



新湖中宝

新湖中宝股份有限公司

换股吸收合并

浙江新湖创业投资股份有限公司

报告书

合并方财务顾问



西南证券股份有限公司

二〇〇九年七月

目 录

特别风险提示	4
重要提示	6
重要时间提示	8
第一节 释义	10
第二节 合并有关当事人	14
第三节 风险因素	17
一、关于本次吸收合并的风险.....	17
二、关于存续公司新湖中宝的主要风险.....	18
第四节 合并方新湖中宝的基本情况	22
一、新湖中宝的基本情况简介.....	22
二、新湖中宝的股本结构及前十名股东情况.....	22
三、新湖中宝的组织结构及对其他企业的权益投资情况.....	23
四、新湖中宝控股股东和实际控制人的基本情况.....	26
五、新湖中宝的控股股东和实际控制人作出的重要承诺及履行情况.....	27
六、新湖中宝的股利分配政策.....	28
七、新湖中宝的董事、监事和高级管理人员.....	29
第五节 合并方新湖中宝的业务与技术	32
一、新湖中宝主营业务概述.....	32
二、与房地产行业相关的监管事宜.....	33
三、新湖中宝的主营业务情况.....	34
四、主要固定资产及无形资产.....	37
第六节 合并方新湖中宝的同业竞争与关联交易	41
一、新湖中宝的同业竞争.....	41
二、新湖中宝的关联方及关联交易.....	44
第七节 合并方新湖中宝的财务会计信息	55
一、新湖中宝近三年财务报表.....	55
二、合并会计报表范围及变化情况.....	64

三、近三年的主要财务指标.....	67
第八节 被合并方新湖创业的基本情况	70
一、新湖创业的基本情况简介.....	70
二、新湖创业的股本结构及前十名股东情况.....	70
三、新湖创业控股股东和实际控制人的基本情况.....	72
四、新湖创业的主营业务情况.....	73
五、新湖创业的财务状况.....	73
六、新湖创业的主要资产情况.....	75
第九节 合并方案及程序	77
一、本次吸收合并方案.....	77
二、本次吸收合并换股价格的确定依据.....	80
三、本次换股吸收合并方案的进展情况及尚需履行的主要批准程序.....	83
第十节 合并的前提条件	84
一、本次换股吸收合并的生效以下列事项作为前提条件.....	84
二、本次换股吸收合并发生下列事项时将终止.....	84
第十一节 合并的动因	85
一、有利于进一步整合新湖集团的房地产业务.....	85
二、有利于增强公司的抗风险能力.....	85
三、完成新湖控股曾作出的承诺.....	86
第十二节 管理层对合并前景的分析与讨论	87
一、行业概况及存续公司的竞争优势分析.....	87
二、合并后存续公司的整合.....	89
三、合并后存续公司的业务前景分析.....	93
四、合并后存续公司的发展战略.....	95
第十三节 本次吸收合并对合并双方的影响	98
一、合并后存续公司的模拟股本结构.....	98
二、合并后存续公司的模拟财务报表.....	98
三、合并对双方股东的影响.....	104
四、合并对 08 新湖债持有人的影响.....	104
第十四节 中介机构结论性意见	106

一、合并方财务顾问的意见.....	106
二、被合并方独立财务顾问的意见.....	106
三、合并方律师对本次吸收合并的法律意见.....	106
四、被合并方律师对本次吸收合并的法律意见.....	107
第十五节 备查文件	108
一、备查文件置存地点.....	108
二、备查文件目录.....	108

特别风险提示

一、异议股东行使收购请求权和现金选择权相关的风险

在本次吸收合并过程中将由新湖中宝向新湖中宝的异议股东提供收购请求权。新湖中宝的异议股东在新湖中宝股东大会表决本次吸收合并方案时持有并且一直持续持有至收购请求权实施日的股票属于有权行使收购请求权的股份，异议股东在新湖中宝股东大会股权登记日后买入的或先卖出后又买入的新湖中宝股份不属于有权行使收购请求权的股份，不得行使收购请求权。异议股东收购请求权方案的实施细则（包括但不限于申报方式、申报期、实施日等）将另行公告。

本次吸收合并将由新湖中宝向新湖创业的异议股东提供现金选择权。新湖创业的异议股东在新湖创业股东大会表决本次吸收合并方案时持有并且一直持续持有至现金选择权实施日的股票属于有权行使现金选择权的股份，异议股东在新湖创业股东大会股权登记日后买入的或先卖出后又买入的新湖创业股份不属于有权行使现金选择权的股份，不得行使现金选择权。异议股东现金选择权方案的实施细则（包括但不限于申报方式、申报期、实施日等）将另行公告。

若行使上述异议股东收购请求权或现金选择权时新湖中宝的即期股价高于其收购请求权价格或新湖创业的即期股价高于其现金选择权价格，则行使上述异议股东权利的投资者的利益可能受损；同时，投资者将因行使收购请求权或现金选择权而丧失新湖中宝股价可能上涨的获利机会。

二、强制转股的风险

本次吸收合并方案已经出席新湖中宝股东大会和新湖创业股东大会参会股东所持有表决权的三分之二以上表决通过（关联方回避的情况下）。新湖创业股东大会的表决结果对新湖创业全体股东具有约束力，包括在新湖创业股东大会上投反对票、弃权票或未出席新湖创业股东大会也未委托他人代为表决的股东。在本次吸收合并获得有关审批机关核准或批准后，未申报现金选择权的新湖创业股份将按照合并双方确定的换股比例强制转换为新湖中宝本次新增的股份。

三、合并后存续公司的业务整合风险

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。但是，由于本次吸收合并完成后业务和管理整合到位尚需一定时间，因此，可能存在短期内公司盈利水平的提高不能达到预期的风险。

四、未提供盈利预测报告的风险

本次吸收合并未提供盈利预测报告，敬请投资者特别注意，并自行判断投资风险。

以上风险提请投资者特别注意。

重要提示

一、新湖中宝和新湖创业的股东大会已作出决议同意新湖中宝以换股方式吸收合并新湖创业，实现对新湖旗下资产和业务的整合。本次换股吸收合并已经中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核通过，并经证监许可[2009]682号文核准。

二、新湖中宝拟通过换股方式吸收合并新湖创业，新湖中宝为吸收合并方和吸收合并完成后的存续方，新湖创业为被吸收合并方。本次换股吸收合并中的换股比例以双方市场化估值为基础确定。新湖中宝、新湖创业的换股价格以董事会审议通过本次吸收合并事项之决议公告日前 20 个交易日的交易均价确定为 3.85 元/股和 7.11 元/股，实施换股时新湖创业全体股东所持有的新湖创业股份将按照 1:1.85 换股比例转换为新湖中宝股份；本次吸收合并完成后，新湖中宝将作为存续企业，新湖创业的资产、负债、业务和人员全部进入公司，新湖创业将注销法人资格。

三、合并方异议股东的利益保护机制

新湖中宝的异议股东在新湖中宝股东大会表决本次吸收合并方案时持有并且一直持续持有至收购请求权实施日的股票属于有权行使收购请求权的股份，异议股东在新湖中宝股东大会股权登记日后买入的或先卖出后又买入的新湖中宝股份不属于有权行使收购请求权的股份，不得行使收购请求权。

在收购请求权申报日，新湖中宝的异议股东有权以 3.85 元/股的价格将其持有的全部或部分有权行使收购请求权的股份，以书面形式申报收购请求权。

新湖中宝异议股东的收购请求权方案的实施细则（包括但不限于申报方式、申报期、实施日等）将另行公告。

四、被合并方异议股东的利益保护机制

新湖创业的异议股东在新湖创业股东大会表决本次吸收合并方案时持有并且一直持续持有至现金选择权实施日的股票属于有权行使现金选择权的股份，异议股东在新湖创业股东大会股权登记日后买入的或先卖出后又买入的新湖创业股份不属于有权行使现金选择权的股份，不得行使现金选择权。

在现金选择权申报日，新湖创业的异议股东有权以 7.11 元/股的价格将其持有的全部或部分有权行使现金选择权的股份申报现金选择权。

新湖创业异议股东的现金选择权方案的实施细则（包括但不限于申报方式、申报期、实施日等）将另行公告。

五、债券持有人的利益保护机制

为充分保护 08 新湖债持有人的利益，由长城证券和新湖集团作为第三方，给予 08 新湖债持有人一次提前清偿的机会。但若 08 新湖债持有人进行提前清偿权利的申报数量超过 08 新湖债总额的 20%，则整个吸收合并方案将终止。

公司于 2009 年 1 月 7 日发布了《新湖中宝股份有限公司换股吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司给予 08 新湖债持有人提前清偿权利申报公告》，根据上述公告，08 新湖债持有人可于 2009 年 1 月 9 日至 2009 年 2 月 22 日（期间的交易日）正常交易时段通过上海证券交易所交易系统申报提前清偿权利。截至 2009 年 2 月 22 日，公司未收到债券持有人提前清偿权利的申报。

六、本报告书所述事项并不代表审批机关对于本次换股吸收合并相关事项的实质性判断、确认或批准。

七、新湖中宝及董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确、完整，对报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

重要时间提示

本次换股吸收合并的有关时间安排预计如下：

日期	重要事项
2008年12月19日	公告新湖中宝董事会决议和新湖创业董事会决议，发出新湖中宝和新湖创业召开临时股东大会的通知，公告吸收合并报告书（草案）、新湖中宝财务顾问报告、新湖创业独立财务顾问报告、新湖中宝董事会和新湖创业董事会征集投票权报告书及法律意见书、合并方法律顾问关于换股吸收合并的法律意见书、被合并方法律顾问关于换股吸收合并的法律意见书、合并双方签署的合并协议等
2008年12月24日	新湖中宝和新湖创业临时股东大会股权登记日
2008年12月25日	新湖中宝董事会和湖创业董事会开始征集投票权
2008年12月30日	新湖中宝召开债券持有人会议
2008年12月31日	刊登债券持有人会议决议公告
2009年1月5日	新湖中宝和新湖创业召开股东大会
2009年1月7日	刊登合并双方股东大会决议公告和债权人公告
2009年1月8日	08新湖债持有人提前清偿权利登记日
2009年1月9日— 2009年2月22日	08新湖债持有人提前清偿权利申报期
2009年2月24日	公告08新湖债持有人提前清偿权利申报结果
2009年5月11日	本次换股吸收合并获得中国证监会并购重组委员会审核

	通过
2009年7月30日	公告中国证监会核准结果、刊登新湖中宝吸收合并新湖创业报告书及摘要、收购请求权实施公告、现金选择权实施公告等文件
2009年7月31日	新湖创业最后一个交易日
2009年8月3日— 2009年8月5日	新湖中宝异议股东收购请求权申报日
	新湖创业异议股东现金选择权申报日
尚未确定	公告新湖中宝异议股东收购请求权的申报结果、新湖创业异议股东现金选择权的申报结果
尚未确定	新湖中宝异议股东收购请求权实施日
	新湖创业异议股东现金选择权实施日
尚未确定	公告新湖中宝异议股东收购请求权的实施结果、新湖创业异议股东现金选择权的实施结果
尚未确定	新湖创业退市
尚未确定	实施换股吸收合并股权登记日
尚未确定	新湖中宝向新湖创业本次换股吸收合并实施股权登记日 在册的股东实施换股
尚未确定	新湖中宝刊登新增股份上市公告书、新湖创业发布换股 退市公告，新湖中宝新增股份上市

第一节 释义

本报告中除另有说明，下列词语具有如下含义：

合并方、新湖中宝、公司	指	新湖中宝股份有限公司
被合并方、新湖创业	指	浙江新湖创业投资股份有限公司
新湖控股	指	新湖控股有限公司
新湖集团	指	浙江新湖集团股份有限公司
恒兴力	指	浙江恒兴力控股集团有限公司
哈高科	指	哈尔滨高科技（集团）股份有限公司
宁波嘉源	指	宁波嘉源实业发展有限公司
债券/公司债券/08新湖债	指	新湖中宝于 2008 年 7 月发行、并在上海证券交易所挂牌交易代码为 122009 的 14 亿元公司债券
存续公司	指	吸收合并新湖创业实施完成后存续的新湖中宝股份有限公司
换股吸收合并、本次吸收合并、本次方案	指	新湖中宝以新增股份换股吸收合并新湖创业，新湖中宝为合并完成后的存续公司，新湖创业终止上市并注销法人资格，其全部资产、负债、权益并入新湖中宝的行为
换股	指	根据双方协议并经双方股东大会批准，新湖中宝吸收合并新湖创业，新湖创业股东所持新湖创业股份按比例换成新湖中宝新增股份的行为，包括新湖中宝因向新湖创业股东提供现金选择权而取得的新湖创业股份，上述股份按比例换成新湖中宝为本次吸收合并所新增股份的行为
换股比例	指	本次换股吸收合并中，每 1 股新湖创业股票换成

1.85 股新湖中宝股票

异议股东	指	在新湖中宝和新湖创业股东大会正式表决本次吸收合并事项时，明确投出有效反对票，并且一直持续持有代表该反对权利的股份，直至新湖中宝收购请求权实施日的新湖中宝股东或新湖创业现金选择权实施日的新湖创业股东，异议股东不包括新湖集团、恒兴力及宁波嘉源
收购请求权	指	本次吸收合并赋予新湖中宝异议股东的权利，申报行使该权利的异议股东可以请求新湖中宝以现金收购其在新湖中宝股东大会股权登记日至收购请求权实施日持续持有的全部或部分新湖中宝股份
现金选择权	指	本次吸收合并赋予新湖创业异议股东的权利，申报行使该权利的股东可以就其在新湖创业股东大会股权登记日至现金选择权实施日持续持有的全部或部分新湖创业股份出售给支付现金对价的新湖中宝，从而获得现金对价的权利
提前清偿	指	本次吸收合并赋予 08 新湖债持有人的权利，由长城证券和新湖集团作为第三方，给予 08 新湖债持有人一次面值加相应期间（自发行日或上次付息日至提前清偿实施日）利息清偿的机会
收购请求权实施日	指	由新湖中宝在此日向行使收购请求权的新湖中宝的异议股东受让行权部分新湖中宝的股份，并向其支付现金
现金选择权实施日	指	由新湖中宝在此日向行使现金选择权的新湖创业的异议股东受让行权部分新湖创业股份，并向其支付现金对价

08 新湖债提前清偿 实施日	指	已进行 08 新湖债提前清偿权利申报的 08 新湖债持有人于该日将 08 新湖债出售给第三方，第三方向申报提前清偿权利的 08 新湖债持有人支付 08 新湖债面值及相应期间的利息。
换股实施股权登记 日	指	于此日收市后在登记公司登记在册的新湖创业股东所持有的新湖创业股份将按照换股比例全部转换为新湖中宝新增股份
吸收合并完成日	指	新湖中宝就本次吸收合并办理完毕相关工商变更登记之日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
合并方财务顾问、西 南证券	指	西南证券股份有限公司
被合并方独立财务 顾问、长城证券	指	长城证券有限责任公司
合并方律师、律师	指	北京市金杜律师事务所
被合并方律师	指	国浩律师集团（杭州）事务所
合并方会计师、东方 会计师事务所	指	浙江东方会计师事务所有限公司，现已变更为浙江天健东方会计师事务所有限公司
中磊会计师事务所	指	中磊会计师事务所有限责任公司
被合并方会计师	指	浙江天健会计师事务所有限公司，现已变更为浙江天健东方会计师事务所有限公司
中介机构	指	合并方财务顾问、被合并方独立财务顾问、合并方律师、被合并方律师、合并方会计师及被合并方会计师
本报告书	指	《新湖中宝股份有限公司换股吸收合并浙江新

湖创业投资股份有限公司报告书（草案）》

《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《吸收合并协议》	指	《新潮中宝股份有限公司与浙江新潮创业投资股份有限公司之吸收合并协议》
A 股	指	人民币普通股股票
元	指	人民币元

第二节 合并有关当事人

- 1、合并方：新湖中宝股份有限公司**
- 法定代表人：邹丽华
- 住所：浙江省嘉兴市中山路禾兴路口
- 办公地址：浙江省杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦 11 层
- 电话：0571-85171837
- 传真：0571-87395052
- 联系人：虞迪锋、李晨
- 2、被合并方：浙江新湖创业投资股份有限公司**
- 法定代表人：陈坚
- 注册地址：浙江省杭州市体育场路田家桥 2 号
- 电话：0571-85065367
- 传真：0571-85101870
- 联系人：相子强
- 3、合并方财务顾问：西南证券股份有限公司**
- 法定代表人：王珠林
- 注册地址：重庆市渝中区临江支路 2 号合景国际大厦 A 幢 22-25 楼
- 联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 1506 室
- 电话：021-68419900
- 传真：021-58765439

- 财务顾问主办人： 马明星、胡晓莉
- 财务顾问协办人： 王浩
- 其他联系人： 梁永东、孙剑峰、张馨
- 4、 合并方律师事务所： 北京市金杜律师事务所**
- 负责人： 王玲
- 地址： 北京市朝阳区东三环中路 7 号北京财富中心
写字楼 A 座 40 层
- 电话： 010-58785588
- 传真： 010-58785566
- 经办律师： 徐燕、谢元勋
- 5、 合并方会计师事务所： 浙江天健东方会计师事务所有限公司**
- 负责人： 胡少先
- 地址： 杭州市解放路 89 号星河商务大厦 10 楼
- 电话： 0571-87559090
- 传真： 0571-87559002
- 经办会计师： 汪华、林国雄
- 6、 被合并方独立财务顾问： 长城证券有限责任公司**
- 法定代表人： 黄耀华
- 注册地址： 广东省深圳市深南大道 6008 号特区报业大厦
16-17 层
- 联系地址： 杭州市杭大路 9 号聚龙大厦东楼 12 楼
- 电话： 0571-88933681
- 传真： 0571-87207351
- 财务顾问主办人： 史金鹏、郑益甫

- 财务顾问协办人：汪建华
- 其他联系人：王捷、袁徐俊
- 7、被合并方律师事务所：国浩律师集团（杭州）事务所**
- 负责人：吕秉虹
- 地址：杭州市杨公堤 15 号
- 电话：0571-85775888
- 传真：0571-85775643
- 经办律师：沈田丰、颜华荣
- 8、被合并方会计师事务所 浙江天健东方会计师事务所有限公司**
- 负责人：胡少先
- 地址：杭州路西溪路 128 号耀江金鼎广场 7 楼 6-10 层
- 电话：0571-88216888
- 传真：0571-88216999
- 经办会计师：陈翔、沈维华、娄杭

第三节 风险因素

一、关于本次吸收合并的风险

（一）异议股东行使收购请求权和现金选择权相关的风险

在本次吸收合并过程中将由新湖中宝向新湖中宝的异议股东提供收购请求权。新湖中宝的异议股东在新湖中宝股东大会表决本次吸收合并方案时持有并且一直持续持有至收购请求权实施日的股票属于有权行使收购请求权的股份，异议股东在新湖中宝股东大会股权登记日后买入的或先卖出后又买入的新湖中宝股份不属于有权行使收购请求权的股份，不得行使收购请求权。异议股东收购请求权方案的实施细则（包括但不限于申报方式、申报期、实施日等）将另行公告。

本次吸收合并将由新湖中宝向新湖创业的异议股东提供现金选择权。新湖创业的异议股东在新湖创业股东大会表决本次吸收合并方案时持有并且一直持续持有至现金选择权实施日的股票属于有权行使现金选择权的股份，异议股东在新湖创业股东大会股权登记日后买入的或先卖出后又买入的新湖创业股份不属于有权行使现金选择权的股份，不得行使现金选择权。异议股东现金选择权方案的实施细则（包括但不限于申报方式、申报期、实施日等）将另行公告。

若行使上述异议股东收购请求权或现金选择权时新湖中宝的即期股价高于其收购请求权价格或新湖创业的即期股价高于其现金选择权价格，则行使上述异议股东权利的投资者的利益可能受损；同时，投资者将因行使收购请求权或现金选择权而丧失新湖中宝股价可能上涨的获利机会。

（二）强制转股的风险

本次吸收合并方案已经出席新湖中宝股东大会和新湖创业股东大会参会股东所持有表决权的三分之二以上表决通过（关联方回避的情况下）。新湖创业股东大会的表决结果对新湖创业全体股东具有约束力，包括在新湖创业股东大会上投反对票、弃权票或未出席新湖创业股东大会也未委托他人代为表决的股东。在本次吸收合并获得有关审批机关核准或批准后，未申报行使现金选择权的新湖创业股份将按照合并双方确定的换股比例强制转换为新湖中宝本次新增的股份。

（三）公司新增股份上市交易的风险

本次吸收合并完成后，新湖创业将根据《公司法》的规定退市并注销，新湖中宝成为存续公司，而新湖中宝新增股份上市须取得上海证券交易所的批准，上海证券交易所是否核准新湖中宝新增股份上市以及批准的时间都存在不确定性。

（四）合并后存续公司的业务整合风险

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。但是，由于本次吸收合并完成后业务和管理整合到位尚需一定时间，因此，可能存在短期内公司盈利水平的提高不能达到预期的风险。

（五）未提供盈利预测报告的风险

本次吸收合并未提供盈利预测报告，敬请投资者特别注意，并自行判断投资风险。

二、关于存续公司新湖中宝的主要风险

（一）政策风险

1、宏观调控政策变化的风险

新湖中宝所处的房地产行业与国民经济联系极为密切，受国家宏观政策影响较大。

针对近年来国内部分地区出现了房地产投资过热、房价上涨幅度过快，以及中小户型、中低价位普通商品住宅供应不足的问题，2006年以来，国务院及相关部委先后发布了《关于促进房地产业健康发展的六条意见》、《关于调整住房供应结构稳定住房价格意见》、《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》、《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策的通知》、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》和《国务院关于促进节约集约用地的通知》等规定和指导意见，从户型比例、土地供给和土地使用等方面对房地产行业进行宏观调控。

随着次贷危机的蔓延，美国和欧洲各国的经济陷入了衰退，亚洲各国的经济也受到了不同程度的影响，国际经济环境中不稳定因素明显增多。为应对国际金

融危机对我国可能产生的影响，支持扩大内需，2008年11月9日，温家宝总理主持召开国务院常务会议，确定促进经济增长的十项措施，提出用4万亿资金拉动内需。温家宝总理在部署落实中央政策的七项工作时，突出强调了房地产业的重要地位，明确了房地产业“是国民经济的重要支柱产业，对于拉动钢铁、建材及家电家居用品等产业发展举足轻重，对金融业稳定和发展至关重要，对于推动居民消费结构升级、改善民生具有重要作用”。会议提出，当前要实行积极的财政政策和适度宽松的货币政策，出台更加有力的扩大国内需求措施，加快民生工程、基础设施、生态环境建设和灾后重建。这标志着国家对房地产业的调控基调发生了转变。

国家宏观经济政策对房地产业的发展产生重大的影响，如果公司不能及时适应宏观政策的变化，则有可能对公司的经营管理、盈利能力、未来发展造成不利的影响。

2、财税信贷政策变化的风险

2008年9月至12月间，中国人民银行多次下调存款准备金率和贷款基准利率，存款准备金率累积下调1.5个百分点以上，贷款基准利率累积下调1.62个百分点。存款准备金和贷款利率的下调将释放银行存量资金，有利于公司增加直接融资，降低融资成本。

2008年10月22日，财政部、税务总局和中国人民银行宣布下调住房交易税费房贷利率。居民首次购房最低首付款比例减至20%（原比例30%），将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的0.7倍（原来下限为0.85倍），个人住房公积金贷款各档次利率下调0.27个百分点，首次购买90平米以下住房契税统一下调到1%（原3%-5%），个人买卖住房暂免征收印花税（原比例0.05%）、免土地增值税。该政策降低了房产交易税费和贷款利率，降低了购房者的成本，有利于刺激房地产行业的需求。

财税信贷政策变化也将影响房地产行业的供求状况，如果公司不能根据财税信贷政策的变化对发展战略作出调整，将对公司的盈利能力及未来发展产生影响。

（二）经营风险

1、房地产项目开发的风险

房地产项目开发具有周期长，投资大，涉及相关行业多等特点，并且要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，项目建设完成后还面临着销售、经营等环节，这使得公司对项目开发控制的难度增大。尽管公司具备较强的房地产项目开发操作能力和较为丰富的商业地产经营经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，都可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升、收益下降，造成项目预期经营目标难以如期实现等问题。

2、土地储备风险

土地是不可再生的自然资源，土地储备是公司持续稳定发展的重要因素，而公司在取得新土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。由于城市管理的需要，政府可能调整城市规划，使公司储备用地所处的环境发生不利变化，给公司的经营带来风险。根据国家《中华人民共和国土地管理法》规定，2008年1月，国务院发布《国务院关于促进节约集约用地的通知》，对闲置土地处置政策要求严格执行，以充分利用现有建设用地，大力提高建设用地利用效率。如果公司由于资金、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。

（三）管理风险

1、大股东控制风险

新湖集团目前直接和间接持有新湖中宝 79.72%的股权，本次吸收合并完成后，新湖集团直接和间接持有新湖中宝 74.06%的股权，占绝对控股地位。虽然公司建立并执行了关联交易回避表决制度、独立董事制度等内控制度，但控股股东可凭借其控股地位，影响公司人事、生产和经营管理决策，给公司正常经营带来一定的影响，可能会对投资者利益带来一定的风险。

2、跨地区经营的风险

从房地产业务分地区情况来看，新湖中宝房地产开发业务立足于浙江省，利用公司“新湖”品牌的影响力，不断优化资源分布，通过获利能力高的长三角地区向外辐射。公司未来的土地储备与项目开发分布在浙江（杭州、温州、嘉兴、衢州、湖州）、上海、江苏（苏州、镇江、淮安）、江西（九江）、安徽（黄山、芜湖、蚌埠）、山东（泰安）、辽宁（沈阳）等省市。上述项目开展以后，公司的规模、管理工作的复杂程度、管理范围都将显著增大，存在着公司能否建立起与之

相适应的组织模式和管理制度、形成有效的激励与约束机制来吸引足够的优秀人才，以保证公司运营安全、有效的风险。

（四）财务风险

1、担保风险

截至 2008 年 12 月 31 日，公司及其控股子公司对控股股东、实际控制人及其关联方提供的担保合计 15,000 万元，公司及其控股子公司对非关联方的担保合计 41,650 万元，上述担保总计 56,650 万元，合计占公司归属于母公司所有者权益的 12.62%。如果被担保人到期不能及时归还银行贷款，公司将可能被要求依法承担连带责任。

2、筹资风险

房地产开发属资金密集型行业，对项目资金的筹集是房地产项目顺利实施的重要保障，目前南湖中宝主要的资金来源为资本金、银行借款、销售回款和利用资本市场的筹资手段进行融资。如公司在项目开发过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期，或遇市场发生重大变化，投入资金不能如期回笼，则会影响公司的内部资金筹措。而产业政策、信贷政策和资本市场政策的调整，以及资本市场的重大波动，也会对公司的外部资金筹措产生影响，从而存在对公司正常经营及发展产生影响的风险。

3、负债率较高的风险

截至 2008 年 12 月 31 日，公司的合并资产负债率为 63.28%，本次吸收合并完成后，公司的资产负债率为 61.51%。随着公司规模的迅速扩大，如果负债水平不能保持在合理的范围内，公司将面临一定的财务风险。

第四节 合并方新湖中宝的基本情况

一、新湖中宝的基本情况简介

公司名称：新湖中宝股份有限公司

英文名称：XINHU ZHONGBAO CO.,LTD

公司简称：新湖中宝

曾用名：浙江中宝戴梦得股份有限公司、中宝科控投资股份有限公司

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

法定代表人：邹丽华

股票代码：600208

注册资本：2,821,850,115 元

邮政编码：310007

公司电话：0571-85171837

公司传真：0571-87395052

二、新湖中宝的股本结构及前十名股东情况

（一）新湖中宝的股本结构

截至 2008 年 12 月 31 日，新湖中宝的总股本为 2,821,850,115 股，其股本结构如下表所示：

股份名称及类别	股份数量（股）	比例（%）
一、有限售流通 A 股	2,196,318,784	77.83
其中：新湖集团	2,113,950,784	74.91
恒兴力	82,368,000	2.92

二、非限售流通 A 股	625,531,331	22.17
其中：新湖集团	53,259,333	1.89
总计	2,821,850,115	100.00

(二) 新湖中宝前十名股东情况

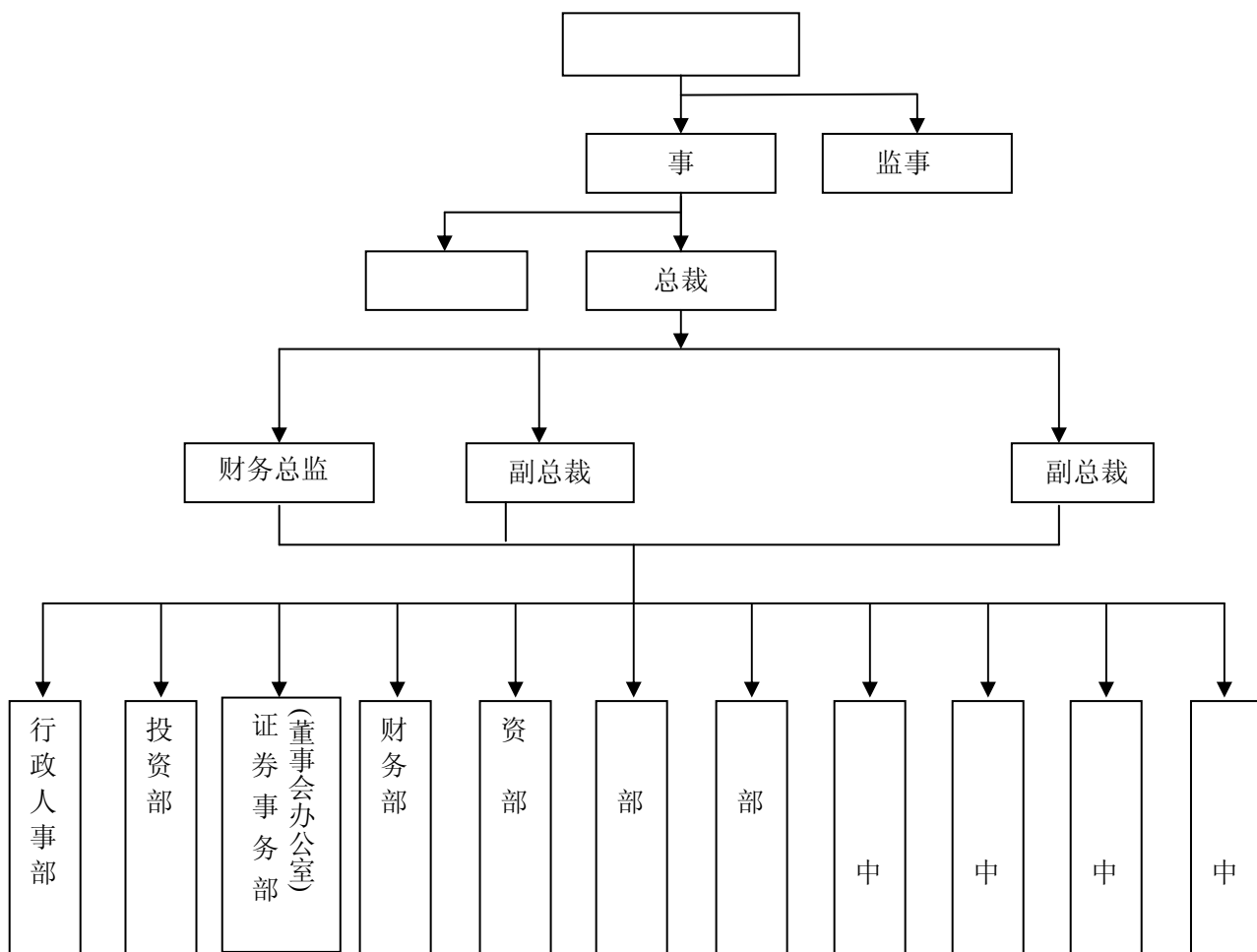
截至 2008 年 12 月 31 日，公司前十名股东持股情况如下：

序号	股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数 (股)	持有有限售条件股数 (股)	质押或冻结的股份数量
1	浙江新湖集团股份有限公司	境内非国有法人	76.80	2,167,210,117	2,113,950,784	质押 1,755,529,500 股
2	浙江恒兴力控股集团有限公司	境内非国有法人	2.92	82,368,000	82,368,000	质押 82,368,000 股
3	深圳市银信宝投资发展有限公司	境内非国有法人	0.62	17,534,480	0	未知
4	嘉兴市社会发展投资集团有限公司	境内非国有法人	0.51	14,282,669	0	未知
5	中国农业银行—富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	境内非国有法人	0.44	12,470,020	0	未知
6	上海子江投资发展有限公司	境内非国有法人	0.37	10,426,386	0	未知
7	中信证券股份有限公司	境内非国有法人	0.36	10,247,760	0	未知
8	交通银行—汉兴证券投资基金	境内非国有法人	0.28	8,000,000	0	未知
9	中国银行—嘉实沪深 300 指数证券投资基金	境内非国有法人	0.19	5,342,453	0	未知
10	北京惠德科贸中心	境内非国有法人	0.15	4,233,018	0	未知

三、新湖中宝的组织结构及对其他企业的权益投资情况

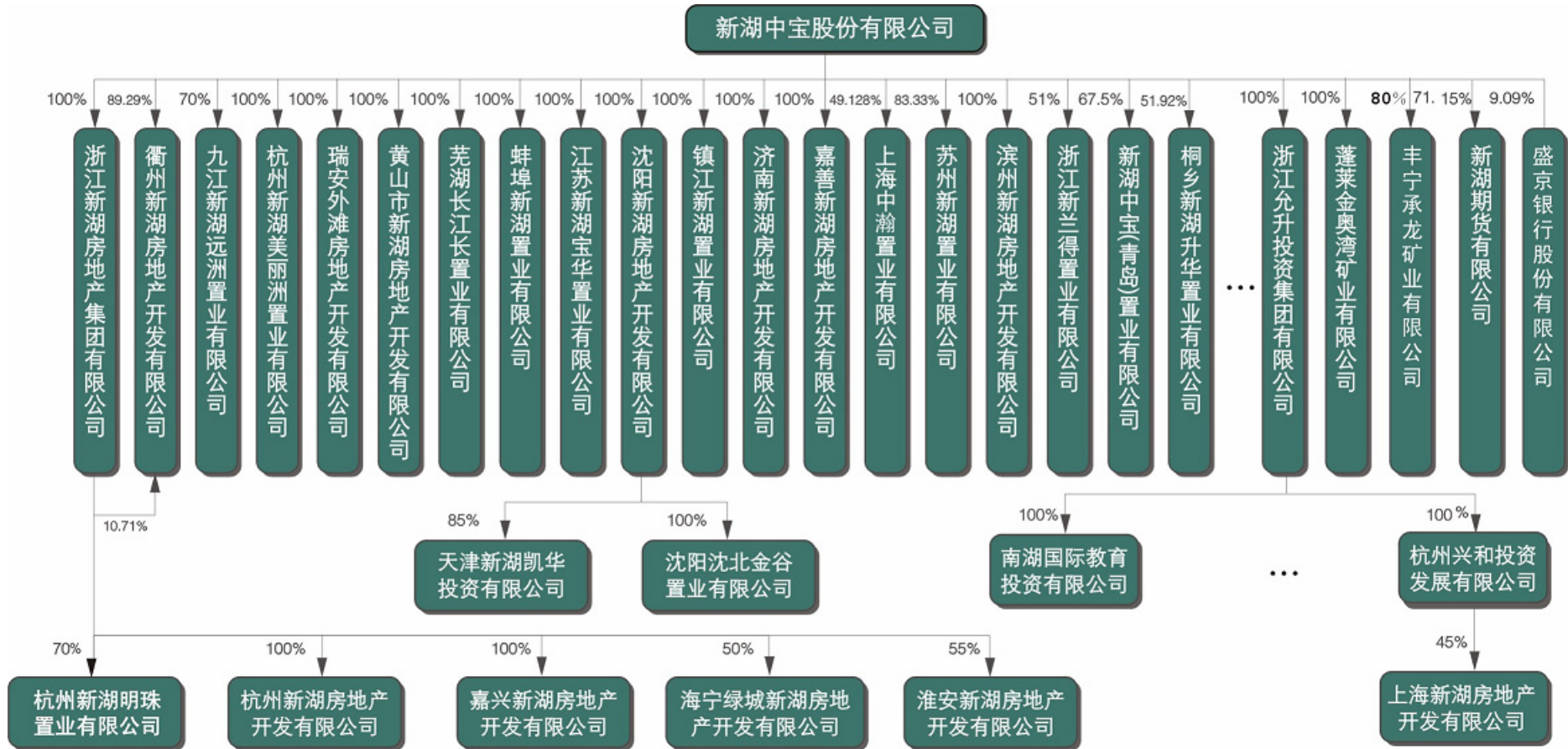
(一) 新湖中宝的组织结构图

新湖中宝的组织结构如下图所示：



(二) 新湖中宝对其他企业的权益投资情况

新湖中宝股份有限公司投资结构图



四、新湖中宝控股股东和实际控制人的基本情况

(一) 控股股东情况

名称：浙江新湖集团股份有限公司

企业性质：股份有限公司

成立日期：1994年11月30日

注册地址：杭州市体育场路田家桥2号

法定代表人：邹丽华

注册资本：29,790万元人民币

经营范围：能源、农业、交通、建材工业、海洋资源及旅游的投资开发，房地产开发经营，物业管理，海水养殖及海产品的深加工，五金交电、百货、建筑材料、木材、普通机械、金属材料、针纺织品、服装、办公自动化设备的销售，信息咨询服务。

截至2008年12月31日，新湖集团的资产总额为2,898,607.61万元，归属于母公司所有者权益为313,227.76万元，2008年度实现营业收入640,452.09万元，归属于母公司所有者的净利润77,838.53万元。（经审计）

新湖集团对其他企业的投资情况如下表：

序号	公司名称	注册资本（元）	持股比例（%）	主营业务
1	新湖中宝股份有限公司	2,821,850,115	76.80	房地产开发与销售
2	浙江恒兴力控股集团有限公司	248,000,000	100.00	实业投资、资产管理
3	宁波嘉源实业发展有限公司	10,000,000	99.00	投资、贸易
4	浙江省石化工贸有限公司	6,150,000	95.00	石化产品经销
5	新湖控股有限公司	1,144,630,000	60.00	实业投资开发
6	上海新湖物业管理有限公司	5,000,000	70.00	物业管理

(二) 实际控制人情况

姓名：黄伟

国籍：中国

是否取得其他国家或地区居留权：无

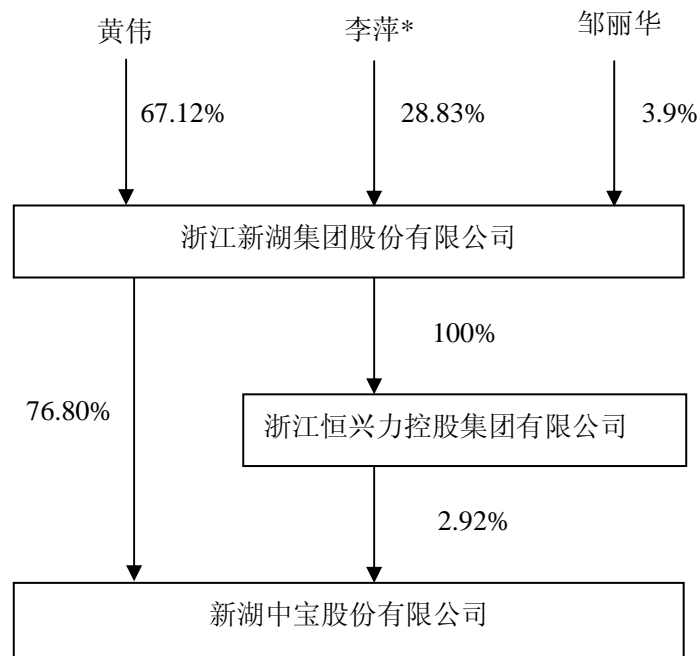
最近五年内职业：投资等

最近五年内职务：2000年10月至今任新湖控股董事长。

截至2008年12月31日，黄伟先生未直接持有新湖中宝股票。

（三）公司与实际控制人之间的产权及控制关系

截至2008年12月31日，公司与实际控制人之间的产权及控制关系如下图所示：



注：李萍为公司实际控制人黄伟的配偶。

五、新湖中宝的控股股东和实际控制人作出的重要承诺及履行情况

为避免同业竞争，新湖集团、新湖控股及实际控制人黄伟于2006年8月23日出具了《避免同业竞争承诺函》，主要内容为：

2006年新湖集团以旗下的十四家房地产公司的股权认购新湖中宝向其发行

的 120,000 万股股票的交易完成后，

1、新湖中宝在中国境内（不包括上海市、江苏省）从事住宅地产的开发及销售；新湖创业在上海市及江苏省从事住宅地产的开发及销售；哈高科不以住宅地产为主业，仅仅在黑龙江省从事小型住宅地产项目（建筑面积 20 万平方米以下）的开发及销售。新湖中宝与新湖创业不得再行发展或扩大不符合各方未来业务划分范围之业务规模。新湖控股在其实际控制新湖集团、哈高科、新湖中宝及新湖创业期间，将在合适的市场时机，在法律、法规及规范性文件规定的范围内，进一步整合该等公司之住宅地产业务。

2、新湖集团在其实际控制新湖中宝期间，不再从事住宅地产开发及销售业务。

3、除新湖中宝、新湖创业、哈高科及新湖集团直接或间接涉及住宅地产开发及销售业务外，新湖控股未以，且在其实际控制新湖集团、哈高科、新湖中宝及新湖创业期间未来亦不会以，参股、控股、联营、合作、合伙、承包、租赁等方式，直接、间接或代表任何人士、公司或单位在中国境内从事住宅地产开发及销售业务。

新湖集团于 2006 年 9 月 3 日出具《承诺函》，承诺其以旗下的 14 家房地产公司的股权认购新湖中宝向其发行的 120,000 万股股票，自新湖中宝该次发行结束之日起 36 个月内不对外转让。

截至本报告书出具之日，新湖集团、新湖控股及实际控制人黄伟不存在发生违背上述承诺的行为。

六、新湖中宝的股利分配政策

（一）股利分配的一般政策

公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报。公司可以采取现金或者股票方式分配股利。公司董事会未作出现金利润分配方案的，应当在定期报告中披露原因，独立董事应当发表独立意见。若股东存在违规占用公司资金情形的，应当先从该股东应分配的现金红利中扣减其占用的资金。

（二）利润分配的程序

根据新湖中宝《公司章程》所规定的利润分配政策，新湖中宝税后利润按下列顺序和比例分配：

- 1、弥补上一年度的亏损（如有亏损）；
- 2、提取利润 10% 列入公司法定公积金；
- 3、在从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，可以提取任意公积金；
- 4、支付股东股利。

新湖中宝法定公积金累计额为公司注册资本的 50% 以上的，可不再提取。法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的 25%。

（三）最近三年新湖中宝的利润分配情况

2007 年 3 月 8 日，公司召开 2006 年度股东大会，审议通过 2006 年度公司利润不分配、不转增。

2008 年 2 月 28 日，公司召开 2007 年度股东大会，审议通过 2007 年度公司利润分配以 2007 年末总股本 1,763,656,322 股为基数，每 10 股送红股 1 股、派发现金 0.112 元（含税），总计派息 196,118,582.78 元，并于 2008 年 3 月 13 日实施。

2009 年 6 月 30 日，公司召开 2008 年度股东大会，审议通过 2008 年度公司利润不分配、不转增。

七、新湖中宝的董事、监事和高级管理人员

（一）新湖中宝的董事、监事和高级管理人员的任职情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
邹丽华	董事长	女	55	2007 年 5 月 18 日	2010 年 5 月 18 日

林俊波	副董事长、总裁	女	38	2007年5月18日	2010年5月18日
刘全民	董事、副总裁	男	46	2007年5月18日	2010年5月18日
王 俊	董事、副总裁	男	52	2007年5月18日	2010年5月18日
林 兴	董事	男	46	2007年5月18日	2010年5月18日
钱 春	董事	男	48	2007年5月18日	2010年5月18日
姚先国	独立董事	男	56	2007年5月18日	2010年5月18日
卢建平	独立董事	男	46	2007年5月18日	2010年5月18日
柯美兰	独立董事	女	56	2007年5月18日	2010年5月18日
沈建伟	监事会主席	男	51	2007年5月18日	2010年5月18日
陈立波	监事	女	52	2007年5月18日	2010年5月18日
陆 襄	监事	男	54	2007年5月18日	2010年5月18日
吕 晨	副总裁	男	47	2007年5月18日	2010年5月18日
赵伟卿	副总裁	男	50	2007年5月18日	2010年5月18日
潘孝娜	财务总监	女	34	2007年5月18日	2010年5月18日
虞迪锋	副总裁、董事会秘书	男	38	2007年11月16日	2010年5月18日

(二) 董事、监事和高级管理人员在股东单位的任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	是否在股东单位领取薪酬
邹丽华	新湖集团	董事长	是
刘全民	新湖集团	副董事长	否
王 俊	新湖集团	董事	否
林 兴	新湖集团	常务副总经理 兼财务总监	是

(三) 董事、监事和高级管理人员领取报酬的情况

姓名	职务	2008年从公司领取的税前报酬总额(万元)
邹丽华	董事长	1
林俊波	副董事长、总裁	31
刘全民	董事、副总裁	28
王 俊	董事、副总裁	28
林 兴	董事	1

钱 春	董事	1
姚先国	独立董事	8
卢建平	独立董事	8
柯美兰	独立董事	8
沈建伟	监事会主席	20.2
陈立波	监事	13
陆 襄	监事	13
吕 晨	副总裁	28
赵伟卿	副总裁	28
潘孝娜	财务总监	25
虞迪锋	副总裁、董事会秘书	25

第五节 合并方新湖中宝的业务与技术

一、新湖中宝主营业务概述

(一) 经营范围及和主营业务

新湖中宝的经营范围为：实业投资，百货、针纺织品、五金交电、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、煤炭的销售，经营进出口业务（国家法律法规禁止、限制的除外），信息咨询服务，国内广告设计制作发布，代理广告业务，附设酒店，社会停车。

新湖中宝主要从事房地产开发和销售业务，均通过子公司进行。

(二) 合并方设立以来，主营业务的变化情况

公司 2003-2005 年仅维持微利，三年平均净利润为 595.06 万元，扣除非经常性损益后的平均净利润为-1,545.74 万元，平均净资产收益率仅为 0.97%，平均每股收益仅为 0.02 元/股，盈利能力很低。

为了改善公司主营业务分散，主要业务板块盈利能力较弱的情况，2006 年 11 月 17 日，经公司 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，公司以 3.21 元/股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进行认购。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公司名下，完成了工商变更登记手续。2006 年 11 月 29 日，公司完成了该次非公开发行股票证券变更手续，登记公司同时对该等股票进行了限售处理。

该次重大资产重组完成之后，公司的主营业务从商业贸易变更为房地产开发和销售。

二、与房地产行业相关的监管事宜

（一）房地产行业的管理体制

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建设部、国土资源部、商务部及国家发改委等部门。其中国家建设部主要负责制定产业政策、制定质量标准 and 规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策、土地出让制度相关的政策规定；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定。各地区对房地产开发管理的主要机构是各级发展与改革委员会、建设委员会、规划管理部门、国土资源管理部门和房屋交易管理部门等。

（二）房地产行业的政策法规

房地产行业的监管主要涉及土地获取、项目规划设计、项目施工和销售及物业管理等环节，行业政策法规主要可分为对房地产开发企业的管理、对房地产开发项目的管理和商品房的销售管理三个方面。

关于房地产开发企业的设立和资质管理的政策法规主要有《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》、《房地产开发企业资质管理规定》和《国务院关于调整部分行业固定资产投资项目资本金比例的通知》，上述政策法规明确了房地产开发的基本要求、房地产开发企业的资质要求等。

关于房地产项目开发管理的政策法规主要有《国务院关于投资体制改革的决定》、《政府核准的投资项目目录》和《关于实行企业投资项目备案制指导意见的通知》规范了房地产项目的核准和备案；《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《国务院关于促进节约集约用地的通知》和《关于贯彻落实〈国务院关于促进节约集约用地的通知〉的通知》对土地出让进行了规范；《建设用地审查报批管理办法》、《建设项目用地预审管理办法》和《城市国有土地使用权出让转让规划管理办法》对建设用地进行了规范；《中华人民共和国城市规划法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《建筑工程施工许可管理办法》、《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》、《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行规定》对建设工程、施工许可和竣工验收等方面进行了规范。

关于商品房销售的政策法规主要有《商品房销售管理办法》和《城市商品房预售管理办法》等。

另外，除上述政策法规外，国家的宏观经济政策和财税信贷政策也将对房地产行业的发展产生重大影响。

三、新湖中宝的主营业务情况

新湖中宝主要从事房地产开发和销售业务，房地产投资项目分布在浙江（杭州、温州、嘉兴、衢州、湖州）、上海、江苏（苏州、镇江、淮安）、江西（九江）、安徽（黄山、芜湖、蚌埠）、山东（泰安）、辽宁（沈阳）等省市。

1、新湖中宝下属项目公司和项目概况

截至 2008 年 12 月 31 日，新湖中宝下属房地产类公司和房地产项目情况如下：

面积单位：平方米 金额单位：万元

序号	公司	项目名称	权益 %	占地面积	权益占地面积	规划建筑面积	权益规划建筑面积	累计合同销售面积	累计合同销售收入	累计结算面积	累计结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	100.00	404,456	404,456	900,000	900,000	479,697	202,333	457,784	189,706
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·香格里拉	100.00	121,261	121,261	181,000	181,000	0	0	0	0
3	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	85.00	145,059	123,300	123,000	104,550	0	0	0	0
4	滨州新湖房地产开发有限公司	新湖·玫瑰园	100.00	136,626	136,626	205,000	205,000	0	0	0	0
5	泰山新湖房地产开发有限公司	泰山·新湖绿园	100.00	120,129	120,129	177,000	177,000	0	0	0	0
6	淮安新湖房地产开发有限公司	淮安·翔宇花园	55.00	170,467	93,757	250,000	137,500	214,029	44,367	203,712	43,020
7	镇江新湖置业有限公司	镇江·涌金花园	100.00	594,505	594,505	630,000	630,000	0	0	0	0
8	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	100.00	637,048	637,048	508,000	508,000	20,665	12,385	16,759	10,208
9	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	83.33	1,106,091	921,706	1,660,000	1,383,278	139,863	69,602	80,778	40,229
10	蚌埠新湖置业有	蚌埠·	100.00	198,318	198,318	251,000	251,000	185,264	38,861	156,130	30,210

	限公司	山水华庭										
11	芜湖长江长置业有限公司	芜湖·长江现代城	100.00	210,215	210,215	586,000	586,000	257,980	105,650	247,631	96,705	
12	黄山市新湖房地产开发有限公司	黄山·维多利亚广场	100.00	107,190	107,190	180,000	180,000	178,393	39,687	178,393	39,687	
13	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	45.00	228,717	102,923	900,000	405,000	325,315	402,442	320,002	393,368	
14	上海中瀚置业有限公司	上海·新湖景城	49.13	64,784	31,827	206,000	101,204	0	0	0	0	
15	浙江新湖房地产集团有限公司	杭州·新河公寓	100.00	3,550	3,550	14,700	14,700	14,700	5,300	14,700	5,300	
16		杭州·东新园	100.00	49,448	49,448	123,000	123,000	107,305	36,600	102,440	34,944	
17	杭州新湖房地产开发有限公司	杭州·新湖北国之春	100.00	15,921	15,921	64,000	64,000	63,406	22,054	63,406	22,054	
18	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·新湖香格里拉	100.00	832,601	832,601	350,000	350,000	103,042	127,364	87,574	103,299	
19	浙江新兰德置业有限公司	新湖·果岭	51.00	360,929	184,074	430,000	172,000	0	0	0	0	
20	杭州新湖明珠置业有限公司	规划中	70.00	26,256	18,379	84,019	58,813					
21	嘉兴新湖房地产开发有限公司	嘉兴·新湖绿都	100.00	90,672	90,672	161,000	161,000	156,035	44,764	155,693	44,626	
22	嘉善新湖房地产开发有限公司	嘉善·风泽泗洲	100.00	163,887	163,887	97,000	97,000	90,231	46,260	85,533	44,473	
23	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁·百合新城	50.00	942,344	471,172	1,116,000	558,000	389,670	237,723	299,148	161,399	
24	桐乡新湖升华置业有限公司	桐乡·新湖香格里拉	51.92	202,012	104,885	210,000	109,032	21,328	15,149	0	0	
25	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	100.00	480,507	480,507	759,000	759,000	113,807	31,962	95,154	24,671	
26	瑞安外滩房地产开发有限公司	温州·瑞安外滩	100.00	48,068	48,068	250,000	250,000	217,407	78,003	217,407	78,003	
27		龙港·新湖绿都	100.00	68,725	68,725	107,000	107,000	59,829	23,042	48,716	17,604	
28	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	70.00	635,400	444,780	960,000	672,000	268,751	77,675	256,284	74,177	
	合计:			8,165,186	6,779,929	11,482,719	9,245,077	3,406,717	1,661,223	3,087,244	1,453,684	

注：（1）本表数据未考虑权益比例；

(2) 本表数据包括未纳入合并报表范围的联营合营企业的房地产结算收入等。

2、2008 年新湖中宝主要房地产项目开发情况

面积单位：平方米 金额单位：万元

序号	公司名称	项目名称	开工面积	竣工面积	合同销售面积	合同销售收入	结算面积	结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	41,358	123,904	48,347	27,887	89,413	49,346
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·香格里拉	0	0	0	0	0	0
3	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	0	0	0	0	0	0
4	滨州新湖房地产开发有限公司	新湖·玫瑰园	0	0	0	0	0	0
5	泰安新湖房地产开发有限公司	泰山·新湖绿园	0	0	0	0	0	0
6	淮安新湖房地产开发有限公司	淮安·翔宇花园	0	74,380	10,088	10,903	55,681	14,703
7	镇江新湖置业有限公司	镇江·涌金花园	0	0	0	0	0	0
8	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	0	80,702	7,241	3,131	16,759	10,208
9	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	141,244	130,766	12,641	6,910	80,778	40,229
10	蚌埠新湖置业有限公司	蚌埠·山水华庭	32,679	0	28,604	8,379	2,303	392
11	芜湖长江长置业有限公司	芜湖·长江长现代城	85,313	112,822	93,975	18,800	103,966	48,828
12	黄山市新湖房地产开发有限公司	黄山·维多利亚广场	0	0	1,077	286	2,306	591
13	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	0	0	8,990	26,394	68,066	119,325
14	上海中瀚置业有限公司	上海·新湖景城	0	0	0	0	0	0
15	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·新湖香格里拉	65,980	92,487	14,182	23,063	62,069	69,999
16	浙江新兰得置业有限公司	新湖·果岭	20,220	0	0	0	0	0
17	杭州新湖明珠置业有限公司	规划中	0	0	0	0	0	0
18	嘉兴新湖房地产开发有限公司	嘉兴·新湖绿都	0	0	7,405	804	8,948	1,108
19	嘉善新湖房地产开发有限公司	嘉善·风泽泗洲	0	0	5,861	1,925	5,972	2,818

20	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁·百合新城	155,146	145,776	56,951	64,727	92,912	69,852
21	桐乡新湖升华置业有限公司	桐乡·新湖香格里拉	64,240	63,688	6,868	4,458	0	0
22	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	117,408	0	25,462	9,154	14,983	4,306
23	瑞安外滩房地产开发有限公司	温州·瑞安外滩	0	0	0	0	185	227
24		龙港·新湖绿都	47,672	0	9,653	4,164	927	240
25	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	139,160	126,464	15,338	5,419	65,251	22,782
	合计:		910,419	950,990	352,683	216,403	670,519	454,956

注：本表数据未考虑权益比例。

2008年，公司顺应宏观经济走势，密切关注政策动向，有效控制投资节奏，充分利用地产和金融行业调整时期，敏锐把握金融行业高成长的投资机会，形成了涉及多个金融领域成规模的股权投资。

同时，公司对房地产市场总体方向做出了正确的判断，策略性地规避了盲目扩张、高价拿地可能带来的财务风险，较好地踏准了房地产行业周期和投资节奏，房地产业务进展比较顺利。期内实现结算面积 67.05 万平米；结算金额 45.50 亿元（未考虑权益比例），同比增长 19.81%。

此外，公司集团化管理模式进一步完善。顺应品牌战略对房地产集团化管理模式作了适度调整，全面改良了房产品开发全过程的业务流程，提升、整合从产品研发、规划设计、工程管理、成本控制到营销客服的房地产开发全流程管理，提升了开发全过程的品质控制水平和管理水平。

公司深入实施客户细分战略，加大了对品牌建设的投入力度，加强了对项目的精细化管理，从产品质量、小区环境、社区建设、售后服务等房地产开发的各个环节，将“大众精品”的开发理念，高性价比的“价值地产”形象，贯穿于开发始终，增强了公司产品的市场竞争力和品牌影响力。

四、主要固定资产及无形资产

（一）主要固定资产情况

新湖中宝的主要固定资产为房屋建筑物、通用设备、专用设备和运输设备等。根据经审计的合并财务报表，截至 2008 年 12 月 31 日，新湖中宝的主要固定资产情况如下表所示：

单位：万元

项 目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
固定资产净值	48,079.20	42,123.71
房屋建筑物	41,443.36	36,854.78
通用设备	1,238.62	1,184.08
专用设备	2,110.54	1,456.84
运输设备	2,924.74	2,256.10
其他设备	361.95	371.90

（二）无形资产情况

新湖中宝的主要无形资产为探矿采矿权、特许权和土地使用权等。根据经审计的合并财务报表，截至 2008 年 12 月 31 日，新湖中宝的无形资产情况如下表所示：

单位：万元

项 目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
无形资产净值	28,753.26	11,535.34
探矿、采矿权	16,356.50	-
特许权	10,860.63	11,278.17
土地使用权	1,307.99	72.51
期货会员资格投资	140.00	140.00
软件	88.14	44.65

1、探矿采矿权

新湖中宝控股子公司蓬莱金奥湾矿业有限公司拥有位于山东省蓬莱市潮水镇驻地、矿区面积为 4.1193 平方公里的金矿采矿权证，证号：3700000820018。

新湖中宝控股子公司丰宁承龙矿业有限公司拥有位于河北省承德市丰宁满族自治县、勘探面积为 12.45 平方公里的金、银、钼矿探矿权证，证号：T13420080202001908。

2、特许经营权

新湖中宝拥有浙江省煤炭市场整顿及经营单位资格审查小组办公室授予的煤炭经营资格证，证号：浙煤经营编号 04010010。

新湖中宝控股子公司上海众孚燃料有限公司拥有上海物资流通行业协会授予的煤炭经营资格证，证号：沪煤经营编号 2118S003。

2001 年 10 月 11 日，新湖中宝控股子公司嘉兴市新世纪教育投资有限公司（现已更名为“嘉兴市南湖国际教育投资有限公司”）与嘉兴市秀城区人民政府签订了《南湖国际实验学校办学特许经营权协议》、2003 年 7 月 17 日，新湖中宝控股子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司与嘉兴市秀城区人民政府签订了《南湖国际实验学校办学特许经营权补充协议》。嘉兴市秀城区人民政府授予嘉兴市南湖国际新世纪教育投资有限公司在规定的期限内续建、管理学校以及从学校办学中获取一切收益的专属权。特许期为：自迁入新校之日开始，为期 50 年。

2002 年 6 月 9 日，新湖中宝控股子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司与嘉兴市秀洲区人民政府签订了《嘉兴高级中学特许办学协议》，嘉兴市秀洲区人民政府授予嘉兴市南湖国际教育投资有限公司在规定的期限内续建、管理学校以及从学校办学中获取一切收益的专属权。特许期为：2002 年 8 月 1 日至 2028 年 7 月 31 日。

3、土地使用权

截至 2008 年 12 月 31 日，除房地产项目开发用地外，新湖中宝及其控股子公司还拥有以下土地使用权：

新湖中宝拥有位于嘉兴市禾兴路 366 号戴梦得大厦地下商场、面积为 909.5 平方米的土地使用权，土地使用权证号：嘉土国用（2004）第 164355 号。

新湖中宝拥有位于嘉兴市禾兴路 366 号戴梦得大厦四楼裙房、面积为 986.8 平方米的土地使用权，土地使用权证号：嘉土国用（2005）第 178162 号。

新湖中宝拥有位于嘉兴市禾兴路 366 号戴梦得大厦主楼第十四层、面积为 229.8 平方米的土地使用权，土地使用权证号：嘉土国用（2004）第 162617 号。

新湖中宝控股子公司浙江允升拥有戴梦得大厦部分主楼（包括 1-3 层、6-9 层、13 层、15-25 层）及部分群房（包括地下停车场、1-3 层部分、夹层部分）、面积为 5749.6 平方米的土地使用权，土地使用权证号：嘉土国用（2004）第 153888 号。

新湖中宝控股子公司浙江允升拥有位于嘉兴市禾兴南路 388 号主楼第十层、面积为 231.1 平方米的土地使用权，土地使用权证号：嘉土国用（2004）第 158116 号。

新湖中宝控股子公司浙江允升拥有位于嘉兴市禾兴南路戴梦得大厦 11-12 层楼、面积为 459.6 平方米的土地使用权，土地使用权证号：嘉土国用（2003）第 139538 号。

新湖中宝控股子公司嘉兴新国浩商贸有限公司拥有戴梦得大厦主楼四楼、裙房、面积为 861.0 平方米的土地使用权，土地使用权证号：嘉土国用（2001）第 3-58375 号。

新湖中宝控股子公司上海中农国际水产城市场经营管理有限公司拥有奉贤区齐贤镇 5 街坊 12/6 丘、面积为 136,958 平方米的土地使用权，房地产权证号：沪房地奉字（2007）第 001458 号。

新湖中宝控股子公司上海中农国际水产城市场经营管理有限公司拥有奉贤区齐贤镇 6 街坊 12/1 丘、面积为 82,838 平方米的土地使用权，房地产权证号：沪房地奉字（2007）第 006331 号。

第六节 合并方新湖中宝的同业竞争与关联交易

一、新湖中宝的同业竞争

新湖中宝主要从事房地产开发和销售业务，均通过子公司进行。目前公司的业务范围包括上海、杭州、湖州、温州、嘉兴、衢州、九江、蚌埠、黄山、芜湖、镇江、苏州、淮安、济南、沈阳、天津等。

（一）新湖中宝与控股股东的同业竞争情况

新湖中宝的控股股东新湖集团的经营范围为：能源、农业、交通、建材工业、海洋资源及旅游的开发，房地产开发经营，物业管理，海水养殖及海产品的深加工，五金交电、百货、建筑材料、木材、普通机械、金属材料、针织纺织品、服装、办公自动化设备的销售，信息咨询服务。新湖集团不直接从事房地产开发和销售业务，与新湖中宝不存在同业竞争。

（二）新湖中宝与其他关联方的同业竞争情况

目前在新湖中宝控股股东、实际控制人控股的公司中，新湖创业和哈高科涉及房地产开发和销售业务，与新湖中宝主要从事的业务相似。

1、新湖创业的基本情况

目前新湖集团通过其控股子公司宁波嘉源间接持有新湖创业 45.65% 的股权。目前新湖创业的房地产开发销售的业务范围主要为上海、温州地区，主要通过下属公司上海新湖房地产开发有限公司和温州新湖房地产开发有限公司进行。

2、哈高科的基本情况

目前新湖集团持有哈高科 30.59% 的股权，为哈高科的控股股东。哈高科的主营业务为大豆深加工、药业等，目前仅在黑龙江地区从事少量房地产业务作为对其自身业务的补充。

3、对目前可能形成同业竞争的业务的分析

由于房地产市场的竞争带有一定的特殊性，一般来说，位于不同地域、在不

同期间销售的住宅类楼盘很难形成竞争。

新湖中宝与新湖创业、哈高科的各自控股项目公司主要的房产项目如下：

公司名称	实施的项目公司名称	2008年主要开发项目
新湖中宝	沈阳新湖房地产开发有限公司	北国之春
	沈阳沈北金谷置业有限公司	香格里拉
	天津新湖凯华投资有限公司	香格里拉
	滨州新湖房地产开发有限公司	玫瑰园
	泰山新湖房地产开发有限公司	新湖绿园
	淮安新湖房地产开发有限公司	翔宇花园
	镇江新湖置业有限公司	涌金花园
	江苏新湖宝华置业有限公司	仙林翠谷
	苏州新湖置业有限公司	明珠城
	蚌埠新湖置业有限公司	山水华庭
	芜湖长江长置业有限公司	长江长现代城
	黄山新湖房地产开发有限公司	维多利亚广场
	上海中瀚置业有限公司	新湖青蓝国际
	浙江新湖房地产集团有限公司	新河公寓
		东新园
	杭州新湖房地产开发有限公司	新湖北国之春
	杭州新湖美丽洲置业有限公司	新湖香格里拉
	浙江新兰得置业有限公司	新湖果岭
	嘉兴新湖房地产开发有限公司	新湖绿都
	嘉善新湖房地产开发有限公司	风泽泗洲
	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	百合新城
	桐乡新湖升华置业有限公司	新湖香格里拉
	衢州新湖房地产开发有限公司	新湖景城
	瑞安外滩房地产开发有限公司	瑞安外滩
		新湖绿都
	九江新湖远洲置业有限公司	柴桑春天

新湖创业	上海新湖房地产开发有限公司	新湖明珠城
	温州新湖房地产开发有限公司	平阳新湖广场
		永嘉罗马城
哈高科	黑龙江世纪绿洲房地产开发有限公司	新湖·明珠

资料来源：新湖中宝 2008 年年度报告、新湖创业 2008 年年度报告、哈高科 2008 年年度报告

除新湖中宝控股子公司上海中瀚置业有限公司开发的“上海新湖青蓝国际”和新湖创业控股子公司上海新湖房地产开发有限公司开发的“上海新湖明珠城”同处上海外，新湖中宝与新湖创业、哈高科控股子公司开发的楼盘均不在同一个城市。

“上海新湖青蓝国际”项目位于上海市闸北区宝山街道，项目占地面积 64,784 平方米，规划建筑面积约 26 万平方米，目前项目处于前期准备阶段。“上海新湖明珠城”位于普陀区东新地块，东、南毗邻苏州河，北抵轻轨明珠线。项目占地面积 228,717 平方米，规划建筑面积约 90 万平方米，截至 2008 年 12 月 31 日，上海新湖明珠城的累计合同销售面积达 32.53 万平方米。“上海新湖青蓝国际”和“上海新湖明珠城”处于上海市不同城区，处于不同的开发时期，各自开发的规模和物业形态有较大的差异。因此，“上海新湖青蓝国际”与“上海新湖明珠城”不存在实质性的竞争。

综上，新湖中宝与新湖创业、哈高科不构成同业竞争。

（三）避免同业竞争的措施

为避免新湖中宝与新湖集团、新湖创业、新湖控股及哈高科等企业之间未来可能存在的同业竞争，新湖控股、新湖集团及实际控制人黄伟先生，依据尊重历史、着眼未来、合理划分及上市公司全体股东利益最大化的原则，于 2006 年 8 月 23 日共同出具《避免同业竞争承诺函》，主要内容如下：

1、新湖中宝在中国境内（不包括上海市、江苏省）从事住宅地产的开发及销售；新湖创业在上海市及江苏省从事住宅地产的开发及销售；哈高科不以住宅地产为主业，仅仅在黑龙江省从事小型住宅地产项目（建筑面积 20 万平方米以下）

的开发及销售。

2、对于新湖中宝、新湖创业、哈高科正在进行且不符合未来业务划分范围的现有项目，由新湖中宝、新湖创业、哈高科仅仅在现有项目范围内开展住宅地产的开发及销售业务，直至项目销售最终完成。

3、新湖集团、新湖中宝、新湖创业、哈高科不得再行发展或扩大不符合各方未来业务划分范围之业务规模。

4、新湖控股在其实际控制新湖集团、哈高科、新湖中宝及新湖创业期间，将在合适的市场时机，在法律、法规及规范性文件规定的范围内，进一步整合该等公司之住宅地产业务。

5、新湖集团在其实际控制新湖中宝期间，不再从事住宅地产开发及销售业务。

6、除新湖中宝、新湖创业、哈高科及新湖集团直接或间接涉及住宅地产开发及销售业务外，新湖控股未以，且在其实际控制新湖集团、哈高科、新湖中宝及新湖创业期间未来亦不会以，参股、控股、联营、合作、合伙、承包、租赁等方式，直接、间接或代表任何人士、公司或单位在中国境内从事住宅地产开发及销售业务。

（四）本次吸收合并对新湖中宝同业竞争情况的影响

本次吸收合并前，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，不存在同业竞争的情况。本次吸收合并完成后，新湖创业的业务将全部进入新湖中宝，因此，将不存在同业竞争或潜在同业竞争的情况。

二、新湖中宝的关联方及关联交易

（一）关联方及关联关系

截至 2008 年 12 月 31 日，新湖中宝的关联方及关联方关系如下：

1、存在控制关系的关联方

名称	注册地	主营业务	注册资本（万元）	与公司的关系
浙江新潮集团股份有限公司	杭州	实业投资	29,790	控股股东
黄伟	—	—	—	实际控制人
沈阳新潮房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发	27,000	控股子公司
济南新潮房地产开发有限公司	济南	房地产开发	8,000	控股子公司
淮安新潮房地产开发有限公司	淮安	房地产开发	2,000	控股子公司之子公司
镇江新潮置业有限公司	镇江	房地产开发	10,000	控股子公司
江苏新潮宝华置业有限公司	句容	房地产开发	30,000	控股子公司
苏州新潮远洲置业有限公司	吴江	房地产开发	30,000	控股子公司
蚌埠新潮置业有限公司	蚌埠	房地产开发	10,000	控股子公司
芜湖长江长置业有限公司	安徽	房地产开发	3,000	控股子公司
黄山市新潮房地产开发有限责任公司	黄山	房地产开发	2,000	控股子公司
上海中瀚置业有限公司	上海	房地产开发	6,106.51	控股子公司
浙江新潮房地产集团有限公司	杭州	房地产开发	25,000	控股子公司
杭州新潮房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	2,000	控股子公司之子公司
杭州新潮美丽洲置业有限公司	杭州	房地产开发	35,000	控股子公司
嘉兴新潮房地产开发有限公司	嘉兴	房地产开发	2,000	控股子公司之子公司
嘉善新潮房地产开发有限公司	嘉善	房地产开发	4,000	控股子公司之子公司
桐乡新潮升华置业有限公司	桐乡	房地产开发	19,261	控股子公司
衢州新潮房地产开发有限公司	衢州	房地产开发	28,000	控股子公司
瑞安外滩房地产开发有限公司	瑞安	房地产开发	3,000	控股子公司
九江新潮远洲置业有限公司	九江	房地产开发	10,000	控股子公司
浙江新兰得置业有	杭州	房地产开发	20,408	控股子公司

限公司				
沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳	房地产开发	2,000	控股子公司之子公司
天津新湖凯华投资有限公司	天津	房地产开发	3,000	控股子公司之子公司
滨州新湖房地产开发有限公司	滨州	房地产开发	3,000	控股子公司
新湖中宝(青岛)置业有限公司	青岛	房地产开发	10,000	控股子公司
杭州新湖明珠置业有限公司	杭州	房地产开发	10,000	控股子公司
上海中农国际水产城市场经营管理有限公司	上海	房地产开发	5,678	控股子公司
衢州新湖物业管理有限公司	衢州	物业管理	50	控股子公司
瑞安外滩物业管理有限公司	瑞安	物业管理	50	控股子公司之子公司
淮安新湖物业管理有限公司	淮安	物业管理	50	控股二级子公司之子公司
杭州兴和投资发展有限公司	杭州	实业投资	8,000	控股子公司之子公司
浙江允升投资集团有限公司	嘉兴	实业投资	42,892.80	控股子公司
上海众孚实业有限公司	上海	实业投资	10,000	控股子公司之子公司
新湖期货有限公司	杭州	商品、金融期货经纪	6,500	控股子公司
上海众孚燃料有限公司	上海	煤炭经营	3,000	控股二级子公司之子公司
蓬莱金奥湾矿业有限公司	蓬莱	开矿、采矿	5,000	控股子公司
丰宁承龙矿业有限公司	丰宁	矿产品勘查、购销	1,200	控股子公司
辽宁中宝太平洋经贸有限责任公司	沈阳	金属材料销售	1,430	控股子公司
嘉兴市路桥建设开发有限公司	嘉兴	道路、桥梁建设投资	500	控股子公司之子公司
杭州大清谷旅游开发有限公司	杭州	旅游服务	503	控股子公司之子公司
嘉兴新国浩商贸有限公司	嘉兴	娱乐服务	4,660	控股子公司之子公司
嘉兴钻石王朝娱乐有限公司	嘉兴	娱乐服务	1,000	控股子公司

嘉兴市南湖国际教育投资有限公司	嘉兴	教育产业的投资、开发	3,500	控股子公司之子公司
沈阳新湖物业管理有限公司	沈阳	物业管理	300	控股子公司之子公司
嘉兴南湖国际实验中学	嘉兴	普通中学	1,200.00	控股子公司之子公司
嘉兴南湖国际实验小学	嘉兴	教育产业	—	由控股子公司之子公司BOT 特许经营的学校
嘉兴市高级中学	嘉兴	教育产业	—	由控股子公司之子公司BOT 特许经营的学校
嘉兴市秀洲现代实验学校	嘉兴	教育产业	—	由控股子公司之子公司BOT 特许经营的学校

2、不存在控制关系的关联方

关联企业名称	与公司的关系
浙江恒兴力控股集团有限公司	同受新湖集团控制
宁波嘉源实业发展有限公司	同受新湖集团控制
浙江新湖创业投资股份有限公司	同受新湖集团控制
哈尔滨高科技（集团）股份有限公司	同受新湖集团控制
浙江省石化工贸有限公司	同受新湖集团控制
上海新湖物业管理有限公司	同受新湖集团控制
上海新湖房地产开发有限公司	同受新湖集团控制
温州新湖房地产开发有限公司	同受新湖集团控制
绍兴市创业资产管理有限公司	同受新湖集团控制
绍兴百大房地产有限责任公司	同受新湖集团控制
绍兴市红太阳物业管理有限公司	同受新湖集团控制
绍兴市百大宾馆有限公司	同受新湖集团控制
温州新湖物业管理有限公司	同受新湖集团控制
哈尔滨高科技集团天健医药开发有限公司	同受新湖集团控制
哈高科佳木斯中药有限公司	同受新湖集团控制
哈高科白天鹅药业集团有限公司	同受新湖集团控制
哈尔滨高科技集团房地产开发有限公司	同受新湖集团控制
哈高科大豆食品有限责任公司	同受新湖集团控制
哈高科绥棱二塑有限公司	同受新湖集团控制
哈尔滨高科物业管理有限公司	同受新湖集团控制

哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	同受新湖集团控制
哈尔滨市哈高科饲料有限责任公司	同受新湖集团控制
黑龙江省哈高科营养食品有限公司	同受新湖集团控制
哈尔滨基太生物芯片开发有限责任公司	同受新湖集团控制
青岛临港置业有限公司	同受新湖集团控制
黑龙江哈高科生物技术有限公司	同受新湖集团控制
哈尔滨哈高科油脂有限责任公司	同受新湖集团控制
青岛君和投资有限公司	同受新湖集团控制
黑龙江世纪绿洲房地产开发有限公司	同受新湖集团控制
哈尔滨高科科技企业孵化器有限公司	同受新湖集团控制
青岛临港工程代理有限公司	同受新湖集团控制
青岛临港物业管理有限公司	同受新湖集团控制
哈尔滨健之源农业科技有限公司	同受新湖集团控制
哈尔滨市哈高科大豆营养食品养生坊有限公司	同受新湖集团控制
新湖控股有限公司	同受黄伟控制
湘财证券有限责任公司	同受黄伟控制
海宁绿城新湖房地产有限公司	合营公司
浙江牛头山高尔夫球场俱乐部有限公司	联营公司
浙江新湖物业管理有限公司	联营公司
黄山市新湖物业管理有限公司	联营公司
嘉兴新湖物业管理有限公司	联营公司
嘉兴市东方物流有限公司	12个月内转让的关联企业
浙江通信产品展览中心有限公司	12个月内转让的关联企业

(二) 关联交易

1、经常性关联交易

(1) 采购货物

关联方	交易内容	定价方式	交易金额（万元）		
			2006年	2007年	2008年
新湖集团	工程物资	市场价	247.52	956.90	6.61

2、偶发性关联交易

(1) 担保

① 关联方为新湖中宝提供担保的情况

截至 2008 年 12 月 31 日，关联方为新湖中宝及其控股子公司提供的担保合计 68,885 万元，具体如下：

担保单位	被担保单位	贷款金融机构	担保借款余额 (万元)
新湖集团	新湖中宝	中信银行嘉兴秀洲支行	4,000.00
新湖集团	新湖中宝	农业银行嘉兴南湖支行	2,000.00
新湖控股	新湖中宝	工商银行嘉兴市分行	1,260.00
邹丽华	新湖中宝	浙江稠州商业银行杭州分行	3,000.00
黄伟	九江新湖远洲置业有限公司	九江市商业银行	3,500.00
黄伟	杭州新湖美丽洲置业有限公司	农业银行杭州市黄龙支行	10,000.00
新湖集团	苏州新湖置业有限公司	工商银行吴江支行	1,700.00
新湖集团	苏州新湖置业有限公司	苏州信托公司	9,425.00
新湖集团	芜湖长江长置业有限公司	农业银行芜湖市步行街支行	5,000.00
新湖集团	芜湖长江长置业有限公司	农业银行芜湖市步行街支行	7,800.00
新湖集团	芜湖长江长置业有限公司	农业银行芜湖市步行街支行	5,000.00
新湖集团	江苏新湖宝华置业有限公司	工商银行镇江句容支行	4,900.00
新湖集团	江苏新湖宝华置业有限公司	工商银行镇江句容支行	1,100.00
新湖集团	蚌埠新湖置业有限公司	建设银行蚌埠市分行	3,200.00

新湖集团	浙江允升投资集团有限公司	交通银行秀城支行	4,000.00
新湖集团、邹丽华	浙江允升投资集团有限公司	稠州商业银行杭州分行	3,000.00
合计			68,885.00

② 新湖中宝为关联方提供担保的情况

截至 2008 年 12 月 31 日，新湖中宝为关联方提供担保的情况如下：

担保单位	被担保单位	贷款金融机构	担保借款 余额 (万元)	备注
杭州新湖美丽洲置业有限公司	新湖集团	建设银行杭州宝石支行	10,000	以面积为 3.67 万平方米的土地使用权抵押
杭州新湖美丽洲置业有限公司	新湖控股	兴业银行杭州分行	5,000	以面积为 1.36 万平方米的土地使用权抵押
				以面积为 1.31 万平方米的土地使用权抵押
浙江允升投资集团有限公司	嘉兴市高级中学	农业银行嘉兴秀洲支行	400	保证担保
合计			15,400	

2006 年 11 月 17 日，经公司 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，公司以 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。截至该次定向发行收购资产的资产评估日（2006 年 8 月 31 日），新湖集团、新湖控股为公司及其控股子公司提供担保额为 12,770 万元，为注入公司的十四家房地产公司提供担保额为 154,500 万元，合计担保总额 167,270 万元；十四家房地产子公司为新湖集团、新湖控股提供担保总额为 40,000 万元，上述担保均已在《中宝科控投资股份有限公司向特定对象发行股票收购资产暨关联交易报告书》中披露。公司及控股子公司为新湖集团、新湖控股提供担保有其历史原因。

截至 2007 年 12 月 31 日，公司及控股子公司为新湖集团、新湖控股提供担

保总额为 30,000 万元；截至 2008 年 12 月 31 日，公司及控股子公司为新湖集团、新湖控股提供担保总额为 15,000 万元，处于逐年下降的趋势。

截至 2008 年 12 月 31 日，新湖集团、新湖控股、黄伟为公司及控股子公司提供担保总额为 65,885 万元，远高于公司及控股子公司为新湖集团、新湖控股提供的担保总额 15,000 万元。

2006 年 11 月 23 日，公司召开第五届董事会第二十六次会议，审议通过公司及控股子公司与新湖控股、新湖集团及其控股子公司签定互保协议，互为对方贷款提供担保。相互担保额度为：新湖控股、新湖集团及其控股子公司为公司及控股子公司提供不超过 180,000 万元的担保；公司及控股子公司为新湖控股、新湖集团及其控股子公司提供不超过 90,000 万元的担保，互保的贷款合同仅限于各自向债权人签订的贷款到期日在 2008 年 12 月 12 日之前的贷款合同。有关担保事项的公告已刊登在 2006 年 11 月 25 日的《中国证券报》和《上海证券报》上。上述事项已经 2006 年第四次临时股东大会审议通过，股东大会决议公告刊登在 2006 年 12 月 12 日的《中国证券报》和《上海证券报》上。

2008 年 1 月 31 日，公司召开第六届董事会第二十次会议，审议通过公司及控股子公司与新湖控股、新湖集团及其控股子公司签定互保协议，互为对方贷款提供担保。相互担保额度为：新湖控股、新湖集团及其控股子公司为公司及控股子公司提供不超过 180,000 万元的担保；公司及控股子公司为新湖控股、新湖集团及其控股子公司提供不超过 90,000 万元的担保，互保的贷款合同仅限于各自向债权人签订的贷款到期日在 2010 年 12 月 31 日之前的贷款合同。有关担保事项的公告已刊登在 2008 年 2 月 2 日的《中国证券报》和《上海证券报》上。上述事项已经 2007 年度股东大会审议通过，股东大会决议公告刊登在 2008 年 2 月 29 日的《中国证券报》和《上海证券报》上。

上述担保已按照法律、法规、规范性文件及《公司章程》等文件的规定履行了程序并公告。

（2）商标许可使用

新湖集团合法持有商标注册证号为 3315040 号“新湖”图形及汉字商标。新湖集团同意在其合法持有该等注册商标期间，许可新湖中宝及其控股子公司永久无偿使用。

(3) 支付董事、监事和高级管理人员薪酬

截至 2008 年 12 月 31 日，新湖中宝共有董事、监事、高级管理人员 16 人，其中，在公司领取报酬 16 人。2008 年共领取报酬总额 266.2 万元，具体情况如下：

项 目	2008 年度（万元）	2007 年度（万元）
董 事	114	135.00
监 事	46.20	46.20
高级管理人员	106	83.00

(4) 股权激励

2008 年 5 月 28 日，新湖中宝召开第六届董事会第二十三次会议，审议通过《新湖中宝股份有限公司股权激励计划（草案）修订版》；2008 年 6 月 16 日，召开 2008 年第一次临时股东大会，审议通过《新湖中宝股份有限公司首期股权激励计划（草案）修订版》；2008 年 6 月 24 日，召开第六届董事会第二十六次会议，审议通过《关于确定公司股权激励计划授权日的议案》，确定新湖中宝首期股权激励计划授权日为 2008 年 6 月 24 日。

新湖中宝授予激励对象（包括公司董事、高级管理人员及公司认为应当激励的业务骨干员工，但不包括独立董事）10,033.6 万份股票期权，每份股票期权拥有在授权日起 4 年内的可行权日以行权价格（每股 9.975 元）行权条件购买 1 股公司的股票的权利。

(5) 资金往来

2008 年度，新湖中宝与关联方的资金往来情况如下：

① 本期子公司浙江新湖房地产集团有限公司收到海宁绿城新湖房地产开发有限公司往来款 6,524.44 万元。

② 本期子公司九江新湖远洲置业有限公司收到上海新湖物业管理有限公司(九江分公司)往来款 1,200.00 万元。

③ 本期二级子公司嘉兴新湖房产有限公司支付嘉兴新湖物业管理有限公司往来款 30.00 万元。

④ 本期子公司黄山市新湖房地产开发有限责任公司支付黄山新湖物业管理有限公司往来款 35.00 万元。

(三) 与关联方往来款余额及主要明细表

单位：万元

项目及关联方名称	2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	余额	坏账准备	余额	坏账准备
(1)其他应收款				
上海新湖物业管理有限公司	126.75	5.07	114.95	-
嘉兴新湖物业管理有限公司	30.00	1.60	-	-
黄山新湖物业管理有限公司	35.00	1.40	-	-
嘉兴南湖国际实验小学	710.28	28.41	244.69	-
嘉兴市秀洲现代实验学校	1,227.22	49.09	1,223.33	-
小计	2,129.25	85.57	1,582.97	-
(2)应付账款	-	-	-	-
上海新湖物业管理有限公司	35.62	-	1.46	-
小计	35.62	-	1.46	-
(3)其他应付款	-	-	-	-
上海新湖物业管理有限公司	1,419.13	-	-	-
嘉兴高级中学	1,668.32	-	1,735.45	-
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	16,500.00	-	9,975.56	-
小计	19,587.45	-	11,711.01	-

(四) 关联交易的定价原则及对公司产生的影响

1、定价原则

新湖中宝 2006 年、2007 年和 2008 年向新湖集团采购工程物资均以市场价格定价。

2、对新湖中宝产生的影响

2006 年、2007 年、2008 年，新湖中宝从关联方采购工程物资的金额分别为

247.52万元、956.90万元、6.61万元，占同期营业成本的比例分别为0.15%、0.44%、0.005%。上述关联采购额度占公司营业成本比例较小，对公司的财务状况和经营成果无重要影响。

（五）规范关联交易的措施

新湖中宝已在《公司章程》、《董事会议事规则》、《股东大会议事规则》等公司规章制度中明确规定了关联交易公允决策的程序。

对于新湖中宝与新湖集团及其控制公司之间的关联交易，公司已按照公开、公平、公正的市场原则与关联方签订了关联交易协议或合同，履行了相应的审核批准和披露程序，关联交易定价公允，不存在损害股东整理利益的情形。

（六）本次吸收合并对关联交易的影响

本次吸收合并后新湖创业的资产、负债、业务和人员全部进入新湖中宝，新湖创业将注销法人资格，不会产生新的关联交易，新湖中宝及其控股子公司与新湖创业的控股子公司上海新湖物业管理有限公司的资金往来将体现为新湖中宝与其下属企业的关联交易。

第七节 合并方新湖中宝的财务会计信息

一、新湖中宝近三年财务报表

新湖中宝 2006 年度及 2007 年度的财务报告均经中磊会计师事务所有限责任公司审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（文号分别为中磊审字[2007]3002 号和中磊审字[2008]3002 号），新湖中宝 2008 年度的财务报告经浙江天健东方会计师事务所有限公司审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（文号为浙天会审[2009]99 号）。

鉴于公司披露 2007 年报后，公司 2006 年、2007 年按新会计准则口径编制的财务数据已进行了公开披露，为保持财务报表数据披露口径的一致性、可操作性以及财务会计信息的有效性，在本报告书中统一按照新会计准则编制披露近三年的财务报表。

其中 2007 年报表在 2007 年原审计后的财务报表（中磊审字[2008]3002 号）的基础上，由于 2008 年度子公司沈阳新湖房地产开发有限公司同一控制下合并沈阳新湖物业管理有限公司，按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定须调整 2007 年度的比较财务报表；同时 2008 年公司的全资子公司浙江允升投资集团有限公司的子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司以 BOT 方式经营的三所学校业务符合财政部 2008 年 8 月 7 日发布的财会[2008]11 号《企业会计准则解释 2 号》第五条的相关规定，按该项规定重新核算相关财务报表项目并作追溯调整。

其中 2006 年会计报表是在公司按原企业会计准则编制的 2006 年会计报表的基础上（该报表经中磊会计师事务所审计，并出具中磊审字[2007]3002 号审计报告），首先根据《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第二十一条的规定进行了追溯调整，合并报表范围增加了淮安新湖房地产开发有限公司等五家子公司（原淮安新湖房地产开发有限公司、衢州新湖物业管理有限公司、瑞安外滩物业管理有限公司和辽宁中宝太平洋经贸有限责任公司因为总资产、净利润、营业收入对合并报表的影响极小，未纳入合并报表范围；嘉兴南湖国际实验中学基于《中华人民共和国民办教育促进法》对投资办学的出资人从学校获取回报能

力的限制，未纳入合并报表范围），同时合并报表范围减少了海宁绿城新湖房地产开发有限公司（系合营企业，原按比例法进行合并）。然后根据《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》所规定的 5—19 条相关内容，对财务报表项目进行了追溯调整。针对 2007 年度财务报表的追溯调整项目，将沈阳新湖物业管理有限公司纳入合并报表范围，并对嘉兴市南湖国际教育投资有限公司的会计政策变更事项相应追溯调整了 2006 年度的比较财务报表。

（一）近三年资产负债表

1、近三年合并资产负债表

合并资产负债表

单位：万元

项目	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
流动资产：			
货币资金	175,215	183,164	76,545
交易性金融资产	558	409	507
应收票据	-	-	500
应收账款	3,631	1,829	3,208
预付款项	86,345	73,320	53,137
其他应收款	16,314	26,723	34,774
存货	787,546	609,839	434,041
其他流动资产	29,859	10,180	-
流动资产合计	1,099,468	905,464	602,711
非流动资产：			
持有至到期投资	-	-	1
长期股权投资	190,759	63,279	36,567
投资性房地产	2,324	760	782
固定资产	48,079	42,124	42,003
在建工程	3,343	537	381
工程物资	35	-	-
无形资产	28,753	11,535	11,592
商誉	147	1,649	1,649
长期待摊费用	1,393	1,739	3,684
递延所得税资产	2,971	2,285	2,223
其他非流动资产	6,034	-	-
非流动资产合计	283,840	123,907	98,881
资产总计	1,383,308	1,029,370	701,592

合并资产负债表（续）

单位：万元

项目	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
流动负债：			
短期借款	145,065	94,790	64,800
应付票据	10,300	18,640	21,070
应付账款	23,978	26,241	30,392
预收账款	115,631	248,233	153,592
应付职工薪酬	313	250	624
应交税费	5,832	3,335	971
应付利息	7,437	-	-
其他应付款	95,535	26,254	34,352
一年内到期的非流动负债	108,539	37,932	25,603
其他流动负债	64,487	15,808	1,161
流动负债合计	577,118	471,484	332,564
非流动负债：			
长期借款	153,848	141,199	127,855
长期应付款	-	-	-
应付债券	138,331	-	-
递延所得税负债	-	881	688
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	298,179	148,080	134,544
负债合计	875,297	619,564	467,107
所有者权益：			
实收资本（或股本）	282,185	176,366	151,276
资本公积	53,348	142,315	31,576
盈余公积	12,016	8,628	7,932
未分配利润	101,335	40,280	-620
归属于母公司所有者权益合计	448,885	367,589	190,164
少数股东权益	59,126	42,217	44,321
所有者权益合计	508,011	409,806	234,485
负债和所有者权益总计	1,383,308	1,029,370	701,592

2、近三年母公司资产负债表

母公司资产负债表

单位：万元

项目	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
流动资产：			
货币资金	37,157	33,878	2,849
交易性金融资产	212	211	41
应收票据	-	-	445
应收账款	1,015	428	2,328
预付款项	39,710	24,140	4,563
应收股利	4,740	36,862	
其他应收款	102,195	77,803	26,662
存货	1,186	1,494	4,261
流动资产合计	186,214	174,818	41,149
非流动资产：	-	-	
持有至到期投资	-	-	1
长期股权投资	465,691	333,334	184,085
投资性房地产	737	760	782
固定资产	4,795	5,322	5,852
无形资产	72	74	76
长期待摊费用	163	139	
其他非流动资产	4,220	-	
非流动资产合计	475,678	339,628	190,796
资产总计	661,892	514,446	231,945

母公司资产负债表（续）

单位：万元

项目	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
流动负债：			
短期借款	73,330	45,740	23,900
应付票据	-	-	
应付账款	14	79	672
预收账款	329	53	114
应付职工薪酬	42	38	
应交税费	594	356	267
应付股利	131	131	131
应付利息	6,449	-	
其他应付款	60,815	117,614	31,696
流动负债合计	141,704	164,011	56,780
非流动负债：	-	-	
长期借款	1,164	1,321	1,888
应付债券	138,331	-	
递延所得税负债	-	646	645
非流动负债合计	139,495	1,967	2,533
负债合计	281,199	165,978	59,313
所有者权益：			
实收资本（或股本）	282,185	176,366	151,276
资本公积	75,397	163,255	29,085
盈余公积	5,703	2,315	1,619
未分配利润	17,408	6,531	-9,348
所有者权益合计	380,693	348,467	172,632
负债和所有者权益总计	661,892	514,446	231,945

(二) 近三年利润表

1、近三年合并利润表

合并利润表

单位：万元

项目	2008年	2007年	2006年
一、营业收入	350,486	300,628	210,027
减：营业成本	237,907	219,258	163,540
营业税金及附加	19,787	14,400	9,809
销售费用	10,287	5,213	5,625
管理费用	17,644	13,323	9,841
财务费用	12,040	4,131	6,774
资产减值损失	4,881	5,592	-1,406
加：公允价值变动收益	-250	-46	141
投资收益	56,290	23,207	14,861
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	55,593	23,006	
二、营业利润	103,979	61,872	30,846
加：营业外收入	141	76	389
减：营业外支出	1,198	342	327
三、利润总额	102,922	61,606	30,908
减：所得税费用	16,448	18,065	6,847
四、净利润	86,474	43,541	24,061
归属于母公司所有者的净利润	84,055	41,597	23,844
少数股东损益	2,420	1,944	217

2、近三年母公司利润表

母公司利润表

单位：万元

项目	2008年	2007年	2006年
一、营业收入	26,272	45,382	31,377
减：营业成本	25,872	45,726	31,414
营业税金及附加	22	96	
销售费用	-	251	332
管理费用	2,970	2,166	1,804
财务费用	9,034	1,400	925
资产减值损失	760	4,194	-321
加：公允价值变动收益	-99	1	11
投资收益	46,115	25,035	157
二、营业利润	33,630	16,584	-2,609
加：营业外收入	-	-	3
减：营业外支出	205	8	2
三、利润总额	33,425	16,576	-2,609
减：所得税费用	-451	-	4
四、净利润	33,876	16,576	-2,612

(三) 近三年现金流量表

1、近三年合并现金流量表

合并现金流量表

单位：万元

项目	2008年	2007年	2006年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	221,413	403,724	273,991
收到的税费返还	466	29	1,380
收到其他与经营活动有关的现金	92,391	127,714	167,992
经营活动现金流入小计	314,270	531,467	443,363
购买商品、接受劳务支付的现金	344,144	396,040	249,758
支付给职工及为职工支付的现金	8,420	5,613	4,889
支付的各项税费	40,159	32,397	20,587
支付其他与经营活动有关的现金	53,418	141,390	256,102
经营活动现金流出小计	446,140	575,440	531,335
经营活动产生的现金流量净额	-131,870	-43,973	-87,971
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	70,817	327	20,712
取得投资收益收到的现金	975	9,194	3,437
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6	6	14
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,092	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	548	46
投资活动现金流入小计	73,890	10,075	24,209
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,617	2,457	5,608
投资支付的现金	186,863	200	13,870
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	14,084	74,867	-
支付其他与投资活动有关的现金	89	500	170
投资活动现金流出小计	206,653	78,023	19,648
投资活动产生的现金流量净额	-132,763	-67,949	4,561
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	3,000	179,601	59,550
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,000	19,611	-
取得借款收到的现金	311,040	218,950	303,889
发行债券收到的现金	138,600	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	169
筹资活动现金流入小计	452,640	398,551	363,609
偿还债务支付的现金	195,507	162,743	274,642

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	34,568	21,534	17,658
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	1,790	-
支付其他与筹资活动有关的现金	17,791	9,512	458
筹资活动现金流出小计	247,866	193,789	292,759
筹资活动产生的现金流量净额	204,774	204,762	70,850
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-59,859	92,840	-12,560

2、近三年母公司现金流量表

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2008年	2007年	2006年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	27,936	48,324	29,040
收到的税费返还	7	-	15
收到其他与经营活动有关的现金	288,366	450,122	103,768
经营活动现金流入小计	316,309	498,446	132,823
购买商品、接受劳务支付的现金	27,813	46,986	30,142
支付给职工及为职工支付的现金	548	451	263
支付的各项税费	780	280	463
支付其他与经营活动有关的现金	360,015	421,193	105,536
经营活动现金流出小计	389,155	468,911	136,404
经营活动产生的现金流量净额	-72,846	29,535	-3,581
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	44,772	23,535	1,500
取得投资收益收到的现金	60,226	1,939	
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	41
投资活动现金流入小计	104,998	25,478	1,541
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	79	262	990
投资支付的现金	166,399	201,719	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21,303	-	
支付其他与投资活动有关的现金	89	-	
投资活动现金流出小计	187,870	201,980	990
投资活动产生的现金流量净额	-82,872	-176,502	551
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	159,990	

取得借款收到的现金	234,500	77,600	40,270
筹资活动现金流入小计	234,500	237,590	40,270
偿还债务支付的现金	68,468	55,890	45,890
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,872	2,974	1,920
支付其他与筹资活动有关的现金	12,163	2,443	
筹资活动现金流出小计	87,503	61,306	47,810
筹资活动产生的现金流量净额	146,997	176,283	-7,540
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	
五、现金及现金等价物净增加额	-8,721	29,316	-10,570

二、合并会计报表范围及变化情况

(一) 合并会计报表范围

新湖中宝最近一期合并会计报表范围情况如下表所示：

1、通过企业合并取得的子公司

(1) 通过同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司全称	注册资本(万元)	持股比例(%)	是否合并
沈阳新湖房地产开发有限公司	27,000.00	100	是
泰安新湖房地产开发有限公司	8,000.00	100	是
淮安新湖房地产开发有限公司[注 1]	2,000.00	55	是
镇江新湖置业有限公司	10,000.00	100	是
江苏新湖宝华置业有限公司	30,000.00	100	是
苏州新湖置业有限公司	30,000.00	83.33	是
蚌埠新湖置业有限公司	10,000.00	100	是
芜湖长江长置业有限公司	3,000.00	100	是
黄山市新湖房地产开发有限责任公司	2,000.00	100	是
上海中瀚置业有限公司	6,106.51	49.13	是
浙江新湖房地产集团有限公司	25,000.00	100	是
杭州新湖房地产开发有限公司[注 1]	2,000.00	100	是
杭州新湖美丽洲置业有限公司	35,000.00	100	是
嘉兴新湖房地产开发有限公司[注 1]	2,000.00	100	是
嘉善新湖房地产开发有限公司[注 2]	4,000.00	100	是
衢州新湖房地产开发有限公司[注 3]	28,000.00	100	是
瑞安外滩房地产开发有限公司	3,000.00	100	是
九江新湖远洲置业有限公司	10,000.00	70	是

杭州兴和投资发展有限公司[注 2]	8,000.00	100	是
衢州新湖物业管理有限公司[注 4]	50	80	是
瑞安外滩物业管理有限公司[注 5]	50	60	是
淮安新湖物业管理有限公司[注 6]	50	90	是
沈阳新湖物业管理有限公司[注 7]	300	96.67	是

[注 1]: 系子公司浙江新湖房地产集团有限公司之子公司。

[注 2]: 系子公司浙江允升投资集团有限公司之子公司，为其在同一控制下合并取得。
其中：嘉善新湖房地产开发有限公司由浙江允升投资集团有限公司持有 60%的股权，新湖中宝持有 40%的股权。

[注 3]: 该公司由新湖中宝持有 89.29%的股权，子公司浙江新湖房地产集团有限公司持有 10.71%的股权。

[注 4]: 系子公司衢州新湖房地产开发有限公司之子公司。

[注 5]: 系子公司瑞安外滩房地产开发有限公司之子公司。

[注 6]: 系二级子公司淮安新湖房地产开发有限公司之子公司。

[注 7]: 系子公司沈阳新湖房地产开发有限公司之子公司。

(2) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司全称	注册资本(万元)	持股比例(%)	是否合并
浙江允升投资集团有限公司	42,892.80	100	是
杭州大清谷旅游开发有限公司[注]	503	90	是
嘉兴新国浩商贸有限公司[注]	4,660.00	100	是
嘉兴钻石王朝娱乐有限公司	1,000.00	80	是
新湖期货有限公司	6,500.00	71.15	是
浙江新兰得置业有限公司	20,408.00	51	是
上海中农国际水产城市市场经营管理有 限公司	5,678.00	70	是
丰宁承龙矿业有限公司	1,200.00	80	是

[注]:系子公司浙江允升投资集团有限公司之子公司。

2、通过其他方式取得的子公司

子公司全称	注册资本(万元)	持股比例(%)	是否合并
沈阳沈北金谷置业有限公司[注 1]	2,000.00	100	是
天津新湖凯华投资有限公司[注 1]	3,000.00	85	是

滨州新湖房地产开发有限公司	3,000.00	100	是
新湖中宝(青岛)置业有限公司[注 2]	10,000.00	67.5	是
桐乡新湖升华置业有限公司	19,261.00	51.92	是
蓬莱金奥湾矿业有限公司	5,000.00	100	是
嘉兴市南湖国际教育投资有限公司[注 3]	3,500.00	100	是
嘉兴南湖国际实验中学[注 3]	1,200.00	100	是
嘉兴市路桥建设开发有限公司[注 3]	500	100	是
上海众孚实业有限公司[注 3]	10,000.00	100	是
上海众孚燃料有限公司[注 4]	3,000.00	100	是
辽宁中宝太平洋经贸有限责任公司	1,430.00	70	是
天台劳伦斯置业有限公司[注 5]	5,000.00	60	否
浙江通信产品展览中心有限公司[注 6]	50	100	否
杭州新湖明珠置业有限公司	10,000.00	70	是

[注 1]: 系子公司沈阳新湖房地产开发有限公司之子公司。

[注 2]: 该公司注册资本人民币 10,000 万元, 由股东分二期出资, 新湖中宝认缴注册资本 6,750 万元, 占注册资本比例 67.50%。截至 2008 年 12 月 31 日, 已收到股东第一期出资人民币 6,850 万元, 其中: 新湖中宝出资人民币 6,750 万元, 占已出资额的 98.54%。

[注 3]: 系子公司浙江允升投资集团有限公司之子公司, 其中嘉兴市南湖国际教育投资有限公司, 原浙江允升投资集团有限公司持有其 90%的股权, 本期浙江允升投资集团有限公司收购其他少数股东持有的 10%股权后, 对其持股比例升至 100%。

[注 4]: 系二级子公司上海众孚实业有限公司之子公司。

[注 5]: 系子公司浙江允升投资集团有限公司之子公司, 本期已注销。

[注 6]: 系子公司新湖期货有限公司之子公司, 本期已处置。

(二) 最近一期合并会计报表范围变化情况

1、最近一期新纳入合并范围的公司有:

(1) 因同一控制下企业合并而增加子公司为沈阳新湖物业管理有限公司。

(2) 由于非同一控制下的企业合并而增加子公司包括: 上海中农国际水产城市场经营有限公司、丰宁承龙矿业有限公司、浙江新兰得置业有限公司。

(3) 以其他方式增加子公司为杭州新湖明珠置业有限公司。

2、最近一期不再纳入合并范围的子公司为嘉兴市东方物流有限公司、天台劳伦斯置业有限公司。

三、近三年的主要财务指标

(一) 主要财务指标

项目	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
流动比率	1.91	1.92	1.81
速动比率	0.54	0.63	0.51
资产负债率（合并报表）	63.28%	60.19%	66.58%
资产负债率（母公司）	42.48%	32.26%	25.57%
归属于上市公司股东的每股净资产（元）	1.59	2.08	1.26
项目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
应收账款周转率（次）	128.38	119.37	65.47 ^{注1}
存货周转率（次）	0.34	0.42	0.38 ^{注2}
每股经营活动现金流量（元）	-0.47	-0.25	-0.58
每股净现金流量（元）	-0.21	0.53	-0.08

注 1：2006 年应收账款周转率计算中应收账款平均余额采用 2006 年期末数

注 2：2006 年存货周转率计算中存货平均余额采用 2006 年期末数

上述财务指标的计算方法如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货-待摊费用)/流动负债

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

资产负债率=总负债/总资产

归属于上市公司股东的每股净资产=归属于母公司所有者权益合计/年度末普通股股份总数

每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/年度末普通股股份总数

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/年度末普通股股份总数

(二) 净资产收益率和每股收益

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2007 年修订）的要求计算的最近三年净资产收益

率和每股收益如下：

项目		2008年度	2007年度	2006年度
扣除非经常性损益前每股收益（元）	基本	0.30	0.15	0.0876
	稀释	0.30	0.15	0.0876
扣除非经常性损益前净资产收益率（%）	全面摊薄	18.73	11.32	12.54
	加权平均	20.61	17.08	13.38
扣除非经常性损益后每股收益（元）	基本	0.22	0.15	0.0796
	稀释	0.22	0.15	0.0796
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	全面摊薄	13.52	11.24	11.39
	加权平均	14.88	16.97	12.16

1、净资产收益率的计算公式如下：

$$(1) \text{全面摊薄净资产收益率} = P \div E$$

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；E 为归属于公司普通股股东的期末净资产。

$$(2) \text{加权平均净资产收益率} = P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Mj 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Ek 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

2、每股收益的计算公式如下：

$$(1) \text{基本每股收益} = P \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为

报告期因回购等减少股份数； S_k 为报告期缩股数； M_0 报告期月份数； M_i 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数； M_j 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

(2) 稀释每股收益= $[P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})] / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中， P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释后每股收益达到最小。

第八节 被合并方新湖创业的基本情况

一、新湖创业的基本情况简介

公司名称：浙江新湖创业投资股份有限公司

英文名称：ZHEJIANG XINHU VENTURE INVESTMENT CO.,LTD

公司简称：新湖创业

注册地址：浙江省杭州市体育场路田家桥 2 号

法定代表人：陈坚

股票代码：600840

注册资本：304,082,330 元

邮政编码：310004

公司电话：0571-85065367

公司传真：0571-85101870

二、新湖创业的股本结构及前十名股东情况

（一）新湖创业的股本结构

截至 2008 年 12 月 31 日，新湖创业的总股本为 304,082,330 股，其股本结构如下表所示：

股份名称及类别	股份数量（股）	比例（%）
一、有限售流通 A 股	124,124,653	40.82
其中：宁波嘉源	123,613,066	40.65
二、非限售流通 A 股	179,957,677	59.18
其中：宁波嘉源	15,204,057	5.00
总 计	304,082,330	100.00

（二）新湖创业前十名股东情况

截至 2008 年 12 月 31 日，新湖创业前十名股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股比例 (%)	持股总数 (股)	持有有限售条件股数 (股)
1	宁波嘉源实业发展有限公司	45.65	138,817,123	123,613,066
2	章克勤	0.32	988,000	0
3	许引松	0.16	500,000	0
4	徐太祥	0.16	500,000	0
5	方嵘	0.16	476,600	0
6	毛卫华	0.15	470,580	0
7	孙勇	0.15	470,400	0
8	许素芳	0.14	428,918	0
9	上海金臣投资管理有限公司	0.14	415,700	0
10	马云龙	0.13	401,855	0

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券质押登记证明，截至 2009 年 3 月 31 日，新湖创业的股东宁波嘉源将其持有的 9,234.45 万股新湖创业股份设定了质押，除此之外，未发现新湖创业股东所持的股份设定质押或其他第三方权利或司法冻结的情况。宁波嘉源将其持有新湖创业股份设定质押情况如下表所示：

单位：万股

出质人	质押权人	被担保人	当期质押	质押登记日
宁波嘉源	渤海银行杭州	新湖集团	2,000.00	2008-9-16
宁波嘉源	农行古荡支行	新湖集团	2,300.00	2008-9-17
宁波嘉源	浙江古盛化建	新湖集团	3,334.00	2008-9-25
宁波嘉源	农行黄龙支行	新湖控股	398.45	2008-11-18
宁波嘉源	农行黄龙支行	新湖控股	1,202.00	2009-2-24
合计			9,234.45	

2009 年 3 月 23 日，宁波嘉源就本次吸收合并事宜分别致函质押权人渤海银行股份有限公司杭州分行、中国农业银行杭州古荡支行、中国农业银行杭州黄龙支行和浙江吉盛化学建材有限公司。

2009年3月25日，质押权人渤海银行股份有限公司杭州分行、中国农业银行杭州古荡支行、中国农业银行杭州黄龙支行和浙江吉盛化学建材有限公司分别出具《同意函》，确认若新湖中宝吸收合并新湖创业的方案取得中国证监会的核准并实施，宁波嘉源已质押的新湖创业股份按吸收合并方案折换成新湖中宝的相应股份。

宁波嘉源已设定质押的新湖创业 9,234.45 万股股份转换成新湖中宝相应股份均已取得全体质押权人的同意与许可。

三、新湖创业控股股东和实际控制人的基本情况

(一) 控股股东情况

名称：宁波嘉源实业发展有限公司

企业性质：有限责任公司

成立日期：1994年12月16日

注册地址：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 万元人民币

经营范围：国际贸易、转口贸易、出口加工、能源开发；建筑材料、木材加工、五金交电、百货、电子产品、化工原料及产品、鞋帽、纺织品的批发、零售、代购代销；咨询服务。

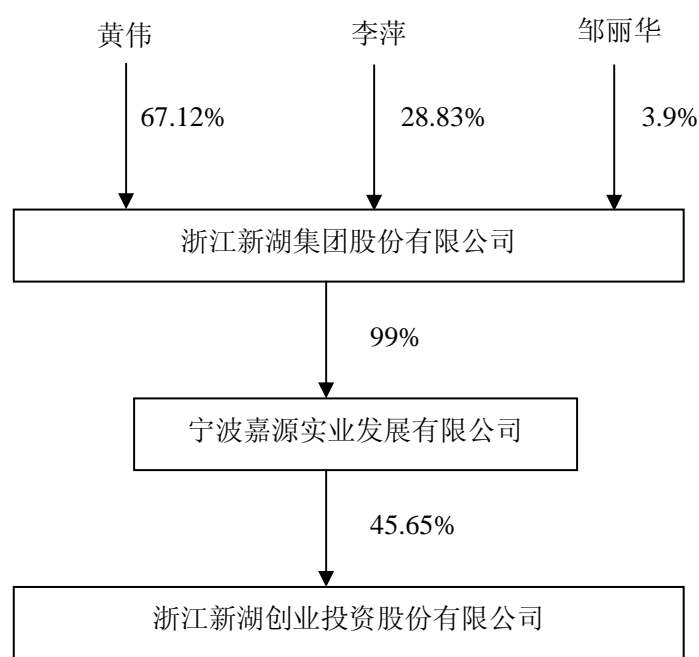
截至 2008 年 12 月 31 日，宁波嘉源的资产总额为 215,174.94 万元，归属于母公司所有者权益 24,570.01 万元。2007 年度实现营业收入 133,421.24 万元，归属于母公司所有者的净利润 10,192.72 万元。（经审计）

(二) 实际控制人情况

新湖创业的实际控制人为黄伟。黄伟的情况请参阅本报告书“第四节 合并方新湖中宝的基本情况”之“五、新湖中宝控股股东和实际控制人的基本情况”。

(三) 新湖创业与实际控制人之间的产权及控制关系

截至 2008 年 12 月 31 日，新湖创业与实际控制人之间的产权及控制关系如下图所示：



四、新湖创业的主营业务情况

新湖创业主要从事房地产开发、销售和贸易业务。目前，其拥有上海新湖房地产开发有限公司、温州新湖房地产开发公司等房地产开发企业，新湖创业的房产项目分布在上海、温州和江苏吴江三地。新湖创业开发的大型房地产项目包括上海新湖明珠城、温州瓯北罗马城等。

2007 年，新湖创业实现营业收入 141,168.29 万元，营业利润 63,520.74 万元，归属于母公司所有者的净利润 21,577.51 万元。主营业务盈利能力较上年有一定增长，主要原因是其主要利润来源上海新湖明珠城项目处于集中交付期。

2008 年，新湖创业实现营业收入 128,889.06 万元，营业利润 67,123.73 万元，归属于母公司所有者的净利润 25,094.39 万元。经营形势良好，净利润保持增长。

五、新湖创业的财务状况

新湖创业 2006-2008 年度的财务报告已经浙江天健会计师事务所有限公司审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本节数据主要来源于经审计的财务报

告，其中 2007-2008 年度财务报告为新湖创业执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的并于 2007 年 1 月 1 日实施的企业会计准则和其他各项具体会计准则及其有关的补充规定所做出的。

(一) 近三年合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
资产总计	206,957.50	278,709.01	205,292.83
负债合计	75,890.41	191,021.42	150,151.02
少数股东权益	49,691.46	31,406.36	19,088.28
归属于母公司股东权益合计	81,375.62	56,281.23	36,053.54

(二) 近三年合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2008 年	2007 年	2006 年
营业收入	128,889.06	141,168.29	109,442.44
营业利润	67,123.73	63,520.74	37,151.78
利润总额	71,216.94	65,184.70	39,674.56
归属于母公司所有者的净利润	25,094.39	21,577.51	13,224.48

(三) 近三年合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2008 年	2007 年	2006 年
经营活动产生的现金流量净额	-3,245.92	119,302.69	20,137.48
投资活动产生的现金流量净额	-9,789.24	-39,124.26	-86.25
筹资活动产生的现金流量净额	-35,234.56	-45,441.43	-10,079.23

现金及现金等价物净增加额	-48,269.71	34,737.00	9,972.00
--------------	------------	-----------	----------

(四) 近三年主要财务指标

项目	2008年	2007年	2006年
基本每股收益(元)	0.83	0.71	0.69
归属于上市公司股东的每股净资产(元)	2.676	1.85	1.90
每股经营性现金流量(元)	-0.11	3.92	1.06
净资产收益率	30.84%	38.34%	36.23%
资产负债率	36.67%	68.54%	73.14%
毛利率	61.79%	53.63%	42.90%

六、新湖创业的主要资产情况

截至2008年末，被合并方新湖创业拥有的主要资产情况如下：

(一) 主要固定资产情况

新湖创业的主要固定资产为房屋及建筑物、运输工具等。截至2008年末，根据经审计的合并财务报表，新湖创业的固定资产情况如下表所示：

单位：万元

项目	2008年12月31日	2007年12月31日
固定资产净额	1,726.81	2,858.73
其中：房屋及建筑物	1,082.05	2,287.82
运输工具	576.25	496.67
通用设备	27.49	16.56
电子设备	34.38	47.18
其他设备	6.64	10.50

（二）无形资产情况

新湖创业除财务软件外，无其它的无形资产。截至 2008 年末，根据经审计的合并财务报表，新湖创业的无形资产情况如下表所示：

单位：万元

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
无形资产净额	4.88	5.89
其中：财务软件	4.88	5.89

第九节 合并方案及程序

一、本次吸收合并方案

(一) 本次吸收合并方案

新湖中宝拟通过换股方式吸收合并新湖创业，新湖中宝为吸收合并方和吸收合并完成后的存续方，新湖创业为被吸收合并方。本次换股吸收合并中，新湖中宝、新湖创业的换股价格以公司董事会审议本次吸收合并事项之决议公告日前 20 个交易日的交易均价确定为 3.85 元/股和 7.11 元/股，实施换股时新湖创业全体股东所持有的新湖创业股份将按照 1:1.85 换股比例转换为新湖中宝股份；本次吸收合并完成后，新湖中宝将作为存续企业，新湖创业的资产、负债、业务和人员全部进入公司，新湖创业将注销法人资格。

(二) 新湖创业换股比例的计算公式

新湖创业换股比例 = 新湖创业换股价格 / 新湖中宝换股价格

本次换股吸收合并后新湖中宝新增 A 股股份 56,255 万股。

(三) 余股处理方法

换股后，新湖创业股东取得的新湖中宝股份应为整数。如新湖创业股东根据比例所换取的新湖中宝股份数不是整数时，对于不足一股的余股按照小数点尾数大小排序，每位股东依次送一股，如遇尾数相同者多于余股时，则电脑抽签发放，直至实际换股数与新湖中宝拟新增换股股份数一致。

(四) 权利受限的新湖创业股份的处理

对于已经设定了质押、其他第三方权利或被司法冻结的新湖创业股份，该等股份在换股时一律转换成新湖中宝股份，原在新湖创业股份上设置的质押、其他第三方权利或被司法冻结的状况将在换取的相应的新湖中宝股份上维持不变。

(五) 合并方异议股东的利益保护机制

为充分保护新湖中宝异议股东的利益，在本次吸收合并过程中将由新湖中宝向新湖中宝的异议股东提供收购请求权。

新湖中宝的异议股东在新湖中宝股东大会表决本次吸收合并方案时持有并且一直持续持有至收购请求权实施日的股票属于有权行使收购请求权的股份，异议股东在新湖中宝股东大会股权登记日后买入的或先卖出后又买入的新湖中宝股份不属于有权行使收购请求权的股份，不得行使收购请求权。

在收购请求权申报日，新湖中宝的异议股东有权以 3.85 元/股的价格将其持有的全部或部分有权行使收购请求权的股份，以书面形式申报收购请求权。但下述异议股东除外：（1）向新湖中宝承诺放弃收购请求权的新湖中宝股东；（2）其他依法不得行使收购请求权的新湖中宝股东。对于新湖中宝异议股东持有的已经设定了质押、其他第三方权利或被司法冻结的股份，未经合法程序取得相关的书面同意或批准，不得行使收购请求权。

新湖中宝应当于收购请求权实施日受让成功申报收购请求权的异议股东所持有的新湖中宝股份，并按照 3.85 元/股的价格向异议股东支付相应的现金对价。新湖中宝本次受让股份将在 6 个月内将转让给其他人或注销。

新湖中宝异议股东收购请求权方案的实施细则（包括但不限于申报方式、申报期、实施日等）将另行公告。

（六）被合并方异议股东的利益保护机制

为充分保护新湖创业股东的利益、特别是对本次吸收合并方案持异议的股东利益，本次换股吸收合并过程将由新湖中宝向新湖创业的异议股东提供现金选择权。

新湖创业的异议股东在新湖创业股东大会表决本次吸收合并方案时持有并且一直持续持有至现金选择权实施日的股票属于有权行使现金选择权的股份，异议股东在新湖创业股东大会股权登记日后买入的或先卖出后又买入的新湖创业股份不属于有权行使现金选择权的股份，不得行使现金选择权。

在现金选择权申报日，新湖创业的异议股东有权以 7.11 元/股的价格将其持有的全部或部分有权行使现金选择权的股份申报现金选择权。但下述异议股东除

外：（1）向新湖中宝及或新湖创业承诺选择换股和放弃现金选择权的新湖创业股东；（2）其他依法不得行使现金选择权的新湖创业股东。对于新湖创业异议股东持有的已经设定了质押、其他第三方权利或被司法冻结的股份，未经合法程序取得相关的书面同意或批准，不得行使现金选择权。

新湖中宝应当于现金选择权实施日受让成功申报现金选择权的异议股东所持有的新湖创业股份，并按照 7.11 元/股的价格向异议股东支付相应的现金对价。新湖中宝本次受让股份将在 6 个月内将转让给其他人或注销。

新湖创业异议股东现金选择权方案的实施细则（包括但不限于申报方式、申报期、实施日等）将另行公告。

（七）关于对债权人的利益保护机制

1、新湖中宝公司债券持有人的利益保护机制

新湖中宝于 2008 年 7 月发行了 14 亿元的公司债券，债券代码为 122009，债券简称“08 新湖债”。

为充分保护 08 新湖债持有人的利益，由长城证券和新湖集团作为第三方，给予 08 新湖债持有人一次提前清偿的机会。但若 08 新湖债持有人进行提前清偿权利的申报数量超过 08 新湖债总额的 20%，则整个吸收合并方案将终止。

新湖中宝股东大会决议公告之次一交易日为 08 新湖债提前清偿权利的登记日，提前清偿权利登记日后紧邻的 45 日为债券持有人进行提前清偿权利申报的期间。于提前清偿权利登记日登记在册的 08 新湖债持有人均有权于前述提前清偿申报期将不超过其提前清偿权利登记日持有的 08 新湖债数量的 08 新湖债进行提前清偿权利的申报。

若 08 新湖债持有人进行提前清偿权利的申报数量超过 08 新湖债总额的 20%，则整个吸收合并方案将终止。

若 08 新湖债持有人进行提前清偿权利的申报数量未超过 08 新湖债总额的 20%，于提前清偿申报期成功申报提前清偿权利的 08 新湖债持有人，其申报提前清偿权利的 08 新湖债将于申报成功后停止交易直至提前清偿实施之日或本次吸收合并方案因未获中国证监会批准而导致本保护方案失效之日。

2、其他债权人的利益保护机制

新湖中宝与新湖创业将于本次吸收合并方案分别获得双方股东大会通过后，按照相关法律的规定履行债权人的通知和公告程序，并且将根据各自债权人于法定期限内提出的要求向各自债权人提前清偿债务或为其另行提供担保。在前述法定期限内，相关债权人未能向新湖中宝或新湖创业主张提前清偿的，相应债权将自吸收合并完成日起由吸收合并后的新湖中宝承担。

（八）实施条件

本次吸收合并新湖创业中的任一事项未取得所需的批准（包括但不限于相关交易方内部有权审批机构的批准和相关政府部门的批准），则本次吸收合并自始不生效。

二、本次吸收合并换股价格的确定依据

（一）本次吸收合并换股价格的确定依据

本次吸收合并中，新湖中宝、新湖创业的换股价格以公司董事会审议本次吸收合并事项之决议公告日（2008年12月10日）前20个交易日的交易均价确定为3.85元/股和7.11元/股，实施换股时新湖创业全体股东所持有的新湖创业股份将按照1:1.85换股比例转换为新湖中宝股份。

新湖中宝和新湖创业吸收合并的换股价格均为公司董事会审议本次吸收合并事项之决议公告日（2008年12月10日）前20个交易日的交易均价。二十日均价是市场惯用的价值基准之一，较为公允地反映了定价日合并双方的价值，定价较为合理，不存在损害交易各方及其股东合法权益的情形。

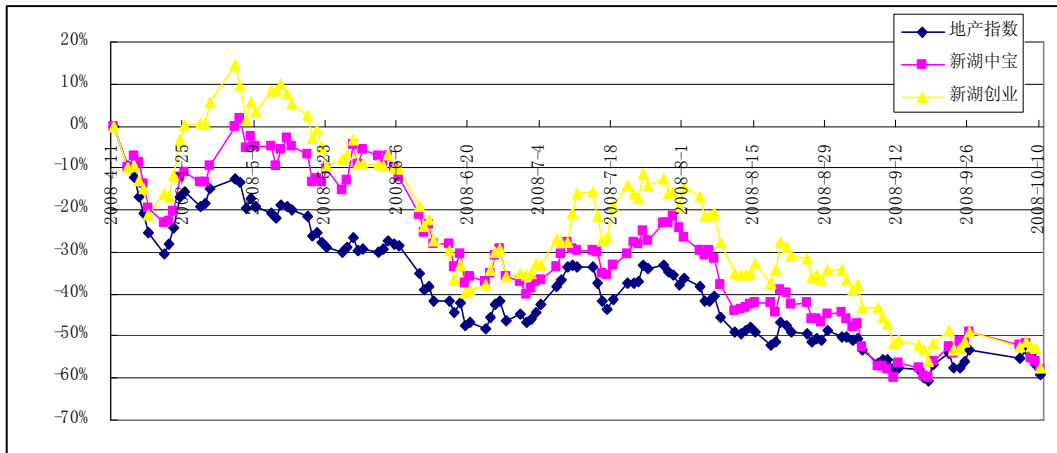
（二）定价依据的公允性分析

1、关于本次交易停牌前6个月内新湖中宝和新湖创业股票二级市场股价表现的分析

（1）交易双方股价和地产指数的走势

我们统计了本次交易停牌前6个月内（即2008年4月11日到2008年10月

10日期间)新湖中宝股价、新湖创业股价和地产指数(000006)相对于期初(即2008年4月11日)的变动幅度,见下图。



在本次合并董事会公告停牌前6个月内,地产指数、新湖中宝股价和新湖创业股价的走势基本上一致,从累计下跌幅度上看,分别下跌了59%、58%和57%,下跌幅度非常接近。

(2) 单个交易日交易双方股票收盘价涨跌情况与地产指数涨跌情况的一致性分析

本次交易停牌前6个月内(即2008年4月11日到2008年10月10日期间),单个交易日新湖中宝股票收盘价涨跌情况与地产指数涨跌保持一致的次数为94次,不一致的次数仅为24次,保持一致的比例为80%;单个交易日新湖创业股票收盘价涨跌情况与地产指数涨跌保持一致的次数为94次,不一致的次数为25次,保持一致的比例为79%。

依据上述分析,新湖中宝与新湖创业股价在本次合并董事会公告停牌前6个月内走势与跌幅与地产指数基本一致,未发现走势异常的迹象。

2、关于换股价格采取20个交易日均价的合理性分析

如下表所示,近两年国内A股市场换股合并实现控股股东整体上市的案例中,在2007年2月以前,换股合并案例的交换对价基础主要参照合并事宜公告前最后一个交易日收盘价格确定,2007年11月开始,换股合并案例的交换对价基础则主要参照合并事宜公告前20个交易日均价确定。

合并方	被合并方	换股价格参照的估值基准价格	董事会决议公告日
潍柴动力	湘火炬	合并事宜公布前最后一个交易日收盘价格	2006-9-2
中国铝业	山东铝业	合并事宜公布前最后一个交易日收盘价格	2006-12-8
中国铝业	兰州铝业	合并事宜公布前最后一个交易日收盘价格	2006-12-8
东方电气	东方锅炉	合并事宜公布前最后一个交易日收盘价格	2007-2-5
中国铝业	包头铝业	停牌前 20 个交易日均价	2007-7-3
上海电气	上电股份	合并方案公布前最后一个交易日收盘价格	2007-8-31
攀钢钢钒	长城股份	停牌前 20 个交易日均价	2007-11-5
攀钢钢钒	攀渝钛业	停牌前 20 个交易日均价	2007-11-5
云天化	云南盐化	停牌前 20 个交易日均价	2008-11-8
云天化	马龙产业	停牌前 20 个交易日均价	2008-11-8
盐湖钾肥	ST 盐湖	停牌前 20 个交易日均价	2008-12-26

因此，本次交易的换股价格以董事会决议公告日（即 2008 年 12 月 10 日）前 20 个交易日的交易均价为基础确定，符合国内 A 股市场并购案例的操作惯例，具备合理性。

3、确定的换股价格能够合理反映股票的估值水平

本次交易确定的新湖中宝的换股价格是 3.85 元/股，新湖创业的换股价格是 7.11 元/股。按照上述换股价格计算的市盈率（P/E）和市净率（P/B）与房地产开发行业的 A 股上市公司比较情况如下表所示：

项 目	市盈率（P/E）		市净率(P/B)	
	2007 年	2008 年	2007 年	2008 年
全部可比公司的简单算术平均值	46.41	13.43	3.86	2.98
剔除 2007 年 P/E>50 和亏损的可比公司的简单算术平均值	21.81	14.33	2.81	2.07
新湖创业	10.02	6.36	3.84	2.64
新湖中宝	26.23	16.66	2.90	2.57

从上表可以看出，本次换股价格所对应的新湖创业和新湖中宝的市盈率、市净率与可比公司平均水平相比，新湖创业的市盈率明显低于行业平均水平，市净

率明显高于行业平均水平；新湖中宝的市盈率和市净率则略高于行业平均水平，符合两家公司近两年的经营业绩水平和未来的业绩预期，能够合理反映股票的估值水平。

三、本次换股吸收合并方案的进展情况及履行的主要批准程序

本次换股吸收合并的总体方案已经新湖中宝 2009 年第一次临时股东大会和新湖创业 2009 年第一次临时股东大会审议通过。

2009 年 5 月 11 日，经中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会二 00 九年第十次会议审核，新湖中宝换股吸收合并新湖创业的申请获得有条件审核通过。

本次吸收合并经中国证监会证监许可[2009]682 号文核准。

第十节 合并的前提条件

一、本次换股吸收合并的生效以下列事项作为前提条件

(一)新湖中宝临时股东大会和新湖创业临时股东大会分别通过本次吸收合并事宜。

(二)本次吸收合并事宜取得中国证监会的批准，新湖中宝本次吸收合并新增股份获准上市交易。

二、本次换股吸收合并发生下列事项时将终止

新湖中宝于2008年7月发行了14亿元公司债。为充分保护08新湖债持有人的利益，由长城证券和新湖集团作为第三方，给予08新湖债持有人一次提前清偿的机会。但若08新湖债持有人进行提前清偿权利的申报数量超过08新湖债总额的20%，则整个吸收合并方案将终止。

第十一节 合并的动因

新湖集团本着进一步完善上市公司治理结构，形成规范透明的管理体系，做强做大上市公司的原则，拟实施本次吸收合并，将“新湖”旗下的两个以房地产为主业的上市公司进行整合。本次吸收合并完成后，内部整合带来的协同效应将增强上市公司的盈利水平和核心竞争力，从而提升全体股东的利益。

一、有利于进一步整合新湖集团的房地产业务

2006年11月向新湖集团定向发行股份收购资产后，新湖中宝的主营业务转型为房地产开发与销售。截至2008年12月31日，新湖中宝的总资产为1,383,308万元、归属于母公司所有者权益为448,885万元。目前新湖中宝的权益土地面积为678万平方米，作为全国性的房地产开发企业，新湖中宝的土地储备居于同行业前列。从房地产业务地区分布来看，新湖中宝房地产开发业务立足于浙江省，通过获利能力高的长三角地区向外辐射，正在开发的楼盘有二十多个，具有明显的规模优势。

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。

自2006年新湖集团开始整合旗下房地产业务以来，新湖中宝与新湖创业均严格按照各自的业务划分经营房地产业务，但由于两家公司均独立经营，不能充分发挥各自之间的协同效应，影响了资源的使用效率，在一定程度上对两家公司的业务发展也形成了制约。

因此，本次吸收合并的实施将有利于存续公司通过资源的统一调配，形成一定的协同效应，提高运营和管理效率，为公司做强做大、持续发展打下坚实的基础。

二、有利于增强公司的抗风险能力

近年来随着国家对房地产行业的调控不断加大，税收和信贷紧缩政策相继出台，对房地产的投资和投机需求回落，房地产行业的利润率水平趋于下降。利润

率下降、宏观调控带来的销售速度放缓以及信贷紧缩使得房地产开发企业面临极大的挑战,从而形成一个自然淘汰的机制,小型的房地产公司将会被兼并或破产,而有实力的房地产开发龙头企业通过并购和重组逐步扩大市场份额。

将新湖创业与新湖中宝的房地产业务纳入统一的平台进行运营,使得公司在房地产行业景气度下降、处于调整的时期,增强整体抗风险能力,逐步扩大市场份额。

三、完成新湖控股曾作出的承诺

由于新湖中宝及新湖创业均涉及住宅地产的开发及销售业务,基于当时的实际情况,为避免同业竞争,新湖集团、新湖控股及实际控制人黄伟先生于 2006 年 8 月 23 日签署了《避免同业竞争承诺函》,主要内容为:新湖中宝在中国境内(不包括上海市、江苏省)从事住宅地产的开发及销售;新湖创业在上海市及江苏省从事住宅地产的开发及销售;新湖中宝与新湖创业不得再行发展或扩大不符合各方未来业务划分范围之业务规模。

新湖控股除对新湖中宝和新湖创业的业务范围划分作出承诺外,还承诺“将在合适的市场时机,在法律、法规及规范性文件规定的范围内,进一步整合该等公司之住宅地产业务”。

本次吸收合并系彻底完成新湖控股曾作出的承诺。

第十二节 管理层对合并前景的分析与讨论

一、行业概况及存续公司的竞争优势分析

（一）房地产行业概况

住房是人类生存与发展最基本的生活资料之一，房地产行业发展状况是衡量一个国家经济和居民生活水平的重要指标。房地产行业因市场需求量大、产业链长、关联性强成为国家促进国民经济增长的重要支柱产业。

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建设部、国土资源部、商务部及国家发改委等部门，其中国家建设部，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以及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。我国各地政府对房地产开发管理的主要机构是各级发改委、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。

我国正处于工业化和快速城市化的发展阶段。整体国民经济的持续稳定增长，人均收入水平的稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们居住水平不断提高带来的改善性需求，是我国过去十几年来房地产市场快速发展的原动力，同时也是确保未来房地产市场持续健康发展的重要支撑。

（二）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。

（三）存续公司的主要竞争优势

本次吸收合并完成后，存续公司具有以下竞争优势：

1、房地产业务的地域分布合理

公司的房地产投资项目分布在浙江（杭州、温州、嘉兴、衢州、湖州）、上海、江苏（苏州、镇江、淮安）、江西（九江）、安徽（黄山、芜湖、蚌埠）、山东（泰安）、辽宁（沈阳）等省市。未来公司的项目将定位于全国市场，在开发地域的选择上注重一、二、三线城市的合理配置，化解区域性市场风险的能力较强。

2、领先的房地产开发理念及定位

公司将坚持“建房产、建环境、建文化、建精神”的房地产开发理念，继续精心打造高性价比的“大众精品”，建设健康优美的居住环境，体现“以人为本”的时代精神，创造人们物质、精神生活的美好空间。

公司开发产品定位为“大众精品、城市经典”，公司产品的消费群体主要定位在具有稳定收入、相对富裕的城市居民，公司依靠严谨的成本控制和合理利润率的确定在竞争中获取比较优势。

3、丰富的土地储备

目前新潮中宝的权益土地面积为 680 万平方米，作为全国性的房地产开发企业，新潮中宝的土地储备居于同行业前列。本次吸收合并完成后，公司的土地储备将进一步增加，丰富的土地储备为公司未来的发展提供了充分的保障。

4、高效的营销策略

公司注重市场调研,在市场推广前,首先会对多年积累的客户资料进行分析,并对市场趋势及目标客户的偏好进行研究,把握区域市场的需求趋势,以便对产品进行准确的定位和规划设计。在保证合理的利润率不受到影响的前提下,尽量以有竞争性的价格促进销售,加速资金周转,以便于更快速的扩大和发展业务。所有的产品销售都由经过训练有素的专职营销人员进行,每一个项目都会制订恰当的宣传计划,筹划有效率的现场销售程序,合理调配专业销售力量,并通过在主流媒体刊登广告以及参加房展会等形式进行促销,并将销售费用控制在合理程度。各项目公司设立客户服务部或客户俱乐部,与客户建立融洽的互动关系,及时做好客户维护,妥善处理投诉并保证售后问题合理解决,通过客户的“口碑”效应扩大公司的销售业绩。

5、品牌优势

新湖集团无偿许可公司使用其合法拥有的“新湖”商标。新湖集团在持有该商标期间,开发房地产讲求质量、讲究特色,形成了独特的产品形象。新湖集团旗下各地开发楼盘取得了国家、省、市的众多奖项,树立了良好的品牌形象。此外,新湖集团还积极参与社会公益事业,赢得了良好的社会形象。目前“新湖”已经成为中国房地产行业公认的最具价值的品牌之一。

6、完善的内部控制制度

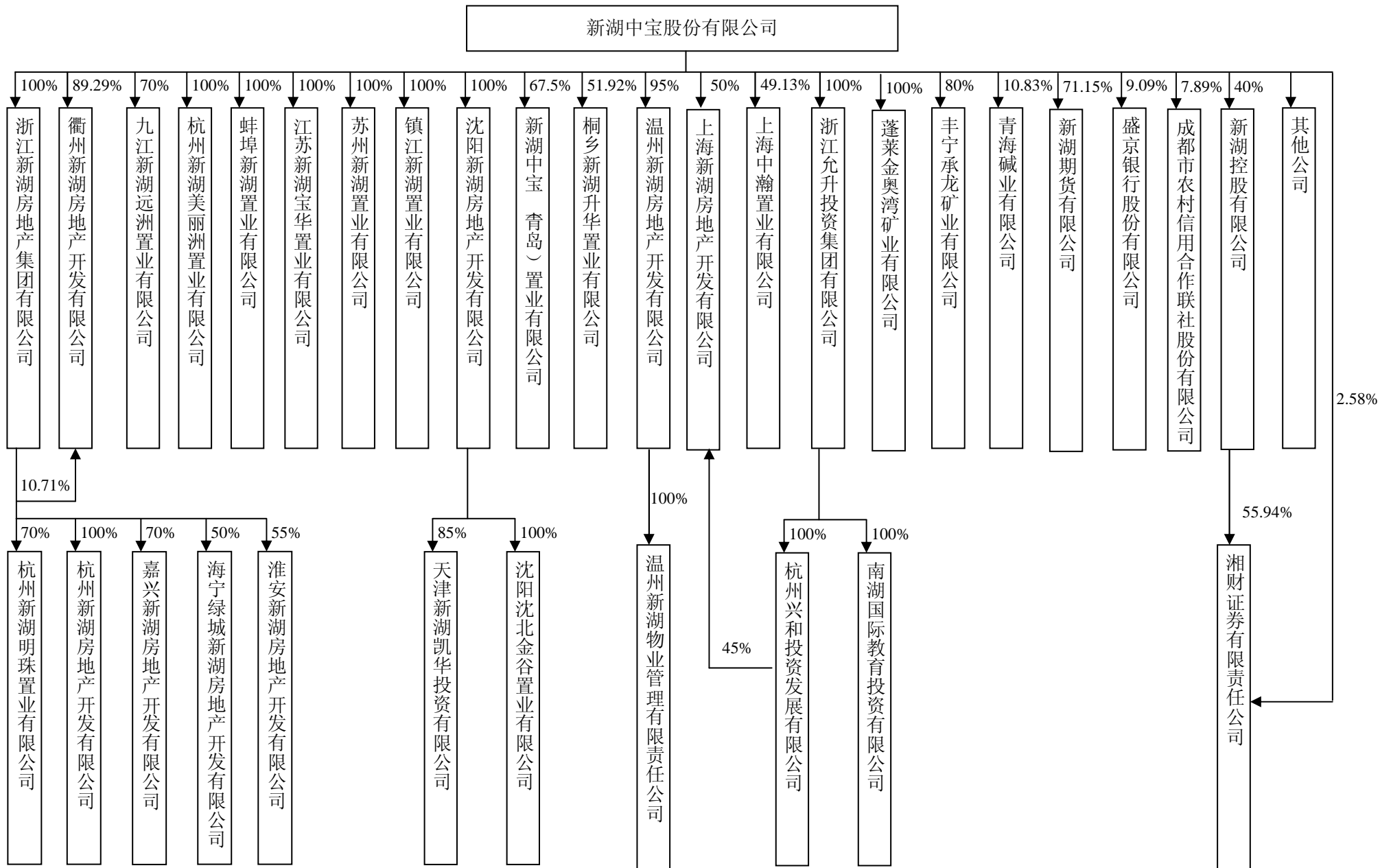
公司的规章制度系统、全面,项目公司董事长、总经理分别委派,各司其责。实行重大事项“双签制”、财务负责人委派制、年度内部审计制、印章管理人员直派制、重大决策会审制、重大预决算审核制、合同审核制。在项目的开发建设过程中,通过资金跟踪控制、成本跟踪控制、质量跟踪控制、销售跟踪控制等进行过程管理和控制。

综上,存续公司主营业务突出,在行业内具有良好的竞争力,具备持续的盈利能力。

二、合并后存续公司的整合

(一) 合并后存续公司的业务架构

本次吸收合并完成后，公司的业务架构为以房地产业务为主导，同时辅以在金融领域和资源领域的投资，以下是本次吸收合并完成后，公司的股权结构图：



（二）合并后存续公司的整合计划

本次吸收合并完成后，新湖中宝将利用现有平台，以房地产业务为核心进行整合，发挥优质资源间的协同效应，依据公司发展战略，继续加快房地产业务的发展，以增强公司的核心竞争力。

1、管理架构重组安排

由于新湖中宝、新湖创业目前均为控股型公司，主要业务通过下属子公司进行，母公司作为管理总部对下属子公司进行监管。本次吸收合并完成后，新湖创业对其控股、参股子公司的股权将由新湖中宝承继，新湖创业母公司将与新湖中宝母公司合并，存续公司仍然是控股型的管理架构。

本次吸收合并完成后，公司将对房地产业务的管理体系作适度调整，进一步完善房产品开发全过程的业务流程，提升、整合从产品研发、规划设计、工程管理、成本控制到营销客服的房地产开发全流程管理，提升开发全过程的品质控制水平和管理水平，进一步提升“新湖地产”的品牌形象。

2、对被合并方高级管理人员及员工安排

本次吸收合并完成后，新湖创业原董、监事会因本次吸收合并终止履行职权，董、监事亦相应终止履行职权，不再担任董、监事职务，部分董、监事经新湖中宝股东大会审议后拟进入新湖中宝董、监事会或受聘担任新湖中宝的高级管理人员。新湖创业的高级管理人员经适当调整拟在新湖中宝本部、子公司或新湖集团其他部门任职，原新湖创业总部员工在新湖中宝总部相应部门或其他部门安排，原下属子公司的管理层和员工保持不变。合并完成后进入存续公司新湖中宝的新湖创业职工仍继续执行劳动合同制，并根据政府有关法律、法规和政策的规定，继续执行原有职工福利、劳保、待业保险、养老退休金等制度。

3、公司治理相关安排

吸收合并前，新湖中宝和新湖创业均为浙江省内规范的上市公司，均建立了符合《公司法》及其他法律法规要求的规范化的公司治理结构。本次吸收合并完成后，公司将依据相关法律法规和公司章程要求进一步完善公司治理，强化规范运作，加强信息披露，提高投资者满意度。公司将以本次吸收合并为契机，继续

完善公司法人治理结构及独立运营的公司管理体制,继续保持公司的业务、资产、财务、人员、机构的独立性,切实保护全体股东的利益。同时,公司将进一步健全内部控制制度,完善内审与风险管理体系建设,提高快速发展过程中的风险防范能力。因此,这次吸收合并对公司治理的完善,透明度的提高都将有所促进,公司也将被越来越多的投资者了解和认同。

公司还将进一步完善长效的激励约束机制,提升管理团队和员工能力。本次吸收合并完成后,公司将从专业化运作的角度整合二家公司人力资源,培养人才,锻炼队伍,提升公司核心竞争能力。立足于公司中长期发展战略,进一步完善激励机制,制定有利于吸引人才、留住人才的薪酬体系,为公司发展提供充足的人力资源保障。

本次换股吸收合并以后,新湖中宝通过以上几方面的整合,将体现“1+1>2”的协同效应,增强公司的核心竞争力,在保持传统优势的前提下,通过进一步完善公司治理、优化产品结构,推动房地产业务发展,为股东创造更大的价值空间。

三、合并后存续公司的业务前景分析

(一) 房地产业务

房地产行业与宏观经济紧密相关。从长期看,随着我国国民经济的持续增长、城镇化率的不断提高以及人们改善居住要求的提高,将共同促进我国房地产市场稳定发展。房地产行业因其产业链长、影响面广和产业关联度高,还将继续成为目前中国经济成长阶段的支柱产业。

2008年以来,国家出台的一系列房地产宏观政策和全球性的金融危机对房地产市场产生了明显的影响,中国房地产市场逐渐由过热转向理性回归,金融危机的爆发及扩散加速了房地产行业调整的速度。国家统计局公布的数据显示,08年各季度住房成交面积的同比变动幅度依次为-0.3%、-10.8%、-27.2%和-25.3%,成交金额的同比变动幅度依次为5.2%、-4.9%、-33.9%和-26.0%,调整呈现渐次

深入的态势。2008 年全国商品住宅的成交面积和成交金额分别下降了 20.3%和 20.1%。从短期看，房地产市场正处于调整阶段。

2008 年四季度以来，政府相关部门对住房政策方面进行了一系列包括税费、贷款等多方面调整，希望通过推动房地产行业的发展，带动众多相关行业的健康发展，提高整体国民经济的活力。在积极的财政政策、宽松的货币政策支持下，行业销售将逐渐摆脱交易整体萎靡状况，品牌好、性价比高、售后服务好的楼盘将得到消费者的认可。

2007 年和 2008 年，公司对房地产市场总体方向做出了正确的判断，策略性地规避了盲目扩张、高价拿地可能带来的财务风险，较好地踏准了房地产行业周期和投资节奏，房地产业务进展比较顺利。2008 年实现结算面积 67.05 万平米；结算金额 45.50 亿元（未考虑权益比例），同比增长 19.81%。在新的市场形势下，公司将顺应宏观政策和行业走势，坚持做强做大房地产业务，加大营销力度，适度控制开、竣工面积，强化产品创新和成本控制，不断增强专业开发能力。

若本次换股吸收合并能够顺利实施，公司将原新湖创业、新湖中宝各自独立的房地产业务体系进行全面整合，以促进公司的一体化经营，发挥合并双方的资源优势，降低成本，提高运作效率。存续公司未来的经营业绩将进一步上升，在行业内的综合竞争力将得以提高。具体来说，主要表现在以下三个方面：

首先，公司的经营规模效应进一步显现。本次吸收合并完成后，公司的总资产将提高 10.80%，净资产将提高 18.38%，资产负债率将由 63.28%降至 61.51%，归属于母公司所有者的净利润将提高 30.93%，净资产收益率将由 18.73%提高至 20.71%，公司拥有的土地权益面积增加到近 900 万平方米。

其次，协同效应也将进一步增强。房地产企业最大的优势体现为资源的聚集整合性与管理协同性，以及通过上述资源优势而生成的集团整体的竞争优势。由于两家公司均涉及房地产业务，且又均独立经营，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。本次吸收合并完成后，随着新湖创业的业务、资源和人员整体并入新湖中宝，公司将真正完成全国战略布局，公司房地产业务发展的规模效应、协同效应将进一步彰显，资源的综合利用率及盈利能力将大幅增强，为公司业绩的稳定增长奠

定坚实基础。同时，吸收合并完成后，公司将根据外部经营环境变化，积极推进跨区域管理、异地开发，进一步明确管理部门的目标和分工，加强对项目的精细化管理，提升专业制造能力，打造高效的组织平台，提升“新湖地产”的品牌形象，增强长期获利能力。因此，吸收合并带来的协同效应有利于提高公司的管理效率和竞争优势，提升盈利水平，为公司做强做大、持续发展打下坚实的基础。

第三，房地产业发展空间将进一步打开。吸收合并完成后，公司的房地产业务的经营范围增加了上海、江苏两个长三角地区的重要地区，为公司未来的成长和发展打开了新的空间。公司资产规模将增加，财务结构更趋稳健，整体实力尤其是抗风险能力得到明显增强。此外，公司将在当前房地产行业调整的时机，改善项目结构，完善开发布局，不断增强专业开发能力，适度把握行业并购机会，有效控制风险，继续保持稳步增长。

（二）其他业务

近年来，公司的酒店、教育等业务继续保持了经营业绩的稳定，公司以参股方式投资了长城证券有限责任公司、盛京银行股份有限公司、成都市农村信用合作联社股份有限公司、吉林银行股份有限公司等金融企业，并控股了丰宁承龙矿业有限公司，该等公司盈利水平稳定增长，发展前景良好。

若本次换股吸收合并能够顺利实施，吸收合并完成后，公司将参股湘财证券有限责任公司、青海碱业有限公司、浙江金洲管道科技股份有限公司，这些对外投资带给公司良好的回报的同时，使公司形成了涉及多个金融领域成规模的股权投资，逐步实现公司资产的最优配置，确保公司在周期性波动中持续稳定增长。

四、合并后存续公司的发展战略

（一）房地产业务发展战略

本次吸收合并后的新湖中宝作为一家大型的房地产行业上市公司，将秉承“新湖地产”已有的开发经营模式、特点和优势，结合公司自身的特点和优势，继续倡导“价值地产”的开发模式，坚持“大众精品、城市经典”的开发定位，实施“品牌、规模、效益”战略。

目前，房地产行业处于调整阶段，房地产开发企业的资本实力、资金实力和开发能力面临严峻考验。在此宏观背景下，公司所面临的主要问题和困难：一是在政府的宏观调控和市场竞争加剧的情况下，项目开发和销售难度将有所增加。如果房地产市场的调整再持续一段时间，将给公司带来一定的销售压力。二是随着房地产市场由卖方市场向买方市场转变，对公司的管理水平、开发能力、产品品质提出了新的更高要求。三是宏观调控深入加大了公司控制投资风险的难度，公司在投资项目的把握上将更趋谨慎。

公司认为，虽然尚在进行的房地产行业调整尚未结束，房地产市场目前的低迷状况可能还将延续一段时间，但人口红利、城市化进程以及人民币持续升值等长期利好因素依然存在，房地产业中长期向好的趋势没有改变。目前的市场调整虽然带来一定的短期影响，但更有利于行业长期健康、稳定地发展，这对专业规范的品牌企业而言，既是调整也是机遇。

基于以上判断，公司认为，要继续坚定不移地坚持做大做强主营业务，及时准确地分析把握政策，有效降低各种不利因素的影响，并善于抓住宏观调控带来的发展机会，确保公司稳定健康发展。

1、积极调整经营策略，进一步把握行业整合机会。

根据公司资金状况和发展规划，抓住行业加速整合的机会适度储备优质土地，有效控制土地储备成本，选取最有利的时机为公司未来的发展补充项目资源。

2、保持合理的开发节奏，全面提升开发能力。

在保证财务稳健的基础上继续保持适度的发展规模，提高公司的规模效应。同时不断提高所开发产品的性价比，继续提高盈利水平，提升产品竞争力。

3、积极拓展多种融资渠道，增强公司持续发展能力。

公司将进一步探索多元化的融资模式，加大现有项目的销售，通过拥有更多的现金，把握未来发展机会。

4、继续完善公司内控体系，推进精细化管理。

进一步健全公司条块结合的集团化管控模式，完善内部机构职能。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。

5、进一步加强品牌建设，丰富品牌内涵，提升品牌价值。

以“新湖会”为载体，继续落实品牌战略，加强品牌管理，致力于提升公司品牌价值和美誉度。

（二）其他业务

公司将继续把握金融、资源等成长性行业的高效投资机会，以平滑地产行业投资风险，逐步实现公司资产的最优配置。适时变现部分非主业资产，优化公司资产结构，并获得一定的投资收益，以进一步集中精力做大做强主业，同时也为把握其他高效投资提供充足的现金流。

第十三节 本次吸收合并对合并双方的影响

一、合并后存续公司的模拟股本结构

本次吸收合并前新湖中宝的总股本为 282,185.01 万股。假设新湖中宝因换股吸收合并而新增约 56,255 万股 A 股股票，本次吸收合并前后新湖中宝的股本结构如下：

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%
恒兴力	8,236.80	2.92%	8,236.80	2.43%
宁波嘉源	-	-	25,681.17	7.59%
原新湖中宝公众股东	57,227.20	20.28%	57,227.20	16.91%
原新湖创业公众股东	-	-	30,574.06	9.03%
合计	282,185.01	100%	338,440.24	100%

注：上述测算未考虑新湖中宝异议股东行使收购请求权及新湖创业异议股东行使现金选择权的影响。

预计本次换股吸收合并完成后，新湖集团将直接持有新湖中宝 64.04% 的股权，本次换股吸收合并不会导致新湖中宝控制权发生变化。

二、合并后存续公司的模拟财务报表

(一) 新湖中宝换股吸收合并新湖创业的模拟财务报表

本次换股吸收合并模拟合并财务报表已经浙江天健东方会计师事务所有限公司审阅，并出具了“浙天会审（2009）2429 号”审阅报告。浙江天健东方会计师事务所有限公司认为“根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信上述模拟合并财务报表没有按照后附的模拟合并财务报表编制说明三所述模拟合并财务报表的基本假设和编制基础编制的情况。”

1、合并双方及模拟存续公司 2008 年 12 月 31 日合并资产负债表

单位：万元

资产	新湖中宝	新湖创业	模拟合并后
流动资产：			
货币资金	175,214.98	8,445.58	183,660.56
交易性金融资产	558.25	199.82	758.07
应收账款	3,630.82	81.76	3,712.58
预付款项	86,345.47	1,554.80	87,900.27
其他应收款	16,313.68	609.49	16,923.16
存货	787,545.81	134,242.33	921,788.14
其他流动资产	29,859.33	-	21,444.33
流动资产合计	1,099,468.34	145,133.78	1,236,187.12
非流动资产：			
持有至到期投资	-	955.00	955.00
长期股权投资	190,759.28	54,902.90	196,386.11
投资性房地产	2,324.35	3,654.01	5,978.37
固定资产	48,079.20	1,726.81	49,806.02
在建工程	3,342.79	-	3,342.79
工程物资	35.36	-	35.36
无形资产	28,753.26	4.88	28,758.13
商誉	147.33	-	147.33
长期待摊费用	1,393.29	20.48	1,413.76
递延所得税资产	2,970.77	559.64	3,530.41
其他非流动资产	6,034.00	-	6,107.86
非流动资产合计	283,839.62	61,823.72	296,461.13
资产总计	1,383,307.96	206,957.50	1,532,648.26

资产负债表（续）

单位：万元

负债和所有者权益	新湖中宝	新湖创业	模拟合并后
流动负债：			
短期借款	145,065.00	22,500.00	167,565.00
应付票据	10,300.00	-	10,300.00
应付账款	23,977.58	10,796.82	34,774.40
预收款项	115,631.15	29,677.82	145,308.96
应付职工薪酬	313.26	181.09	494.35
应交税费	5,831.78	1,040.12	6,871.90
应付利息	7,437.27	41.55	7,478.82
其他应付款	95,535.17	2,264.42	97,799.59
一年内到期非流动负债	108,539.00	-	108,539.00
其他流动负债	64,487.50	9,388.60	65,461.09
流动负债合计	577,117.71	75,890.41	644,593.12
非流动负债：			
长期借款	153,847.75	-	153,847.75
应付债券	138,331.48	-	138,331.48
预计负债	6,000.00	-	6,000.00
递延所得税负债	0.08	-	0.08
非流动负债合计	298,179.30	-	298,179.30
负债合计	875,297.01	75,890.41	942,772.42
股东权益：			
股本	282,185.01	30,408.23	338,440.24
资本公积	53,348.45	581.87	28,083.32
盈余公积	12,016.10	1,480.67	13,496.77
未分配利润	101,335.26	48,904.85	151,351.32
归属于母公司股东权益合计	448,884.82	81,375.62	531,371.64
少数股东权益	59,126.14	49,691.46	58,504.19
股东权益合计	508,010.96	131,067.09	589,875.84
负债和股东权益总计	1,383,307.96	206,957.50	1,532,648.26

2、合并双方及模拟存续公司 2008 年合并利润表

单位：万元

项目	新湖中宝	新湖创业	模拟合并后
一、营业收入	350,485.92	128,889.06	479,374.98
减：营业成本	237,907.44	49,249.29	287,156.73
营业税金及附加	19,786.99	7,880.40	27,667.39
销售费用	10,286.82	475.76	10,762.59
管理费用	17,643.97	2,814.98	20,458.95
财务费用	12,040.28	2,627.66	14,667.94
资产减值损失	4,881.20	172.94	5,054.14
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-250.32	0.82	-249.51
投资收益（损失以“-”号填列）	56,289.89	1,454.89	32,853.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	55,592.85	1,449.61	32,150.69
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	103,978.78	67,123.73	146,210.75
加：营业外收入	141.08	4,216.67	4,357.75
减：营业外支出	1,197.85	123.47	1,321.31
其中：非流动资产处置损失	327.22	0.16	327.38
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	102,922.01	71,216.94	149,247.18
减：所得税费用	16,447.83	18,487.44	34,935.27
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	86,474.18	52,729.50	114,311.91
其中：归属于母公司所有者的净利润	84,054.54	25,094.39	110,062.51
少数股东损益	2,419.64	27,635.11	4,249.40

3、合并双方及模拟存续公司 2008 年合并现金流量表

单位：万元

项目	新湖中宝	新湖创业	模拟合并后
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	221,413.36	60,540.69	281,954.05
收到的税费返还	466.07	-	466.07
收到的其他与经营活动有关的现金	92,390.57	6,980.98	99,371.55
现金流入小计	314,269.99	67,521.67	381,791.67
购买商品、接受劳务支付的现金	344,143.54	25,444.35	369,587.89
支付给职工以及为职工支付的现金	8,419.70	1,670.60	10,090.31
支付的各项税费	40,159.26	38,608.15	78,767.41
支付的其他与经营活动有关的现金	53,417.69	5,044.48	58,462.17

现金流出小计	446,140.18	70,767.59	516,907.77
经营活动产生的现金流量净额	-131,870.19	-3,245.92	-135,116.11
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-
收回投资所收到的现金	70,817.21	9.71	70,826.91
取得投资收益所收到的现金	974.63	600.00	1,574.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收到的现金	6.46	4.45	10.91
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,091.58	-	2,091.58
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
现金流入小计	73,889.87	614.16	74,504.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	5,617.27	199.97	5,817.23
投资所支付的现金	186,863.00	203.43	187,066.43
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	14,084.10	10,000.00	24,084.10
支付的其他与投资活动有关的现金	88.80	-	88.80
现金流出小计	206,653.17	10,403.40	217,056.57
投资活动产生的现金流量净额	-132,763.30	-9,789.24	-142,552.54
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
吸收投资所收到的现金	3,000.00	-	3,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,000.00	-	3,000.00
借款所收到的现金	311,040.00	22,500.00	333,540.00
发行债券收到的现金	138,600.00	-	138,600.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
现金流入小计	452,640.00	22,500.00	475,140.00
偿还债务所支付的现金	195,506.95	54,000.00	249,506.95
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	34,568.16	3,734.56	38,302.72
支付的其他与筹资活动有关的现金	17,790.66	-	17,790.66
现金流出小计	247,865.78	57,734.56	305,600.33
筹资活动产生的现金流量净额	204,774.22	-35,234.56	169,539.67
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-59,859.26	-48,269.71	-108,128.98

（二）模拟报表的基本假设和编制基础

1、模拟合并财务报表的基本假设

本模拟合并财务报表是假设拟实施的本次换股吸收合并交易于2008年10月31日已完成，即合并日为2008年10月31日。

假定于合并日新湖创业的全体股东已将其所持有的新湖创业股份按 1:1.85 换股比例转换为新湖中宝的股份（假定新湖中宝股东未行使收购请求权，新湖创业股东未行使现金选择权），新湖中宝相应增发 A 股 562,552,311 股。

因在换股吸收合并前，新湖中宝与新湖创业均受新湖集团的控制，故本次换股吸收合并属于同一控制下的吸收合并。

2、模拟合并财务报表的编制基础

本模拟合并财务报表是按照《企业会计准则第 22 号—企业合并》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》之规定，分别以经审计的新湖中宝、新湖创业的 2008 年 12 月 31 日合并资产负债表、2008 年合并利润表和合并现金流量表为基础合并编制，对双方之间 2008 年的交易及余额进行了抵销。

新湖中宝 2008 年 12 月 31 日合并资产负债表、2008 年合并利润表和合并现金流量表已经浙江天健东方会计师事务所审计并出具浙天会审[2009]99 号标准无保留意见审计报告；新湖创业 2008 年 12 月 31 日合并资产负债表、2008 年合并利润表和合并现金流量表已经浙江天健东方会计师事务所审计并出具浙天会审[2009]98 号标准无保留意见审计报告。

本模拟合并财务报表所采用的会计政策和会计估计、资产和负债的计价基础均与新湖中宝和新湖创业各自的 2008 年 12 月 31 日合并资产负债表、2008 年合并利润表和合并现金流量表一致。本模拟合并财务报表未对上述吸收合并交易完成后所适用的税收政策等的可能变化所产生的影响进行模拟调整。

（三）新湖中宝吸收合并新湖创业对合并报表的变动及影响

本次吸收合并对新湖中宝会计报表的变动及影响如下：

1、本次模拟吸收合并新湖创业，新湖中宝为换股而新增的股票的面值计入股本，因此新湖中宝增加股本 56,255 万元。

2、新湖中宝 2008 年的模拟吸收合并新湖创业后的营业收入为 479,375 万元，较新湖中宝 2008 年营业收入增加 128,889 万元，归属母公司的净利润为 110,063 万元，较新湖中宝 2008 年净利润增加 26,008 万元。

3、本次吸收合并完成后，使新湖中宝资产总额增加 149,340 万元，其中流动资产增加 136,719 万元，负债总额增加 67,475 万元，归属于母公司股东权益增加 82,487 万元。

（四）存续公司与合并前公司所适用的企业所得税情况

本次吸收合并完成后，新湖创业将注销法人地位，下属子公司纳入新湖中宝，各家子公司的税率不会因为本次吸收合并而发生根本变化。

新湖中宝及下属子公司的税率不会因为本次换股吸收合并而发生根本变化。

三、合并对双方股东的影响

本次吸收合并完成后的存续公司资产规模扩大、协同效应得到增强，产业架构更为清晰，为公司可持续发展奠定了扎实的基础。

首先，公司的整体经营实力显著增强。根据模拟合并财务报表，吸收合并完成后存续公司的总资产增加 149,340 万元、归属于母公司股东权益增加 82,487 万元、2008 年归属于母公司所有者的净利润增加 25,999 万元，公司的整体经营实力显著增强，符合公司及全体股东的长远利益。

其次，协同效应进一步增强。由于新湖中宝和新湖创业均涉及地产、金融和矿产业务，且又均独立经营，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。吸收合并带来的协同效应有利于提高管理效率，提升盈利水平，为公司做强做大、持续发展打下坚实的基础。

第三，公司的产业架构逐步清晰，房地产业发展空间将进一步打开。各个行业均有其自身特点，为着眼于公司价值的稳定成长，就必须构建合理的产业构架，本次吸收合并完成后，公司的产业架构将更为清晰。

综上，本次吸收合并完成后，存续公司的资产规模、盈利能力均得到提升，新湖中宝和新湖创业的股东将在更大平台上分享公司的成长。

四、合并对 08 新湖债持有人的影响

本次吸收合并的实施将有利于通过资源的统一调配，形成一定的协同效应，提高管理效率，扩大公司的业务区域，增强公司化解区域性市场风险的能力，提

高公司的盈利能力及整体实力。

本次吸收合并对公司财务指标的影响如下：

单位：万元

	2008年12月31日 新潮中宝	2008年12月31日 模拟合并
流动资产	1,099,468	1,236,187
非流动资产	283,840	296,461
总资产	1,383,308	1,532,648
流动负债	577,118	644,593
非流动负债	298,179	298,179
负债总额	875,297	942,772
归属于母公司所有者的权益	448,885	531,372
资产负债率	63.28%	61.51%
	2008年 新潮中宝	2008年 模拟合并
营业收入	350,486	479,375
营业利润	103,979	146,211
归属于母公司所有者的净利润	84,055	110,063
净资产收益率	18.73%	20.71%

本次吸收合并完成后，公司的总资产将提高 10.80%，净资产将提高 18.38%，资产负债率将由 63.28% 降至 61.51%，归属于母公司所有者的净利润将提高 30.94%，净资产收益率将由 18.73% 提高至 20.71%。

公司的总资产、净资产规模的扩大，盈利能力的大幅提高，资产负债率的下降，都将增强公司的偿债能力，提高对 08 新潮债的偿付能力，有利于更好地维护 08 新潮债持有人的利益。

第十四节 中介机构结论性意见

一、合并方财务顾问的意见

根据西南证券为本次换股吸收合并出具的《西南证券有限责任公司关于新湖中宝股份有限公司吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司之财务顾问报告》，西南证券认为：本次吸收合并符合国家有关法律和政策的规定，吸收合并的程序符合相关规定；本次吸收合并遵循诚信和公开、公平、公正原则；本次吸收合并充分保护非关联股东利益；吸收合并不会损害债权人的利益；现金选择权保护了中小股东利益；本次吸收合并完成后存续公司的法人治理结构健全合理；换股价格和换股比例的确定方法合理，并综合考虑了合并双方股东的利益，具有公正、公允性。

二、被合并方独立财务顾问的意见

根据长城证券有限责任公司出具的《长城证券有限责任公司关于浙江新湖创业投资股份有限公司被新湖中宝股份有限公司换股吸收合并之独立财务顾问报告》，长城证券有限责任公司认为：本次合并合并双方主体资格合法；合并方案符合国家有关法律和政策的规定，合并的程序符合相关规定；本次合并遵循市场化原则，换股价格和换股比例的确定方法合理，综合考虑了合并双方股东的利益；本次合并方案未损害新湖创业股东和债权人的合法权益，为新湖创业的异议股东提供了现金选择权，现金选择权的行使价格合理；本次合并完成后存续公司治理结构健全，资产完整、财务独立，具有独立经营能力；本次合并有利于存续公司整合资源，提高管理效率，发挥协同效应，有利于提高上市公司的核心竞争力，符合合并双方股东的利益。

三、合并方律师对本次吸收合并的法律意见

根据北京市金杜律师事务所出具的《北京市金杜律师事务所关于新湖中宝股份有限公司换股吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司之法律意见书》，北京市金杜律师事务所认为：本次吸收合并方案符合国家法律、行政法规、部门规章

及其他规范性文件的规定；本次吸收合并的双方具备主体资格；在本次吸收合并方案取得双方股东大会及中国证监会批准或核准后，本次吸收合并的实施不存在实质性法律障碍。

四、被合并方律师对本次吸收合并的法律意见

根据国浩律师集团（杭州）事务所出具的《国浩律师集团（杭州）事务所关于新湖中宝股份有限公司换股吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司的法律意见书》，国浩律师集团（杭州）事务所认为：本次吸收合并方案的内容和程序充分考虑了新湖创业的现有股东及债权人的利益，本次合并签署的《吸收合并协议》系合并双方真实意思的表示，协议内容和条款符合《公司法》、《证券法》等法律法规以及中国证监会规范性文件的规定；合并双方具备合并的民事主体资格，本次被吸收合并的新湖创业资产、负债、业务均不存在对合并产生实质性障碍的情形，在本次吸收合并方案取得双方股东大会及中国证监会批准或核准后，本次吸收合并的实施不存在实质性法律障碍。

第十五节 备查文件

一、备查文件置存地点

吸收合并方：新湖中宝股份有限公司

地址：浙江省杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦 11 层

电话：0571-85171837

传真：0571-87395052

被吸收合并方：浙江新湖创业投资股份有限公司

地址：杭州市体育场路田家桥 2 号

电话：0571-85101861

传真：0571-85101870

二、备查文件目录

- (一) 新湖创业独立董事意见书
- (二) 新湖中宝独立董事意见书
- (三) 新湖中宝、新湖创业 2007 年财务报表及审计报告
- (四) 新湖中宝、新湖创业 2008 年财务报表及审计报告
- (五) 新湖中宝 2008 年的模拟合并报表及审阅报告
- (六) 合并协议
- (七) 合并方财务顾问报告
- (八) 被合并方独立财务顾问报告
- (九) 合并方法律顾问北京市金杜律师事务所为本次吸收合并出具的法律意见书
- (十) 被合并方法律顾问国浩律师事务所为本次吸收合并出具的法律意见书

（此页无正文，为《新湖中宝股份有限公司换股吸收合并浙江新潮创业投资股份有限公司报告书》之盖章页）

新湖中宝股份有限公司

2009年7月29日

（此页无正文，为《新湖中宝股份有限公司换股吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司报告书》之盖章页）

浙江新湖创业投资股份有限公司

2009年7月29日