

# 新湖中宝股份有限公司

## 2014 年半年度报告摘要

### 一、重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

### 1.2 公司简介

股票简称	新湖中宝	股票代码	600208
股票上市交易所	上交所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	虞迪锋	高莉	
电话	0571-87395003	0571-85171837	
传真	0571-87395052	0571-87395052	
电子信箱	yudf@600208.net	gaoli@600208.net	

### 二、主要财务数据和股东变化

#### 2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	61,441,396,777.07	58,579,251,340.62	4.89
归属于上市公司股东的净资产	13,101,151,509.44	12,900,222,266.58	1.56
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-2,453,815,087.77	2,742,551.37	-89,571.98
营业收入	2,865,915,569.97	3,152,277,345.82	-9.08
归属于上市公司股东的净利润	275,356,956.62	227,158,836.80	21.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-62,615,393.44	102,450,264.05	-161.12
加权平均净资产收益率(%)	2.12	1.80	增加 0.32 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.044	0.036	22.22
稀释每股收益(元/股)	0.044	0.036	22.22

#### 2.2 截止报告期末股东总数及持有公司 5%以上股份的前十名股东情况

单位：股

报告期末股东总数	94,878
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
前 10 名股东持股情况	

股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量
浙江新湖集团股份有限公司	境内非国有法人	60.74	3,801,447,297	0	质押 3,730,425,070
宁波嘉源实业发展有限公司	境内非国有法人	7.39	462,334,913	0	质押 452,260,000
重庆卓智恒远投资中心（有限合伙）	境内非国有法人	4.5	281,922,150	0	无 0
浙江恒兴力控股集团有限公司	境内非国有法人	3.36	209,991,540	0	质押 165,100,000
中国工商银行股份有限公司—富国天惠精选成长混合型证券投资基金（LOF）	境内非国有法人	1.2	75,000,000	0	无 0
交通银行—富国天益价值证券投资基金	境内非国有法人	0.83	52,000,000	0	无 0
中国工商银行—申万菱信新动力股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.51	31,668,035	0	无 0
中国工商银行—南方隆元产业主题股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.48	30,223,179	0	无 0
中国建设银行—富国天博创新主题股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.48	30,000,000	0	无 0
嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司	境内非国有法人	0.43	27,008,840	0	无 0
上述股东关联关系或一致行动的说明	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。新湖集团、浙江恒兴力、宁波嘉源为一致行动人。公司未知其他股东之间是否存在关联关系。				
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用				

2.3 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

三、 管理层讨论与分析

1、报告期内总体经营情况

期内，面对复杂的外部环境，公司坚持既定战略，稳健经营，适度扩张。期内，公司实现营业收入 28.66 亿元，归属于上市公司股东的净利润 2.75 亿元，每股收益 0.044 元，加权平均净资产收益率 2.12%。

期内，公司管理效率和经营能力持续提升。公司实现营业收入 28.66 亿元，其中，实现地产业务收入 15.96 亿元（不含合作项目），毛利率 34.26%。截至 2014 年 6 月末，公司总资产 614.41 亿元，同比增长 6.59%；净资产 143.68 亿元，同比增长 1.42%。

期内，公司继续保持稳健的财务状况。截至 2014 年 6 月末，公司货币资金余额 86.30 亿元，资产负债率 76.61%，剔除预收账款后公司其他负债占总资产的比例为 64.25%，总体杠杆比率处于合理水平，为公司把握市场机遇、发展金融等新兴业务提供稳定支撑。

期内，在地产业整体成交量显著下滑的背景下，公司顺应市场需求变化，坚持主流产品定位和积极的营销策略。实现房地产销售收入 34.90 亿元，销售面积 31.40 万平方米；实现结算收入 16.81 亿元，结算面积 18.83 万平方米。坚持审慎的拿地策略，上半年仅新投资了沈阳于洪区项目，新增土地储备面积 15 万平方米，规划建筑面积 22 万平方米。

期内，公司互联网金融平台取得了突破性进展。按照对金融板块的整体布局，公司转让锦泰财产保险股份有限公司股份，收购新湖控股持有的阳光保险集团股份有限公司 6.26% 的股份，近期公司重要参股公司湘财证券股份有限公司还将与上海大智慧股份有限公司进行重大资产重组。在此基础上，公司逐步将所投资控股的金融企业整合到移动互联网金融平台上，形成协同、整合效应，以分享互联网金融的巨大成长空间。

期内，公司积极拓展多元化的融资渠道。公司 2013 年启动的非公开发行计划已于 2014 年 7 月 30 日通过中国证监会发行审核委员会的审核。该计划募集资金总额不超过 550,000 万元，募集资金投向“上海新湖明珠城三期三标段、四标段”和“上海新湖·青蓝国际”两个棚户区项目。上述项目皆是上海市旧城改造的重点项目，符合当前政府政策支持导向。

期内，公司继续强化品牌建设，获得了客户、合作伙伴、员工和股东等利益相关方的高度认可。公司在内部管理和风险控制、社会责任、建筑节能、物业管理等方面也取得了良好的成绩，获得了社会的广泛认可。

2014 年 1-6 月主要房地产项目开发情况一览表

面积单位：平方米 金额单位：万元

序号	公司名称	项目名称	类别	新开工面积	新竣工面积	在建楼面面积	可供出售楼面面积	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	住宅	0	36,885	157,377	163,678	35,728	33,623	10,051	12,033
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	住宅	0	0	63,289	60,134	1,530	1,546	56	41
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳·新湖湾	住宅	13,976	0	13,976	0	0	0	0	0
4	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	住宅	0	0	25,944	6,269	6,319	2,348	0	0
5	天津新湖中宝投资有限公司	天津·新湖美丽洲	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
6	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	天津·义乌商贸城	住宅	0	0	101,744	64,266	9,512	5,263	0	0
			商铺及购	0	0	420,440	44,506	0	0	0	0

			物中 心									
7	滨州新湖房地产开发 有限公司	滨州·新湖 玫瑰园	住宅	0	2,144	14,811	13,307	367	202	0	0	
8	泰安新湖房地产开 发有限公司	泰安·新湖 绿园	住宅	50,181	0	130,462	7,490	4,084	2,813	0	0	
9	江苏新湖宝华置业 有限公司	南京·仙林 翠谷	住宅	38,653	0	125,576	9,097	5,985	7,548	6,935	6,288	
10	苏州新湖置业有限 公司	苏州·明珠 城	住宅	375,199	0	634,066	58,328	39,433	30,701	61,718	47,057	
11	芜湖长江长置业有 限公司	芜湖·长江 长现代城	住宅	0	0	0	3,495	1,406	1,243	4,450	1,367	
12	上海新湖房地产开 发有限公司	上海·新湖 明珠城	住宅	0	0	55,669	54,919	21,761	54,331	2,131	4,882	
13	上海中瀚置业有限 公司	上海·青蓝 国际	住宅	0	0	153,921	0	0	0	0	0	
14	杭州新湖美丽洲置 业有限公司	杭州·香格 里拉	住宅	0	0	47,085	30,029	480	4,830	543	940	
15	浙江新兰得置业有 限公司	杭州·新湖 果岭	住宅	0	119,181	134,167	41,895	7,496	9,563	62,408	64,113	
16	杭州新湖明珠置业 有限公司	杭州·武林 国际	住宅	0	0	128,741	41,586	4,236	15,742	0	0	
17	嘉兴新湖中房置业 有限公司	嘉兴·新中 国际	住宅	62,326	0	228,469	68,706	13,675	10,573	0	0	
18	海宁绿城新湖房地 产开发有限公司	海宁·百合 新城	住宅	0	0	200,052	98,390	11,358	18,605	4,859	8,798	
19	桐乡新湖升华置业 有限公司	桐乡·香格 里拉	住宅	0	0	0	4,126	0	0	2,635	1,083	
20	衢州新湖房地产开 发有限公司	衢州·新湖 景城	住宅	219,901	0	375,823	29,759	4,518	3,423	2,774	2,140	
21	丽水新湖置业有限 公司	丽水·新湖 国际	住宅	93,989	158,717	157,532	53,396	19,883	35,846	0	0	
22	乐清新湖置业有限 公司	乐清·海德 公园	住宅	0	0	199,993	52,721	16,445	37,824	0	0	
23	瑞安市中宝置业有 限公司	规划中	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	
24	浙江澳辰地产发展 有限公司	兰溪·香格 里拉	住宅	0	18,749	75,101	37,292	502	573	361	280	
25	舟山新湖保亿置业 有限公司	舟山·御景 国际	住宅	0	0	242,563	25,472	1,407	2,316	0	0	
26	九江新湖远洲置业 有限公司	九江·柴桑 春天	住宅	0	0	140,531	85,783	40,621	23,570	16,332	10,386	
27	九江新湖中宝置业 有限公司	九江·庐山 国际	住宅	0	0	352,194	64,021	40,474	19,428	13,064	8,702	

28	其他	-	住宅	163,441	0	359,050	55,248	26,784	27,063	0	0
合 计				<b>1,017,666</b>	<b>335,676</b>	<b>4,538,576</b>	<b>1,173,913</b>	<b>314,004</b>	<b>348,974</b>	<b>188,317</b>	<b>168,110</b>

注 1、本表数据未考虑权益比例。

注 2、住宅区附带的商铺、车位、储藏室、公共配套设施等均含在“住宅”类别内，不单独列示。

## (一) 主营业务分析

### 1、 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动说明
营业收入	2,865,915,569.97	3,152,277,345.82	-9.08	
营业成本	2,240,587,879.38	2,360,346,185.53	-5.07	
销售费用	84,221,994.42	62,711,688.62	34.30	本期广告投入增加
管理费用	203,788,638.93	224,112,196.23	-9.07	
财务费用	346,072,818.48	225,983,685.56	53.14	本期借款增加所致
经营活动产生的现金流量净额	-2,453,815,087.77	2,742,551.37	-89,571.98	本期房地产投入增加
投资活动产生的现金流量净额	283,969,141.97	291,073,666.32	-2.44	
筹资活动产生的现金流量净额	119,967,470.79	-268,542,526.89	不适用	

### 2、 其它

#### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期，公司出售大智慧股份 89,072,391 股，实现投资收益 320,423,309.50 元。

#### (2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

2013 年 8 月 1 日，公司第八届董事会第十六次会议审议通过了《关于公司非公开发行 A 股股票方案的议案》。公司拟采用非公开发行的方式发行股票，本次发行股票价格不低于 3.07 元/股，发行股份数量不超过 179,100 万股（含 179,100 万股）、每股面值 1.00 元，本次发行募集资金总额不超过 550,000 万元，在中国证监会核准后六个月内选择适当时机向特定对象发行股票。该议案已于 2013 年 8 月 19 日经新湖中宝 2013 年度第二次临时股东大会决议通过。

2014 年 7 月 30 日，中国证监会发行审核委员会审核通过了公司非公开发行股票的申请。截至报告日，公司尚未收到中国证监会的书面核准文件。

2014 年 8 月 5 日，公司第八届董事会第三十八次会议审议通过了《关于实施 2013 年度利润分配方案后调整非公开发行股票发行价格和发行数量的议案》。公司 2013 年度利润分配方案实施完毕后，本次非公开发行股票的发行价格由不低于 3.07 元/股调整为不低于 3.01 元/股；发行数量由不超过 179,100 万股（含 179,100 万股）调整为不超过 182,700 万股（含 182,700 万股）。

#### (3) 经营计划进展说明

第一，销售计划。公司 2014 年计划实现 153 亿销售，但受全国地产市场成交量整体下滑的影响，上半年公司仅完成全年销售目标的两成。随着限购限贷政策的放松，预计地产市场销售将逐步有所回升。下半年公司将继续把狠抓营销作为工作的重中之重，坚持以刚性需求

为主导，坚持以中小户型为主的产品路线，采取各种措施加快成熟项目的销售，提升公司整体经营规模和周转速度。

第二，资金计划。公司将充分运用银行、信托、金融产品创新、借力合作伙伴等多种渠道融资，努力寻求与基金、信托、保险公司等的合作。积极争取扩大融资规模，通过逐步加强项目合作力度，为公司发展争取更多的资源支持。

第三，再融资计划。公司将抓紧做好非公开发行的相关工作，争取在年内完成，并进一步加快募集资金投向的棚户区改造项目，这将有利于提高公司的竞争能力和综合实力。

## (二) 行业、产品或地区经营情况分析

### 1、 主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	1,596,324,044.92	1,049,386,115.11	34.26	20.45	44.00	减少 10.75 个百分点
海涂开发	23,957,513.89	11,105,934.39	53.64	-18.42	-31.50	增加 8.85 个百分点
商业贸易	1,169,963,655.83	1,163,501,734.82	0.55	-26.99	-27.27	增加 0.38 个百分点
其他	57,456,277.86	8,698,533.59	84.86	-12.58	-2.31	减少 1.59 个百分点

### 2、 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
浙江	1,556,567,103.82	-28.79
辽宁	120,746,645.00	2,227.84
安徽	13,669,848.00	-35.46
江西	190,882,676.00	-20.89
江苏	560,050,467.89	100.94
上海	405,784,751.79	78.13
山东	0.00	-100.00

## (三) 核心竞争力分析

公司的核心竞争优势得到了进一步提升。自成立以来，公司以地产为主业，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。

**1、发展战略明晰。**公司以地产为主业，适度辅以金融、资源的发展战略日益清晰。除适度介入金融领域，打造互联网金融平台外，在地产行业的战略布局上，公司近年来前瞻性地配置了大量的大型城镇化综合项目，例如温州西湾城镇化项目，江苏启东长江口圆陀角旅

游度假区项目等。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。

**2、互联网金融平台逐步成型。**公司整合金融资源，重要参股公司湘财证券将与大智慧进行重大资产重组，并逐步将所投资控股的金融企业整合到移动互联网金融平台上，形成协同、整合效应，以分享互联网金融的巨大成长空间。

**3、土地储备优质。**公司目前住宅和商业开发土地储备超 1000 万平方米，海涂开发土地面积约 800 万平方米，可满足公司 5-8 年的开发需求，而且土地成本相对较低。项目均衡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，为公司发展提供了良好的发展空间。在积淀了十几年的地产开发经验之后，公司具备了经营大规模综合型项目的开发能力和经营实力。

**4、财务管理稳健。**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、综合资金成本在同行业中均保持合理水平。这为公司未来继续扩大规模提供了充足的杠杆空间，也成为现阶段公司重要的核心竞争优势之一。

**5、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，公司凝聚了一大批业务精英和管理团队。这些管理团队和业务精英素质高、能力强、诚恳敬业、经验丰富，拥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。

#### 四、 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

##### 1. 报告期新纳入合并财务报表范围的子公司

因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

1) 本期公司控股子公司温州新湖房地产开发有限公司出资设立平阳新湖房地产开发有限公司，于 2014 年 3 月 11 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330326000099948 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 1,000 万元，温州新湖房地产开发有限公司出资 1,000 万元占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2) 本期公司全资子公司启东新湖投资开发有限公司出资设立启东江海乡村俱乐部有限公司，于 2014 年 3 月 25 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 320681000320516 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 100 万元，启东新湖投资开发有限公司出资 100 万元占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

3) 本期公司出资设立香港新澳投资有限公司，于 2014 年 6 月 18 日办妥 BVI 登记手续，并取得注册号为 2109887 的《公司注册证书》，同日取得公司以 1 美元/股持有该公司 1 万股股权的《股权证》。截至 2014 年 6 月 30 日公司尚未实际出资。由于公司拥有对其的实质控制权，故自该公司出资之日起，将其纳入合并财务报表范围。

董事长：林俊波  
新湖中宝股份有限公司  
2014 年 8 月 21 日