55%，总资产收益率分别为 5.00%、4.21%、3.85% 及 2.63%。报告期内净资产收益率及总资产收益率持续下降，主要系公司经营规模持续扩大，在建房地产开发项目逐年增加所致。2020 年 1-6 月，受疫情影响，部分地产项目开工、竣工和交付均有一定程度延迟，导致净资产收益率与总资产收益率均有一定下降。

#### (五) 公司偿债能力分析

最近三年一期，公司偿债能力主要指标见下表：

表 6-56 近三年及一期公司偿债能力指标

项目	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动比率 (倍)	1.70	1.71	2.09	2.20
速动比率 (倍)	0.46	0.46	0.51	0.61

项目	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
资产负债率 (合并报表)	75.29%	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 1.70，速动比率分别为 0.61、0.51、0.46 及 0.46，公司合并资产负债率分别为 73.59%、75.42%、75.59% 及 75.29%。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、合同负债后公司资产负债率将降到 70% 至 73% 之间。

### (六) 公司营运效率分析

表 6-57 发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-6 月营运效率指标

项目	2020年1-6月	2019年	2018年	2017年
应收账款周转次数(次/年)	113.26	33.39	37.48	209.91
存货周转次数(次/年)	0.10	0.14	0.19	0.23
总资产周转次数(次/年)	0.06	0.10	0.13	0.15

注：2020 年 1-6 月应收账款周转次数、存货周转次数、总资产周转次数指标已年化处理。

2017 年度、2018 年度及 2019 年度，公司的应收账款周转率分别为 209.91、37.48 和 33.39。应收账款周转率的变化主要在于公司 2019 年收回了 2018 年确认的土地收储款 8.15 亿元。

2017 年度、2018 年度及 2019 年度，公司的存货周转率分别为 0.23、0.19 及 0.14，与可比上市公司的平均水平基本相当，符合房地产行业的特征。2017 年度、2018 年度及 2019 年度，总资产周转次数分别为 0.15、0.13 及 0.10，总资产周转率较低，符合房地产行业的特征。

### (七) 公司现金流量分析

最近三年一期，公司现金流量表主要项目见下表：

表 6-58 近三年及一期公司现金流量表主要科目

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动现金流入：	869,230.88	1,938,478.86	1,970,704.91	2,347,550.68

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	800,903.50	1,829,486.04	1,807,206.54	2,080,211.02
经营活动现金流出：	923,868.85	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	695,761.41	1,302,884.00	1,941,585.11	1,678,217.57
经营活动产生的现金流量净额	-54,637.97	226,750.58	-377,867.57	168,317.42
投资活动产生的现金流量净额	-167,974.64	202,234.68	-406,862.24	-643,276.52
筹资活动产生的现金流量净额	246,614.94	-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	-4,791.77	-992.97	11,284.26	-7,130.31
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>19,210.57</b>	<b>-205,762.63</b>	<b>-163,713.76</b>	<b>35,730.08</b>

#### (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1-6月经营活动产生的现金流净额为净流出54,637.97万元，主要系当期支付拆迁款163,181.65万元。

#### (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。2020年1-6月公司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，主要系对绿城中国投资30.685亿港元。

### (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517,819.49万元，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。2020年1-6月筹资活动产生的现金流量净额为246,614.94万元，主要系当期收到房地产项目公司的联营股东借款增加所致。

## 六、有息债务情况

公司2019年末有息负债总余额为767.79亿元，主要以3年以内为主，3年以内的有息债务比例合计达580.22亿元，2020年6月末有息负债总余额为787.10亿元，3年以内的有息债务比例合计达67.62%。发行人融资的期限结构与其业务结构相匹配，不存在“短贷长用”的情况。

### (一) 债务期限结构

公司2019年末债务期限结构如下：

表 6-59 2019 年末公司债务期限结构情况

年限	金额(万元)	比例(%)
1年以内	2,304,144.22	30.01
1-2年	1,252,681.74	16.32
2-3年	2,245,326.70	29.24
3年以上	1,875,783.98	24.43
合计	7,677,936.65	100.00

公司 2020 年 6 月末债务期限结构如下：

表 6-60 2020 年 6 月末公司债务期限结构情况

年限	金额 (万元)	比例 (%)
1年以内	2,045,385.54	25.99
1-2年	2,111,262.62	26.82
2-3年	1,165,586.78	14.81
3年以上	2,475,899.38	31.46
不确定账龄	72,909.89	0.93
<b>合计</b>	<b>7,871,044.22</b>	<b>100.00</b>

## (二) 债务担保结构

公司 2019 年末有息负债信用融资与担保融资结构如下：

表 6-61 2019 年末公司有息负债担保结构情况

项目	金额 (万元)	比例 (%)
信用借款	1,090,263.58	14.20
抵押借款	205,999.18	2.68
保证借款	2,569,589.88	33.47
质押借款	924,959.77	12.05
抵押并保证借款	1,073,703.44	13.98
保证并质押借款	1,450,220.80	18.89
抵押、质押并保证借款	363,200.00	4.73
<b>合计</b>	<b>7,677,936.65</b>	<b>100.00</b>

表 6-62 公司 2019 年末债务类别

单位：万元，%

项目	短期借款	应付票据	一年内到期的非流动负债	其他流动负债	长期借款	应付债券	其他非流动负债	合计	占比
信用借款	18,142.68	-	315,869.20	-	-	-	756,251.70	1,090,263.58	14.20
抵押借款	45,767.00	-	32,112.19	5,860.00	69,519.98	52,740.00	-	205,999.18	2.68
保证借款	129,600.00	20,000.00	555,086.58	40,000.00	1,150,986.00	40,000.00	633,917.30	2,569,589.88	33.47
质押借款	69,300.00	-	143,500.00	-	712,159.77	-	-	924,959.77	12.05
抵押并保证借款	107,566.00	-	396,700.77	-	404,436.68	165,000.00	-	1,073,703.44	13.98

保证并质押借款	100.00	-	277,839.80	-	1,172,281.00	-	-	1,450,220.80	18.89
抵押、质押并保证借款	25,000.00	-	91,700.00	30,000.00	45,000.00	171,500.00	-	363,200.00	4.73
<b>合计</b>	<b>395,475.68</b>	<b>20,000.00</b>	<b>1,812,808.54</b>	<b>75,860.00</b>	<b>3,554,383.43</b>	<b>429,240.00</b>	<b>1,390,169.00</b>	<b>7,677,936.65</b>	<b>100.00</b>

公司 2020 年 6 月末有息负债信用融资与担保融资结构如下：

表 6-63 2020 年 6 月末公司有息负债担保结构情况

项目	金额（万元）	比例（%）
信用借款	1,120,030.79	14.23
抵押借款	143,899.38	1.83
保证借款	1,838,699.86	23.36
质押借款	1,143,263.06	14.52
抵押并保证借款	1,167,124.12	14.83
抵押并质押借款	52,900.00	0.67
保证并质押借款	1,702,391.00	21.63
抵押、质押并保证借款	702,736.00	8.93
<b>合计</b>	<b>7,871,044.22</b>	<b>100.00</b>

表 6-64 公司 2020 年 6 月末债务类别

单位：万元，%

项目	短期借款	应付票据	一年内到期的非流动负债	其他流动负债	长期借款	应付债券	其他非流动负债	其他应付款（付息项）	合计	占比
信用借款	0.00	0.00	675,120.90	0.00	0.00	0.00	372,000.00	72,909.89	1,120,030.79	14.23
抵押借款	44,472.20	0.00	37,817.14	0.00	14,730.05	46,880.00	0.00	0.00	143,899.38	1.83
保证借款	111,800.00	40,000.00	116,633.11	0.00	747,890.00	40,000.00	782,376.75	0.00	1,838,699.86	23.36
质押借款	247,828.50	0.00	136,000.00	0.00	759,434.56	0.00	0.00	0.00	1,143,263.06	14.52
抵押并保证借款	125,979.00	0.00	125,409.70	0.00	757,735.42	158,000.00	0.00	0.00	1,167,124.12	14.83
抵押并质押借款	0.00	0.00	52,900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	52,900.00	0.67



保证并质押借款	67,000.00	0.00	114,630.00	0.00	1,520,761.00	0.00	0.00	0.00	1,702,391.00	21.63
抵押、质押并保证借款	14,795.00	0.00	135,000.00	0.00	401,441.00	151,500.00	0.00	0.00	702,736.00	8.93
<b>合计</b>	<b>611,874.70</b>	<b>40,000.00</b>	<b>1,393,510.84</b>	<b>0.00</b>	<b>4,201,992.03</b>	<b>396,380.00</b>	<b>1,154,376.75</b>	<b>72,909.89</b>	<b>7,871,044.22</b>	<b>100</b>

### (三) 主要债务明细

截至 2019 年末，发行人合并口径主要借款情况如下：

表 6-65 公司 2019 年末主要借款明细

单位：万元

贷款主体	贷款银行	金额	资金用途	利率 (%)	担保情况	起息日	到期日
<b>银行贷款</b>							
新湖中宝	福建海峡银行温州分行	69,300.00	流动贷款	5.80	质押借款	2019/12/12	2020/12/12
新湖中宝	厦门国际银行上海分行	114,739.80	流动贷款	6.6025	质押并保证借款	2018/2/5	2020/1/23
新湖中宝	中信银行杭州分行	59,800.00	流动贷款	4.60	保证借款	2019/3/26	2020/8/18
新湖中宝	宁波通商银行	40,000.00	流动贷款	5.5/7.2	抵押借款	2019/11/29	2020/11/21
平阳利得	温州银行蒲鞋支行	53,000.00	项目贷款	8.004	抵押借款	2018/6/29	2021/6/28
平阳利得	温州银行蒲鞋支行	51,000.00	项目贷款	8.004	质押借款	2019/2/1	2022/1/29
平阳利得	温州银行	28,000.00	项目贷款	7.600	抵押借款	2017/8/14	2020/7/17
平阳利得	华夏银行温州分行	30,500.00	项目贷款	6.4125	抵押并保证借款	2019/1/11	2024/1/9
浙江允升	北京银行杭州分行	49,500.00	流动贷款	6.175	抵押并保证借款	2019/11/15	2021/11/12
新湖地产	农业银行嘉兴南湖支行	55,000.00	专项贷款	4.90	保证借款	2017/4/5	2023/12/29
香港冠盛	工银国际	97,314.58	专项贷款	8.275	保证借款	2017/12/15	2020/12/14
温岭锦辉	中国银行温岭支行	69,000.00	项目贷款	5.7000	抵押并保证借款	2018/9/29	2021/12/20
新湖海创	北京银行杭州分行	66,500.00	项目贷款	5.4625/ 6.89	抵押并保证借款	2018/9/28	2021/9/24
新湖鸬鸟	农行杭州保俶支行	35,900.00	项目贷款	5.225	抵押并保证借款	2019/2/2	2023/1/31

贷款主体	贷款银行	金额	资金用途	利率(%)	担保情况	起息日	到期日
瑞安中宝	民生银行温州分行	35,000.00	项目贷款	8.0750	抵押并保证借款	2018/10/24	2020/10/24
上海中瀚	银团—国开行、民生银行	205,000.00	项目贷款	5.39	抵押并保证借款	2014/12/22	2020/12/21
上海中瀚	银团—工商银行、农业银行	140,127.00	项目贷款	4.557/4.9	抵押并保证借款	2019/3/12	2027/1/15
上海新湖	工行上海普陀支行	400,430.00	项目贷款	4.75	保证借款	2017/7/7	2022/7/6
上海天虹	工行上海普陀支行	58,700.00	项目贷款	5.80	质押借款	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	284,956.00	项目贷款	4.9/5.635	保证借款	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	1,144,581.00	项目贷款	4.90	质押并保证借款	2018/3/9	2027/8/10
Totalpartner	银团-UBSAG、DB、Citi	602,459.77	专项贷款	5.74	质押借款	2016/9/5	2022/3/22
	<b>小计</b>	<b>3,690,808.15</b>					

#### 信托公司贷款

南通新湖	杭州工商信托股份有限公司	73,000.00	项目贷款	11.90	抵押质押并保证借款	2018/10/18	2020/12/4
新湖金服	杭州工商信托股份有限公司	70,000.00	专项贷款	11.80	质押并保证借款	2018/12/12	2020/5/18
新湖中宝	杭州工商信托股份有限公司	30,000.00	专项贷款	11.80	质押借款	2018/12/12	2020/3/11
浙江允升	华鑫国际信托有限公司	30,000.00	流动贷款	6.30	保证借款	2017/6/5	2022/6/4
新湖国教	华鑫国际信托有限公司	2,000.00	流动贷款	6.30	保证借款	2017/6/5	2022/6/4
沈阳明珠	大连华信信托股份有限公司	30,000.00	项目贷款	11.00	抵押质押并保证借款	2019/10/16	2021/3/20
天津义乌	渤海国际信托股份有限公司	100,000.00	项目贷款	11.00	抵押质押并保证借款	2019/6/21	2021/6/20
美丽洲	苏州信托有限公司	12,940.00	项目贷款	11.30	抵押并保证借款	2019/4/4	2020/10/22
南通启新	上海国际信托有限公司	40,000.00	项目贷款	10.30	抵押质押并保证借款	2019/4/23	2021/9/18
九江中宝	上海国际信托有限公司	20,000.00	项目贷款	10.50	抵押并保证借款	2018/10/19	2020/10/18
浙江允升	华澳国际信托有限公司	20,676.00	流动贷款	11.5/11.2	抵押并保证借款	2019/1/4	2020/12/2
	<b>小计</b>	<b>428,616.00</b>					

#### 资产管理公司贷款

贷款主体	贷款银行	金额	资金用途	利率(%)	担保情况	起息日	到期日
新湖中宝	中国长城资产管理股份有限公司	48,000.00	债权转让	7.40	质押并保证借款	2017/10/12	2020/10/11
新湖中宝	中国东方资产管理股份有限公司	85,000.00	债权转让	12.00	抵押并保证借款	2018/11/9	2021/11/8
新湖中宝	中国东方资产管理股份有限公司	72,500.00	债权转让	12.00	抵押质押并保证借款	2019/4/24	2022/4/23
上海天虹	中国东方资产管理股份有限公司	79,000.00	债权转让	11.00	抵押质押并保证借款	2019/9/30	2022/9/29
新湖中宝	中国华融资产管理股份有限公司	58,600.00	债权转让	12.00	抵押借款	2019/1/9	2022/1/9
新湖中宝	中国华融资产管理股份有限公司	80,000.00	债权转让	12.00	抵押并保证借款	2019/7/29	2021/7/28
	<b>小计</b>	423,100.00					
<b>公司债券</b>							
新湖中宝	18中宝01	50,000.00	还贷补流	7.50	信用借款	2018/3/23	2022/3/23
新湖中宝	18中宝02	180,000.00	还贷补流	7.80	信用借款	2018/9/10	2022/9/10
新湖中宝	15新湖债	215,869.20	还贷补流	7.20	信用借款	2015/7/23	2020/7/23
新湖中宝	16新湖01	259,251.70	还贷补流	7.10	信用借款	2016/5/20	2021/5/20
新湖中宝	19新湖01	75,000.00	还贷补流	7.50	信用借款	2019/9/6	2023/9/6
新湖中宝	19新湖03	92,000.00	还贷补流	7.50	信用借款	2019/11/22	2023/11/22
新湖中宝	购房尾款资产支持专项计划-优先A	78,700.00	还贷补流	6.50	质押借款	2017/11/29	2020/11/29
新湖中宝	购房尾款资产支持专项计划-优先B	27,300.00	还贷补流	6.90	质押借款	2017/11/29	2020/11/29
新湖中宝	17新湖中宝MTN001	100,000.00	还贷补流	6.80	信用借款	2017/11/7	2020/11/7
新湖中宝	18新湖中宝MTN001	100,000.00	还贷补流	6.80	信用借款	2018/3/29	2021/3/29
新湖中宝	19浙新湖中宝ZR001	40,000.00	还贷补流	7.20	保证借款	2019/1/4	2020/1/3
新湖国教	17浙南教育ZR001	10,000.00	还贷补流	6.40	保证借款	2017/12/8	2021/12/8
平阳利得	19利得01	80,000.00	还贷补流	8.88	保证借款	2019/11/22	2021/10/22
平阳利得	19利得02	80,000.00	还贷补流	8.88	保证借款	2019/11/22	2021/11/22
新湖(BVI)	XINHUBVIN2003	418,572.00	还贷补流	6.00	保证借款	2017/3/1	2020/3/1

贷款主体	贷款银行	金额	资金用途	利率(%)	担保情况	起息日	到期日
新湖(BVI)2018	XINHUBVIN2112	167,428.80	还贷补流	11.00	保证借款	2018/12/20	2021/12/20
新湖(BVI)2018	XINHUBVIN2203	184,869.30	还贷补流	11.00	保证借款	2019/3/14	2022/3/14
新湖(BVI)2018	XINHUBVIN2206	76,738.20	还贷补流	11.00	保证借款	2019/6/12	2022/6/12
新湖(BVI)2018	XINHUBVIN2206	34,881.00	还贷补流	11.00	保证借款	2019/6/28	2022/6/12
	小计	<b>2,270,610.20</b>					

截至2020年6月末，发行人合并口径主要借款情况如下：

表 6-66 公司 2020 年 6 月末主要借款明细

单位：万元

贷款主体	贷款银行	金额	资金用途	利率(%)	担保情况	起息日	到期日
<b>银行贷款</b>							
新湖中宝	福建海峡银行温州分行	55,000.00	流动贷款	5.80	质押借款	2019/12/12	2020/12/12
新湖中宝	厦门国际银行上海分行	67,000.00	流动贷款	6.90	质押并保证借款	2020/1/17	2021/1/17
平阳利得	温州银行蒲鞋支行	52,900.00	项目贷款	8.004	抵押并质押借款	2018/6/29	2021/6/28
平阳利得	温州银行蒲鞋支行	51,000.00	项目贷款	8.004	质押借款	2019/2/1	2022/1/29
平阳利得	华夏银行温州分行	45,000.00	项目贷款	6.41	抵押并保证借款	2020/1/2	2024/12/15
浙江允升	北京银行杭州分行	49,250.00	流动贷款	6.18	抵押并保证借款	2019/11/15	2021/11/12
新湖地产	农业银行嘉兴南湖支行	55,000.00	专项贷款	4.90	保证借款	2017/4/5	2023/12/29
香港冠盛	工银国际	99,233.11	专项贷款	7.31	保证借款	2017/12/15	2020/12/14
温岭锦辉	中国银行温岭支行	56,700.00	项目贷款	5.7000	抵押并保证借款	2018/9/29	2021/12/20
新湖海创	北京银行杭州分行	76,398.00	项目贷款	5.4625/ 6.89	抵押并保证借款	2018/9/28	2021/9/24
新湖鸬鸟	农行杭州保俶支行	70,000.00	项目贷款	5.23	抵押并保证借款	2019/2/2	2023/1/31
上海中瀚	银团—工商银行、农业银行	382,285.00	项目贷款	4.557/ 4.9	抵押并保证借款	2019/3/12	2027/1/15

贷款主体	贷款银行	金额	资金用途	利率(%)	担保情况	起息日	到期日
上海新湖	工行上海普陀支行	414,641.00	项目贷款	4.75	抵押质押并保证借款	2017/7/7	2022/7/6
上海天虹	工行上海普陀支行	58,700.00	项目贷款	5.80	质押借款	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	291,890.00	项目贷款	4.9/5.63 5	保证借款	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	1,493,161.00	项目贷款	4.90	质押并保证借款	2018/3/9	2027/8/10
Totalpartner	银团-UBSAG、DB、Citi	614,337.06	专项贷款	5.39	质押借款	2016/9/5	2022/3/22
	<b>小计</b>	<b>3,932,495.17</b>					
<b>信托公司贷款</b>							
南通新湖	杭州工商信托股份有限公司	30,000.00	项目贷款	11.90	抵押质押并保证借款	2019/6/4	2020/12/4
浙江允升	华鑫国际信托有限公司	24,000.00	流动贷款	6.30	保证借款	2017/6/5	2022/6/4
沈阳明珠	大连华信信托股份有限公司	24,595.00	项目贷款	11.00	抵押质押并保证借款	2019/10/16	2021/3/20
天津义乌	渤海国际信托股份有限公司	70,000.00	项目贷款	11.00	抵押质押并保证借款	2019/6/21	2021/6/20
	<b>小计</b>	<b>148,595.00</b>					
<b>资产管理公司贷款</b>							
新湖中宝	中国长城资产管理股份有限公司	48,000.00	债权转让	7.40	质押并保证借款	2017/10/12	2020/10/11
新湖中宝	中国东方资产管理股份有限公司	78,000.00	债权转让	12.00	抵押并保证借款	2018/11/9	2021/11/8
新湖中宝	中国东方资产管理股份有限公司	72,500.00	债权转让	12.00	抵押质押并保证借款	2019/4/24	2022/4/23
上海天虹	中国东方资产管理股份有限公司	79,000.00	债权转让	11.00	抵押质押并保证借款	2019/9/30	2022/9/29
新湖中宝	中国华融资产管理股份有限公司	52,740.00	债权转让	12.00	抵押借款	2019/1/9	2022/1/9
新湖中宝	中国华融资产管理股份有限公司	80,000.00	债权转让	12.00	抵押并保证借款	2019/7/29	2021/7/28
	<b>小计</b>	<b>410,240.00</b>					
<b>公司债券</b>							
新湖中宝	18中宝01	25,000.00	还贷补流	7.60	信用借款	2018/3/23	2022/3/23

贷款主体	贷款银行	金额	资金用途	利率(%)	担保情况	起息日	到期日
新湖中宝	18中宝02	180,000.00	还贷补流	7.80	信用借款	2018/9/10	2022/9/10
新湖中宝	15新湖债	215,869.20	还贷补流	7.20	信用借款	2015/7/23	2020/7/23
新湖中宝	16新湖01	259,251.70	还贷补流	7.10	信用借款	2016/5/20	2021/5/20
新湖中宝	19新湖01	75,000.00	还贷补流	7.50	信用借款	2019/9/6	2023/9/6
新湖中宝	19新湖03	92,000.00	还贷补流	7.50	信用借款	2019/11/22	2023/11/22
新湖中宝	购房尾款资产支持专项计划-优先A	78,700.00	还贷补流	6.50	质押借款	2017/11/29	2020/11/29
新湖中宝	购房尾款资产支持专项计划-优先B	27,300.00	还贷补流	6.90	质押借款	2017/11/29	2020/11/29
新湖中宝	17新湖中宝MTN001	100,000.00	还贷补流	6.80	信用借款	2017/11/7	2020/11/7
新湖中宝	18新湖中宝MTN001	100,000.00	还贷补流	6.80	信用借款	2018/3/29	2021/3/29
平阳利得	19利得01	80,000.00	还贷补流	8.88	保证借款	2019/11/22	2021/10/22
平阳利得	19利得02	80,000.00	还贷补流	8.88	保证借款	2019/11/22	2021/11/22
新湖(BVI)2018	XINHUBVIN2112	169,908.00	还贷补流	11.00	保证借款	2018/12/20	2021/12/20
新湖(BVI)2018	XINHUBVIN2203	182,651.10	还贷补流	11.00	保证借款	2019/3/14	2022/3/14
新湖(BVI)2018	XINHUBVIN2206	77,874.50	还贷补流	11.00	保证借款	2019/6/12	2022/6/12
新湖(BVI)2018	XINHUBVIN2206	35,397.50	还贷补流	11.00	保证借款	2019/6/28	2022/6/12
新湖(BVI)2018	Xinhu(BVI)n11%230327S	84,954.00	还贷补流	11.00	保证借款	2020/3/27	2023/3/27
Xinhu(Oversea)	Xinhu(OVS)b4.3%230327S	61,591.65	还贷补流	4.3	保证借款	2020/4/27	2023/3/27
	小计	<b>1,925,497.65</b>					

截至本募集说明书签署之日，公司主要债务未发生重大变化。

#### (四) 直接债务融资工具发行情况

2017年3月1日，公司全资子公司香港新湖投资有限公司通过其在英属维尔京群岛注册成立的新湖(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 新湖中宝 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-新湖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 新湖 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 新湖 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，新湖（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。

公司于 2020 年 8 月 25 日公开发行 4 年期 8.2 亿元公司债券，债券简称“20 新湖 01”，按面值平价发行，票面利率 7.90%。

截至本募集说明书出具之日，公司债券存续情况：

表 6-67 公司债券存续情况



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	按期偿付
Xinhu (BVI) n11%230327S	2 (美元)	11.00	3年	2023-3-27	按期偿付
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	2.251 (美元)	11.00	3年 (2+1)	2021-12-20	按期偿付
新湖中宝股份有限公司2021年公开发行公司债券(第一期)	10	7.6	4年 (2.5+1.5)	2025-2-9	暂未涉及
新湖中宝股份有限公司2020年公开发行公司债券(第一期) (品种一)	8.2	7.9	4年 (2+2)	2024-8-25	暂未涉及
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)	7.5	7.5	4年 (2+2)	2023-9-6	按期偿付
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)	9.2	7.5	4年 (2+2)	2023-11-22	按期偿付
新湖中宝股份有限公司2018年非公开发行公司债券(第二期)	12.38	7.8	4年 (2+2)	2022-9-10	按期偿付
新湖中宝股份有限公司2018年非公开发行公司债券(第一期)	2.5	7.6	4年 (2+2)	2022-3-23	按期偿付
新湖中宝股份有限公司2016年公司债券 (品种一)	25.93	7.1	5年 (3+2)	2021-5-20	按期偿付
新湖中宝股份有限公司2018年度第一期中期票据	10	6.8	3年	2021-3-29	按期偿付
平阳县利得海涂围垦开发有限公司2019年	8	8.88	2年	2021-11-22	按期偿付

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
非公开发行人公司债券(第一期)(品种一)					
平阳县利得海涂围垦开发有限公司2019年非公开发行人公司债券(第一期)(品种二)	8	8.88	1.9年	2021-10-22	按期偿付

## 七、公司关联方及关联交易情况

### (一) 关联方关系

#### 1、本公司的子公司情况

关于发行人子公司情况请详见本募集说明书第五章、五、(一)。

#### 2、本公司合营和联营企业的基本情况

关于发行人合营和联营企业情况请详见本募集说明书第五章、五、(二)。

其他关联方情况

表 6-68 2020 年 6 月末发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
嘉兴南湖国际实验学校	由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司BOT特许经营的学校
嘉兴高级中学	由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司BOT特许经营的学校
嘉兴市秀洲现代实验学校	由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司BOT特许经营的学校
湘财证券股份有限公司	母公司的控股子公司
上海新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
浙江新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
衢州新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
浙江新湖创业投资有限公司	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
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
绿城房地产集团有限公司	本公司联营企业控股子公司
绿城装饰工程集团有限公司	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）2017年、2018年、2019年及2020年1-6月关联交易情况

### （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	2020年1-6月		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	本期数	占同类交易金额的比例
浙江新潮绿城物业服务集团有限公司	物业服务	716.97	15.25	1,705.10	14.37	1,473.57	16.75	1,386.13	16.60
浙江新潮绿城物业服务集团有限公司	咨询服务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	94.34	1.13
上海新潮绿城物业服务集团有限公司	物业服务	3,376.22	71.81	7,663.46	64.60	5,424.96	61.66	4,888.87	58.53
衢州新潮绿城物业服务集团有限公司	物业服务	73.69	1.57	425.14	3.58	556.78	6.33	182.76	2.19
沈阳新潮绿城物业服务集团有限公司	物业服务	306.56	6.52	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	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	157.42	3.35	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	粮油贷款	71.04	1.51	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	2020年1-6月	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	0.00	141.51
江苏新湖宝华置业有限公司	工程、营销服务费	288.59	1,276.76	1,429.48	1,022.51
江苏新湖宝华置业有限公司	电梯	0.00	299.40	262.00	644.62
上海新湖绿城物业服务服务有限公司	商品销售	0.00	0.00	24.95	0.95
杭州新湖绿城生活服务服务有限公司	商品销售	0.00	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	2020年1-6月确认的租赁收入	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服务有限公司	房产	0.00	0.00	0.00	2.76
江苏新湖宝华置业有限公司	车辆	13.81	33.98	20.17	53.33
上海新湖绿城物业服务服务有限公司	商铺/车位	0.95	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	2020年1-6月确认的	2019年确认的租赁	2018年确认的租赁	2017年确认的租赁费
-------	--------	--------------	------------	------------	-------------

		租赁费	费	费	
浙江新湖绿城物业服务 有限公司	房产	27.22	54.61	71.14	13.04
上海新湖绿城物业服务 有限公司	房产	3.08	5.66	5.66	0.00

### 3、关联方担保

#### (1) 2020年1-6月关联方担保情况

##### 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
新湖集团	14,900.00	2020/2/11	2021/2/10	否
新湖集团	5,100.00	2020/5/15	2021/5/14	否
新湖集团	25,000.00	2019/7/9	2020/7/9	否
新湖集团	25,000.00	2020/2/24	2021/2/24	否
新湖集团	40,000.00	2019/8/26	2021/8/23	否
新湖集团	20,000.00	2020/3/16	2020/10/16	否
新湖集团	10,000.00	2020/6/3	2020/12/15	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	2020/5/21	2021/5/20	否
新湖集团	20,000.00	2020/3/10	2020/9/10	否
新湖集团	5,000.00	2020/5/14	2020/11/10	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	8,000.00	2020/4/28	2020/10/28	否
新湖集团	10,000.00	2020/5/28	2020/11/12	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
南通启新置业有限公司	50,000.00	2019/12/10	2020/12/10	否
嘉兴南湖国际实验学校	40,000.00	2019/8/30	2021/9/18	否
嘉兴南湖国际实验学校	1,450.00	2019/2/27	2022/2/27	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
嘉兴市秀洲现代实验学校	700.00	2020/3/26	2021/3/25	否
嘉兴市秀洲现代实验学校	1,400.00	2019/2/28	2021/6/27	否
<b>合计</b>	<b>418,950.00</b>			

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	2,500.00	2019/12/27	2020/12/27	否
新湖集团	10,500.00	2020/3/20	2020/9/20	否
新湖集团	5,000.00	2020/5/9	2021/5/8	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	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
新湖集团、黄伟、李萍	7,000.00	2020/2/21	2021/2/20	否
新湖集团、黄伟、李萍	10,000.00	2020/3/12	2021/3/12	否
新湖集团、黄伟、李萍	7,000.00	2020/3/24	2021/3/24	否
新湖集团、黄伟、李萍	8,000.00	2020/3/27	2021/3/24	否
新湖集团、黄伟、李萍	8,000.00	2020/6/9	2021/6/8	否
新湖集团、黄伟、李萍	20,000.00	2020/6/12	2021/6/11	否
新湖控股	14,500.00	2019/7/30	2020/10/30	否
新湖控股、黄伟、李萍	6,000.00	2019/9/27	2020/9/25	否
新湖控股、黄伟、李萍	13,500.00	2020/4/23	2021/4/21	否
浙江启丰实业有限公司	24,595.00	2019/10/16	2021/3/20	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	1,493,161.00	2018/3/9	2027/8/10	否
黄伟、李萍	77,610.00	2018/9/14	2021/9/16	否
黄伟、李萍	56,700.00	2018/9/29	2021/12/20	否
黄伟、李萍	20,000.00	2018/10/24	2020/10/24	否
黄伟、李萍	78,000.00	2018/11/9	2021/11/8	否
黄伟、李萍	29,500.00	2019/1/11	2024/1/9	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、李萍	72,500.00	2019/4/24	2022/4/23	否
黄伟、李萍、绿城房地产集团有限公司	30,000.00	2019/6/4	2020/12/4	否
黄伟、李萍、南通启新置业有限公司	80,000.00	2019/7/29	2021/7/28	否
黄伟、李萍	79,000.00	2019/9/30	2022/9/29	否
黄伟、李萍	1,300.00	2019/10/17	2020/10/16	否
黄伟、李萍	49,250.00	2019/11/15	2021/11/12	否
黄伟、李萍	160,000.00	2019/11/22	2021/11/22	否
黄伟、李萍	45,000.00	2020/1/2	2024/12/15	否
黄伟、李萍	6,959.00	2020/3/9	2021/3/5	否
黄伟、李萍	3,180.00	2020/4/3	2021/4/2	否
黄伟、李萍	41,000.00	2020/4/10	2023/3/25	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	2017/5/11	2022/10/24	否
黄伟	67,000.00	2020/1/17	2021/1/17	否
黄伟	17,000.00	2020/4/15	2021/4/15	否
<b>合计</b>	<b>3,066,555.00</b>			

(2) 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
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

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	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
<b>合计</b>	<b>360,350.00</b>			

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
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



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
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
<b>合计</b>	<b>2,809,150.80</b>			

(3) 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
<b>小计</b>	<b>219,700.00</b>			

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
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

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、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
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

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	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	<b>2,980,094.60</b>			

(4) 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

司				
浙江新湖集团股份有限公司	5,000.00	2017-12-27	2018-12-26	否
小计	<b>268,000.00</b>			

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
浙江新湖集团股份有限公司	15,000.00	2017-1-9	2018-1-8	否
浙江新湖集团股份有限公司	2,500.00	2017-2-7	2018-2-6	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟	20,000.00	2017-2-10	2018-2-13	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	3,000.00	2017-3-17	2018-3-16	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	10,000.00	2017-4-27	2018-4-25	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	5,000.00	2017-7-19	2018-1-20	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	8,000.00	2017-9-19	2018-9-18	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	20,000.00	2017-9-28	2019-9-27	否
新湖控股有限公司	50,000.00	2017-6-23	2019-6-23	否
新湖控股有限公司、黄伟、李萍	50,000.00	2017-2-8	2019-2-7	否
江苏新湖宝华置业有限公司	2,920.00	2016-10-21	2018-10-21	否
江苏新湖宝华置业有限公司	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

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	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
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

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	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	<b>2,234,444.00</b>			

#### 4、关联方资金拆借

##### (1)拆入资金

单位：万元

关联方	2020年1-6月		2019年		2018年		2017年	
	拆入	归还	拆入	归还	拆入	归还	拆入	归还
嘉兴高级中学		2,100.00	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	1,400.00	2,800.00	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	700.00	1,700.00	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	6,000.00	2,749.34	6,944.39	12,434.93	6,000.00	13,513.95	2,304.49	1,000.00
浙江恒兴力控股集团有限公司	50,000.00	50,000.00						
绿城房地产集团有限公司	1,670.00							
小计	<b>59,770.00</b>	<b>59,349.34</b>	<b>22,354.39</b>	<b>26,954.93</b>	<b>17,150.00</b>	<b>45,113.95</b>	<b>31,574.49</b>	<b>29,643.60</b>

## (2)拆出资金

单位：万元

关联方	2020年1-6月		2019年		2018年		2017年	
	拆出	归还	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		7,000.00	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	17,000.00	17,000.00	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
杭州新喆商业管理有限公司	500.00							
南通启新置业有限公司	2,000.00							
<b>小计</b>	<b>19,500.00</b>	<b>24,000.00</b>	<b>89,479.70</b>	<b>60,279.70</b>	<b>281,123.51</b>	<b>38,505.00</b>	<b>18,816.00</b>	<b>14,895.63</b>

## 5、向关联方借款

单位：万元

关联方	关联交易内容	借款利率	2020年6月末 /2020年1-6月	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]	13,477.00	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]	987.71	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]	131,900.00	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]	5,329.90	12,340.67	10,511.96	816.67
中信银行股份有限公司	银行借款	[注3]	1,144,601.00	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]	24,631.03	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	2020年1-6月	2019年	2018年	2017年
关键管理人员报酬	259.35	568.00	488.00	448.00
商品房买卖		649.70	870.78	-
应收账款		-	639.00	-
合同负债	414.91			
预收账款		743.19	1,098.67	-

## 7、其他关联交易

### (1) 2020年半年度其他关联方交易

1) 经公司第十届董事会第十次会议、第十届董事会第十八次会议及2020年第一次临时股东大会审议通过，哈尔滨高科技（集团）股份有限公司以发行股份方式购买本公司及公司参股公司新湖控股有限公司持有的湘财证券股份有限公司股份，交易对价分别为人民币381,288,613.46元、人民币7,884,852,543.80元，支付的对价股份数分别为79,584,348股、1,645,763,419股。截至资产负债表日，上述股份已在中国证券登记结算公司完成登记，该项交易已完成。

2) 子公司智脑投资、智新投资与浙江新湖创业投资有限公司（以下简称新湖创投）签订《股权转让协议》，新湖创投本期将其持有的杭州易百德微电子有限公司30%股权以各7,500万元的价格分别转让给智脑投资15%，智新投资15%。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。

3) 经公司第十届董事会第二十三次会议审议通过，子公司智脑投资、智新投资与新湖集团、新湖创投签订《股权转让协议》，新湖集团、新湖创投本期将其合计持有的上海蕙新医疗科技有限公司34%股权以各6,885万元的价格分别转让给智脑投资17%，智新投资17%。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。

4) 本公司期末在盛京银行的存款余额为276,871,670.60元，本期收到存款利息380,765.42元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

5) 本公司期末在温州银行的存款余额为 235,652,241.59 元, 本期收到存款利息 1,711,442.13 元, 存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

6) 本公司期末在中信银行的存款余额为 4,978,860,591.01 元, 本期收到存款利息 15,725,292.17 元, 存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

7) 本期与信银(香港)资本有限公司发生境外债券承销费 563.09 万元。本期与中信银行(国际)有限公司发生境外承销费 45 万美元。

## (2) 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。

## (3) 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。

2) 根据公司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。

#### （4）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)新湖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，公司拟与新湖集团按股权比例共同参与新湖控股的融资方案。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	2020-6-30		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	账面余额	坏账准备
		<b>应收账款</b>							
	上海新湖绿城物业服务服务有限公司			-	-	-	-	0.98	0.04
	江苏新湖宝华置业有限公司	305.91							
<b>小计</b>		<b>305.91</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0.98</b>	<b>0.04</b>
		<b>预付款项</b>							
	上海新湖绿城物业服务服务有限公司			11.87	-	61.87	-	14.94	-
	沈阳新湖绿城物业服务服务有限公司	108.89		275.92	-	-	-	37.11	-
<b>小计</b>		<b>108.89</b>		<b>287.79</b>	<b>-</b>	<b>61.87</b>	<b>-</b>	<b>52.05</b>	<b>-</b>
		<b>其他应收款</b>							
	甘肃西北矿业集团有限公司	4,919.01	-	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	6,716.75	-	13,103.61	-	3,011.05	120.44	5,067.40	202.70
杭州湖新投资有限公司	0.12	-	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	295,451.76	-	285,664.06	-	247,835.90	9,913.44	-	-
杭州新喆商业管理有限公司	500.00							
嘉兴市高级中学	352.31							
南通启新置业有限公司	63,078.35							
绿城房地产集团有限公司	3,577.37							
<b>小计</b>	<b>374,595.66</b>		<b>303,526.39</b>	-	<b>260,152.35</b>	<b>10,406.10</b>	<b>28,784.52</b>	<b>1,151.38</b>

## 2、应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2020-6-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	<b>应付账款</b>				
	衢州新湖绿城物业服务服务有限公司	30.00	6.00	-	-
	浙江新湖绿城物业服务服务有限公司	408.64	27.20	24.15	197.20
	沈阳新湖绿城物业服务服务有限公司	60.29	-	0.00	187.70
	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	427.28	434.79	313.65	304.33
	上海新湖绿城物业服务服务有限公司	968.12	472.89	543.47	895.62

项目名称	关联方	2020-6-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	黑龙江省哈高科营养食品有限公司	1.87			
	绿城装饰工程集团有限公司	5.60			
小计		<b>1,901.80</b>	<b>940.88</b>	<b>881.27</b>	<b>1,584.86</b>
	<b>预收款项</b>				
	江苏新湖宝华置业有限公司		13.81	20.17	-
	上海新湖绿城物业服务有限公司	0.95			
小计		<b>0.95</b>	<b>13.81</b>	<b>20.17</b>	-
	<b>其他应付款</b>				
	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	600.00	1,400.00	1,400.00
	嘉兴市秀洲现代实验学校	3,035.68	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	2,804.31	4,217.36	1,105.60	1,154.71
	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	40.60	51.49	60.49	30.45
	江苏新湖宝华置业有限公司	6,592.86	3,721.91	9,253.91	18,230.90
	上海新湖绿城物业服务有限公司	25.00	20.00	-	30.68
	沈阳新湖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	-
	绿城房地产集团有限公司	528,724.18			
	绿城装饰工程集团有限公司	38.00			
小计		<b>541,860.62</b>	<b>14,536.52</b>	<b>16,861.44</b>	<b>51,479.19</b>

### 3、其他关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2020-6-30	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、2020年半年度关联方承诺

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 122,996.42 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。截至资产负债表日，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 16,414.81 万元。

## 2、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。

## 3、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。

## 八、公司或有事项情况

### (一) 对外担保情况

截至 2020 年 6 月 30 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	2,467.91	2020/8/27
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	991.13	2020/12/3
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	1,840.67	2020/12/17
济和集团有限公司	中国银行开元支行	4,000.00	2020/9/17
<b>小 计</b>		<b>9,299.71</b>	

截至本募集说明书签署之日，公司对外担保无重大变化。

### (二) 重大诉讼或仲裁事项

截至本募集说明书签署日，公司无重大未决诉讼或仲裁事项。

### (三) 发行人被证券监管部门和交易所采取的监管措施或处罚情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》以及中国证监会等监管部门的有关规定和要求，不断完善公司治理结构，建立健全内控制度体系，提高规范运作水平，促进公司持续健康发展。发行人最近三年不存在因重大违法行为受到行政处罚或刑事处罚的情形。



## 九、资产抵押、质押、担保和其他限制用途情况

截至 2019 年末，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：

表 6-69 2019 年末公司受限制资产明细

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	127.33	质押	0.02%
存货	20.73	抵押	13.31%
长期股权投资	0.25	质押	8.84%
其他非流动金融资产	191.72	质押	1.44%
投资性房地产	2.53	抵押	0.48%
固定资产	6.88	抵押	0.18%
<b>合计</b>	<b>371.09</b>		<b>25.76%</b>

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 年末，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浙商银行的公司股权质押，用于公司及全资子公司向金融机构申请贷款融资。

截至 2019 年末，发行人主要抵质押资产明细如下表所示：

单位：亿元

抵质押单位	抵质押物名称	抵质押权人	评估价值	账面价值	抵质押结束日期	科目列报
杭州明珠	杭州武林国际住宅	华夏银行杭州分行	1.46	0.64	2022/7/25	存货
九江新湖	九江柴桑春天商铺	九江银行长江支行	0.52	0.21	2021/12/31	存货
九江中宝	九江庐山国际住宅	九江银行长江支行	0.77	0.62	2021/12/31	存货
九江中宝	九江庐山国际住宅	中国东方资产管理股份有限公司	1.82	0.81	2021/10/25	存货

抵质押单位	抵质押物名称	抵质押权人	评估价值	账面价值	抵质押结束日期	科目列报
丽水新湖	丽水新湖国际商铺	建行嘉兴分行	0.83	0.36	2022/9/23	存货
新湖鸬鸟	杭余出国用(2012)第115-872号	农行保俶支行	2.61	1.36	2023/1/23	存货
满天星	琼2017三亚市不动产权第0010744-745号	中国东方资产管理股份有限公司	12.00	6.02	2022/9/19	存货
满天星	琼2017三亚市不动产权第0010746号	中国东方资产管理股份有限公司	2.50	0.66	2022/4/9	存货
美丽洲	杭州香格里拉住宅	苏州信托有限公司	2.50	0.82	2020/10/22	存货
美丽洲	杭州香格里拉住宅	上海国际信托有限公司	4.03	1.15	2020/10/19	存货
南通启新	苏(2019)启东市不动产权第0001069号、苏(2019)启东市不动产权第0001070号、苏(2019)启东市不动产权第0001073号、苏(2019)启东市不动产权第0001008号、苏(2019)启东市不动产权第0001010号	中国华融资产管理股份有限公司	8.09	3.51	2021/7/28	存货
南通启阳	苏(2019)启东市不动产权第0001033号、苏(2019)启东市不动产权第0001034号	上海国际信托有限公司	7.73	1.89	2021/9/18	存货
南通新湖	苏2019启不动产第0001067号、苏2019启不动产第0000886号、苏2019启不动产第0001114号	杭州工商信托股份有限公司	5.20	1.60	2021/4/29	存货
平阳安瑞	平国用2015第27023号	温州银行蒲鞋市支行	1.93	1.98	2023/6/27	存货
平阳安瑞	平国用2015第27025号、平国用2015第27027号	中国东方资产管理股份有限公司	4.18	4.01	2021/10/22	存货
平阳安瑞	平国用2015第27393号、平国用2015第27403号、平国用2015第27405号	华夏银行温州分行	10.44	7.11	2024/1/9	存货
平阳宝瑞	浙2018平阳县不动产权第0003984号、浙2018平阳县不动产权第0004107号、浙2018平阳县不动产权第0004109号、浙2018平阳县不动产权第0004070号、	温州银行蒲鞋市支行	8.77	9.03	2023/6/27	存货

抵质押单位	抵质押物名称	抵质押权人	评估价值	账面价值	抵质押结束日期	科目列报
	浙2018平阳县不动产权第0003980号、 浙2018平阳县不动产权第0004069号、 浙2018平阳县不动产权第0004114号、 浙2018平阳县不动产权第0004046号、 浙2018平阳县不动产权第0004113号					
平阳宝瑞	浙2018平阳县不动产权第0004111号	中国东方资产管理股份有限公司	1.40	1.19	2021/10/22	存货
平阳宝瑞	浙2018平阳县不动产权第0003987号	华夏银行杭州解放支行	2.51	2.34	2022/7/10	存货
平阳隆瑞	浙（2019）平阳县不动产权第0037245号、浙（2019）平阳县不动产权第0037240号、 浙（2019）平阳县不动产权第0037241号、浙（2019）平阳县不动产权第0037243号、 浙（2019）平阳县不动产权第0037244号	华夏银行温州分行	13.54	12.56	2024/1/9	存货
平阳伟成	平国用（2014）第02406号、 平国用（2014）第02407号、 平国用（2014）第02405号	北京银行杭州分行	7.84	6.41	2022/8/11	存货
平阳伟成	平国用（2014）第02401号、 平国用（2014）第02402号、 平国用（2014）第02404号	温州银行	5.89	7.00	2020/7/18	存货
平阳伟成	平国用（2014）第02400号、 平国用（2014）第02403号	华夏银行温州分行	11.47	5.64	2024/1/9	存货
启东新湖	圆陀角岸线整治工程	南通国润融资租赁有限公司	2.49	2.49	2022/10/8	存货
衢州新湖	衢州新湖城市商业广场和衢州新湖景城商铺	中国华融资产管理股份有限公司	11.33	3.62	2022/1/9	存货
瑞安中宝	瑞国用（2015）第003396号	民生银行温州分行	10.00	6.90	2021/9/4	存货
瑞安中宝	瑞国用（2015）第003401号	中国东方资产管理股份有限公司	6.48	3.22	2022/4/10	存货
上海新湖	上海新湖明珠城商铺	宁波通商银行上海分行	2.30	0.79	2020/11/21	存货
上海中瀚	沪2018静字不动产权第	国开行、民生银行上	68.39	40.33	2027/1/15	存货

抵质押单位	抵质押物名称	抵质押权人	评估价值	账面价值	抵质押结束日期	科目列报
	013999号土地及在建工程	海分行、工行上海普陀支行、农行上海南汇支行				
上海中瀚	上海青蓝国际住宅	宁波通商银行上海分行	5.25	1.81	2020/11/21	存货
沈北金谷	沈北国用（2009）第224号、沈北国用（2009）第225号、沈北国用（2012）第099号、沈北国用（2012）第100号及在建工程	盛京银行沈阳市亚明支行	3.98	5.27	2020/9/28	存货
沈北金谷	沈阳仙林金谷住宅和商铺	盛京银行沈阳市亚明支行	1.13	1.50	2020/9/28	存货
沈阳明珠	沈阳国用（2012）第0000045号土地及在建工程	华信信托股份有限公司	3.77	3.51	2021/3/20	存货
沈阳明珠	沈阳国用（2014）第0000015号	华信信托股份有限公司	3.80	2.23	2021/3/20	存货
沈阳新湖	沈阳新湖北国之春住宅	盛京银行沈阳市亚明支行	2.03	0.93	2020/7/10	存货
苏州新湖	苏（2018）吴江区不动产权第9010124号	中信银行吴江支行	13.21	0.90	2021/9/16	存货
天津中宝	房地证津字第123051200663号	民生银行天津分行	8.00	1.49	2020/6/28	存货
温岭锦辉	浙（2018）温岭市不动产权第0010083号	中国银行温岭支行	15.60	16.07	2021/12/20	存货
温州新湖	平国用（2004）第1-8012号	浙商银行平阳支行	2.00	0.39	2021/1/25	存货
新湖海创	地字第201701534028号	北京银行杭州分行	1.36	1.36	2021/9/24	存货
新兰得	杭州新湖果岭住宅	建设银行嘉兴分行	0.51	0.33	2020/6/27	存货
新兰得	杭州新湖果岭住宅	中国东方资产管理股份有限公司	0.32	0.16	2020/11/8	存货
天津义乌	房地证津字第123051100743	平安信托有限责任公司	3.23	0.92	2023/6/16	存货
天津义乌	房地证津字第123051101116E区二期土地及在建工程	平安信托有限责任公司	6.34	2.61	2023/6/16	存货
天津义乌	天津义乌商贸城D区商铺	平安信托有限责任公司	22.45	12.85	2023/6/16	存货
浙江澳辰	浙（2019）兰溪市不动产权第0007578号	华澳国际信托有限公司	0.89	0.81	2020/12/31	存货
浙江澳辰	兰溪香格里拉住宅	华澳国际信托有限公司	0.71	0.53	2020/12/31	存货

抵质押单位	抵质押物名称	抵质押权人	评估价值	账面价值	抵质押结束日期	科目列报
舟山新湖	舟山御景国际住宅	平安银行宁波分行	5.01	3.82	2020/5/10	存货
沈阳新湖	沈阳新湖北国之春综合楼	盛京银行沈阳市亚明支行	0.20	0.06	2020/7/10	固定资产
新国浩	北京富成花园三期E10及地下室	民生银行嘉兴分行	0.45	0.07	2022/4/2	固定资产
新湖鸬鸟	杭州金色童年希尔顿酒店	农行保俶支行	2.63	2.21	2023/1/23	固定资产
新湖中宝	西溪路128号1101室	民生银行嘉兴分行	0.36	0.18	2022/4/2	固定资产
美丽洲	西溪路126号101室	民生银行嘉兴分行	0.31	0.08	2022/4/2	投资性房地产
上海新湖	虹桥绿谷广场7-9F申长路518号	工商银行普陀支行	2.99	2.25	2023/4/26	投资性房地产
上海新湖	虹桥绿谷广场2-6F申长路518号	农行闸北支行	4.43	3.41	2026/5/22	投资性房地产
绍兴百大	绍兴红太阳中心	中国东方资产管理股份有限公司	2.00	0.25	2021/10/21	投资性房地产
沈阳新湖	沈阳北国之春商铺	盛京银行沈阳市亚明支行	0.15	0.13	2020/7/10	投资性房地产
新湖中宝	绍兴下大路30-31号房屋和绍兴人民路618号房屋及土地	招行高新支行	1.10	0.05	2021/1/29	投资性房地产
浙江澳辰	兰溪香格里拉商铺	华澳国际信托有限公司	1.53	0.69	2020/12/31	投资性房地产
浙江允升	新湖绿都商办楼35幢118-123室、215-223室	建行嘉兴分行	0.07	0.03	2021/5/22	投资性房地产
新湖中宝	北京歌华有线电视网络股份有限公司股权	兴业银行	1.83	1.83	2020/5/29	其他非流动金融资产
新湖中宝	阳光保险股份有限公司股权	厦门国际银行	16.13	18.90	2020/1/23	其他非流动金融资产
Summit Idea	中信银行股份有限公司股权	UBS、DB、Citi银团	43.67	100.83	2022/3/22	长期股权投资
新湖中宝	新湖控股有限公司股权	长城资产管理股份有限公司	12.37	3.59	2020/10/11	长期股权投资
新湖中宝	新湖控股有限公司股权	温州银行蒲鞋支行	20.89	6.07	2022/1/29	长期股权投资
新湖中宝	温州银行股份有限公司股权	福建海峡银行	10.14	9.61	2021/12/6	长期股权投资
新湖中宝	盛京银行股份有限公司股权	华夏行嘉兴分行	7.14	7.23	2025/3/27	长期股权投资
	<b>合计</b>		<b>447.01</b>	<b>349.19</b>		

截至2020年6月30日，公司受限制资产共计376.85亿元，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	21.76	[注]	1.43%
其他应收款	0.37	质押	0.02%
存货	187.93	抵押	12.32%
长期股权投资	136.26	质押	8.94%
其他非流动金融资产	21.43	质押	1.41%
投资性房地产	6.65	抵押	0.44%
固定资产	2.44	抵押	0.16%
<b>合计</b>	<b>376.85</b>		<b>24.71%</b>

注：期末使用受限制的货币资金为2,175,788,195.53元，其中：银行存款中用于质押的定期存款91,295,000.00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1,745,730,728.19元、按揭担保保证金94,342,453.81元、开工保证金4,662,596.71元、不能随时动用的结构性存款20,000,000.00元、其他19,306,862.43元。

截至2020年6月30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浙商银行的公司股权质押，用于公司及全资子公司向金融机构申请贷款融资。截至2020年6月30日，公司受限资产情况较2019年无重大变化。

#### 十、金融衍生品和结构性理财产品交易情况

截至2019年末，公司未持有重大衍生金融资产。

截至2019年末，公司无自身发行的任何结构性理财产品行为，无投资了他人发行的结构性存款。

截至2019年末，公司无持有重大投资理财产品金额。

截至2020年6月末，发行人金融衍生品和结构性理财产品交易情况较2019年末无重大变化，公司未持有重大衍生金融资产，无自身发行的任何结构性理财产品行为，无投资了他人发行的结构性存款，无持有重大投资理财产品金额。

#### 十一、海外金融资产、权益性投资、资产重组收购等境外投资情况

### (一) 海外金融资产投资情况

截至 2019 年末, 发行人海外投资主要为中信银行 H 股 4.999% 股权, 信银国际 6% 股权、51 信用卡 21.83% 股权、ASIA PACIFIC EXCHANGE PIELTD.20% 股权和浙商银行股份有限公司 1.83% 股权。

截至 2019 年末, 上述主要境外投资账面明细如下:

表 6-70 2019 年末公司主要境外投资明细

单位: 亿元

项 目	2019年12月31日	持股比例
<b>长期股权投资</b>		
中信银行	219.57	5.00%
ASIA PACIFIC EXCHANGE PIELTD.	5.03	20.00%
<b>其他非流动金融资产</b>		
星美文化旅游集团控股有限公司	0.06	3.45%
浙商银行股份有限公司	14.18	1.83%
51 credit card	3.41	21.83%
中信银行(国际)有限公司	19.46	6%
Yandal Resources Ltd	0.11	17.73%
<b>合计</b>	<b>261.82</b>	<b>-</b>

截至 2020 年 6 月 30 日, 发行人海外投资主要为中信银行 H 股 4.999% 股权, 信银国际 6% 股权、51 信用卡 21.83% 股权、ASIA PACIFIC EXCHANGE PIELTD.20% 股权、浙商银行股份有限公司 1.83% 股权和绿城中国控股有限公司 12.95% 股权。

截至 2020 年 6 月 30 日, 上述主要境外投资账面明细如下:

表 6-71 2020 年 6 月末公司主要境外投资明细

单位: 亿元

项 目	2020年6月30日	持股比例
<b>长期股权投资</b>		
中信银行	226.35	5.00%
ASIA PACIFIC EXCHANGE PIELTD.	5.00	20.00%
绿城中国控股有限公司	39.49	12.95%
<b>其他权益工具投资</b>		

项 目	2020年6月30日	持股比例
长期股权投资		
中信银行	226.35	5.00%
中信银行（国际）有限公司	19.85	6.00%
51 CREDIT CARDINC.	1.19	21.83%
星美文化旅游集团控股有限公司	0.02	3.45%
浙商银行股份有限公司	11.98	1.83%
Yandal Resources Ltd	0.12	17.73%
合计	304.00	-

## （二）海外权益性投资情况

### 1、发行人海外子公司投资情况

表 6-72 2019 年末发行人主要海外权益性投资情况单位：

单位：%

企业名称	注册资本	持股比例	表决权比例	被投资企业与发行人的关系	业务性质
香港新湖投资有限公司	USD1,120.00	100	100	控股子公司	投资
泰昌投资有限公司	USD5.00		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
冠宏投资有限公司	USD5.00		100	控股子公司	投资
泰信控股有限公司	USD0.0001		100	控股子公司	投资
泰融控股有限公司	USD0.0001		100	控股子公司	投资
香港新澳投资有限公司	USD1.00	100	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	投资
Xinhu (BVI) Holding Company Limited	USD0.0001		100	控股子公司	投资
Xinhu (Oversea)2017 Investment Co.,Ltd	USD0.0001		100	控股子公司	投资
Xinhu (BVI) 2018 Holding Company Limited	USD0.0001		100	控股子公司	投资
Total Partner Global Limited	USD0.0001		100	控股子公司	投资
Summit Idea Limited	USD0.0001		100	控股子公司	投资
冠瑞投资有限公司	USD5.00		100	控股子公司	投资

表 6-73 2020 年 6 月末发行人主要海外权益性投资情况单位：



单位：%

企业名称	注册资本	持股比例	表决权比例	被投资企业与发行人的关系	业务性质
香港新湖投资有限公司	USD1,120.00	100	100	控股子公司	投资
泰昌投资有限公司	USD5.00		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
冠宏投资有限公司	USD5.00		100	控股子公司	投资
泰信控股有限公司	USD0.0001		100	控股子公司	投资
泰融控股有限公司	USD0.0001		100	控股子公司	投资
香港新澳投资有限公司	USD1.00	100	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	投资
Xinhu(BVI)HoldingCompany Limited	USD0.0001		100	控股子公司	投资
Xinhu(Oversea)2017InvestmentCo.,Ltd	USD0.0001		100	控股子公司	投资
Xinhu(BVI)2018HoldingCompanyLimited	USD0.0001		100	控股子公司	投资
Total Partner Global Limited	USD0.0001		100	控股子公司	投资
Summit Idea Limited	USD0.0001		100	控股子公司	投资
冠瑞投资有限公司	USD5.00		100	控股子公司	投资

## 2、发行人海外参股公司投资情况

2015年4月16日,公司第八届董事会第五十八次会议审议通过了《关于认购U51.COM INC.股份的议案》。公司全资子公司泰昌投资有限公司拟以5,000万美元认购U51.com Inc.发行的优先股,每股价格为10.220807美元,股份数量4,891,982股,认购后泰昌投资有限公司对U51.com Inc.的持股比例为14.29%。本次交易不构成关联交易,不需经公司股东大会审议,此交易已于2015年4月28日完成股权交割。2016年和2017年公司分别以5000万美元和10000万美元增加对U51.com Inc.的持股。截至2020年6月30日,公司通过境外子公司泰昌投资有限公司、泰融控股有限公司和泰信控股有限公司合计持有U51.com Inc. 260,686,000股,持股比例21.83%,按照2020年6月最后一个交易日的收盘价0.5港元/股计算其公允价值为1.19亿元。

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参与信银国际的增资扩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%。2017 年，该增资事项已完成。

公司通过境外全资子公司香港新湖投资有限公司 2017 年以 2000 万美元认购 ASIA PACIFIC EXCHANGE PTE LTD.20%的股权 4,000 万股。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于 2018 年失效。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司子公司香港新湖投资有限公司持有浙商银行股份有限公司 389,037,000 股，按照 2019 年 12 月最后一个交易日的收盘价 3.767 港元/股计算其公允价值为 14.18 亿元。截至 2020 年 6 月 30 日，公司子公司香港新湖投资有限公司持有浙商银行股份有限公司 389,303,000 股，按照 2020 年 6 月最后一个交易日的收盘价 3.37 港元/股计算其公允价值为 11.98 亿元。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司子公司香港新湖投资有限公司持有星美文化旅游集团控股有限公司 39,945,228 股，按照 2019 年 12 月最后一个交易日的收盘价 0.169 港元/股计算其公允价值为 0.06 亿元。截至 2020 年 6 月 30 日，公司子公司香港新湖投资有限公司持有星美文化旅游集团控股有限公司 39,945,228 股，按照 2020 年 6 月最后一个交易日的收盘价 0.065 港元/股计算其公允价值为 0.02 亿元。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司子公司澳洲兴澳投资有限公司持有 Yandal Resources Ltd 9,483,406 股，按照 2019 年 12 月最后一个交易日的收盘价 0.24 澳元/股计算其公允价值为 0.11 亿元。截至 2020 年 6 月 30 日，公司子公司澳洲兴澳投资有限公司持有 Yandal Resources Ltd 9,483,406 股，按照 2020 年 6 月最后一个交易日的收盘价 0.27 澳元/股计算其公允价值为 0.12 亿元。

经公司第十届董事会第二十次会议及 2020 年第二次临时股东大会审议通过，公司与绿城地产签署《关于认购绿城中国控股有限公司 H 股股份的议案》，公司拟以 9.50 港元/股的价格认购绿城中国 3.23 亿股 H 股股份，认购总金额 30.685 亿港元。本次交易已于 2020 年 5 月 26 日完成股份交割，公司持有绿城中国 3.23 亿 H 股，占绿城中国总股份数的 12.95%。

截至本募集说明书签署之日，公司无其他重大海外股权投资公司。

## 十二、直接债务融资计划

根据公司第十届董事会第二次会议和 2018 年第二次临时股东大会决议，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》，公司拟发行公司债券规模不超过人民币 75 亿元（含 75 亿元），

可在获得中国证券监督管理委员会核准后，以一次或分期形式在中国境内公开发行本次发行公司债券的期限不超过7年（含7年）。2019年3月13日，经中国证券监督管理委员会《关于核准新湖中宝股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可〔2019〕310号文）核准，同意公司发行公司债。截至本募集说明书签署日，公司共计发行四期合计34.90亿元。

根据第十届董事会第二十六次会议和2020年第五次临时股东大会决议，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》，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6.5亿美元，期限不超过5年，并由公司提供无条件及不可撤销的跨境担保。2020年10月，公司收到国家发展和改革委员会下发的《企业借用外债登记证明》（发改办外资备【2020】738号）。截至本募集说明书签署日，在国家发改委批复的6.5亿美元额度内，公司尚未发行境外债券。

## 第七章 公司资信状况

### 一、历史评级情况

表 7-1 发行人近三年债务融资工具评级情况

债券名称	报告所属期间	主体评级	评级机构	评级展望	评级标识代表含义
17 新湖中宝 MTN001	首发评级	AA+	联合资信评估有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
17 新湖中宝 MTN001	首发评级	AA+	大公国际资信评估有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
平安-新湖中宝购房尾款资产支持专项计划	首发评级	优先 A 级 AAA、优先 B AA+	联合信用评级有限公司	稳定	偿还债务的能力极强,基本不受不利经济环境的影响,违约风险很低;偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
15 新湖债	2017 年跟踪评级	AA+	联合信用评级有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
16 新湖 01	2017 年跟踪评级	AA+	联合信用评级有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
15 中宝债	2017 年跟踪评级	AA+	联合信用评级有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
18 新湖中宝 MTN001	首发评级	AA+	联合资信评估有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
18 中宝 01	首发评级	AA+	联合信用评级有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
18 中宝 02	首发评级	AA+	联合信用评级有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
15 新湖债	2018 年跟踪评级	AA+	联合信用评级有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
16 新湖 01	2018 年跟踪评级	AA+	联合信用评级有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低

15 中宝债	2018 年跟踪评级	AA+	联合信用评级有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
18 中宝 01	2018 年跟踪评级	AA+	联合信用评级有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
17 新湖中宝 MTN001	2018 年跟踪评级	AA+	联合资信评估有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
17 新湖中宝 MTN001	2018 年跟踪评级	AA+	大公国际资信评估有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
15 新湖债	2019 年跟踪评级	AA+	联合信用评级有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
16 新湖 01	2019 年跟踪评级	AA+	联合信用评级有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
15 中宝债	2019 年跟踪评级	AA+	联合信用评级有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
18 中宝 01	2019 年跟踪评级	AA+	联合信用评级有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
18 中宝 02	2019 年跟踪评级	AA+	联合信用评级有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
17 新湖中宝 MTN001	2019 年跟踪评级	AA+	联合资信评估有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
17 新湖中宝 MTN001	2019 年跟踪评级	AA+	大公国际资信评估有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
18 新湖中宝 MTN001	2019 年跟踪评级	AA+	联合资信评估有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
平安-新湖中宝购房尾款资产支持专项计划	2019 年跟踪评级	优先 A 级 AAA、优先 B AA+	联合信用评级有限公司	稳定	偿还债务的能力极强,基本不受不利经济环境的影响,违约风险很低;偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
19 新湖 01	首发评级	AA+	联合信用评级有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低

19 新湖 03	首发评级	AA+	联合信用评级有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
15 新湖债	2020 年跟踪评级	AA+	联合信用评级有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
16 新湖 01	2020 年跟踪评级	AA+	联合信用评级有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
19 新湖 01	2020 年跟踪评级	AA+	联合信用评级有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
19 新湖 03	2020 年跟踪评级	AA+	联合信用评级有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
18 中宝 01	2020 年跟踪评级	AA+	联合信用评级有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
18 中宝 02	2020 年跟踪评级	AA+	联合信用评级有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
17 新湖中宝 MTN001	2020 年跟踪评级	AA+	联合资信评估有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
17 新湖中宝 MTN001	2020 年跟踪评级	AA+	大公国际资信评估有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
18 新湖中宝 MTN001	2020 年跟踪评级	AA+	联合资信评估有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
平安-新湖中宝购房尾款资产支持专项计划	2020 年跟踪评级	优先 A 级 AAA、优先 B AA+	联合信用评级有限公司	稳定	偿还债务的能力极强,基本不受不利经济环境的影响,违约风险很低;偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低
20 新湖 01	首发评级	AA+	联合信用评级有限公司	稳定	偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低

## 二、发行人及中期票据的信用评级

联合资信评估有限公司(以下简称“联合资信”)对新湖中宝股份有限公司(以下简称“公司”)的评级反映了其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，联合资信关注到公司股票质押比例较高、持有待开发项目中三四线城市建筑面积占比较大、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、资产受限比例较高以及债务负担较重且面临较大集中偿付压力等因素可能对公司信用水平产生的不利影响。公司经营活动现金流入量和 EBITDA 对本期中期票据的保障程度高。但若考虑公司其他存续债券，则公司面临较大的集中偿付压力。未来，随着公司不断加大房地产开发力度，提高周转效率，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，可为公司提供持续良好的投资收益，增强公司的盈利能力。联合资信对公司的评级展望为稳定。基于对公司主体长期信用状况以及本期中期票据偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司主体偿债风险很小，本期中期票据的偿还能力很强，违约风险很低。

### 1、优势：

(1) 公司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，公司海涂开发业务可为其获取优质土地奠定良好基础。

(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) 公司部分金融资产质量较好，金融投资收益对公司利润形成有效补充，经营净现金流得到改善。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。

### 2、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情况予以关注。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。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，公司经营业绩有所下降；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，公司关联交易规模较大，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，尤其中信银行股份有限公司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）股票质押比例较高。截至2020年6月底，公司实际控制人股票质押比例较高，需关注公司股价大幅下跌带来的风险。

### 3、跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

新湖中宝股份有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，并于年度报告披露之日起的两个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。

新湖中宝股份有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对新湖中宝股份有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，新湖中宝股份有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注新湖中宝股份有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现新湖中宝股份有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对新湖中宝股份有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如新湖中宝股份有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对新湖中宝股份有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与新湖中宝股份有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和



结果。

### 三、发行人银行授信情况

发行人在各商业银行的信用等级良好,无不良贷款记录。截至2020年6月末,发行人及其子公司银行授信总额739.05亿元,其中未使用的授信额度为210.25亿元。

表7-2 2020年6月底公司各银行借款和票据明细表(银行授信业务)

单位:亿元

序号	银行名称	授信额度	累计已使用额度	授信余额
1	中信银行	220.00	154.74	65.26
2	工商银行	143.69	92.10	51.59
3	民生银行	68.10	30.88	37.22
4	农业银行	67.05	50.64	16.41
5	瑞士银行	61.50	61.50	-
6	上海银行	35.90	27.81	8.09
7	浦发银行	20.00	11.78	8.22
8	温州银行	17.20	13.53	3.67
9	中国银行	18.10	9.50	8.60
10	华夏银行	17.91	15.66	2.25
11	北京银行	12.75	12.75	-
12	其他城商行	56.85	47.92	8.94
合计		<b>739.05</b>	<b>528.81</b>	<b>210.25</b>

### 四、债务违约记录

近三年及一期,公司均能按时(或提前)、足额的支付银行贷款等各项债务本息,无不良信用记录。

### 五、公司债务融资工具偿还情况

截至2020年半年度末,公司及其子公司待偿还债券余额1,935,497.65万元。

截至本募集说明书出具之日,本公司发行债券情况如下:

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	按期偿付
Xinhu (BVI) n11%230327S	2 (美元)	11.00	3年	2023-3-27	按期偿付
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	2.251 (美元)	11.00	3年 (2+1)	2021-12-20	按期偿付
新湖中宝股份有限公司2021年公开发行公司债券(第一期)	10	7.6	4年 (2.5+1.5)	2025-2-9	暂未涉及
新湖中宝股份有限公司2020年公开发行公司债券(第一期) (品种一)	8.2	7.9	4年 (2+2)	2024-8-25	暂未涉及
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)	9.2	7.5	4年 (2+2)	2023-11-22	按期偿付
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)	7.5	7.5	4年 (2+2)	2023-9-6	按期偿付
新湖中宝股份有限公司2018年非公开发行公司债券(第二期)	12.38	7.8	4年 (2+2)	2022-9-10	按期偿付
新湖中宝股份有限公司2018年非公开发行公司债券(第一期)	2.5	7.6	4年 (2+2)	2022-3-23	按期偿付
新湖中宝股份有限公司2016年公司债券 (品种一)	25.93	7.1	5年 (3+2)	2021-5-20	按期偿付
新湖中宝股份有限公司2018年度第一期中期票据	10	6.8	3年	2021-3-29	按期偿付
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	8	8.88	2年	2021-11-22	按期偿付

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
(第一期)(品种一)					
平阳县利得海涂围垦开发有限公司2019年非公开发行人公司债券(第一期)(品种二)	8	8.88	1.9年	2021-10-22	按期偿付

截至本募集说明书出具之日，待偿还债务融资工具余额无变化。

## 第八章 发行人 2020 年 1-9 月基本情况

### 一、发行人业务经营情况

最近三年及一期，公司主营业务收入的构成情况如下：

表 8-1 公司近三年及一期主营业务收入分板块情况

单位：万元

项目	2020年1-9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	518,097.80	65.12	1,203,968.54	81.67	1,326,833.76	77.32	1,275,525.77	73.07
商业贸易	256,743.08	32.27	249,938.00	16.95	290,929.54	16.95	445,945.53	25.55
海涂开发	11,290.48	1.42	6,437.95	0.44	90,382.64	5.27	6,925.91	0.40
其他	9,471.87	1.19	13,815.85	0.94	7,946.88	0.46	17,322.65	0.99
<b>合计</b>	<b>795,603.23</b>	<b>100.00</b>	<b>1,474,160.33</b>	<b>100.00</b>	<b>1,716,092.81</b>	<b>100.00</b>	<b>1,745,719.87</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期，公司主营业务成本的构成情况如下：

表 8-2 公司近三年及一期主营业务成本分板块情况

单位：万元

项目	2020年1-9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	334,427.49	55.10	1,203,968.54	81.67	1,326,833.76	77.32	1,275,525.77	73.07
商业贸易	256,378.56	42.24	249,938.00	16.95	290,929.54	16.95	445,945.53	25.55
海涂开发	7,058.63	1.16	6,437.95	0.44	90,382.64	5.27	6,925.91	0.40
其他	9,061.52	1.49	13,815.85	0.94	7,946.88	0.46	17,322.65	0.99
<b>合计</b>	<b>606,926.20</b>	<b>100.00</b>	<b>1,474,160.33</b>	<b>100.00</b>	<b>1,716,092.81</b>	<b>100.00</b>	<b>1,745,719.87</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期，公司主营业务毛利的构成情况如下：

表 8-3 公司近三年及一期毛利润分板块情况

单位：万元

项目	2020年1-9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	183,670.31	35.45	528,699.23	43.91	431,747.70	32.54	476,348.78	37.35
商业贸易	364.52	0.14	836.07	0.33	1,067.59	0.37	346.50	0.08
海涂开发	4,231.85	37.48	-9,312.59	-144.65	55,028.93	60.88	1,312.35	18.95
其他	410.34	4.33	2,562.24	18.55	854.21	10.75	13,284.83	76.69
<b>合计</b>	<b>188,677.02</b>	<b>23.71</b>	<b>522,784.95</b>	<b>35.46</b>	<b>488,698.44</b>	<b>28.48</b>	<b>491,292.48</b>	<b>28.14</b>

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，公司的毛利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 99% 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。

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 518,097.80 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 183,670.31 万元，毛利率分别为 37.35%、32.54%、43.91% 及 35.45%。公司报告期内的房地产业务毛利率及营业收入呈现出波动趋势，主要系当期项目结算所致。

## 二、发行人财务情况

### （一）重大会计政策执行情况

2017 年、2018 年、2019 年（经审计）的会计报表及 2020 年 9 月末会计报表执行财政部颁布的企业会计准则编制。

### （二）审计意见

发行人 2017 年、2018 年、2019 年的合并和母公司会计报表由天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，分别出具了天健[2018]4298 号标准无保留意见审计报告、天健[2019]4308 号标准无保留意见审计报告和天健[2020]3998 号标准无保留意见审计报告。

### （三）会计政策变更情况

最近一期，发行人会计政策无变化。

#### (四) 2020年三季度合并财务报表范围变动情况

2020年三季度，公司新纳入合并范围的子公司43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4家，其中3家因处置股权而丧失控制权，1家因解散清算并注销而不再纳入合并范围。

表 8-4 2020年1-9月新纳入合并财务报表范围的子公司

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	注册资本	出资额	认缴出资比例
杭州乐同实业有限公司	新设	2020-6-10	100万	尚未出资	100%
乐清新湖联合置业有限公司	新设	2020-6-17	5,000万	3,250万	65%
嘉兴嘉升实业有限公司	新设	2020-6-24	1,000万	尚未出资	100%
杭州乐然实业有限公司	新设	2020-6-10	100万	尚未出资	100%
杭州新允科技合伙企业（有限合伙）	新设	2020-9-4	1,000万	尚未出资	100%
杭州智蕴科技合伙企业（有限合伙）	新设	2020-9-11	1,000万	尚未出资	100%
杭州智坦科技合伙企业（有限合伙）	新设	2020-9-11	1,000万	尚未出资	100%
杭州智年科技合伙企业（有限合伙）	新设	2020-9-11	1,000万	尚未出资	100%
海南新湖智珍科技合伙企业（有限合伙）	新设	2020-9-4	1,000万	尚未出资	100%
上海栩复企业管理有限公司	新设	2020-9-4	1,000万	尚未出资	100%
上海曼蓝企业管理有限公司	新设	2020-9-8	1,000万	尚未出资	100%
浙江慧诺企业管理有限公司	新设	2020-8-28	1,000万	尚未出资	100%
海南新湖投资有限公司	新设	2020-8-20	5,000万元	尚未出资	100%
海南金颂投资有限公司	新设	2020-7-13	5,000万元	尚未出资	100%
上海禾垣企业管理有限公司	新设	2020-9-1	1,000万	尚未出资	100%
上海菲珀企业管理有限公司	新设	2020-9-8	1,000万	尚未出资	100%
海南慧石企业管理有限公司	新设	2020-8-19	1,000万	尚未出资	100%
海南舜轩实业有限公司	新设	2020-7-10	5,000万元	尚未出资	100%
海南灵泉企业管理有限公司	新设	2020-9-2	1,000万	尚未出资	100%
海南智涯科技有限公司	新设	2020-8-20	1,000万	尚未出资	100%
杭州嘉秀科技合伙企业（有限合伙）	新设	2020-9-18	500万	尚未出资	100%
杭州琅乐科技合伙企业（有限合伙）	新设	2020-9-18	1,000万	尚未出资	100%
杭州琅链科技合伙企业（有限合伙）	新设	2020-9-18	1,000万	尚未出资	100%
杭州琅慧科技合伙企业（有限合伙）	新设	2020-9-18	1,000万	尚未出资	100%
杭州琅璜科技合伙企业（有限合伙）	新设	2020-9-18	1,000万	尚未出资	100%
杭州澜谐科技合伙企业（有限合伙）	新设	2020-9-11	1,000万	尚未出资	100%
杭州澜进科技合伙企业（有限合伙）	新设	2020-9-11	1,000万	尚未出资	100%

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	注册资本	出资额	认缴出资比例
杭州澜现科技合伙企业（有限合伙）	新设	2020-9-11	1,000万	尚未出资	100%
杭州澜毅科技合伙企业（有限合伙）	新设	2020-9-11	1,000万	尚未出资	100%
杭州砺创科技合伙企业（有限合伙）	新设	2020-9-18	1,000万	尚未出资	100%
杭州砺融科技合伙企业（有限合伙）	新设	2020-9-18	1,000万	尚未出资	100%
杭州砺易科技合伙企业（有限合伙）	新设	2020-9-18	1,000万	尚未出资	100%
杭州砺乐科技合伙企业（有限合伙）	新设	2020-9-18	1,000万	尚未出资	100%
杭州砺通科技合伙企业（有限合伙）	新设	2020-9-18	1,000万	尚未出资	100%
杭州麓斯造价咨询有限公司	新设	2020-7-7	100万	尚未出资	100%
杭州兰熙景观工程有限公司	新设	2020-6-17	500万	尚未出资	100%
瑞安市立启工程监理有限公司	新设	2020-7-20	200万	尚未出资	100%
上海巨迈设计咨询有限公司	新设	2020-7-29	100万	尚未出资	100%
海南琼琚机电设备有限公司	新设	2020-8-18	300万	尚未出资	100%
启东江之旅建设有限公司	新设	2020-8-13	1,000万	尚未出资	100%
冠利投资有限公司	新设	2020-9-22	0.0001万美元	尚未出资	100%
冠盈投资有限公司	新设	2020-9-22	0.0001万美元	尚未出资	100%
南昌乐智信息咨询有限公司	新设	2020-4-3	10万	尚未出资	100%

## 2、2020年1-9月不再纳入合并财务报表范围的子公司

(1) 本期公司处置浙江启丰实业有限公司100%股权，并于2020年4月22日办妥工商变更登记手续，不再将其纳入合并财务报表范围。

(2) 本期公司处置浙江启智实业有限公司100%股权，并于2020年5月13日办妥工商变更登记手续，不再将其纳入合并财务报表范围。由于浙江启智实业有限公司持有南通启新置业有限公司50%的股权，故本期处置浙江启智实业有限公司100%股权时，南通启新置业有限公司50%的股权一并处置，且因公司对南通启新置业有限公司不再控制，自股权转让日起不再纳入合并范围。

(3) 本期公司注销子公司泰安新潮房地产开发有限公司，该公司于2020年9月4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。

## (五) 公司近三年一期主要财务数据

表 8-5 发行人 2017 年末-2020 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

	2020年9月30	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
--	-----------	-------------	-------------	-------------

	日			
<b>流动资产：</b>				
货币资金	1,412,265.79	1,469,020.64	1,601,798.48	1,780,843.69
交易性金融资产	269,177.48	194,463.35	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	148,280.97	60,023.57
应收票据	-	-	-	-
应收账款	13,580.56	4,526.59	84,181.56	7,736.63
预付款项	38,634.08	21,539.74	20,136.49	145,198.86
其他应收款	508,747.24	688,120.57	284,671.51	70,055.00
存货	7,294,464.82	6,871,724.54	7,035,401.48	5,936,955.89
一年内到期的非流动资产	1,664.30	2,780.00	2,067.60	2,967.65
其他流动资产	181,381.14	132,295.89	108,771.99	210,646.57
<b>流动资产合计</b>	<b>9,719,915.41</b>	<b>9,384,471.31</b>	<b>9,285,310.08</b>	<b>8,214,427.88</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	969,895.25	1,054,480.69
长期股权投资	4,083,115.11	3,492,904.35	3,220,357.63	2,769,512.83
其他权益工具投资	232,470.25	234,301.79	-	-
其他非流动金融资产	765,897.11	840,063.21	-	-
投资性房地产	166,994.89	173,833.78	106,680.27	104,363.16
固定资产	50,151.11	51,880.42	51,453.03	47,065.27
在建工程	3,129.62	1,353.04	69.59	140.06
无形资产	13,682.74	14,472.61	14,736.95	26,435.59
开发支出	92,911.15	88,076.32	87,288.75	87,287.55
长期待摊费用	1,943.63	2,480.49	2,290.40	1,666.48
递延所得税资产	132,369.12	116,184.11	75,976.38	60,358.79
其他非流动资产	14,085.17	3,180.66	173,056.07	91,170.01
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,556,749.90</b>	<b>5,018,730.77</b>	<b>4,701,804.33</b>	<b>4,242,480.42</b>



<b>资产总计</b>	<b>15,276,665.30</b>	<b>14,403,202.08</b>	<b>13,987,114.41</b>	<b>12,456,908.30</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	531,462.59	395,993.71	294,108.40	273,405.82
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	65,702.80	43,236.39	11,000.00	728.00
应付账款	233,283.76	319,771.48	201,421.81	197,417.81
预收款项	936.16	1,856,021.83	1,635,698.32	1,557,666.39
合同负债	2,090,740.72	-	-	-
应付职工薪酬	1,282.70	3,078.65	2,203.55	1,609.33
应交税费	117,046.83	193,900.86	189,294.22	173,006.30
其他应付款	887,518.79	475,280.89	259,454.55	265,861.76
一年内到期的 非流动负债	1,329,625.02	1,874,411.59	1,658,084.24	1,125,820.77
其他流动负债	441,517.03	338,963.56	185,875.52	136,909.54
<b>流动负债合计</b>	<b>5,699,116.40</b>	<b>5,500,658.95</b>	<b>4,437,140.61</b>	<b>3,732,425.72</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	4,309,078.55	3,554,383.43	4,044,881.09	3,046,666.03
应付债券	1,140,545.36	1,379,520.95	1,780,008.19	2,099,377.53
预计负债	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
递延收益	17,027.02	17,043.52	25,779.66	26,525.42
递延所得税负 债	873.51	6.70	712.26	2,892.99
其他非流动负 债	314,380.00	429,240.00	253,942.04	253,062.09
<b>非流动负债合 计</b>	<b>5,787,904.44</b>	<b>5,386,194.60</b>	<b>6,111,323.25</b>	<b>5,434,524.05</b>
<b>负债合计</b>	<b>11,487,020.84</b>	<b>10,886,853.55</b>	<b>10,548,463.85</b>	<b>9,166,949.77</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本(或股 本)	859,934.35	859,934.35	859,934.35	859,934.35
资本公积金	824,154.20	759,306.24	796,190.57	796,811.45
减：库存股	60,009.68	49,671.01	-	-
其它综合收益	-24,941.54	13,000.87	-24,547.58	-20,970.30

盈余公积金	118,555.26	118,555.26	114,086.25	105,910.37
未分配利润	1,998,727.94	1,742,365.42	1,616,255.94	1,478,978.07
归属于母公司 所有者权益合计	3,716,420.53	3,443,491.14	3,361,919.54	3,220,663.95
少数股东权益	73,223.93	72,857.40	76,731.02	69,294.59
所有者权益合 计	3,789,644.46	3,516,348.53	3,438,650.55	3,289,958.53
<b>负债和所有者权益 总计</b>	<b>15,276,665.30</b>	<b>14,403,202.08</b>	<b>13,987,114.41</b>	<b>12,456,908.30</b>

表 8-6 发行人 2017 年-2019 年及 2020 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业总收入	802,509.74	1,481,029.51	1,722,711.47	1,749,992.40
其中：营业收入	802,509.74	1,481,029.51	1,722,711.47	1,749,992.40
营业总成本	910,189.42	1,489,995.52	1,581,964.24	1,654,741.25
其中：营业成本	609,879.72	955,399.22	1,231,167.10	1,257,008.05
税金及附加	46,114.19	187,798.44	107,459.97	152,314.24
销售费用	24,356.50	39,731.72	31,515.01	51,661.91
管理费用	35,189.54	44,533.55	42,022.43	44,428.02
财务费用	194,649.47	262,532.59	169,799.72	149,329.03
其中：利息费用	192,129.17	270,721.07	203,493.53	173,038.75
利息收入	12,646.21	17,582.77	31,860.05	38,953.17
加：其他收益	518.62	383.71	1,140.72	738.39
投资收益（损失以 “-”号填列）	319,370.55	364,363.42	248,961.29	318,223.67
其中：对联营 企业和合营企业的投资收益	242,617.28	285,083.16	231,057.85	248,238.67
公允价值变动收益 （损失以“-”号填列）	5,058.15	-68,971.39	-8,731.17	2,517.70
信用减值损失（损 失以“-”号填列）	-1,654.64	-261.42	-	-
资产减值损失（损 失以“-”号填列）	145.87	-2,996.92	-27,187.52	-35,252.18
资产处置收益（损 失以“-”号填列）	-3.28	18.52	-59.77	51.51

营业利润	215,755.59	283,569.91	354,870.78	381,530.24
加：营业外收入	104,710.46	1,095.56	372.23	39,085.24
减：营业外支出	788.74	9,033.33	2,425.07	2,720.77
利润总额	319,677.31	275,632.15	352,817.94	417,894.70
减：所得税费用	29,500.45	64,469.45	83,482.01	82,872.61
净利润	290,176.86	211,162.69	269,335.93	335,022.10
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润	290,176.86	211,162.69	269,335.93	302,136.74
2.终止经营净利润	-		-	32,885.35
（二）按所有权归属分类				
1.归属于母公司所有者的净利润	273,401.07	215,341.27	250,620.17	332,186.52
2.少数股东损益	16,775.79	-4,178.57	18,715.76	2,835.57
其他综合收益的税后净额	-39,434.72	-9,710.26	-27,209.82	-15,937.86
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-39,434.72	-9,710.26	-27,209.82	-15,937.86
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-8,132.72	-5,502.36	263.11	-
1.权益法下不能转损益的其他综合收益	-5,240.49	-4,332.53	263.11	-
2.其他权益工具投资公允价值变动	-2,892.23	-1,169.83	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-31,302.00	-4,207.90	-27,472.93	-15,937.86
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-41,570.66	12,246.45	53,130.19	-46,199.83
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-		-45,084.63	-4,259.38
3.外币财务报表折算差额	10,268.66	-16,454.35	-27,235.34	34,521.36
4.其他			-8,283.15	-
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	250,742.14	201,452.43	242,126.11	319,084.24
归属于母公司普通股股东综合收益总额	233,966.34	205,631.01	223,410.35	316,248.67
归属于少数股东的综合收益总额	16,775.79	-4,178.57	18,715.76	2,835.57
每股收益：				

基本每股收益	0.319	0.25	0.29	0.39
稀释每股收益	0.319	0.25	0.29	0.39

表 8-7 发行人 2017 年-2019 年及 2020 年 1-9 月合并现金流量表

单位：万元

	2020年1-9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	1,243,217.50	1,829,486.04	1,807,206.54	2,080,211.02
收到的税费返还	4,667.41	2,720.31	6,066.46	32.99
收到其他与经营活动有关的现金	97,573.34	106,272.51	157,431.91	267,306.66
经营活动现金流入小计	1,345,458.26	1,938,478.86	1,970,704.91	2,347,550.68
购买商品、接受劳务支付的现金	1,065,956.77	1,302,884.00	1,941,585.11	1,678,217.57
支付给职工以及为职工支付的现金	37,872.46	46,379.34	39,729.73	41,975.91
支付的各项税费	197,688.19	218,126.64	206,912.41	172,926.52
支付其他与经营活动有关的现金	107,957.71	144,338.30	160,345.22	286,113.25
经营活动现金流出小计	1,409,475.13	1,711,728.28	2,348,572.48	2,179,233.25
经营活动产生的现金流量净额	-64,016.87	226,750.58	-377,867.57	168,317.42
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	78,552.05	168,352.60	277,294.07	350,428.47
取得投资收益收到的现金	79,691.53	63,828.60	91,542.23	89,197.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	19.70	26.25	94.77	80.62
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	23,594.52	91,510.93	24,646.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	328,845.46	363,641.91	833,222.57	2,141,225.17
投资活动现金流入小计	510,703.25	687,360.29	1,226,799.64	2,580,931.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,846.68	4,829.97	3,487.04	4,163.98

投资支付的现金	450,170.69	350,770.42	732,983.36	964,903.66
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-	3,618.31
支付其他与投资活动有关的现金	106,118.85	129,525.21	897,191.49	2,251,522.53
投资活动现金流出小计	560,136.22	485,125.61	1,633,661.88	3,224,208.48
投资活动产生的现金流量净额	-49,432.97	202,234.68	-406,862.24	-643,276.52
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,750.00	-	2,450.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,750.00	-	2,450.00	-
取得借款收到的现金	2,001,129.91	3,339,826.92	2,425,721.00	2,324,349.00
发行债券收到的现金	-	-	546,149.81	719,463.69
收到其他与筹资活动有关的现金	623,834.66	684,932.60	230,494.34	117,559.65
筹资活动现金流入小计	2,626,714.57	4,024,759.53	3,204,815.16	3,161,372.35
偿还债务支付的现金	1,998,289.61	3,551,845.66	1,778,644.17	2,138,324.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	392,829.58	605,443.42	516,552.00	416,663.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		4,096.00	7,960.00	5,109.50
支付其他与筹资活动有关的现金	176,718.83	501,225.35	299,887.20	88,564.80
筹资活动现金流出小计	2,567,838.02	4,658,514.44	2,595,083.38	2,643,552.86
筹资活动产生的现金流量净额	58,876.55	-633,754.91	609,731.78	517,819.49
汇率变动对现金的影响	-15,388.36	-992.97	11,284.26	-7,130.31
现金及现金等价物净增加额	-69,961.65	-205,762.63	-163,713.76	35,730.08
加：期初现金及现金等价物余额	1,252,564.21	1,458,326.84	1,622,040.60	1,586,310.52
期末现金及现金等价物余额	1,182,602.56	1,252,564.21	1,458,326.84	1,622,040.60

表 8-8 发行人 2017 年末-2020 年 9 月末母公司资产负债表

单位：万元

	2020年9月30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	428,888.87	540,091.05	395,069.32	907,566.59
交易性金融资产	11,216.68	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	294.91	340.40
应收票据				
应收账款	612.73	47.89	528.44	223.67
预付款项	1,065.98	5,131.98	5,193.24	4,021.29
其他应收款	1,528,662.80	1,807,701.23	2,162,044.43	1,216,775.71
存货	31.72	32.41	32.41	32.41
一年内到期的非流动资产	-	40,000.00	111,210.00	1,045.80
其他流动资产	6,183.14	4,087.69	5,657.95	816.97
流动资产合计	1,976,661.90	2,397,092.25	2,680,030.70	2,130,822.85
非流动资产：				
可供出售金融资产		-	1,001,602.68	1,068,699.23
长期应收款		31,428.40	177,428.40	300,398.40
长期股权投资	1,383,565.27	1,358,876.99	1,416,001.87	1,322,983.69
其他权益工具投资	480,119.72	682,110.10	-	-
其他非流动金融资产	598,078.18	322,460.48	-	-
投资性房地产	4,685.35	4,831.09	5,025.42	5,219.75
固定资产	1,823.60	1,868.41	1,887.38	1,944.47
无形资产	96.19	69.16	82.05	81.40
开发支出	200.00			
递延所得税资产		-	-	-
其他非流动资产	11,447.89	-	700.00	694.00
非流动资产合计	2,480,016.20	2,401,644.64	2,602,727.79	2,700,020.94
资产总计	4,456,678.10	4,798,736.89	5,282,758.50	4,830,843.79
流动负债：				
短期借款	323,148.62	298,562.57	212,418.40	205,426.00
应付票据	60,000.00	40,000.00		
应付账款	71.90	39.91	323.42	37.98
预收款项		90.78	205.41	80.84
合同负债	1,590.33			

应付职工薪酬	312.15	266.39	228.56	204.58
应交税费	24.77	310.95	417.65	1,037.85
其他应付款	792,736.61	699,801.51	609,298.88	477,150.86
一年内到期的非流动负债	774,209.94	670,425.52	852,666.71	212,870.00
其他流动负债	154.42	48,731.74	60,000.00	25,000.00
流动负债合计	1,952,248.75	1,758,229.37	1,735,559.03	921,808.11
非流动负债：				
长期借款	24,500.00		205,639.80	282,300.00
应付债券	388,410.51	754,432.18	1,142,201.01	1,445,436.19
其他非流动负债	195,380.00	290,240.00	174,000.00	145,000.00
非流动负债合计	608,290.51	1,044,672.18	1,521,840.81	1,872,736.19
负债合计	2,560,539.26	2,802,901.54	3,257,399.84	2,794,544.30
所有者权益：				
实收资本(或股本)	859,934.35	859,934.35	859,934.35	859,934.35
资本公积金	753,501.75	780,747.59	825,872.57	829,481.51
减：库存股	60,009.68	49,671.01	-	-
其它综合收益	-288,954.85	-30,191.82	-175,655.05	-139,536.21
盈余公积金	110,761.48	110,761.48	106,292.46	98,116.59
未分配利润	520,905.78	324,254.75	408,914.33	388,303.24
所有者权益合计	1,896,138.84	1,995,835.35	2,025,358.66	2,036,299.49
负债和所有者权益总计	4,456,678.10	4,798,736.89	5,282,758.50	4,830,843.79

表 8-9 发行人 2017 年-2019 年及 2020 年 1-9 月母公司利润表

单位：元

	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	228,841.67	254,220.98	221,167.27	230,194.47
减：营业成本	228,192.36	253,166.20	219,982.80	217,942.57
税金及附加	168.33	310.64	471.79	438.04
销售费用			-	-
管理费用	4,767.24	6,112.89	7,768.31	13,546.75
财务费用	120,164.84	210,040.99	48,158.87	72,280.19
其中：利息费用	122,618.13	209,917.43	189,045.53	158,024.05
利息收入	7,701.04	7,419.25	137,467.98	95,477.52

加：其他收益	23.12		22.47	-
投资收益（损失以“-”号填列）	312,741.64	315,283.13	148,473.12	275,280.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	29,016.85	36,618.21	25,145.26	43,035.46
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	18,472.76	-20,530.60	-45.49	5.16
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-78.14	-0.01	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-10,839.75	-41,115.19
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-	-
营业利润	206,708.28	79,342.78	82,395.85	160,156.94
加：营业外收入	10.08	0.53	92.70	0.000112
减：营业外支出		145.08	729.83	8.58
利润总额	206,718.36	79,198.23	81,758.72	160,148.36
减：所得税费用			-	11,277.42
净利润	206,718.36	79,198.23	81,758.72	148,870.93
持续经营净利润	206,718.36	79,198.23	81,758.72	148,870.93
终止经营净利润			-	-
其他综合收益	-260,410.76	31,022.44	-37,035.89	-31,456.95
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-254,503.85	33,497.55	-71.82	-
1.权益法下不能转损益的其他综合收益	-2,267.47	-383.32	-71.82	-
2.其他权益工具投资公允价值变动	-252,236.39	33,880.86	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-5,906.91	-2,475.11	-36,964.07	-31,456.95
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-5,906.91	-2,475.11	-9,303.45	5,415.93
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-27,660.61	-36,872.88
综合收益总额	-53,692.39	110,220.67	44,722.84	117,413.98

表 8-10 发行人 2017 年-2019 年及 2020 年 1-9 月母公司现金流量表

单位：元



	2020年1-9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	249,510.89	275,856.38	248,116.46	255,988.38
收到的税费返还			-	-
收到其他与经营活动有关的现金	4,861.54	9,592.18	19,507.24	13,155.36
经营活动现金流入小计	254,372.43	285,448.56	267,623.70	269,143.74
购买商品、接受劳务支付的现金	243,777.58	83,347.28	129,772.67	258,261.01
支付给职工以及为职工支付的现金	1,945.52	2,141.17	2,118.42	2,770.27
支付的各项税费	530.69	1,634.95	2,314.93	2,626.57
支付其他与经营活动有关的现金	6,051.47	5,599.12	5,052.99	6,491.17
经营活动现金流出小计	252,305.25	92,722.51	139,259.01	270,149.02
经营活动产生的现金流量净额	2,067.18	192,726.05	128,364.69	-1,005.28
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	315,859.66	180,823.76	247,533.00	246,043.06
取得投资收益收到的现金	32,488.73	54,938.65	80,702.13	143,402.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		0.53	0.13	-
收到其他与投资活动有关的现金	2,172,387.02	2,720,319.60	2,291,281.68	3,396,944.73
投资活动现金流入小计	2,520,735.42	2,956,082.54	2,619,516.94	3,786,390.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	248.82	43.83	21.33	19.38
投资支付的现金	393,370.41	144,871.55	278,404.73	496,672.59
支付其他与投资活动有关的现金	1,865,195.45	1,776,013.37	2,865,029.84	3,431,184.18
投资活动现金流出小计	2,258,814.68	1,920,928.75	3,143,455.91	3,927,876.15
投资活动产生的现金流量净额	261,920.74	1,035,153.79	-523,938.97	-141,485.61
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	346,585.00	456,200.00	844,788.00	793,826.00
收到其他与筹资活动有关的现金	403,005.08	1,139,308.06	1,845,655.74	1,712,151.57
筹资活动现金流入小计	749,590.08	1,595,508.06	2,690,443.74	2,505,977.57
偿还债务支付的现金	678,226.80	1,293,326.10	632,476.20	916,009.85
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	122,875.55	244,693.70	204,780.26	143,503.93
支付其他与筹资活动有关的现金	322,831.43	1,168,343.01	1,895,346.33	1,203,948.91

筹资活动现金流出小计	1,123,933.78	2,706,362.81	2,732,602.79	2,263,462.69
筹资活动产生的现金流量净额	-374,343.71	-1,110,854.75	-42,159.05	242,514.88
汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	-110,355.79	117,025.09	-437,733.33	100,023.99
期初现金及现金等价物余额	508,746.79	391,721.70	829,455.03	729,431.04
期末现金及现金等价物余额	398,391.00	508,746.79	391,721.70	829,455.03

### (六) 2020年1-9月重要财务数据及指标变化原因

截至2020年9月30日，发行人资产总额15,276,665.30万元，较年初增加6.06%。发行人负债总额11,487,020.84万元，较年初增加5.51%，主要为报告期内发行人销售收款增加导致因合同产生的合同负债增加所致。发行人所有者权益合计3,789,644.46万元，较年初增加7.77%。

2020年1-9月，发行人主营总收入为802,509.74万元，较2019年同期减少27.45%，发行人营业总成本为910,189.42万元，较2019年同期减少13.06%，发行人净利润为290,176.86万元，较2019年同期增加19.11%，发行人2020年营业收入出现大幅度下降，主要原因为收新冠疫情影响，导致房地产业务交付结算规模缩减所致。

2020年1-9月，发行人经营活动产生的现金流净额为-64,016.87万元，同比增减少76,688.70万元，主要系主要系本期汇算清缴所得税金额多于上期，及上年同期收到土地收储款所致。

### 三、发行人资信情况

#### (一) 最新信用评级情况

最近一期，发行人信用评级无变化，详见“第七章 公司资信状况”。

#### (二) 最新授信情况

截至2020年9月30日，公司合并口径授信总额734.53亿元，其中未使用的授信额度为200.53亿元。

表8-12 2020年9月底公司各银行借款和票据明细表（银行授信业务）

单位：亿元

序号	银行名称	授信额度	累计已使用额度	授信余额
1	中信银行	220.00	154.76	65.24
2	工商银行	143.69	95.23	48.46

3	民生银行	67.50	30.93	36.57
4	农业银行	66.91	50.60	16.31
5	瑞士银行	59.10	59.10	-
6	上海银行	35.90	27.87	8.03
7	浦发银行	20.00	11.78	8.22
8	温州银行	13.53	13.53	-
9	中国银行	18.10	9.30	8.80
10	华夏银行	17.90	17.90	-
11	北京银行	12.80	12.80	-
12	其他城商行	59.10	50.20	8.90
<b>合计</b>		<b>734.53</b>	<b>533.91</b>	<b>534.00</b>

#### 四、重要事项披露

除上述事项外，发行人不存在其他重要事项。

## 第九章 债务融资工具信用增进

本次中期票据无信用增进措施。

## 第十章 税项

本期中期票据的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的规定执行。

下列这些说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的税务建议和投资者的纳税建议，也不涉及投资本期中期票据可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期中期票据，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，本公司不承担由此产生的任何责任。同时，本公司所缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。

### 一、增值税

根据2016年3月24日，财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）。经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点。纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

### 二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。

对中期票据在全国银行间债券市场进行的交易，我国目前还没有具体的规定，本公司无法预测国家是否或将于何时决定对有关中期票据交易征收印花税，也无法预测将会适用何种水平的税率。

截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承中期票据而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。

## 第十一章 公司承诺和信息披露安排

发行人将严格按照根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行中期票据存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响中期票据投资者实现其中期票据兑付的重大事项的披露工作。

### 一、信息披露机制

为进一步规范公司在银行间债券市场发行非金融企业债务融资工具的信息披露行为，保护投资者合法权益，公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等法律法规，以及中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关自律性规范文件，就对外新闻宣传、重大信息披露进行规范。本公司对外新闻宣传工作实行统一领导、集中管理。本公司群工部（企业文化部、党委宣传部）是对外新闻宣传工作的主管部门，负责新闻宣传和重大信息披露等事项的统一管理。

### 二、信息披露安排

本公司将严格按照根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行中期票据存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响中期票据投资者实现其中期票据兑付的重大事项的披露工作。

#### （一）中期票据发行前的信息披露

本公司在本期中期票据发行日 3 个工作日前，通过中国货币网和上海清算所网站披露如下文件：

- 1、新湖中宝股份有限公司关于中期票据的发行公告；
- 2、新湖中宝股份有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书；
- 3、新湖中宝股份有限公司 2021 年度第一期中期票据信用评级报告全文及跟踪评级安排的说明；
- 4、新湖中宝股份有限公司 2021 年度第一期中期票据之法律意见书；
- 5、经注册会计师审计的本公司 2017-2019 年度的资产负债表、损益表、现金流量表及审计意见全文，2020 年 1-6 月会计报表。
- 6、中国银行间市场交易商协会要求披露的其它文件。

## **(二) 中期票据存续期内重大事项的信息披露**

本公司在各期中期票据存续期间，向市场公开披露可能影响中期票据投资者实现其债权的重大事项，包括：

- 1、企业名称、经营方针和经营范围发生重大变化；
- 2、企业生产经营的外部条件发生重大变化；
- 3、企业涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；
- 4、企业发生可能影响其偿债能力的资产抵押、质押、出售、转让、划转或报废；
- 5、企业发生未能清偿到期重大债务的违约情况；
- 6、企业发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响正常生产经营且难以消除的；
- 7、企业发生超过净资产 10% 以上的重大亏损或重大损失；
- 8、企业一次免除他人债务超过一定金额，可能影响其偿债能力的；
- 9、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；
- 10、企业做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- 11、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 12、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 13、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，或者受到刑事处罚、重大行政处罚；企业董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施；
- 14、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；企业主要或者全部业务陷入停顿，可能影响其偿债能力的；
- 15、企业对外提供重大担保。

## **(三) 中期票据存续期内定期信息披露**

本公司在各期中期票据存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

- 1、每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；

2、每年8月31日以前，披露本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表；

3、每年4月30日和10月31日以前，披露本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表及现金流量表。

4、第一季度信息披露时间不得早于上一年度信息披露时间，且披露时间不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合公开披露的时间。

#### **(四) 兑付信息披露**

本公司将在中期票据本息兑付日前5个工作日，通过中国货币网、上海清算所网站公布本息兑付事项。

如有关信息披露管理制度发生变化，本公司将依据其变化对于信息披露作出调整。



## 第十二章 持有人会议机制

为保证本次债券持有人的合法权益，本公司根据《公司法》、《证券法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》的有关规定，制定了《持有人会议规则》。《持有人会议规则》的全文置备于发行人办公场所，债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意并接受《持有人会议规则》，受《持有人会议规则》之约束。

### 一、持有人会议的目的与效力

#### （一）会议目的

债务融资工具持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

#### （二）决议效力

除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人，以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

### 二、持有人会议的召开情形

#### （一）召集人及职责

中国民生银行股份有限公司为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

#### （二）召开情形

在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1、发行人发行的债务融资工具或其他境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；

2、发行人拟转移债务融资工具清偿义务；

3、发行人拟变更债务融资工具信用增进安排，或信用增进安排、提供信用增进服务的机构偿付能力发生重大不利变化；

4、发行人拟减资（因回购注销股份导致减资的，且在债务融资工具存续期内累计减资比例低于发行时注册资本 8,599,343,536.00 的 5%的除外）、合并、分

立、解散，申请破产、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

5、发行人因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策（因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外）或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净资产的 10% 或者 24 个月内累计超过净资产（以首次导致净资产减少行为发生时对应的最近一期经审计净资产为准）的 10%，或者虽未达到上述指标，但对发行人营业收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响；

6、发行人发生可能导致其丧失对重要子公司实际控制权的情形；

7、发行人拟进行重大资产重组；

8、拟解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

9、单独或合计持有 30% 以上同期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

10、法律、法规及相关自律规则规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

### **（三）强制召集**

召集人在知悉上述持有人会议召开情形后，在实际可行的最短期限内召集持有人会议，拟定会议议案。

发行人或者提供信用增进服务的机构（如有）发生上述情形的，应当在知悉该等事项发生之日起或应当知悉该等事项发生之日起 5 个工作日内书面告知召集人，发行人披露相关事项公告视为已完成书面告知程序。持有人会议的召集不以发行人或者提供信用增进服务的机构履行告知义务为前提。

召集人不能履行或者不履行召集职责的，单独或合计持有 30% 以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、提供信用增进服务的机构均可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责。

### **（四）主动和提议召集**

在债务融资工具存续期间，发行人或提供信用增进服务的机构出现《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》列明的重大事项或信息披露变更事项情形之一的（上述约定须持有人会议召开情形除外），召集人可以主动召集持有人会议，也可以根据单独或合计持有 10% 以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人或提供信用增进服务的机构向召集人发出的书面提议召集持有人会议。

召集人收到书面提议的,应自收到提议之日起5个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。如召集人书面同意召开持有人会议,应于书面回复日起5个工作日内发出持有人会议召开公告,如召集人不同意召开持有人会议,应书面回复不同意的理由。

### **三、持有人会议的召集**

#### **(一) 召集公告披露**

召集人应当至少于持有人会议召开日前10个工作日在交易商协会认可的渠道披露召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项:

- 1、本期债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景;
- 2、会议召集人、会务负责人姓名及联系方式;
- 3、会议时间和地点;
- 4、会议召开形式:持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式;
- 5、会议议事程序:包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决截止日和其他相关事宜;
- 6、债权登记日:应为持有人会议召开日前一工作日;
- 7、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点:债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的,不得参加持有人会议和享有表决权;
- 8、参会证明要求:参会人员应出具参会回执、授权委托书、身份证明及债权登记日债券账务资料,在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

#### **(二) 初始议案发送**

召集人应与发行人、持有人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等相关方沟通,并拟定持有人会议议案。

召集人应当至少于持有人会议召开日前7个工作日将议案发送至持有人。

议案内容与发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等机构有关的,议案应同时发送至相关机构。

持有人及相关机构如未收到议案,可向召集人获取。

#### **(三) 补充议案**

发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人、单独或合计持有 10% 以上同期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人可对议案进行增补，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

#### **（四）最终议案发送及披露**

召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构，并披露最终议案概要。

最终议案概要包括议案标题、议案主要内容、议案执行程序及答复时限要求。

#### **（五）议案内容**

持有人会议议案应有明确的决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

#### **（六）召集程序的缩短**

若发行人披露债务融资工具本息兑付的特别风险提示公告、出现发行人信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益的突发情形，召集人可在有利于持有人权益保护的情形下，合理缩短持有人会议召集程序。

符合上述缩短召集程序情形的，召集人应在持有人会议召开前披露持有人会议召开公告，并将议案发送至持有人及相关机构，同时披露议案概要。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决，经持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90% 的持有人同意后方可生效。

### **四、持有人会议参会机构**

#### **（一）债权确认**

债务融资工具持有人应当向登记托管机构查询本人债权登记日的债券账务信息，并于会议召开前提供相应债券账务资料以证明参会资格。

召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。

#### **（二）参会资格**

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席持有人会议。

### **（三）其他参会机构**

发行人、债务融资工具清偿义务承继方、提供信用增进服务的机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

### **（四）律师见证**

持有人会议应当至少有 2 名律师进行见证。

见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

## **五、持有人会议的表决和决议**

### **（一）表决权**

债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未出席会议的持有人不参与表决，其所持有的表决权数额计入总表决权数额。

### **（二）关联方回避**

发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应主动向召集人表明关联关系，并不得参与表决，其所持有的表决权数额不计入总表决权数额。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，承担相应法律责任。重要关联方包括但不限于：

- 1、发行人控股股东、实际控制人；
- 2、发行人合并范围内子公司；
- 3、债务融资工具清偿义务承继方；
- 4、为债务融资工具提供信用增进服务的机构；
- 5、其他可能影响表决公正性的关联方。

### **（三）特别议案**

下列事项为特别议案：

- 1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；
- 2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；
- 3、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务；
- 5、授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；
- 6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

#### **（四）参会比例**

除法律法规另有规定外，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应超过本期债务融资工具总表决权数额的 50%，会议方可生效。

出席持有人会议的债务融资工具持有人未达会议生效标准的，召集人应当继续履行会议召集召开与后续信息披露义务。

#### **（五）审议程序**

持有人会议对列入议程的各项议案分别审议，逐项表决。持有人会议不得对公告和议案中未列明的事项进行决议。持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

#### **（六）表决统计**

召集人应当向登记托管机构查询表决截止日持有人名册，并核对相关债项持有人当日债券账务信息。

表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入总表决权的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入关于总表决权的统计中。

#### **（七）表决比例**

除法律法规另有规定外，持有人会议决议应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 50% 的持有人同意后方可生效；针对特别议案的决议，应当

由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意后方可生效。

#### **(八) 会议记录**

持有人会议应有书面会议记录作为备查文件。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

#### **(九) 决议披露**

召集人应当在持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议公告在交易商协会认可的渠道披露。会议决议公告包括但不限于以下内容：

- 1、出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；
- 2、会议有效性；
- 3、各项议案的概要、表决结果及生效情况。

#### **(十) 决议答复与披露**

发行人应对持有人会议决议进行答复，决议涉及提供信用增进服务的机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应进行答复。

召集人应在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。

相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应于收到相关机构答复的次一工作日内在交易商协会认可的渠道披露。

### **六、其他**

#### **(一) 释义**

本节所称以上、以下，包括本数。

#### **(二) 保密义务**

召集人、参会机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务。

#### **(三) 承继方、增进机构及受托人义务**

本期债务融资工具发行完毕进入存续期后，债务融资工具清偿义务承继方应

按照本节中对发行人的要求履行相应义务；新增或变更后的提供信用增进服务的机构以及受托管理人应按照本节中对提供信用增进服务的机构以及受托管理人的要求履行相应义务。

（四）本节关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019版）》要求不符的，或本节内对持有人会议规程约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019版）》要求执行。



## 第十三章 违约、风险情形与处置

### 一、违约事件

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

2、因发行人触发本募集说明书中“投资人保护机制”及其他条款的约定或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息。

3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请；

4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在；

### 二、违约责任

(一)【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

(二)【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外(按照前一计息期利率，至实际给付之日止)，还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率 0.21%计算。

### 三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

### 四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

## 五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

## 六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

## 七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1、将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况。

2、重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3、发行人应在登记变更完成后的2个工作日内披露变更结果。

（二）【重组并以其他方式偿付】发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1、发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案经由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额50%的持有人同意后生效；

2、注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；

注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；

3、发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的2个工作日内，披露协议主要内容；

4、发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5、发行人应在注销完成后的2个工作日内披露结果。

## **八、不可抗力**

### **(一) 定义**

不可抗力是指本中期票据计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使中期票据相关责任人不能履约的情况。

### **(二) 范围**

不可抗力包括但不限于以下情况：

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等。
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作。
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

### **(三) 不可抗力事件的应对措施**

1、不可抗力发生时，本公司或主承销商应及时通知投资者及中期票据相关各方，并尽最大努力保护中期票据投资者的合法权益。

2、本公司或主承销商应召集中期票据投资者会议磋商，决定是否终止中期票据或根据不可抗力事件对中期票据的影响免除或延迟相关义务的履行。

## **九、争议解决机制**

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人所在地法院管辖。

## **十、弃权**

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法

对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

## 第十四章 投资者保护机制

本期债务融资工具在“投资人保护机制”章节中设置了交叉保护条款、事先约束条款、控制权变更条款。请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

### 一、交叉保护条款

**1.1 【触发情形】** 发行人及其合并范围内子公司未能清偿到期应付（或宽限期到期后应付（如有））的其他债务融资工具、公司债、企业债或境外债券的本金或利息；或【发行人及其合并范围内子公司】未能清偿到期应付的任何金融机构贷款（包括银行贷款、信托贷款、财务公司贷款等），且单独或累计的总金额达到或超过：（1）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。

**1.2 【处置程序】** 如果第1.1条中的触发情形发生，发行人应在2个工作日内予以公告，且应立即启动如下保护机制：

#### （一）书面通知

**1.2.1** 发行人知悉第1.1条中的触发情形发生或其合理认为可能构成该触发情形的，应当及时书面通知主承销商；任一本期债务融资工具持有人有权利通知主承销商。

**1.2.2** 主承销商在收到上述通知后，应当及时书面通知本期债务融资工具的全体持有人。

**1.2.3** 主承销商通过发行人告知以外的途径获悉发生触发情形的，应及时书面通知发行人，以便发行人做出书面确认和解释或者采取补救措施。

#### （二）豁免违约及救济方案

**1.2.4** 主承销商应在知悉（或被合理推断应知悉）发行人第1.1条触发情形发生之日起的15个工作日内召开债务融资工具持有人会议。

**1.2.5** 发行人可做出适当解释或提供救济方案，以获得持有人会议决议豁免本期债务融资工具违反约定。债务融资工具持有人有权对如下处理方案行使表决权：

无条件豁免违反约定；

有条件豁免违反约定，即如果发行人采取了以下几项或某项救济方案，并在20日内完成相关法律手续的，则豁免违反约定：

（1）发行人对本期债务融资工具增加担保；

(2) 自公告之日起直至本期债务融资工具到期之日不得新增发行债务融资工具。

(3) 持有人对本期债务融资工具享有回售选择权

(4) 发行人提高 10BP 的票面利率（自持有人会议决议生效日的下一付息日起）

出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额达到本期债务融资工具总表决权的 2/3 以上，并经过出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的 3/4 以上通过的，上述豁免的决议生效，并对发行人、其他未出席该持有人会议以及对该决议投票反对或弃权的债务融资工具持有人产生同等的法律约束力。发行人应无条件接受持有人会议作出的上述决议，并于 15 个工作日内完成相关法律手续。

如果出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额未达到本期债务融资工具总表决权的 2/3 以上，或未经过出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的 3/4 以上通过的，视同未获得豁免：则本期债务融资工具本息应在持有人会议召开日的次一日立即到期应付。

**1.2.6** 持有人会议决议有条件豁免，但发行人未在 15 个工作日内完成相关法律手续的：则本期债务融资工具本息在办理法律手续期限届满后次一日立即到期应付。

### （三）宽限期

**1.2.7** 同意给予发行人在第 1.1 条触发情形之后的 10 个工作日（不得超过 10 个工作日）的宽限期，若发行人在该期限内对第 1.1 条中的债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违反约定，无需适用第 1.2 中约定的救济与豁免机制（触发交叉保护条款向下的债券本息如已设置宽限期，则本宽限期天数为 0 天）。

**1.2.8** 宽限期内不设罚息，按照票面利率继续支付利息。

## 二、事先约束条款

**2.1.1 【触发情形】（财务指标承诺）** 发行人在本期债务融资工具存续期间应当确保发行人的合并财务报表资产负债率不超过 85%。

发行人及主承销商应按季度监测。

如果为满足上述约定的财务指标要求，则触发第 2.2 条约定的保护机制。

**2.1.2【触发情形】（事先约束事项）**发行人在本期债务融资工具存续期间，拟做出如下行为的，应事先召开持有人会议并经持有人会议表决同意：

发行人拟出售或转移重大资产(同时存在账面价值和评估价值的，以高者为准(下同))或重要子公司或通过委托管理协议等其他形式不再将重大资产、重要子公司纳入合并报表(该类资产单独或累计形成的亏损金额可能超过发行人最近一年或季度经审计合并财务报表的净资产 10%及以上;该类子公司单独或累计营业收入或净利润贡献超过发行人最近一年经审计财务报表营业收入或净利润的 35%及以上(以较低者为准))。

主承销商有义务提示并协助发行人召开持有人会议，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应达到本期债务融资工具总表决权的 2/3 以上，会议方可生效；同意发行人拟做出的上述行为的持有人会议决议应当由出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的 3/4 以上通过后生效；如果出席持有人会议的未达到上述比例要求，应在持有人会议表决截止日后 15 个工作日内召开第二次会议，对于第二次会议仍未达出席比例要求，视为同意发行人拟做出的上述行为。

**2.2【处置程序】**如果发行人违反第 2.1.1 条中的约定，应在 2 个工作日内能予以公告，并立即启动如下保护机制：

#### （一）书面通知

**2.2.1** 发行人知悉第 2.1.1 条中的触发情形发生或其合理认为可能构成该触发情形的，应当及时书面通知主承销商；任一本期债务融资工具持有人有权利通知主承销商。

**2.2.2** 主承销商在收到上述通知后，应当及时书面通知本期债务融资工具的全体持有人。

**2.2.3** 主承销商通过发行人告知以外的途径获悉发生触发情形的，应及时书面通知发行人，以便发行人做出书面确认和解释或者采取补救措施。

#### （二）救济与豁免机制

**2.2.4** 主承销商须在知悉(或被合理推断应知悉)第 2.1.1 条中的触发情形发生之日起 15 个工作日内召开债务融资工具持有人会议。发行人可做出适当解释或提供救济方案，以获得持有人会议决议豁免本期债务融资工具违反约定。债务融资工具持有人有权对如下处理方案进行表决：

无条件豁免违反约定；

有条件豁免违约，即如果发行人采取了以下几项或某项救济方案，并在 15 日内完成相关法律手续的，则豁免违反约定：

- (1) 发行人对本期债务融资工具增加担保；
- (2) 自公告之日起直至本期债务融资工具到期之日不得新增发行债务融资工具。
- (3) 持有人对本期债务融资工具享有回售选择权
- (4) 发行人提高 10BP 的票面利率（自持有人会议决议生效日的下一付息日起）

出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额达到本期债务融资工具总表决权的 2/3 以上，并经过出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的 3/4 以上通过的，上述豁免违反约定的决议生效，并对发行人、其他未出席该持有人会议以及对该决议投票反对或弃权的债务融资工具持有人产生同等的法律约束力。

如果出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额未达到本期债务融资工具总表决权的 2/3 以上，或未经过出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的 3/4 以上通过的，视同持有人未豁免发行人违反约定的行为。

**2.2.5** 发行人应无条件接受持有人会议作出的上述决议，如果发行人未获得豁免，则发行人在该触发情形发生之日（若有宽限期的，在宽限期到期之日）起构成违反约定，则本期债务融资工具本息应在持有人会议召开的次一日立即到期应付；若持有人会议决议有条件豁免，发行人应于 15 个工作日内完成相关法律手续，发行人未在该工作日内完成相关法律手续的，则本期债务融资工具本息应在办理法律手续期限届满后次一日立即到期应付。

### （三）宽限期

**2.2.6** 同意给予发行人在第 2.1.1 条中的触发情形之日起 10 个工作日的宽限期，若发行人在该期限内恢复原状，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违反约定，无需适用第 2.2 中约定的救济与豁免机制。如有宽限期，应早于持有人会议召开日到期。

**2.2.7** 宽限期内不处罚息，按照票面利率继续支付利息。

## 三、控制权变更条款

**3.1 【触发情形】**按照《公司法》等相关法律法规规定，结合企业实际情况，根据发行人律师认定和发行人在募集说明书中确认，发行人的控股股东为浙江新



湖集团股份有限公司，实际控制人为黄伟。在本期债务融资工具存续期内，出现下列情形：

1、控制权变更

(1) 控股股东发生变更；

(2) 实际控制人发生变更。

且 2、因控制权变更导致信用评级发生变化

(1) 控制权变更导致信用评级下调；

(2) 控制权变更导致信用评级展望由稳定调为负面。

**3.2 【处置程序】**如果第 3.1 条中的触发情形发生，应立即启动如下保护机制：

(一) 信息披露

**3.2.1** 发行人应在下列控制权变更信息披露事项发生之日起两个工作日内，及时通过中国银行间市场交易商协会认可的渠道以公告的方式进行信息披露，说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响，并持续披露控制权变更的有关事项：

(1) 董事会、监事会或者其他有权决策机构就控制权变更事项形成决议时；

(2) 有关各方就控制权变更事项签署意向书或者协议时；

(3) 董事、监事或者高级管理人员知悉控制权变更事项发生并有义务进行报告时；

(4) 收到相关主管部门决定或通知时。

(二) 书面通知

**3.2.2** 发行人知悉第 3.1 条中触发情形发生或其合理认为可能构成该触发情形的，应当及时书面通知主承销商；任一本期债务融资工具持有人有权利通知主承销商。

**3.2.3** 主承销商在收到上述通知后，应当及时书面通知本期债务融资工具的全体持有人。

**3.2.4** 主承销商通过发行人告知以外的途径获悉发生触发情形的，应及时书面通知发行人，以便发行人做出书面确认和解释或者采取补救措施。

### （三）救济与豁免机制

**3.2.5** 主承销商须在知悉（或被合理推断应知悉）第 3.1 条中的触发情形发生之日起 15 个工作日内召开债务融资工具持有人会议。发行人可做出适当解释或提供救济方案，以获得持有人会议决议豁免本期债务融资工具违反约定。债务融资工具持有人有权对如下处理方案进行表决：

无条件豁免违反约定；

有条件豁免违约，即如果发行人采取了以下几项或某项救济方案，并在 15 日内完成相关法律手续的，则豁免违反约定：

（1）发行人对本期债务融资工具增加担保；

（2）自公告之日起直至本期债务融资工具到期之日不得新增发行债务融资工具。

（3）持有人对本期债务融资工具享有回售选择权

（4）发行人提高 10BP 的票面利率（自持有人会议决议生效日的下一付息日起）

出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额达到本期债务融资工具总表决权的  $\frac{2}{3}$  以上，并经过出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的  $\frac{3}{4}$  以上通过的，上述豁免违反约定的决议生效，并对发行人、其他未出席该持有人会议以及对该决议投票反对或弃权的债务融资工具持有人产生同等的法律约束力。

如果出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额未达到本期债务融资工具总表决权的  $\frac{2}{3}$  以上，或未经过出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的  $\frac{3}{4}$  以上通过的，视同持有人未豁免发行人违反约定的行为。

**3.2.6** 发行人应无条件接受持有人会议作出的上述决议，如果发行人未获得豁免，则发行人在该触发情形发生之日（若有宽限期的，在宽限期到期之日）起构成违反约定，则本期债务融资工具本息应在持有人会议召开的次一日立即到期应付；若持有人会议决议有条件豁免，发行人应于 15 个工作日内完成相关法律手续，发行人未在该工作日内完成相关法律手续的，则本期债务融资工具本息应在办理法律手续期限届满后次一日立即到期应付。

发行人发行本期债务融资工具，主承销商承销本期债务融资工具，以及本期债务融资工具持有人认购或购买本期债务融资工具，均视为已同意及接受上述约定，并认可该等约定构成对其有法律约束力的相关合同义务。发行人违反上述约

定，投资人有权向人民法院提起诉讼。持有人会议的召开应不违反《持有人会议规程》的相关规定。

## 第十五章 发行的有关机构

### 发行人

名称：新湖中宝股份有限公司

联系地址：浙江省杭州市西溪路128号新湖商务大厦11层

法定代表人：林俊波

联系人：高莉

电话：0571-87395037

传真：0571-87395027

### 主承销商

名称：国泰君安证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区金融大街甲9号金融街中心南楼16层

法定代表人：贺青

联系人：丁寒玉

电话：010-83939216

传真：010-66162609

### 联席主承销商/簿记管理人

名称：中国民生银行股份有限公司

联系地址：北京市西城区西绒线胡同28号天安大厦3层

法定代表人：高迎欣

联系人：邹晓琴

电话：010-56366528

传真：010-58560742

### 信用评级机构

名称：联合资信评估有限公司

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层（100022）

法定代表人：王少波

联系人：牛文婧、李晨

电话：010-85679696

传真：010-85679228

### 公司法律顾问

名称：北京市金杜律师事务所

联系地址：北京市朝阳区东三环中路1号环球金融中心东塔18层  
负责人：王玲  
签字律师：黄任重、肖卓恬  
电话：010-58785324  
传真：010-58785566

#### **审计机构**

名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）  
联系地址：杭州市江干区钱江路1366号华润大厦B座28层  
执行事务合伙人：林国雄  
联系人：林国雄、叶喜撑、许松飞、景彩子、张晓燕  
电话：0571-89722888  
传真：0571-87178826

#### **托管机构**

名称：银行间市场清算所股份有限公司  
联系地址：上海市中山南路318号东方国际金融广场33-34层  
法定代表人：许臻  
联系人：发行岗  
电话：021-63326662  
传真：021-63326661  
邮政编码：200010

#### **集中簿记建档系统技术支持机构**

名称：北京金融资产交易所有限公司  
地址：北京市西城区金融大街乙17号  
法定代表人：郭欠  
联系人：发行部  
电话：010-57896722、010-57896516  
传真：010-57896726  
邮政编码：100032

发行人确认与本次发行其他有关中介机构及其负责人、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或其他重大利害关系。

## 第十六章 备查文件

### 一、备查文件

- 1、中国银行间市场交易商协会《关于新湖中宝股份有限公司发行中期票据接受注册通知书》（【】）
- 2、本公司控股股东及董事会同意本期中期票据发行的有关决议
- 3、新湖中宝股份有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书
- 4、新湖中宝股份有限公司 2017 年、2018 年、2019 年经审计的年度报告、2020 年半年度未经审计的财务报表及 2020 年三季度未经审计的财务报表
- 5、本期中期票据的信用评级报告及有关持续跟踪评级的安排
- 6、本期中期票据的法律意见书
- 7、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件

### 二、查询地址

**发行人：新湖中宝股份有限公司**

联系地址：浙江省杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦 11 层

法定代表人：林俊波

联系人：高莉

电话：0571-85171837

传真：0571-87395052

**主承销商：国泰君安证券股份有限公司**

联系地址：北京市西城区金融大街甲 9 号金融中心南楼 16 层

法定代表人：贺青

联系人：丁寒玉

电话：010-83939216

传真：010-66162609

投资者可通过中国货币网 (<http://www.chinamoney.com.cn>) 或上海清算所网站 (<http://www.shclearing.com>) 下载本募集说明书，或在本期中期票据发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

### 附录一 主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
<b>偿债能力指标</b>	
流动比率	$\text{流动资产合计} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
速动比率	$(\text{流动资产合计} - \text{存货}) / \text{流动负债合计} \times 100\%$
资产负债比率	$\text{负债总额} / \text{资产总计} \times 100\%$
EBITDA	$\text{利润总额} + \text{列入财务费用的利息支出} + \text{固定资产折旧} + \text{无形资产摊销} + \text{长期待摊费用摊销}$
EBITDA 利息保障倍数	$\text{EBITDA} / (\text{列入财务费用的利息支出} + \text{当年资本化利息})$
<b>盈利能力指标</b>	
营业毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$
营业利润率	$\text{营业利润} / \text{营业收入} \times 100\%$
现金收入比率	$\text{销售商品、提供劳务收到的现金} / \text{营业收入} \times 100\%$
净资产收益率	$\text{归属于母公司所有者的净利润} / \text{归属于母公司所有者权益} \times 100\%$
总资产收益率	$\text{净利润} / \text{平均资产总额}$
<b>经营效率指标</b>	
应收账款周转次数	$\text{营业收入} / \text{平均应收账款}$
存货周转次数	$\text{营业成本} / \text{平均存货}$
总资产周转次数	$\text{营业收入} / \text{平均资产总额}$

(本页无正文,为《新湖中宝股份有限公司2021年度第一期中期票据募集说明书》  
盖章页)

