

公司代码：600208

公司简称：新湖中宝

新湖中宝股份有限公司 2015 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1.1 为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上仔细阅读年度报告全文。
- 1.2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 1.5 公司简介

| 公司股票简况 | | | | |
|--------|---------|------|--------|---------|
| 股票种类 | 股票上市交易所 | 股票简称 | 股票代码 | 变更前股票简称 |
| A股 | 上交所 | 新湖中宝 | 600208 | 中宝股份 |

| 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 |

- 1.6 公司 2015 年度分红派息预案为：以分红派息股权登记日股份（剔除已回购的库存股）为基数，每 10 股派送人民币 0.5 元（含税）现金股息。

二 报告期主要业务或产品简介

公司主要业务为地产开发。目前在全国 20 余个城市开发 30 多个住宅和商业地产项目，总开发面积达 2200 万平方米，规模和实力居行业前列。公司以“价值地产”为理念，深刻把握大势、合理选择时机、准确定位产品、不断提升品质，创造了“新湖地产”的优秀品牌。报告期内，国家宏观经济步入新常态，地产调控政策有所放松，稳投资、促需求、去库存成为当前地产市场的主基调。在此背景下，地产市场量价稳步回升。根据国家统计局数据，2015 年全国商品房销售额和销售面积分别增长 14.4%和 6.5%，房地产市场运行环境显著改善。同时，市场二元分化现象持续，地产市场区域差距进一步拉大。根据市场形势和未来趋势，公司进一步聚焦主流城市，适度增加上海等优质区域的地产项目占比；同时，积极针对市场主流需求，加快开发和销售节奏。

三 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

| | 2015年 | 2014年 | 本年比上年 增减(%) | 2013年 |
|------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| 总资产 | 89,067,439,340.57 | 70,849,233,162.20 | 25.71 | 58,579,251,340.62 |
| 营业收入 | 11,636,298,826.34 | 11,038,339,077.92 | 5.42 | 9,209,040,364.56 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 1,160,723,279.77 | 1,081,922,249.92 | 7.28 | 983,137,478.08 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 1,009,188,710.44 | 638,494,300.58 | 58.06 | 256,164,996.66 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 24,123,985,345.25 | 19,220,774,485.86 | 25.51 | 12,900,222,266.58 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 701,793,577.02 | -5,008,432,532.98 | | -861,632,484.00 |
| 期末总股本 | 9,099,670,428.00 | 8,032,815,867.00 | 13.28 | 6,258,857,807.00 |
| 基本每股收益 (元/股) | 0.14 | 0.17 | -17.65 | 0.16 |
| 稀释每股收益 (元/股) | 0.14 | 0.17 | -17.65 | 0.16 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 5.89 | 8.09 | 减少2.20个百分点 | 7.67 |

四 2015 年分季度的主要财务指标

单位：元 币种：人民币

| | 第一季度 (1-3 月份) | 第二季度 (4-6 月份) | 第三季度 (7-9 月份) | 第四季度 (10-12 月份) |
|-------------------------|-------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 营业收入 | 1,353,786,536.77 | 3,625,827,824.71 | 1,604,698,385.80 | 5,051,986,079.06 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 151,402,707.31 | 287,425,113.83 | 155,170,707.33 | 566,724,751.30 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 42,493,442.69 | 270,614,253.55 | 155,895,743.77 | 540,185,270.43 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,771,611,964.63 | 472,706,367.63 | 1,421,980,362.23 | 578,718,811.79 |

五 股本及股东情况

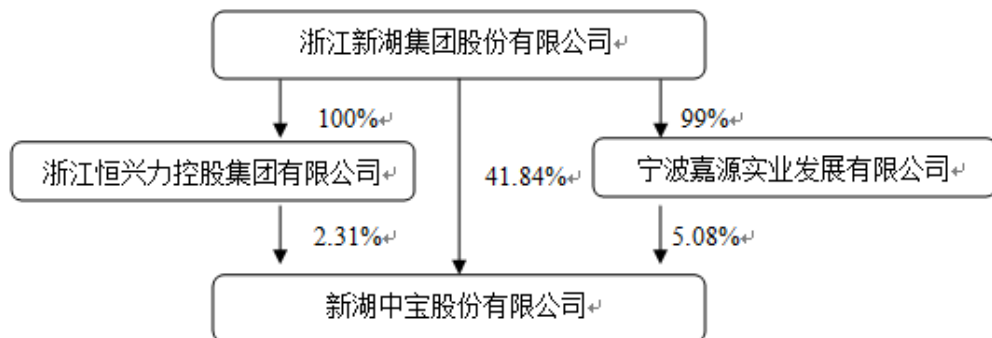
5.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

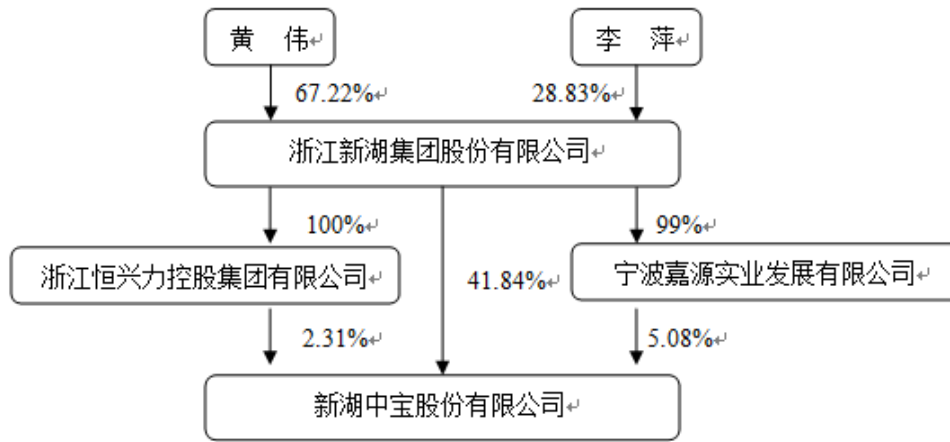
| 截止报告期末普通股股东总数（户） | | | | | | 159,223 | |
|--|-------------|---------------|-----------|----------------------|----------|---------------|-------------|
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户） | | | | | | 154,961 | |
| 截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户） | | | | | | / | |
| 年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户） | | | | | | / | |
| 前 10 名股东持股情况 | | | | | | | |
| 股东名称 (全称) | 报告期内增 减 | 期末持股数量 | 比例 (%) | 持有有限售 条件的股份 数量 | 质押或冻结情况 | | 股东 性质 |
| | | | | | 股份 状态 | 数量 | |
| 浙江新潮集团股份 有限公司 | 0 | 3,806,910,170 | 41.84 | 0 | 质押 | 2,437,239,226 | 境内非国 有法人 |
| 宁波嘉源实业发展 有限公司 | 0 | 462,334,913 | 5.08 | 0 | 质押 | 454,780,000 | 境内非国 有法人 |
| 江信基金—民生银 行—江信基金定增 31 号资产管理计 划 | 288,461,538 | 288,461,538 | 3.17 | 288,461,538 | 无 | 0 | 未知 |
| 浙江恒兴力控股集 团有限公司 | 0 | 209,991,540 | 2.31 | 0 | 质押 | 153,560,000 | 境内非国 有法人 |
| 中国证券金融股份 有限公司 | 201,342,598 | 201,342,598 | 2.21 | 0 | 无 | 0 | 国有法人 |

| | | | | | | | |
|----------------------------|--|-------------|------|-------------|---|---|---------|
| 华安未来资产—宁波银行—安盈5号资产管理计划 | 192,307,693 | 192,307,693 | 2.11 | 192,307,693 | 无 | 0 | 未知 |
| 招商财富—招商银行—海通创新2号专项资产管理计划 | 192,307,692 | 192,307,692 | 2.11 | 192,307,692 | 无 | 0 | 未知 |
| 华安未来资产—工商银行—新湖中宝定增1号资产管理计划 | 0 | 178,580,645 | 1.96 | 0 | 无 | 0 | 未知 |
| 中信证券股份有限公司 | -2,704,823 | 178,251,354 | 1.96 | 0 | 无 | 0 | 境内非国有法人 |
| 湘财证券—光大银行—新湖灿鸿集合资产管理计划 | 106,218,733 | 106,218,733 | 1.17 | 0 | 无 | 0 | 未知 |
| 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 | / | | | | | | |

5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



六 管理层讨论与分析

(一) 报告期内主要经营情况

报告期内，公司坚持“地产+互联网金控”的战略布局。地产业务稳健扩展；金融及互联网金融投资取得重大突破。期内，公司实现营业收入 116.36 亿元，归属于上市公司股东的净利润达 11.61 亿元；每股收益 0.14 元；加权平均净资产收益率 5.89%。

截至 2015 年 12 月 31 日，公司总资产 891 亿元，同比增长 25.71%；归属于上市公司股东的净资产 241 亿元，同比增长 25.51%；流动比率 199.18%，均保持在合理范围内。期内，公司实现营业收入 116 亿元，同比增长 5.42%，其中，实现地产业务收入 70 亿元（不含合作项目），较上年增长 10.24%，毛利率 39.35%。

1、财务情况

期内，公司财务稳健，负债结构进一步优化。公司帐面资产负债率 71.48%，与上年基本持平；期末预收款项达 94.30 亿元，扣除预收款项后的资产负债率仅为 60.89%，负债率继续保持在行业较低水平。

期内，公司重视现金流管理，加强销售资金及时回款。尽管加大了投资力度，公司的经营性现金流平衡情况保持良好，经营性现金流量净额为 7 亿元。截至报告期末，公司持有货币资金 159 亿元。

期内，公司把握住了资本市场政策机遇，拓展了以公司债为主的债券融资以及非公开发行等股权融资渠道，有效降低了公司综合资金成本。公司年末融资余额为 450 亿元，其中公司债占比为 28.41%；各类融资加权平均融资成本 8.56%，同比下降了 1.13 个百分点，其中银行借款平均融

资成本 7.10%，同比下降了 0.72 个百分点。利息资本化金额约 26 亿元，利息资本化率 71.90%。相对充裕的资金状况将使公司能够更加灵活地应对市场变化和捕捉市场机遇。

2、地产业务情况

期内，公司凭借准确的市场研判、灵活的经营策略、良好的品牌优势，有效把握市场结构性机遇，取得较好的销售业绩。全年实现合同销售收入 109 亿元、合同销售面积 98 万平方米，同比增长分别达 48.83%和 60.79%；住宅每平方米平均售价为 11000 元；实现结算面积 62 万平方米，结算金额 70 亿元，结算毛利率为 39.35%（不含合作项目）。

期内，公司坚持普通刚需住宅产品定位，加大设计优化，产品设计更加精准，整体品质提升明显，为销售的稳步增长奠定基础。期内，累计新开工面积约 106 万平方米，新增住宅产品中，140 平方米以下中小户型产品占比约 70%，更好地契合了市场需求。

期内，公司积极把握改善性需求释放时机，加快高端产品开发节奏，提升高端产品项目的效益。杭州·武林国际、上海·青蓝国际、苏州·明珠城等项目销售情况良好。借助上海·新湖明珠城三期和上海·青蓝国际两个项目的热销，把握住了此轮上海楼市的市场机会，取得了较好的销售业绩。

期内，公司坚持审慎的土地获取策略，新增土地储备面积约 43 万平方米，新增规划建筑面积约 85 万平方米，实现了土地储备的合理增长。截至 2015 年末，公司现有开发项目 30 余个（不含海涂开发项目），项目土地面积约 1200 万平方米，按公司权益计算约为 1000 万平方米；规划建筑面积约 2200 万平方米，权益规划建筑面积约 1800 万平方米。

期内，公司新增上海两大旧改项目，通过股权收购的方式收购了上海虹口青云路 167 弄地块和黄浦区 508 号街坊地块，特别是黄浦地块地理位置优越，该地块位于上海市黄浦区中华路以东、方浜中路以南、松雪街以西、复兴东路以北，总面积约 9.4 万平方米，其中地上建筑面积约 23 万平方米。收购完成后，公司在上海内环核心区项目达到 4 个，未来一线城市销售收入占比将达到 50%，进一步增强公司在上海核心区域的地产项目储备和盈利能力，同时也有效提升了公司可售项目的变现能力。

期内，公司商业地产和城镇化综合项目稳步推进。期内，天津静海义乌小商品国际商贸城已进入实质招商阶段。温州西湾项目正积极推进中，南片区域二级出让全部完成，北片区域围堤建设进度正常，主堤工程推进 3200 余米，子堤工程推进 2800 余米，北片一期 800 亩回填造地工程开工。启东长江口圆陀角旅游度假区项目处于开工阶段，西地块一期部分已结项。

3、互联网金控情况

期内，公司积极打造互联网金控平台，公司所投资的保险、证券、银行、期货等金融板块已初步成型，未来将借助互联网和资本市场实现新的突破。

在金融信息服务领域，成立了浙江新湖金融信息服务有限公司，专司互联网金融领域的投资、经营管理。同时，公司与上海万得信息技术股份有限公司进行合资合作，构建机构投资者之间金融资产交易的信息服务平台。

在投资管理方面，认购歌华有线非公开发行股票，认购金额 3 亿元；以 5000 万美元认购 U51.COM INC.发行的 4,891,982 股优先股；拟出资不超过 5 亿元人民币，与中新融创共同设立并购基金。

4、公司管理和内控情况

期内，公司对系统内主要子公司的内控情况进行核查，积极落实整改方案，推动管理提升。

期内，公司地产业务一贯坚持对品质和价值孜孜以求的态度，在项目设计、工程技术、工程质量、物资采购等方面均细化了管理节点，进一步建立健全有关工作标准、管控制度，有效提升了项目品质。同时，公司进一步加强了成本管理。不断强化标准化应用，深化与合作伙伴的关系，加大集团采购力度，发挥采购规模效益。加强工程质量管控，开展内部工程质量考评，持续提升开发效益。

期内，公司加强对投资的金融企业和其它企业的内控和管理。公司所投资的金融企业均合规经营，有规范的内控管理制度。同时，公司对所投资的企业也建立了有效的管理流程，以控制投资风险。

5、公司再融资情况

期内，为进一步增强资金实力，优化债务结构，公司抓住机遇，成功实施非公开发行、公司债等融资方式，有效降低了融资成本，同时也表明公司稳健的经营风格、审慎的财务管理和良好的信用持续获得资本市场的认同。

期内，公司非公开发行 A 股股票方案于 2015 年 6 月获得中国证监会的核准通知书，11 月成功发行并办理完毕股份登记工作，募集资金约 50 亿元，募集资金投向苏州·明珠城五期项目、丽水·新湖国际三期项目、瑞安·新湖广场项目和偿还贷款。

期内，公司敏锐把握政策变化，充分运用资本市场各种融资工具，启动了公司债发行方案，公开发行公司债 35 亿、非公开发行公司债 50 亿均实施完成，债券票面利率分别为 5.50%和 6.99%，进一步优化了公司债务结构。

6、企业形象和品牌建设

期内，证券市场经历了一轮暴涨到暴跌的巨变。在此背景下，公司积极展开投资者关系管理以维护资本市场形象。在连续千股跌停的背景下，公司为维护股价稳定，维护投资者利益，推出了 6 亿元的员工持股计划和 10-20 亿元的股权回购计划（2016 年 2 月已开始实施），向市场传递了公司团队对公司发展的坚定信心。

期内，公司继续强化品牌建设，地产业务品牌得到显著提升。公司在深入分析客户需求基础上，针对性提高了产品研发、设计、营造、策划和销售能力，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。公司荣获“2015 年度十佳品牌房企”、“2015 年度最具价值地产上市公司”等多项荣誉。

期内，在稳健、持续发展的过程中公司积极履行社会责任，承担对股东、债权人、员工、客户、上下游合作方等利益相关者的责任和义务，致力于推动企业与自然、社会的和谐发展。

(二) 公司关于公司未来发展的讨论与分析

1、行业竞争格局和发展趋势

(1) 地产

随着地产政策调节回归市场化，供求关系、信贷环境以及城市差异、城市规划等基本市场化因素将主导未来地产市场走势，而行业的分化也将愈加明显。

在此背景下，一二线城市市场需求强劲，量价齐升；部分二线和三四线城市需求发力但库存压力仍然较大；地产企业的分化也在加剧，资金实力雄厚、信用良好的企业更易获得融资成本较低的资金支持，并得到优质的项目。

(2) 金融及互联网金融

金融业将伴随居民财富增长和利率市场化大潮成为未来 10 年中国经济的主题。利率市场化的出现，导致居民财富在增长的同时，资产配置也将发生变化，居民在权益类资产、另类投资上的配置比例将进一步上升。

互联网金融的兴起，使金控协同有望进一步提升。互联网金融改变支付习惯、借贷方式和投资理财渠道，这也给非银行金融机构和非金融机构留下巨大的创新空间，网络数据、社交和金融领域的更多合作，将实现互联网金融的快速扩张，同时也给公司近年来布局的互联网金控带来更多的发展机遇。

2、公司发展战略

公司将积极谋求向金融及互联网金融的转型。在做好传统地产主业的同时，全力打造金融及互联网金控平台,提升公司价值。

(1) 地产

优化战略布局，积极调整地产区域结构和产品结构，完善一二线主流市场布局，特别是加大对上海等一线城市的投入。优化管控模式，聚焦首次置业、改善性需求等主流产品，提升产品品质，强化精细化管理水平，提升专业化运作能力，促进公司价值快速增长。

(2) 金融及互联网金融

经过近年来的系统整合，公司涵盖保险、证券、银行、期货等主要业务的互联网金控平台已初具雏形。公司将积极把握行业爆发的有利时机，增加与万得等金融互联网公司的合作，不断整合互联网金融资源，深化“互联网”金融业务创新，利用互联网、大数据和云计算等进一步增强各金融板块的协同性，力求在互联网金融领域打造核心竞争力。

3、经营计划

(1) 打造金融及互联网金控平台

公司将以金融信息服务公司成立为契机，进一步加大对金融及互联网板块的整合力度。积极推进与万得咨询等互联网金融公司的业务合作，整合U51.com等互联网流量平台，逐步将所持有的保险、证券、银行、期货等金融相关业务整合到统一的互联网金控平台上，实现网络、资源、业务、客户、产品在互联网金控平台上的共享，最大限度获取客户价值，分享金融和互联网行业未来的高成长空间。

(2) 聚焦一二线主流市场

聚焦主流市场，优化土地储备布局。公司已于近期通过股权转让方式收购了上海虹口、黄浦两个旧改项目，成功完成了地产业务向一、二线城市的转移，成为在上海内环拥有丰富土地储备的上市公司。目前，新湖上海内环内四大旧改项目可售建筑面积达100万平米，未来销售收入将占据公司销售收入的半壁江山。公司将加快上海旧改项目的拆迁进度，依托公司在上海核心区域的优质土地资源，精细运作，打响新湖地产在上海的品牌知名度和影响力。

把握主流市场需求，灵活调整产品结构。一是围绕市场和客户需求变化，不断优化产品性价比，提升产品品质和附加值，提升市场竞争力。引进业内知名专业人士，从产品设计到工艺打造，以及园区服务进行全方位的投入和提升。强化对主流客户需求的覆盖，在满足刚需的同时，深度挖掘改善性需求产品的个性化需求，促进销售回笼。二是紧密结合不同城市的市场动态、政策导向，最大程度实现项目去化。对市场去化难度较大的三、四线城市项目，要采取小规模分批投资开发策略，避免存货积压；要多方利用移动互联网技术创新等销售策略，提升销售的广度、深度和针对性，刺激需求释放。

(3) 灵活运用资本市场工具

积极开辟多元化融资渠道。公司将充分发挥资本市场融资平台的优势，合理安排融资节奏、拓展多元化融资渠道，创新融资方式，坚持资本市场与货币市场并举的融资策略，构建全方位融资体系。抓紧时机，充分运用公司债、可转债、公司增发等多种资本市场融资方式，优化公司资产负债结构，为公司下一步发展夯实基础。

积极研究和创新金融产品。整合金融资源，通过融资创新提高融资效率，降低资金成本，尝试包括REITS、住宅开发基金、境外发债、PPP等融资方式。深化与信托、基金等金融机构的合作力度，加强融资与营销环节的双向互动，以更高的融资规模和较低的资金成本赢得持续增长的优势。

(4) 进一步健全公司治理

加强内控建设。进一步完善公司组织架构、完善法人治理结构与风险防范机制，在制度层面保障公司实现长期健康发展。高度重视内幕信息及知情人登记管理，进一步深化内幕交易防控工作。根据投资者特征开展有针对性的投资者关系管理活动，通过及时、主动与投资者交流，提升公司价值。

创新用人机制。公司将有序推进团队建设和专业能力提升，优化人才结构，完善市场化激励与考核机制，重视团队协作，创造优秀的企业文化，为公司后续发展提供人力支持。强化绩效考核，建立反映绩效与能力差异的奖酬文化，激励价值创造，更好地满足客户需求，为股东创造价值，为员工提供职业发展的平台。

七 涉及财务报告的相关事项

7.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

7.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

不适用

7.3 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。

本公司将沈阳新湖房地产开发有限公司、新湖地产集团有限公司和浙江允升投资集团有限公司等72家子公司纳入本期合并财务报表范围，详见本财务报表附注合并范围的变更和附注在其他主体

中的权益之说明。

7.4 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用