

公司代码：600208

公司简称：新湖中宝

新湖中宝股份有限公司

2014 年年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，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年度报告全文。

1.2 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

二 主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2014年	2013年		本期比上年同期增减(%)	2012年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	11,038,339,077.92	9,209,040,364.56	9,209,040,364.56	19.86	9,908,655,442.57	9,908,655,442.57
归属于上市公司股东的净利润	1,081,922,249.92	983,137,478.08	983,137,478.08	10.05	2,309,431,581.17	2,309,431,581.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	638,494,300.58	256,164,996.66	256,164,996.66	149.25	1,891,990,904.44	1,891,990,904.44
经营活动产生的现金流量净额	-5,008,432,532.98	-861,632,484.00	-861,632,484.00	不适用	-115,774,182.96	-115,774,182.96

	2014年末	2013年末		本期末比上年同期末增减(%)	2012年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	19,220,774,485.86	12,900,222,266.58	12,900,222,266.58	49.00	12,572,878,926.99	12,572,878,926.99
总资产	70,849,233,162.20	58,579,251,340.62	58,579,251,340.62	20.95	46,459,599,769.13	46,459,599,769.13

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

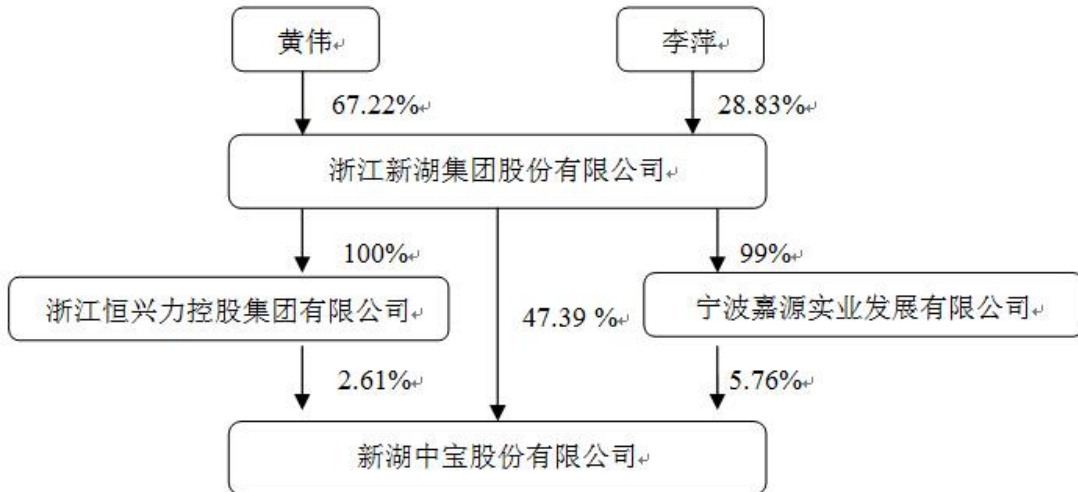
单位：股

截止报告期末股东总数（户）		76,538				
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数（户）		110,159				
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	47.39	3,806,910,170	0	质押	3,501,320,906
宁波嘉源实业发展有限公司	境内非国有法人	5.76	462,334,913	0	质押	462,330,000
重庆卓智恒远投资中心（有限合伙）	境内非国有法人	2.86	230,106,206	0	无	
浙江恒兴力控股集团有限公司	境内非国有法人	2.61	209,991,540	0	质押	206,330,000
前海人寿保险股份有限公司—自有资金华泰组合	境内非国有法人	2.22	178,658,064	178,658,064	无	
华安未来资产—工商银行—新湖中宝定增1号资产管理计划	境内非国有法人	2.22	178,580,645	178,580,645	无	
国华人寿保险股份有限公司—万能三号	境内非国有法人	2.21	177,419,354	177,419,354	无	
中信证券股份有限公司	境内非国有法人	2.21	177,419,354	177,419,354	无	
全国社保基金五零一组合	境内非国有法人	1.41	113,000,001	113,000,001	无	
财通基金—平安银行—中国北方工业公司	境内非国有法人	1.20	96,774,194	96,774,194	无	
上述股东关联关系或一致行	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					

动的说明

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。

2.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



三 管理层讨论与分析

3.1 报告期内经营情况的讨论与分析

1、报告期内总体经营情况

2014 年是公司战略转型取得重大进展的一年,经过多年前瞻布局,公司“地产+互联网金控”战略逐步成型。地产业务资产质量优质,销售收入稳健增长;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 110.38 亿元,归属于上市公司股东的净利润达 10.82 亿元;每股收益 0.17 元;加权平均净资产收益率 8.09%。

2、公司主营业务及其经营状况

(1) 财务情况

截至 2014 年 12 月 31 日,公司总资产 708.50 亿元,同比增长 20.95%;归属于上市公司股东的净资产 192.20 亿元,同比增长 49%;公司货币资金余额 127.52 亿元,流动比率 188.90%,均保持在合理范围内。期内,公司实现营业收入 110.38 亿元,同比增长 19.86%,其中,实现地产业务收入 63.48 亿元(不含合作项目),较上年增长 46.84%,毛利率 32.73%。

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 71.06%;期末预收款项达

67.98 亿元，扣除预收款项后的资产负债率仅为 61.46%，继续保持在行业较低水平。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。

期内，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。公司主要间接融资渠道为银行及信托公司等金融机构，年末融资余额为 336 亿元，其中银行借款的平均融资成本 7.82%，各类融资加权平均融资成本 9.69%。利息资本化金额 24 亿元，利息资本化率 76%。

（2）地产业务情况

期内，公司克服市场调整困难，创新推广方式和销售模式，积极拼抢市场，地产业务稳健增长。全年实现销售 72.97 亿元；全年实现销售面积 61.07 万平方米；住宅每平方米平均售价为 11950 元；实现结算面积 56.94 万平方米，结算金额 63.48 亿元（不含合作项目）。在行业利润率趋势性下滑的大背景下，公司严控成本，提升管理效益，努力保持了利润率的稳定。

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，累计新增住宅面积约 80 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超 90%，更好地迎合了市场需求。

期内，公司坚持审慎的土地获取策略，新增土地储备面积约 90 万平方米，规划建筑面积约 200 万平方米，实现了土地储备的合理增长；截至 2014 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 2100 万平方米，权益规划建筑面积约 1700 万平方米。

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招商阶段。温州西湾项目正积极推进中，南片区域正持续从一级开发转二级公开出让阶段，北片区域围堤建设进度正常，主堤工程推进 3000 余米，子堤工程推进 2500 余米。启东长江口圆陀角旅游度假区项目已进入开工阶段。

①主要房地产项目概况一览表

面积单位：平方米 金额单位：万元

序号	公司名称	项目名称	权益	占地面积	权益占地面积	规划建筑面积	权益规划建筑面积	截至2014年12月31日					
								累计开工面积	累计竣工面积	累计合同销售面积	累计合同销售收入	累计结算面积	累计结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	100%	525,339	525,339	1,171,371	1,171,371	1,087,831	1,011,511	875,717	505,254	860,849	488,866
		沈阳·新湖花园	100%	54,933	54,933	137,333	137,333	62,109	0	14,491	12,701	0	0
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	100%	268,162	268,162	436,532	436,532	97,854	34,565	20,360	16,247	15,915	12,662
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳·新湖湾	100%	283,038	283,038	383,567	383,567	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	100%	145,059	145,059	140,097	140,097	92,903	89,652	80,567	69,303	68,675	62,259
5	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	天津·义乌商贸城	100%	625,468	625,468	915,402	915,402	522,184	0	47,961	30,595	29,424	15,730
		其中：拟发展作出租	100%	263,335	263,335	383,282	383,282						
6	滨州新湖房地产开发有限公司	滨州·新湖玫瑰园	100%	123,801	123,801	55,174	55,174	21,291	21,291	7,984	4,398	3,563	1,485
7	泰安新湖房地产开发有限公司	泰安·新湖绿园	100%	120,129	120,129	192,325	192,325	192,325	61,863	102,890	42,515	58,200	24,230
8	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	100%	637,048	637,048	508,000	508,000	265,590	154,986	172,274	143,971	143,756	111,684
9	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	100%	1,041,089	1,041,089	2,050,773	2,050,773	1,492,670	858,604	817,160	568,601	630,503	411,680
		其中：拟发展作出租	100%	69,307	69,307	89,883	89,883						
10	南通新湖置业有限公司	南通·新湖长江公园	100%	251,005	251,005	451,860	451,860	200,118	0	0	0	0	0
11	芜湖长江长置业有限公司	芜湖·长江长现代城	100%	154,079	154,079	432,770	432,770	432,770	432,770	377,790	189,547	377,489	188,442
12	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	98%	228,717	224,143	900,000	882,000	549,344	493,675	472,204	795,874	435,515	640,067
13	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	100%	64,784	64,784	325,262	325,262	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	100%	832,601	832,601	461,464	461,464	308,859	253,483	140,565	227,273	133,032	208,453
15	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	100%	360,929	360,929	511,285	511,285	396,129	157,207	127,772	136,378	96,231	101,121
16	杭州新湖鸣鸟置业有限公司	杭州·金色童年	100%	138,982	138,982	152,880	152,880	6,177	0	0	0	0	0
		其中：拟发展作出租	100%	64,627	64,627	71,089	71,089						
17	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	70%	26,256	18,379	128,741	90,119	128,741	112,937	43,070	188,609	32,046	129,696

18	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中国国际	51%	186,344	95,035	490,000	249,900	228,469	0	16,498	12,870	0	0
19	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁·百合新城	50%	942,344	471,172	1,254,737	627,369	1,254,737	1,054,685	838,242	822,817	753,059	708,303
20	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	100%	480,507	480,507	893,121	893,121	720,107	395,143	367,245	190,819	364,792	186,451
21	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	100%	191,050	191,050	470,062	470,062	316,249	158,717	193,309	300,789	102,969	152,736
22	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德公园	65%	186,967	121,529	372,676	242,239	199,993	0	43,760	100,648	0	0
23	瑞安市中宝置业有限公司	规划中	60%	159,845	95,907	407,000	244,200	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	100%	319,817	319,817	503,604	503,604	194,852	119,779	78,025	72,086	73,387	68,346
25	舟山新湖保亿置业有限公司	舟山·御景国际	55%	105,623	58,093	242,563	133,410	242,563	0	18,744	26,666	0	0
26	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	70%	635,400	444,780	1,073,216	751,251	1,073,216	932,685	834,284	379,427	794,868	356,615
27	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	70%	406,935	284,855	964,631	675,242	557,056	324,103	178,220	109,693	132,448	78,183
28	其他	-	-	2,331,691	-	4,994,398	-	468,196	311,769	296,524	166,657	193,110	94,258
合 计				11,827,942	9,973,865	21,020,844	17,271,190	11,280,230	6,979,425	6,165,656	5,113,738	5,299,831	4,041,267

注：本表数据未考虑权益比例

海涂开发项目

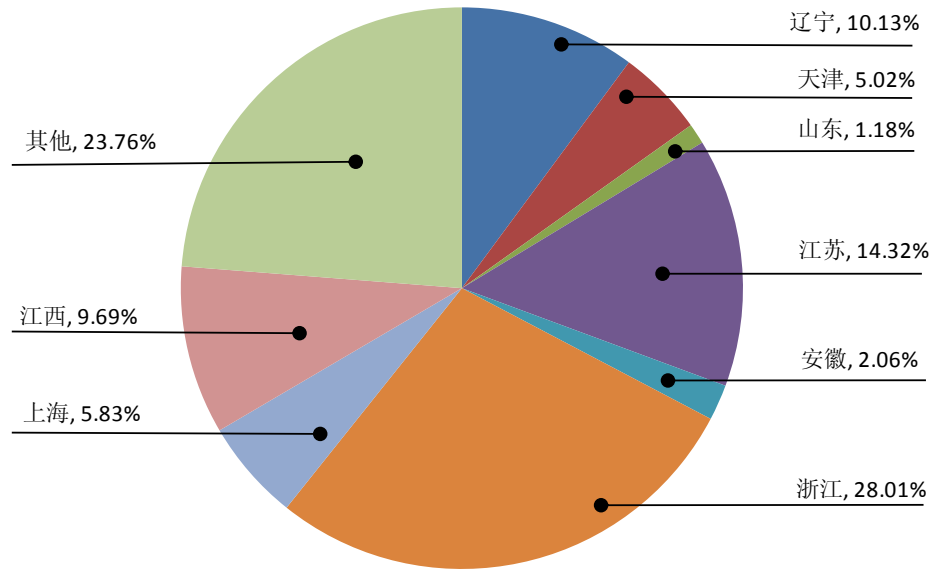
面积单位：平方米

单位名称	项目名称	权益	占地面积	权益占地面积	已完成海涂开发面积
启东新湖投资开发有限公司	启东圆陀角项目	100%	4,000,000	4,000,000	2,358,000
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	温州西湾项目	51%	8,060,000	4,110,600	3,490,000

注：1、启东新湖投资开发有限公司截至2014年已完成235.8万平方米（约合3537亩）的海涂开发，并取得相应的收入。

2、平阳县利得海涂围垦开发有限公司2012年已完成南片349万平方米（约合5231.35亩）的海涂开发，并于2012年12月被平阳县国土资源局收储。

②2014年房地产项目规划建筑面积按地区分布图



③2014年度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	填制单位	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	117,942	76,320	148,338	51,067	44,714	79,320	54,760
		沈阳·新湖花园	住宅	62,109	0	62,109	32,037	14,491	12,701	0	0
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	61,479	2,005	1,490	2,449	2,058
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	13,994	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	22,693	3,251	5,615	9,440	4,291	2,113	1,542
5	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	69,046	10,484	5,750	29,424	15,730
			商铺及购物中心	0	0	420,440	30,904	13,602	12,213	0	0
6	滨州新湖房地产开发有限公司	滨州·新湖玫瑰园	住宅	0	16,955	0	13,307	367	202	606	403
7	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	36,214	11,193	6,176	0	0
8	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	住宅	38,653	14,972	110,604	25,266	23,018	25,144	16,277	19,273
9	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	住宅	375,199	0	634,066	162,117	77,725	61,421	75,375	53,320
10	南通新湖置业有限公司	南通·新湖长江公园	住宅	200,118	0	200,118	0	0	0	0	0
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	3,424	1,963	1,945	5,627	2,200
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	29,571	56,869	185,431	21,713	34,232
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	8,291	0	55,376	35,953	2,307	7,647	2,003	7,680
15	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	住宅	104,755	119,181	238,922	47,357	16,738	19,443	63,487	65,922
16	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	杭州·金色童年	住宅	6,177	0	6,177	0	0	0	0	0
17	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	住宅	0	112,937	15,804	39,405	6,417	30,413	32,046	129,696
18	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中国国际	住宅	62,326	0	228,469	88,272	15,148	11,756	0	0
19	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	49,360	60,388	84,025	17,461	28,325
20	桐乡新湖升华置业有限公司	桐乡·香格里拉	住宅	0	0	0	0	4,126	939	6,761	1,994
21	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	住宅	219,901	50,859	324,964	15,446	18,955	20,392	48,725	44,682
22	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	住宅	93,989	158,717	157,532	76,830	45,902	78,836	102,969	152,736
23	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德公园	住宅	0	0	199,993	135,599	0	0	0	0
24	瑞安市中宝置业有限公司	规划中	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
25	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	住宅	0	18,777	75,073	43,942	2,495	2,107	721	710
26	舟山新湖保亿置业有限公司	舟山·御景国际	住宅	0	0	242,563	22,066	5,233	6,900	0	0

27	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	住宅	0	0	140,531	101,178	65,263	36,679	36,545	20,216
28	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	住宅	0	119,241	232,953	76,780	66,931	43,796	43,231	30,533
29	其他	-	住宅	0	39,182	156,427	53,479	28,553	25,315	0	0
合 计				1,235,675	791,456	4,300,805	1,416,979	610,680	729,726	586,853	666,012

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。

④2014年度主要房地产项目出租情况表

序号	填制单位	项目名称	物业类型	可供出租房地产楼面面积（平方米）	已出租房地产楼面面积（平方米）	出租率	2014 年年租金收入（元/年）	每平方米平均租金（元/平方米/年）
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	办公写字楼	5,472	2,939	53.71%	220,428	150
2	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	办公写字楼	654	654	100.00%	1,892,530	2,894
3	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	商铺及购物中心	19,796	13,912	70.28%	2,325,278	167
4	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	商铺及购物中心	21,326	15,879	74.46%	11,147,114	702
5	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁·百合新城	商铺及购物中心	11,891	10,830	91.08%	6,042,321	558
6	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	商铺及购物中心	3,988	534	13.39%	119,354	894
7	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	商铺及购物中心	10,858	10,858	100.00%	2,827,563	260
8	绍兴市百大房产有限责任公司	绍兴·红太阳中心	办公写字楼	1,607	1,114	69.32%	186,345	167
			商铺及购物中心	22,226	20,445	91.99%	5,716,197	280
合 计				97,818	77,165	-	30,477,130	-

（3）互联网金控情况

期内，公司积极打造互联网金控平台。增资入股温州银行股份有限公司获得银监会批准，公司成为温州银行单一第一大股东，持股比例为13.96%（哈尔滨高科技（集团）股份有限公司另持有温州银行1.82%的股份）；同时，公司参股公司盛京银行也已于2014年12月29日在香港成功上市。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。

近期，公司参股公司湘财证券股份有限公司（以下简称“湘财证券”）与上海大智慧股份有限公司（以下简称“大智慧”）换股合并事项已于2015年4月17日获中国证监会并购重组委审核通过。换股合并后，公司及参股公司新湖控股将合计持有大智慧29.88%的股份，公司直接间接持有比例为15.1%。此次交易完成后，大智慧将成为第一家真正意义上的互联网券商，可全面、深入整合大智慧和湘财证券的业务资源，搭建真正以互联网为基础的业务平台，并在此平台基础上进一步整合拓展相关资源，以分享互联网金融的巨大成长空间。

（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，公司抓住机遇，成功实施再融资，并启动新一轮非公开发行、公司债和中期票据融资方案。

期内，在地产公司再融资政策放开后，公司敏锐把握政策变化，及时启动再融资方案，并于2014年7月获得中国证监会发审委通过，9月获得中国证监会的核准通知书，12月成功发行并办理完毕股份登记工作，募集资金约55亿元，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”两个棚户区改造项目。

期内，公司充分运用资本市场各种融资工具，启动了新一轮再融资、公司债和中期票据融资方案，拟非公开发行股票募集资金50亿元、发行公司债35亿元和申请注册中期票据35亿元。目前上述方案已经公司董事会、股东大会审议通过，正在积极推进中。

(6) 企业形象和品牌建设

期内，公司投资者关系管理工作稳步提升，资本市场形象更趋稳定。凭借清晰战略和坚实转型举措，公司发展潜力和投资价值得到了资本市场的高度认同。

期内，公司继续强化品牌建设，地产业务品牌得到显著提升。公司产品研发、设计、营造、策划和销售能力持续提高，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。杭州·武林国际项目被评为2014年度杭州市建设工程“西湖杯”（建筑工程奖）。公司荣获2014博鳌房地产论坛“中国地产风尚大奖·2014中国最具价值地产上市企业”称号。在中国房地产研究会、中国房地产业协会与中国房地产测评中心主办的2014年中国房地产上市公司综合实力100强测评中，新湖中宝位列49强。

期内，公司金融品牌逐渐凸现。湘财证券、大智慧、新湖期货、温州银行、盛京银行在行业内均具有良好的品牌和优良的业绩。

3.2 核心竞争力分析

公司的核心竞争优势进一步强化。经过多年的用心打造，公司“地产+互联网金控”双主业发展战略逐步成型，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、发展战略前瞻清晰。公司未来将全力打造互联网金控平台。同时，公司在地产行业耕耘二十余年，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有优势、加速地产项目价值释放，为公司转型发展提供支撑。

2、资产质量优质。公司目前住宅和商业开发土地储备接近 1200 万平方米，海涂开发土地面积逾 600 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。公司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，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价值提升巨大，业绩优良。

3、现金流量充沛。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，也成为公司重要的核心竞争优势之一。

4、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。

5、公司治理规范高效。在持续经营 20 多年的过程中，公司成功规避了多次市场风险与政策风险，得以稳健成长。这在很大程度上取决于健全有效的公司内部治理机制及对风险的认知能力和管控能力。公司按照法律法规要求及公司发展实际建立了完整的业务及管理制度流程，并建立了配套的规范管理、风险控制体系，为公持续稳健发展打下坚实基础。

3.3 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，全力打造互联网金控平台，提升公司价值。

1、地产

加强产品创新，缩短开发周期，提高成本控制能力，加大销售规模。优化地产行业的战略布局，积极调整地产资源结构和地产产品结构。优化管控模式，提升产品品质，强化精细化管理水平，提升专业化运作能力，促进公司价值增长。

2、金融及互联网金融

夯实互联网金融业务基础，持续扩展互联网金融业务规模。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，不断整合互联网金融资源，深化“互联网”金融业务创新，利用互联网和大数据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。

3.4 经营计划

1、整合金融资源，全力打造互联网金控平台

互联网金控平台的整合。湘财证券与大智慧换股合并完成后，公司将进一步加强与大智慧的融合，继续打造收购整合其他互联网流量平台，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。

互联网金融业务的创新。公司将不断提供互联网金融的系列创新服务，向客户提供包括保险、证券、银行、期货等全方位的金融服务和创新产品，实现互联网金融业务与核心金融业务用户互相导流，使核心金融板块之间、互联网金融与传统金融之间，形成良好的协同性和交叉销售，实现公司金融产业基于互联网发展趋势的业务对接和结构优化，分享金融和互联网行业未来的高成

长空间。

2、强化地产团队、品牌和营销建设,深耕地产主业

2015年,公司将依托低成本的项目资源及多元化融资能力、优秀的管理团队和管理经验等优势,加快去库存、优化存量结构,持续推进项目投资和开发管理的精细化、降本增效,努力实现地产业务持续健康发展。

创新营销模式,打造多渠道营销平台。首先是进一步完善营销管理体系,优化营销激励制度。加强对营销人员培训,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。其次是开展网络营销。要充分运用各种金融工具帮助快速去化,探索搭建地产电商平台,通过移动互动特点实现精准锁客与意向转化,加快公司项目周转。

提升产品设计研发能力,灵活适应市场需求。围绕市场和客户需求变化,不断优化产品性价比,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。紧跟市场需求加大面向刚需的中小户型产品的投放,深度挖掘大户型产品的个性化需求,促进销售回笼。

3、灵活运用资本市场工具,不断夯实公司综合实力

灵活利用资本市场各类工具。在传统融资方式基础上,创新合作模式,扩大资金来源,降低资金成本,以股权融资、债券融资等多种方式保障公司可持续发展。

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,争取早日实施公司非公开发行A股、公司债、中期票据或其他债务工具发行计划,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。关注金融创新,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。

4、进一步健全公司治理,保障公司持续稳健发展

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。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。继续加强对人才梯队的培养和建设,完善培训机制,打

造精干高效的团队，打造一支管理水平高、专业技能强、市场反应快的管理团队，提升组织效能。
 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。

2015 年度主要房地产项目开发计划表

面积单位：平方米 金额单位：万元

序号	填制单位	新开工 面积	新竣工 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	30,000	76,320	75,700	60,650	38,300	30,000
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	0	63,290	4,300	3,050	3,600	2,700
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	0	13,980	9,650	7,100	7,500	5,000
4	天津新湖凯华投资有限公司	0	3,450	3,000	2,200	3,000	2,200
5	义乌北方（天津）国际商贸城 有限公司	0	176,540	19,000	13,000	37,550	27,900
6	滨州新湖房地产开发有限公司	20,000	0	3,000	2,100	3,900	2,650
7	泰安新湖房地产开发有限公司	0	44,440	24,550	10,000	34,350	16,050
8	江苏新湖宝华置业有限公司	45,000	22,470	36,600	32,550	18,450	23,800
9	苏州新湖置业有限公司	415,600	228,500	105,700	80,300	180,750	146,800
10	南通新湖置业有限公司	0	0	0	0	0	0
11	芜湖长江长置业有限公司	0	0	3,100	4,150	3,080	4,150
12	上海新湖房地产开发有限公司	0	47,800	6,300	22,000	42,250	173,600
13	上海中瀚置业有限公司	0	0	60,000	318,000	0	0
14	杭州新湖美丽洲置业有限公司	0	0	10,500	30,000	1,800	5,500
15	浙江新兰得置业有限公司	0	0	37,650	40,050	4,050	5,300
16	杭州新湖鸪鸟置业有限公司	30,000	0	0	0	0	0
17	杭州新湖明珠置业有限公司	0	6,520	30,000	135,000	36,000	168,000
18	嘉兴新湖中房置业有限公司	0	0	25,750	20,100	0	0
19	海宁绿城新湖房地产开发有限 公司	0	200,050	33,800	42,000	109,850	151,700
20	衢州新湖房地产开发有限公司	173,014	0	53,150	40,950	7,400	8,150
21	丽水新湖置业有限公司	153,813	63,540	52,650	100,200	57,050	93,650
22	乐清新湖置业有限公司	172,683	0	53,050	70,650	0	0
23	瑞安市中宝置业有限公司	164,350	0	65,950	99,000	0	0
24	浙江澳辰地产发展有限公司	36,632	75,100	29,350	27,300	11,800	8,750
25	舟山新湖保亿置业有限公司	0	0	29,000	36,300	0	0
26	九江新湖远洲置业有限公司	0	121,800	90,850	55,750	150,700	89,950
27	九江新湖中宝置业有限公司	0	115,110	58,750	40,050	74,400	49,600
28	其他	63,689	146,220	37,800	30,000	0	0
	合计	1,304,781	1,405,130	959,150	1,322,450	825,780	1,015,450

四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策,此次会计政策变更依照财政部有关规定和要求进行，对公司财务状况、经营成果和现金流无重大影响。对 2014 年初合并报表项目调整如下：

被投资单位	交易基本信息	长期股权投资 (+/-)	可供出售金融 资产 (+/-)	划分为持有代 售的资产(+/-)
长城证券有限 责任公司	初始投资 70,725,600.00 元, 持股比例 0.72%	-70,725,600.00	70,725,600.00	
上海钻石交易 所有限公司	初始投资 1,958,852.00 元, 持股比例 5.00%	-1,958,852.00	1,958,852.00	
湘财证券有限 责任公司	初始投资 110,000,000.00 元,持股比例 3.44%	-110,000,000.00	110,000,000.00	
青海碱业有限 公司	初始投资 280,000,000.00 元,持股比例 10.83%	-280,000,000.00	280,000,000.00	
浙江古纤道新 材料股份有限 公司	初始投资 270,000,000.00 元,持股比例 6.25%	-270,000,000.00	270,000,000.00	
杭州安睿东枢 纽投资合伙企 业(有限合伙)	初始投资 55,000,000.00 元, 持股比例 28.37%	-55,000,000.00	55,000,000.00	
吉林银行股份 有限公司	初始投资 180,000,000.00 元,持股比例 1.42%	-180,000,000.00	180,000,000.00	
上海大智慧股 份有限公司	初始投资 143,393,521.33 元,持股比例 4.48%	-246,110,352.36		246,110,352.36
合计	-	-1,213,794,804.36	967,684,452.00	246,110,352.36

4.2 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、浙江新湖房地产集团有限公司和浙江允升投资集团有限公司等 65 家子公司纳入本期合并财务报表范围，详见本财务报告八、合并范围的变更和九、在其他主体中的权益之说明。