A股股票简称：新湖中宝　股票代码：600208

新湖中宝股份有限公司
公开发行2016年公司债券募集说明书摘要

（面向合格投资者）

（住所：浙江省嘉兴市中山路禾兴路口）

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人

（中国（上海）自由贸易试验区商城路618号）

联席主承销商

募集说明书摘要签署日期：2016年5月10日

声　明

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

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书摘要、募集说明书及其有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意本募集说明书摘要、债券受托管理协议、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、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

重大事项提示

一、本期债券评级为AA+级；本期债券上市前，本公司最近一期末（2016年3月31日）合并报表中所有者权益为243.66亿元，资产负债率为74.31%；本期债券上市前，本公司2013年、2014年、2015年和2016年一季度合并报表中归属于母公司所有者的净利润分别为9.83亿元、10.82亿元、11.61亿元和1.13亿元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为10.75亿元，预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能因市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、本期债券发行结束后，本公司将利用本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的批准程序，本公司目前还不能确定本期债券一定能够按照期限内公司的申请在交易市场交易，且其上市进程存在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券上市后持有人能够随时开足盛交易其所持有的债券。

四、本期债券为无担保债券。经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+，说明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，本期债券信用风险很低。在本期债券评级的信用等级有效期内，若因不可控制的因素如市场环境发生变化等，本公司不能如期以预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

五、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

六、在本期债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对本期债券进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注本公司外部经营环境的变化、影响本公司经营或财务状况的重大事件、本公司履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映本期债券的信用状况。

七、报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为－8.62亿元、－50.08亿元、7.02亿元和9.17亿元，经营活动现金流量净额为负为房地产行业较普遍现象。2013年、公司经营活动现金净流量基本持平，属公司正常经营状况；有少量的经营性现金流出，主要系公司房地产业务投入力度较大于销售回款力度。2014年公司经营活动现金流量净流出较多，主要系公司海运子公司一期开发、海丰土地款投入较大，项目暂时没有回款回报。2015年公司经营活动现金流量净流入较多，主要系当期房地产销售情况较好，回款投入力度降低。2016年一季度现金流入较多，主要系当期房地产销售增加。公司经营活动净现金流存在一定的波动风险。

八、报告期内，归属于公司普通股股东的扣除非性损益分别为2.27亿元、4.43亿元、1.52亿元及0.16亿元，占比各期净利润分别为74.60%、38.69%、14.55%及14.27%。上述非经常性损益主要来自处置成都农商行、大智慧等公司股权产生的投资收益。公司现有一定比例的非房地产行业对外投资，这些投资均是优质资产，每年均会产生较稳定的投资收益，但周沙股权投资被处置时产生的投资收益被归类为非经常性损益，公司净利润存在一定的波动风险。

九、报告期内，公司委托境外投资机构Total Partner Global Limited的境外投资产管理，其中，该资金托管于的主要投资标的为Total Partner Global Limited发行的境外票据，其收益主要来源于Total Partner Global Limited的全资子公司购买的中信银行HD相关收益。截至2016年3月31日，该资金托管于期末净值为385,428.73万元，投资净值为0.612元/份，尽管该笔投资存续期间的公允价值波动并不影响公司净利润，但随着证券市场波动，中信银行股价也将存在一定波动，进而使处置该笔境外投资产时公司的投资收益存在一定的不确定性，进而使公司净利润存在一定的波动风险。

十、截至2016年3月31日，新湖集团、宁波盛鼎、浙江恒兴合计持有公司股份合计4,479,226,624股，其中已质押股份3,560,519,226股，占持有股份的79.49%，股份质押率较高，质押股份主要用于对公司借款进行质押担保。

十一、截至募集说明书签署日，Total Partner控股子公司中信银行推送了一名董事候选人，该董事候选人未曾在公司担任董事会、股东大会审议通过（详见中信银行2016-07号、2016-014号公告），此次推荐董事候选人未曾通过股东大会、董事会等公司内部决策程序。

释　义

在本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

发行人、本公司、公司、新湖中宝	指	新湖中宝股份有限公司
控股股东、新湖集团	指	浙江新湖集团股份有限公司
浙江恒兴	指	浙江恒兴控股集团有限公司
宁波盛鼎	指	宁波盛鼎实业发展有限公司
新湖投资	指	浙江新湖投资控股有限公司（已注销）
新湖控股	指	新湖控股有限公司
温州银行	指	温州银行股份有限公司
瑞安银行	指	瑞安银行股份有限公司
宁波银行	指	宁波银行股份有限公司
大智慧	指	上海大智慧股份有限公司
西北矿业	指	甘肃西北矿业集团有限公司
招商银行	指	招商银行股份有限公司
物华金业	指	物华金业管理有限公司
宁波计划	指	宁波计划一新湖中宝境外投资产管理计划
中信银行	指	中信银行股份有限公司
Total Partner	指	Total Partner Global Limited
Summit Idea	指	Total Partner控股子公司
本期债券	指	发行人本次公开发行的“新湖中宝股份有限公司2016年公司债券”
本次发行	指	本期债券发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《新湖中宝股份有限公司2016年公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《新湖中宝股份有限公司2016年公司债券募集说明书摘要》
发行公告	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《新湖中宝股份有限公司2016年公司债券发行公告》
主承销商、债券受托管理人、国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司、中山证券有限责任公司
簿记本销商	指	湘财证券股份有限公司
联合信用、资信评级机构	指	联合信用评级有限公司
评估机构	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	北京市金杜律师事务所
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中国银监会	指	中国银行业监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
投资者	指	在登记机构开立证券账户或证券账户被登记为本期债券的投资者
公司债券	指	《新湖中宝股份有限公司债券》
股东大会	指	新湖中宝股份有限公司股东大会
董事会	指	新湖中宝股份有限公司董事会
监事会	指	新湖中宝股份有限公司监事会
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《新湖中宝股份有限公司公开发行2015年公司债券（第二期）之受托管理协议》及其变更和补充
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《新湖中宝股份有限公司公开发行2015年公司债券（第二期）之受托管理协议》及其变更和补充
新质押式回购	指	根据《上海证券交易所债券交易实施细则（2006年2月6日修订）》，上交所于2006年5月8日起推出的质押式回购交易，质押式回购交易指投资者将债券按照规定的期限、质押比例进行质押融入资金，资金到期后投资者将融入资金及利息支付给资金融出方，同时解除对债券的质押。新质押式回购与正式质押式回购的区别主要在于，前者通过未行使证券账户核算标准券库存，建立质押库等实施，对回购交易进行了优化
报告期、最近三年及一期	指	2013年、2014年、2015年和2016年1-3月
工作日	指	中华人民共和国商业银行对中午入库产的营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所营业日
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
元	指	如无特别说明，指人民币元
国债	指	国债严格定义来说，指财政部发行的以国家信用为担保的一种有价证券，由中央政府负责还本付息，是信用等级最高的一种债券。国债一般不记名、不挂失、可上市流通，其利息按国家规定的期限和方式计算，通常是每年付息一次，到期还本付息，其发行和流通不受利率限制，其利息通常高于银行同期存款的利息，且免缴利息所得税。国债发行的目的是为了弥补财政赤字，筹措建设资金，调节经济运行，实现宏观经济政策目标。国债发行的对象是个人投资者、企业投资者、证券投资基金等各类投资者。国债发行的方式有两种：一是面向社会公众发行的记名国债，二是面向银行等机构发行的不记名国债。国债发行的期限一般在一年以上，期限较长的可达十年甚至十年以上，期限较短的一般为一年左右。国债发行的利率一般比同期限的银行存款利率略高，但具体的发行利率要根据当时的经济状况、资金市场的供求状况、国债的期限长短等因素来确定。国债发行的价格一般是以面值为基础，根据国债的期限、利息收入、市场资金的供求状况等因素来确定。国债发行的手续费一般比其他证券的手续费要低，国债的交易手续费一般也比其他证券的手续费要低。国债的流通转让一般要缴纳资本利得税，但国债的利息一般免缴资本利得税。国债的流通转让一般要缴纳印花税，但国债的发行一般免缴印花