

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

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

	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减(%)
		调整后	调整前	
总资产	76,897,617,959.39	70,849,233,162.20	70,849,233,162.20	8.54
归属于上市公司股东的净资产	20,783,266,007.19	19,220,774,485.86	19,220,774,485.86	8.13
	本报告期(1-6月)	上年同期		本报告期比上年同期增减(%)
		调整后	调整前	
经营活动产生的现金流量净额	-1,298,905,597.00	-2,453,815,087.77	-2,453,815,087.77	不适用
营业收入	4,979,614,361.48	2,865,915,569.97	2,865,915,569.97	73.75
归属于上市公司股东的净利	438,827,821.14	275,356,956.62	275,356,956.62	59.37

润				
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	313,107,696.24	-62,615,393.44	-62,615,393.44	不适用
加权平均净资产收益率(%)	2.16	2.12	2.12	增加0.04个百分点
基本每股收益(元/股)	0.054	0.044	0.044	22.73
稀释每股收益(元/股)	0.054	0.044	0.044	22.73

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股股东（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）		149,595				
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	
浙江新潮集团股份有限公司	境内非国有法人	46.78	3,806,910,170	0	质押	2,849,979,226
宁波嘉源实业发展有限公司	境内非国有法人	5.68	462,334,913	0	质押	303,000,000
浙江恒兴力控股集团有限公司	境内非国有法人	2.58	209,991,540	0	质押	209,990,000
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	2.24	182,157,985	178,658,064	无	0
中信证券股份有限公司	境内非国有法人	2.21	179,870,410	177,419,354	无	0
华安未来资产—工	境内	2.19	178,580,645	178,580,645	无	0

商银行—新湖中宝定增1号资产管理计划	非国有法人					
国华人寿保险股份有限公司—万能三号	境内非国有法人	2.18	177,419,354	177,419,354	无	0
全国社保基金五零一组合	境内非国有法人	1.39	113,000,001	113,000,001	无	0
财通基金—平安银行—中国北方工业公司	境内非国有法人	1.19	96,774,194	96,774,194	无	0
申万菱信基金—光大银行—申万菱信资产—华宝瑞森林定增1号	境内非国有法人	1.12	91,290,300	91,290,300	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	无					

三 管理层讨论与分析

报告期内总体经营情况

期内,公司坚持既定战略,稳健经营,各项业务进展顺利。期内,公司实现营业收入 49.80 亿元,比去年同期增长 73.75%;归属于上市公司股东的净利润 4.39 亿元,同比增长 59.37%;每股收益 0.054 元;加权平均净资产收益率 2.16%。截至 2015 年 6 月末,公司总资产 768.98 亿元,较期初增长 8.54%;净资产 207.83 亿元,较期初增长 8.13%。

期内,公司地产销售和结算明显增加。实现地产销售面积43.75万平方米,销售收入43.25亿元,较去年同期增加了23.93%;实现结算面积30.89万平方米,结算收入30.42亿元,较去年同期增加了80.97%。公司坚持审慎的拿地策略,上半年新增土地储备面积28万平方米,新增规划建筑面积54万平方米。

期内,公司积极打造互联网金控平台。公司新投资了 51 信用卡等多个项目,合作建立了互联

网并购基金。公司所投资的保险、证券、银行、期货等金融板块进一步成型。公司将积极把握互联网和金融发展的有利时机，不断整合互联网金融资源，深化“互联网”金融业务创新，力求在互联网金融领域打造核心竞争力。

期内，公司继续保持稳健的财务状况。截至2015年6月末，公司货币资金余额92.55亿元，资产负债率71.32%，剔除预收账款后公司其他负债占总资产的比例为61.58%，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，公司积极拓展多元化的融资渠道。公司2015年1月启动的公开发行公司债已于2015年7月发行完成，共募集资金总额350,000万元，有效改善了公司的债务结构。同时，公司2014年12月启动的非公开发行计划已于2015年6月获得中国证监会的批文，该计划募集资金总额不超过550,000万元，将用于苏州新湖明珠城五期、丽水新湖国际三期、瑞安新湖城和偿还贷款。公司将择机完成本次非公开发行，发行完成后，加速公司地产业务的开发进程，提升公司价值。

期内，公司品牌形象进一步提升，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。公司投资者关系管理工作稳步提升，资本市场形象更趋稳定；地产产品研发、设计、营造、策划和销售能力持续提高，地产业务品牌得到显著提升；湘财证券、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，金融品牌逐渐凸现。

2015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	0	76,320	126,859	21,479	15,748	14,683	10,254
		沈阳·新湖花园	住宅	0	0	62,109	17,145	14,892	11,381	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	60,870	609	418	0	0
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳·新湖湾	住宅	0	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	0	3,251	5,615	0	0	0	0
5	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	住宅	住宅	0	101,744	0	68,639	407	183	0	0
		商铺及购物中心	商铺及购物中心	0	0	420,440	27,998	2,906	1,854	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	0	0	13,307	0	0	0	0
7	泰安新湖房地产开发有限公司	泰安·新湖绿园	住宅	0	0	130,462	81,829	4,569	2,609	0	0
8	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	住宅	0	15,452	95,152	38,152	12,778	13,021	339	380
9	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	住宅	0	233,466	400,600	107,615	138,119	105,516	169,639	138,548
10	南通新湖置业有限公司	南通·新湖长江公园	住宅	0	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	2,376	1,048	1,583	0	0
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	22,918	6,653	18,037	5,266	9,546
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	55,376	33,829	2,124	8,198	763	1,194
15	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	住宅	0	0	238,922	41,075	21,007	21,322	2,482	3,125
16	杭州新湖鸣鸟置业有限公司	杭州·金色童年	住宅	0	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	0	15,804	30,140	9,265	40,576	3,764	16,624
18	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中国国际	住宅	0	0	228,469	80,803	7,469	6,215	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	15,384	33,976	44,654	139	272
20	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	住宅	96,890	0	421,854	64,260	31,124	22,731	4,302	4,110
21	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	住宅	0	63,543	93,989	52,055	24,775	42,023	54,694	87,115
22	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德公园	住宅	0	0	199,993	120,029	15,570	23,295	0	0

23	瑞安市中宝置业有限公司	瑞安·新湖广场	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	90,682	0	165,755	63,613	1,320	1,006	0	0
25	舟山新湖置业有限公司	舟山·御景国际	住宅	0	0	242,563	145,109	1,181	1,409	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	77,354	35,808	19,336	9,512	5,906
27	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	住宅	0	86,069	146,884	165,090	28,838	17,665	43,267	27,148
28	其他	-	住宅	0	0	156,427	45,946	21,631	13,703	0	0
	小 计			187,572	500,274	3,988,103	1,522,004	437,548	432,483	308,850	304,222

注：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 (%)
营业收入	4,979,614,361.48	2,865,915,569.97	73.75
营业成本	3,835,955,390.76	2,240,587,879.38	71.20
销售费用	114,699,379.82	84,221,994.42	36.19
管理费用	252,323,330.03	203,788,638.93	23.82
财务费用	342,897,576.43	346,072,818.48	-0.92
经营活动产生的现金流量净额	-1,298,905,597.00	-2,453,815,087.77	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-4,506,562,699.08	283,969,141.97	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	1,622,463,504.60	119,967,470.79	1,252.42
研发支出	5,280,294.20	4,901,068.46	7.74

营业收入变动原因说明:本期房地产结算收入增加

营业成本变动原因说明:本期房地产结算收入增加

销售费用变动原因说明:本期房地产销售增加

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期房地产销售增加

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期对外投资增加

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期员工股权激励行权及本期到期需偿还的债务减少所致

2 其他

(1) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

根据本公司第八届董事会第四十七次会议和 2015 年度第一次临时股东大会决议,并经中国证券监督管理委员会(以下简称中国证监会)《关于核准新潮中宝股份有限公司非公开发行股票的批复》(证监许可〔2015〕1165 号)核准,本期公司获准非公开发行人民币普通股。本次发行股票价格不低于 5.12 元/股,发行股份数量不超过 97,656.25 万股(含 97,656.25 万股)、每股面值 1.00 元,本次发行募集资金总额不超过 500,000 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。

(2) 经营计划进展说明

期内,公司各项业务活动均按照既定计划进展顺利。详见本节“报告期内总体经营情况”。

(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	3,039,763,549.00	2,028,003,551.09	33.28	90.42	93.26	减少 0.98 个百分点
海涂开发	113,518,648.84	55,051,617.63	51.50	373.83	395.70	减少 2.14 个百分点
商业贸易	1,732,487,598.68	1,734,190,307.72	-0.10	48.08	49.05	减少 0.65 个百分点
其他	73,278,500.01	9,542,304.97	86.98	27.54	9.70	增加 2.12 个百分点
合计	4,959,048,296.53	3,826,787,781.41	22.83	74.14	71.40	增加 1.23 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	2,637,642,171.94	69.45
辽宁	102,535,945.00	-15.08
安徽		-100.00
江西	330,540,091.00	73.16
江苏	1,502,792,166.84	168.33
上海	385,537,921.75	-4.99
合计	4,959,048,296.53	74.14

主营业务分地区情况的说明

(1) 占公司营业收入总额或营业利润总额 10%以上的地区

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 (%)
浙江	2,637,642,171.94	2,306,937,550.31	12.54	69.45	71.89	-1.24
江苏	1,502,792,166.84	963,001,248.14	35.92	168.33	169.80	-0.35

(2) 2015 半年度主要房地产业务分地区情况一览表

面积单位：平方米 金额单位：万元

地区	合同销售面积	合同销售收入	销售收入占比	结算面积	结算收入	结算收入占比
辽宁	36,980	27,547	6.37%	14,683	10,254	3.37%
天津	3,313	2,037	0.47%	0	0	0.00%
山东	4,569	2,609	0.60%	0	0	0.00%
江苏	150,897	118,537	27.41%	169,978	138,928	45.67%
安徽	1,048	1,583	0.37%	0	0	0.00%
浙江	147,811	211,429	48.89%	66,144	112,440	36.96%
上海	6,653	18,037	4.17%	5,266	9,546	3.14%
江西	64,646	37,001	8.55%	52,779	33,054	10.86%
其他	21,631	13,703	3.17%	0	0	0.00%
合计	437,548	432,483	100.00%	308,850	304,222	100.00%

(三) 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 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，为公司持续稳健发展打下坚实基础。

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。

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 68 家子公司纳入本期合并财务报表范围，详见本财务报告七、合并范围的变更和八、在其他主体中的权益之说明。