

# 新湖中宝股份有限公司

## 2013 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	49,143,891,760.60	46,459,599,769.13	5.78
归属于上市公司股东的净资产	12,728,366,582.76	12,572,878,926.99	1.24
	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	2,742,551.37	-646,088,108.85	100.42
营业收入	3,152,277,345.82	2,254,627,190.67	39.81
归属于上市公司股东的净利润	227,158,836.80	282,020,911.52	-19.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	102,450,264.05	104,798,050.65	-2.24
加权平均净资产收益率(%)	1.80	2.84	减少 1.04 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.036	0.045	-20.00
稀释每股收益(元/股)	0.036	0.045	-20.00

#### 2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数	104,638
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	境内非国有法人	56.49	3,535,784,149	0	质押 3,231,818,970
宁波嘉源实业发展有限公司	境内非国有法人	7.39	462,275,400	0	质押 285,750,000
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	境内非国有法人	2.36	147,722,400	0	质押 146,150,000
中国工商银行－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	1.6	99,999,865	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	0.86	54,023,375	0	无 0
招商银行股份有限公司－富国天合稳健优选股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.75	47,237,964	0	无 0
全国社保基金一一四组合	境内非国有法人	0.55	34,425,952	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	0.50	31,000,000	0	无 0
交通银行－华安策略优选股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.49	30,639,447	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。				

### 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，尽管通过政策调控手段来抑制房价过快上涨的趋势得到了进一步延续，但政策重心已更加专注于推动保障房建设、棚户区改造、房产税试点扩大等长效机制的建立，促进房地产市场长期稳定健康发展。

期内，公司按照年初制定的经营策略，准确把握市场和政策趋势，不断提升经营效率，各项经营平稳发展。上半年公司实现营业收入 31.52 亿元，同比增长 39.81%；归属于母公

司所有者的净利润 2.27 亿元，每股收益 0.036 元，净资产收益率 1.80%。

期内，公司房地产开发业务进展顺利。通过正确定位产品，合理安排推盘节奏，加快产品销售和资金回笼，累计实现合同销售面积 47.77 万平方米，合同销售收入 51.98 亿元，同比增长 130%，已超 2012 年全年水平，丽水·新湖国际、苏州·新湖明珠城、沈阳·北国之春等项目取得了较好的销售业绩。期内，实现结算面积 15.30 万平方米，结算收入 13.88 亿元。

期内，公司拿地节奏稳健。上半年新增土地储备 298,810 平方米，其中，联合竞得乐清市滨海新区两块土地，土地面积 186,967 平方米；联合竞得温州平阳县西湾项目土地面积 111,843 平方米，这预示着公司平阳西湾项目又向前推进了一大步。

期内，公司新开工面积 74.17 万平方米，同比增长 92%。公司坚持中小户型、面向改善自住购房者的产品定位，产品结构较为合理，其中中小户型占比 85%。

2013 年 1-6 月主要房地产项目开发情况一览表

序号	填制单位	项目名称	面积单位：平方米				金额单位：万元	
			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	内蒙古合和置业有限公司	内蒙古·印象江南	50,000	0	52,120	37,499	417.05	179
2	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	73,293	0	40,339	28,514	570	498
3	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	0	0	5,733	4,973	0	0
4	沈阳新湖明珠置业有限公司	规划中	0	0	0	0	0	0
5	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	0	0	0	0	0	0
6	天津新湖中宝投资有限公司	规划中	0	0	0	0	0	0
7	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	天津·义乌商贸城	101,744	0	0	0	0	0
8	滨州新湖房地产开发有限公司	滨州·新湖玫瑰园	0	21,291	1,127	426	2,060	762
9	泰安新湖房地产开发有限公司	泰安·新湖绿园	0	20,078	1,532	899	7,495	5,505
10	淮安新湖房地产开发有限公司	淮安·翔宇花园	0	0	0	0	0	0
11	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	0	0	17,252	17,316	0	0
12	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	228,987	19,538	98,743	83,255	28,143	24,935
13	南通新湖置业有限公司	新湖·长江公园	0	0	0	0	0	0
14	南通启阳建设开发有限公司	新湖·长江公园	0	0	0	0	0	0
15	芜湖长江长置业有限公司	芜湖·长江长现代城	0	0	2,407	1,905	2,437	2,118
16	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	0	0	4,332	7,573	7,529	17,961
17	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	0	0	0	0	0	0
18	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	0	0	2,734	4,804	583	837
19	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	0	0	19,173	20,617	0	0
20	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	规划中	0	0	0	0	0	0

21	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	0	0	15,652	64,918	0	0
22	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中国国际	2,510	0	1,229	1023	0	0
23	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁·百合新城	0	0	25,881	40,261	3,063	6,105
24	桐乡新湖升华置业有限公司	桐乡·香格里拉	0	0	0	43	0	43
25	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	0	0	26,046	21,422	7,047	4,796
26	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	0	0	71,122	111,235	0	0
27	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德公园	0	0	0	0	0	0
28	平阳伟成置业有限公司	规划中	0	0	0	0	0	0
29	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	75,100	55,323	2,877	3,477	55,323	50,932
30	舟山新湖保亿置业有限公司	舟山·御景国际	0	0	6,511	8,073	0	0
31	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	0	0	42,518	33,721	38,379	24,128
32	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	210,100	0	40,327	27,901	0	0
	小 计		741,734	116,230	477,655	519,855	153,046	138,799

注：本表数据未考虑权益比例

一级土地开发项目情况表

单位名称	项目名称	权益	占地面积（平方米）	权益占地面积
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
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

注：1、启东新湖投资开发有限公司已完成 35 万平方米（约合 524 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。

期内，公司继续保持安全稳健的财务结构和相对充裕的资金状况。截止 2013 年 6 月 30 日，公司货币资金余额 77.62 亿元，同比增加 8.47%。资产负债率 71.46%，有息资产负债率 46.84%，均低于行业平均水平。负债水平合理。剔除预收账款后公司其他负债占总资产的比例为 58.62%，同比有所降低。公司资产负债率稳定，现金流较为充裕。公司总资产 491.44 亿元，同比增长 22.16%。同时，公司流动性依然处于同行业的较好水平，资金压力较小，总体杠杆比率处于较合理水平。

期内，公司地产品牌和管理有了进一步提升。期内，公司以促进销售为目的、兼顾品牌和服务为原则，联动开展“温馨中国”郁金香花博会、“幸福中国”自行车环城游、“精英中国”青少年精英夏令营、“助威中国”羽毛球活动等各项目，延续和策划各类全国联动品牌活动。同时，各项目公司也积极开展各类业主活动，杭州香格里拉“悠美湖山 瑜悦森活”生态氧森 PARTY；“裹出浓浓新湖情”端午节巧手裹粽大赛，九江柴桑春天“康乃馨之约 感恩母亲节”主题活动；杭州武林国际“金蛇兆祥年 元宵享团圆”元宵嘉年华等等，得到广大业主一致好评。同时，随着经营规模的不断扩大，公司拥有了更成熟稳定的团队和更加丰富的产品线，新湖地产品牌影响力得到进一步提升。

期内，公司持续入选“沪深 300 指数”、“上证 180 指数”成分股，荣获“2013 中国房地产开发企业 500 强”“中国地产风尚大奖 2013 中国最具价值地产上市企业”称号，充分体现市场投资者对新湖中宝在规模、市值、成长性和股东回报方面的高度认可。

## (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	3,152,277,345.82	2,254,627,190.67	39.81
营业成本	2,360,346,185.53	1,993,425,007.51	18.41
销售费用	62,711,688.62	60,342,653.08	3.93
管理费用	224,112,196.23	196,320,655.20	14.16
财务费用	225,983,685.56	64,979,276.83	247.78
经营活动产生的现金流量净额	2,742,551.37	-646,088,108.85	100.42
投资活动产生的现金流量净额	291,073,666.32	133,899,523.84	117.38
筹资活动产生的现金流量净额	-268,542,526.89	2,669,647,710.67	-110.06

营业收入变动原因说明：本期房地产结算收入增加

财务费用变动原因说明：本期借款增加所致

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期房地产预售增加所致

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期处置长期股权投资取得投资收益增加所致

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期偿还借款增加所致

## 2、 其它

### (1) 经营计划进展说明

第一，销售计划。公司 2013 年计划实现 100 亿销售，上半年公司已经完成全年销售目标的一半。在限购限贷政策不变的环境下，刚需以及首次改善性需求产品仍将会是市场的主流。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。公司将密切关注融资市场和政策变化，提前做好前瞻性的融资安排，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，积极争取扩大信贷规模，努力寻求与基金、信托、保险公司等的合作。通过加强项目合作力度，为公司发展争取更多的资源支持。

第三，再融资计划。公司将积极推进资本市场再融资。公司作为第一家公布预案的地产公司，计划采用非公开发行的方式，募集资金不超过 55 亿元，用于公司在上海普陀区及闸北区的棚户区改造项目，这将使公司的棚户区改造项目的进度进一步加快，也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	1,325,308,249.90	728,721,873.80	45.01	336.75	494.73	减少 14.61 个百分点
海涂开发	29,368,049.56	16,213,684.63	44.79			
商业贸易	1,602,455,638.87	1,599,701,674.87	0.17	-13.66	-13.69	增加 0.03 个百分点
其他	65,723,031.55	8,904,491.74	86.45	-1.68	26.49	减少 3.02 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	2,186,026,265.92	72.32
辽宁	5,187,065.00	0.17
安徽	21,180,046.90	0.70
江西	241,280,553.00	7.98
江苏	278,717,428.56	9.22
上海	227,799,501.50	7.54
山东	62,664,109.00	2.07

### (三) 核心竞争力分析

自年初以来,公司以地产为主业,以市场化运作为依托,进一步在战略、规模、品牌、管理等方面提升核心竞争力,为公司持续、健康、稳定发展打下坚实基础。

1、发展战略明晰。公司有别于其他专业地产公司,是一家在多元化的综合实力支撑下的地产企业。除适度介入金融资源领域外,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,江苏启东海涂开发项目等。同时,公司响应国家政策,将积极推动海普陀区及闸北区的棚户区改造项目,这些都将给公司带来持续的价值增长。

2、土地储备优质。公司目前住宅和商业开发土地储备约 927 万多平方米,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。

3、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。

4、管理团队优秀。公司核心管理层的长期稳定对企业的持续稳定发展提供了重要支持。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。

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)本期公司与上海逸合投资管理有限公司、上海颐腾投资合伙企业（有限合伙）共同出资设立乐清新湖置业有限公司，于 2013 年 3 月 13 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330382000259054 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 10,000 万元，公司出资 6,500 万元，占其注册资本的 65% ，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苏州新湖置业有限公司出资设立苏州望湖建筑装饰有限公司，于 2013 年 5 月 3 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 320584000366340 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 1,000 万元，苏州新湖置业有限公司出资 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。

3)本期公司与自然人章烈成、章雷共同出资设立平阳伟成置业有限公司，于 2013 年 5 月 14 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330326000085779 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 1,000 万元，公司出资 510 万元，占其注册资本的 51% ，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。

4)本期公司控股子公司新湖期货有限公司出资设立上海新湖瑞丰金融服务有限公司，于 2013 年 5 月 16 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 310101000621956 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 3,000 万元，新湖期货有限公司出资 3,000 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。

董事长：

新湖中宝股份有限公司

2013 年 8 月 29 日