

(上接A17版)

外,发行人还在于浙江(温州)、江苏(南通)进行海涂开发项目。
最近三年,本公司主营业务收入按业务板块划分构成情况如下:

项目	2015年1-3月			2014年度			2013年度			2012年度		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
房地产业	34,092.79	25.41	634,342.18	57.89	432,329.25	47.66	388,288.19	49.16	300,000.00	47.66	290,000.00	44.25
商业贸易	89,496.00	65.95	410,513.23	37.43	396,302.06	43.76	319,223.37	42.32	1,000,000.00	42.32	62,521.91	6.69
海涂开发	6,400.02	0.62	34,775.26	3.17	62,521.91	6.94	463,226.00	46.69	1,000,000.00	46.69	1,000,000.00	100.00
酒店服务	—	—	—	—	—	—	1,856,04	0.19	—	—	—	—
其他	5,197.57	0.26	16,630.49	1.53	14,895.22	1.64	14,103.63	1.44	—	—	—	—
合计	134,166.45	100.00	1,006,616.22	100.00	907,066.72	100.00	977,773.73	100.00	—	—	—	—

发行人最近三年的主营业务收入主要由房地产业、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,但相对于毛利贡献度较低,故并非公司的核心主营业务。
最近三年,公司主营业务主要由自用房地产业和海涂开发,2012年、2013年及2014年,上述两项业务合计对公司毛利贡献度占比均在90%以上;而商业贸易虽然占比主营业务收入比重较大,但其盈利能力不强,对毛利的贡献度有限;酒店服务和其他收入占比较小。

1. 房地产业
房地产业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项目,主力客户群为个人购房。

在市场竞争局面,公司房地产业务项目分布在北京(杭州、温州、嘉兴、舟山、衢州、金华、丽水)、上海、江苏(苏州、南通)、南京(南京、江西(九江)、安徽(芜湖)、山东(泰安、威海、辽宁)、天津)等城市,在开发地区的选址上注重一、二、三线城市的合理配置,在充分考虑规模优势的同时,逐步向低区域性的市场风格。

在房地产项目选址方面,公司创造了独具特色的房产文化,绝大多数楼盘择水选地,依水而建,即沿江、靠湖、临海、海滨、面对项目的天然环境优势,拥有较好的项目口碑。

2. 海涂开发
在海涂开发方面,报告期内,公司获得温州湾海涂围垦项目全面使用806万平方米;此外,公司

在苏启东海涂建设投资开发项目全面完成,海涂面积达400万平方米,公司负责投资该项目范围内的土地的统一整理、公共基础设施及部分旅游设施的建设。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配额原则与政府结算海涂开发款。

3. 商业贸易
公司的商业贸易业务为零售,简单的转销贸易模式,涉及的主要贸易品种为铜、黄金、化工产品和煤炭等,在采购与销售环节的定价原则均为以市场价格为基础,由购销双方商定。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。

报告期内,面对全球经济下行,国际市场需求不旺,以及市场竞争进一步加剧等严峻的外贸形势,公司通过调整业务结构,不断开拓内销市场,使商业贸易收入快速增长,占主营业务收入的比重不断增长。但商业贸易业务毛利率较低,非公司主要利润来源。

(二)发行人的主要竞争优势
公司通过自身的整体实力,公司平阳利华与启东新湖开发,平阳利得在购买海域使用权后进行围海造地,在形成围海造地后,由平阳县国土资源局收储土地,并由舟山市海洋与渔业局在收储之后收回海域使用权。在启东新湖没有采取政府的海涂的商业开发方式,而是直接负责江海土地围垦,清除障碍物,向土报批,土地批文报批,其基础设施及部分旅游设施的建设。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配额原则与政府结算海涂开发款。

4. 海洋工程
目前公司主要将力量打造互联网掌控平台。同时公司在地产行业耕耘二十多年,逐步形成了独有的地产业务发展优势。未来一段时期,公司将充分发挥地产主业既具有优势,加码地产项目价值释放,为公司转型发展提供支撑。

5. 资产质量优质
公司目前自身的商业储备和商业地产储备接近1200万平方米,海涂开发土地面积600万平方米,可满足公司8-10年的开发需求,而且土地成本相对较低。公司项目均分布在经济相对发达的一二三线城市,购买力水平高,市场空间大,项目资源优质,为公司发展提供了良好的发展空间。同时,公司投资的金融股权项目规模巨大,业绩优良。

6. 现金流量充足
公司延续了财务稳健的经营风格,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、综合负债率在公司内部均控制合理水平。这为公司未来继续扩大规模提供了充分的杠杆空间,也成为公司核心的竞争力之一。

7. 管理团队优秀
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,公司凝聚了一支业务精良和管理团队。这些团队管理和服务精英素质高,能力强,诚信度高,经验丰富,并具有广泛和稳定的业务网络,能够有效及时地为客户提供全面细致的服务,促进公司价值的持续提升。

8. 未来发展计划清晰
公司未来将主要打造互联网掌控平台。同时,公司在地产行业耕耘二十多年,逐步形成了独有的地产业务发展优势。未来一段时期,公司将充分发挥地产主业既具有优势,加码地产项目价值释放,为公司转型发展提供支撑。

9. 行业主要经营资质如下:

发行人及其控股子公司从事主营业务拥有的主要经营资质情况如下:

序号	公司名称	主要经营资质	资质等级	有效期限
1	浙江新湖集团有限公司	《房地产开发企业资质证书》(房地产开发一级资质)	一级	2015.10.20
2	杭州新湖集团有限公司	《房地产开发企业资质证书》(杭州新湖集团有限公司)(420402)	二级	2016.08.06
3	杭州新湖集团有限公司	《房地产开发企业资质证书》(杭州新湖集团有限公司)(510801)	二级	2015.06.10
4	上海新湖集团有限公司	《房地产开发企业资质证书》(沪新湖集团有限公司)(000661)	二级	2017.12.31
5	苏州新湖置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》(苏州新湖置业有限公司)(201504)	二级	2015.06.14
6	正立新湖置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》(正立新湖置业有限公司)(200401)	二级	2017.01.14
7	沈阳新湖置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》(沈阳新湖置业有限公司)(21010200120022243)	二级	2015.09.11
8	山西新湖置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》(山西新湖置业有限公司)(2821)	三级	2016.06.14
9	陕西新湖置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》(陕西新湖置业有限公司)(2101121112230069)	三级	2014.12.28(注)
10	义乌市天丰公司	《房地产开发企业资质证书》(义乌市天丰公司)(330701)	四级	2015.02.28
11	垂喜新湖置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》(垂喜新湖置业有限公司)(140201)	四级	2016.04.30
12	天津新湖投资有限公司	《房地产开发企业资质证书》(天津新湖投资有限公司)(120007)	四级	2015.02.28
13	浙江新湖兰得置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》(浙江新湖兰得置业有限公司)(110109)	三级	2017.11.27
14	浙江新湖房地产有限公司	《房地产开发企业资质证书》(浙江新湖房地产有限公司)(330102)	三级	2017.02.28
15	杭州新湖置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》(杭州新湖置业有限公司)(330204)	暂定	2016.06.30
16	嘉兴新湖置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》(嘉兴新湖置业有限公司)(330302)	暂定	2016.03.26
17	丽水新湖置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》(丽水新湖置业有限公司)(331022)	三级	2017.09.18
18	乐清新湖置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》(乐清新湖置业有限公司)(330302)	暂定	2015.07.01
19	上海新湖有限公司	《房地产开发企业资质证书》(沪新湖有限公司)(310105)	暂定	2015.12.31
20	江苏新湖置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》(江苏新湖置业有限公司)(320501)	暂定	2015.04.24
21	杭州新湖置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》(杭州新湖置业有限公司)(310109)	四级	2016.12.31
22	凡江湖润中置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》(凡江湖润中置业有限公司)(411607)	三级	2017.07.29
23	天津新湖中润投资有限公司	《房地产开发企业资质证书》(天津新湖中润投资有限公司)(120002)	四级	2015.02.28
24	沈阳新湖置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》(沈阳新湖置业有限公司)(21010200120006718)	暂定	2015.06.06
25	杭州新湖置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》(杭州新湖置业有限公司)(330102)	暂定	2015.08.22
26	南通新湖置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》(南通新湖置业有限公司)(320613)	暂定	2015.11.06
27	瑞安中恒置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》(瑞安中恒置业有限公司)(330311)	暂定	2015.06.12

注:截至2014年12月31日,该项目子公司资质证书已到期。经发行人说明,发行人相关控股子公司正在积极办理续期手续。

第四节 财务会计信息

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

本节中出现的2012年度、2013年度、2014年度财务信息均来源于本公司的2012年度、2013年度、2014年度经审计的财务报告。2012年度和2013年度财务信息已根据本公司2014年10月28日召开的第十五届董事会第四次会议对以前年度的会计政策变更事项进行追溯调整。

一、最近三年财务报表

(一)合并资产负债表

项目	2015年3月31日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产:				
货币资金	9,146,715,473.13	12,752,156,158.03	10,049,909,108.70	7,268,773,004.79
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	51,524,479.34	14,196,803.80	27,726,244.26	7,090,699.06
衍生金融资产	—	—	886,496.00	—
应收票据	—	—	30,968,000.00	—
应收账款	921,649,025.77	1,167,737,622.67	3,122,071,737.02	4,290,470,192.56
预付款项	327,460,277.88	228,576,391.40	264,624,649.80	538,367,602.44
其他应收款	609,537,275.69	568,760,638.09	677,289,769,655.09	362,266,171.97
存货	46,899,233,721.02	42,799,574,361.01	32,384,670,560.13	23,023,033,955.66
划分为持有待售的资产	165,682,176.02	246,110,362.36	—	—
一年内到期的非流动资产	220,000,000.00	—	102,500,000.00	—
其他流动资产	2,526,367,162.77	2,118,621,730.47	1,744,916,203.92	1,493,687,104.92
流动资产合计	59,654,477,426.70	60,033,396,189.20	48,662,531,291.76	38,064,167,490.90
非流动资产:	—	—	—	—
可供出售金融资产	6,041,330,432.01	7,831,431,716.12	1,659,485,671.92	1,994,466,376.72
长期股权投资	40,422,706.75	40,422,706.75	40,422,706.75	40,422,706.75
投资性房地产	9,146,063,914.15	9,073,420,426.00	8,747,399,420.00	8,568,226,594.00
固定资产	8,963,777.63	8,963,777.63	8,963,777.63	8,963,777.63
在建工程	4,321,650.80	4,321,650.80	7,384,264.70	2,674,264.70
无形资产	261,384,681.49	261,662,5		