

(上接A39版)

单位:万元

项目	2014年1-9月	2013年度	2012年度	2011年度
营业收入	130,141.85	240,827.44	198,903.33	185,642.08
营业成本	124,369.09	228,126.19	188,378.98	184,722.26
财务费用	51,389.15	39,540.98	40,838.35	37,164.71
投资收益	122,233.27	143,020.11	77,737.35	121,884.52
营业利润	73,348.58	87,653.27	39,927.87	82,084.50
利润总额	73,359.94	94,000.81	40,296.61	81,971.87
净利润	73,359.94	88,716.01	45,581.41	81,971.87

2011年、2012年、2013年及2014年1-9月，母公司营业收入分别为185,642.08万元、198,903.33万元、240,827.44万元及130,141.85万元，营业利润分别为82,084.50万元、39,927.87万元、87,653.27万元及73,348.58万元，净利润分别为81,971.87万元、45,581.41万元、88,716.01万元及73,359.94万元。

2011-2013年母公司营业收入稳定增长，2012年母公司所投资项目产生的投资收益减少，因此该年营业利润及净利润均呈现年末下降。

(5) 现金流量分析

最近三年一期，母公司现金流量表主要项目如下：

单位:万元

项目	2014年1-9月	2013年度	2012年度	2011年度
经营活动产生的现金流量净额	18,034.48	38,052.15	7,551.75	727.33
投资活动产生的现金流量净额	132,127.75	-319,155.90	32,512.93	-193,146.12
筹资活动产生的现金流量净额	-139,277.95	381,425.58	7,137.93	-141,339.93
现金及现金等价物净增加额	10,849.29	100,321.82	47,326.61	-51,708.86

2011年、2012年、2013年及2014年1-9月，母公司经营活动产生的现金流量净额分别为727.33万元、5,561.75万元、38,052.15万元和10,849.29万元。总体来看，母公司经营活动产生的现金流量状况良好，母公司现金流动性的能力在稳步增强。

3.未来业务目标

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。公司将坚持以房地产业为核心并积极配置大型城镇化建设项目，适当辅之于金融、资源等有效投资发展策略，针对不断变化的内外部环境，适当调整经营模式，促进公司市场价值、资产规模、盈利能力持续提升。

公司将继续坚持普通住宅为主的产品定位，坚持快速周转经营策略，实现销售收入有较大幅度增长。

公司努力把资本市场和行业发展趋势的机遇，继续坚定不移地坚持做大做强地产业务，注重提升企业的专业能力，及时准确地分析政策，有效降低各种不利因素的影响，确保公司稳定健康发展。

在金融领域，公司将积极整合金融资源，打造互联网金融平台，以分享金融行业的成长空间。

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

(1) 快速进入市场机会，及时调整产品结构，实现预期收入。

加强对客户需求的分析，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，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。

加强对销售人员培训，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，通过区分客户类型，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，探索适合自销、联盟销售等多种销售模式。

(3) 加强资金管理，平衡预算融资，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水平线内。

公司将继续推行精细化管理经验方法，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，达到精细化管理、过程控制，规避风险的目的，促进公司稳健发展。

(4) 积极整合金融资源，打造金融控股平台，平滑地产行业周期风险。

公司将继续保持极整合银行、券商等金融板块，打造互联网金融平台，通过网络、资源、业务、客户、产品在互惠共赢基础上的共享，提升金融板块的整体收益，有效平滑地产行业的周期波动，提高公司盈利能力及抗风险能力。

四、本次债券发行的募集资金用途

扣除发行费用后，本次发行公司债券的募集资金拟用于偿还公司银行贷款及调整债务结构，补充流动资金中的另一种用途。具体用途将提请股东大会授权董事会根据公司财务状况与资金需求情况，在上述范围内确定。

本次发行有利于公司降低融资成本，优化债务结构，保障公司持续、健康发展。

五、其他重要事项

公司属于房地产业，按照中国人民银行的有关规定必须为商品房承购人提供抵押贷款担保。截至2014年9月30日，本公司及控股子公司向购房人按揭贷款担保余额为45,015亿元。

截至2014年9月30日，本公司及控股子公司为非关联方担保余额为6,52亿元，为非关联方担保余额为7,705亿元。

截至2014年9月30日，本公司及控股子公司无重大未决诉讼或仲裁事项。

特此公告。

新湖中宝股份有限公司董事会

二〇一五年一月十三日

●会议召开时间：2015年1月29日

●股权登记日：2015年1月26日

经第八届董事会第五十二次会议审议通过，公司定于2015年1月29日召开公司2015年第二次临时股东大会。

一、会议召开方式：采取现场投票与网络投票相结合的方式，公司将通过上海证券交易所交易系统向公司股东提供网络投票平台，公司股东可以在网络投票时间内通过上述系统行使表决权。公司股东只能选择现场投票和网络投票中的一种表决方式。

二、现场会议召开地点：杭州市西湖大道128号新湖商务大厦11层会议室，召开时间：2015年1月29日上午10:00。

网络投票时间：2015年1月29日上午9:30-11:30、下午13:00-15:00。

三、会议议题

1、关于公司符合公开发行公司债券条件的议案

2、关于公司公开发行公司债券的议案

2.1 发行规模及发行方式

2.2 债券期限

2.3 债券利率

2.4 投资安排

2.5 赔偿条款或回购条款

2.6 集资资金用途

2.7 发行对象及向公司股东配售的安排

2.8 上市安排

2.9 债券停牌措施

2.10 汉表决有效期

2.11 本公司第十五届董事会的授权事项

3、关于《债券发行预案》项填写表决意见

议案序号	议案内容	委托价格
1	关于公司符合公开发行公司债券条件的议案	1.00元
2	关于公开发行公司债券的议案	2.00元
2.1	发行规模及发行方式	2.01元
2.2	债券期限	2.02元
2.3	债券利率	2.03元
2.4	投资安排	2.04元
2.5	赔偿条款或回购条款	2.05元
2.6	募集资金用途	2.06元
2.7	发行对象及向公司股东配售的安排	2.07元
2.8	上市安排	2.08元
2.9	停牌措施	2.09元
2.10	决议有效期	2.10元
2.11	本公司第十五届董事会的授权事项	2.11元
3	关于《债券发行预案》项填写表决意见	3.00元

4、买卖方向：均为买入

(三)投票举例

1. 关于公司符合公开发行公司债券条件的议案

2. 关于公司公开发行公司债券的议案

2.1 发行规模及发行方式

2.2 债券期限

2.3 债券利率

2.4 投资安排

2.5 赔偿条款或回购条款

2.6 集资资金用途

2.7 发行对象及向公司股东配售的安排

2.8 上市安排

2.9 停牌措施

2.10 决议有效期

2.11 本公司第十五届董事会的授权事项

3. 关于《债券发行预案》项填写表决意见

4. 买卖方向：均为买入

(三)投票举例

1. 关于公司符合公开发行公司债券条件的议案

2. 关于公司公开发行公司债券的议案

2.1 发行规模及发行方式

2.2 债券期限

2.3 债券利率

2.4 投资安排

2.5 赔偿条款或回购条款

2.6 集资资金用途

2.7 发行对象及向公司股东配售的安排

2.8 上市安排

2.9 停牌措施

2.10 决议有效期

2.11 本公司第十五届董事会的授权事项

3. 关于《债券发行预案》项填写表决意见

4. 买卖方向：均为买入

(三)投票举例

1. 关于公司符合公开发行公司债券条件的议案

2. 关于公司公开发行公司债券的议案

2.1 发行规模及发行方式

2.2 债券期限

2.3 债券利率

2.4 投资安排

2.5 赔偿条款或回购条款

2.6 集资资金用途

2.7 发行对象及向公司股东配售的安排

2.8 上市安排

2.9 停牌措施

2.10 决议有效期

2.11 本公司第十五届董事会的授权事项

3. 关于《债券发行预案》项填写表决意见

4. 买卖方向：均为买入

(三)投票举例

1. 关于公司符合公开发行公司债券条件的议案

2. 关于公司公开发行公司债券的议案

2.1 发行规模及发行方式