

证券代码：600208 证券简称：新湖中宝 公告编号：临 2014-072

新湖中宝股份有限公司

关于非公开发行股票摊薄即期回报对公司主要财务指标的 影响及公司采取措施的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实、准确和完整承担个别及连带责任。

国务院办公厅于 2013 年 12 月 25 日发布了《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发【2013】110 号，以下简称“《意见》”），《意见》提出，“公司首次公开发行股票、上市公司再融资或者并购重组摊薄即期回报的，应当承诺并兑现填补回报的具体措施”。公司就本次再融资非公开发行股票事项（以下简称“本次发行”）对即期回报摊薄的影响进行了认真分析，并就《意见》中有关规定落实如下：

一、本次非公开发行股票摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响

本次非公开发行股票完成后，公司将增加不超过 179,100 万股的有限售条件流通股与不超过人民币 55 亿元的净资产。本次发行募集资金将用于推动公司主营业务的发展，募集资金使用计划已经过管理层的详细论证，符合公司的发展规划。但由于募集资金投资项目建设需要一定周期，建设期间股东回报还是主要通过现有业务实现。在公司股本和净资产均增加的情况下，如果 2014 年公司业务未获得相应幅度的增长，每股收益和加权平均净资产收益率等指标将出现一定幅度的下降。

基于上述情况，公司测算了本次非公开发行摊薄即期回报对主要财务指标的影响，具体情况如下：

项目	2014 年度/2014-12-31	
	本次发行前	本次发行后
总股本（万股）	625,885.78	804,985.78
本期现金分红（万元）	38,804.92	

本次发行募集资金总额(万元)	550,000.00	
股东大会通过现金分红月份	2014年5月	
预计本次发行完成月份	2014年8月	
期初股东权益(万元)	1,290,022.23	
假设情形1: 2014年净利润同比增长10%, 即2014年净利润为108,145.13万元		
基本每股收益(元)	0.17	0.16
稀释每股收益(元)	0.17	0.16
每股净资产(元)	2.17	2.37
加权平均净资产收益率	8.18%	7.19%
假设情形2: 2014年净利润同比持平, 即2014年净利润为98,313.75万元		
基本每股收益(元)	0.16	0.14
稀释每股收益(元)	0.16	0.14
每股净资产(元)	2.16	2.36
加权平均净资产收益率	7.47%	6.55%
假设情形3: 2014年净利润同比下降10%, 即2014年净利润为88,482.38万元		
基本每股收益(元)	0.14	0.13
稀释每股收益(元)	0.14	0.13
每股净资产(元)	2.14	2.35
加权平均净资产收益率	6.75%	5.92%

关于测算的说明如下:

1、公司对2014年度净利润的假设分析并不构成公司的盈利预测, 投资者不应据此进行投资决策, 投资者据此进行投资决策造成损失的, 公司不承担赔偿责任。

2、上述测算未考虑本次发行募集资金到账后, 对公司生产经营、财务状况(如财务费用、投资收益)等的影响。

3、本次非公开发行的股份数量和发行完成时间仅为估计, 最终以经证监会核准发行的股份数量和实际发行完成时间为准。

4、在预测公司发行后净资产时, 未考虑除募集资金和净利润之外的其他因素对净资产的影响。

二、公司应对本次非公开发行摊薄即期回报采取的措施

1、前次募投项目以及本次募投项目的具体情况及本公司的具体措施

(1) 前次募投项目

①已完工的项目：前次募投项目中已完工的项目实际效益达到其对应的预期效益。

②尚未完工项目：针对前次募投项目中尚未完工的项目，本公司为加快工程进度，在总部层面建立了项目管理小组负责指导、监督整改工作的落实，具体由有关各项目公司总经理负责并指定专人专岗落实各项工作和任务，项目公司应每月定期向项目管理小组汇报工作落实进度。本公司预计项目完工后，项目整体实际效益能够达到其预期效益。

(2) 本次募投项目

本次非公开发行的募投项目预期收益情况如下：

项目	上海新湖明珠城三期三标段、四标段	上海新湖·青蓝国际
总销售收入（万元）	799,281	925,460
营业税金及附加（万元）	64,459	81,146
其中：土地增值税（万元）	19,300	28,858
开发成本（万元）	552,504	654,670
期间费用（万元）	27,974	23,137
所得税费用（万元）	38,586	41,627
项目净利润（万元）	115,758	124,880
平均销售净利率（%）	14.48	13.49
整体投资收益率（%）	19.94	18.42

针对本次募投项目，本公司制定了以下具体措施：

①加强与有关机构沟通，保证项目顺利推进

本公司与有关项目公司以及政府部门积极沟通、协调，各项目现按正常计划顺利推进，无异常事件或情形；

②加强对项目公司监管，增快项目进度

本公司为加快工程进度，在总部层面建立了项目管理小组负责指导、监督整改工作的落实，具体由有关各项目公司总经理负责并指定专人专岗落实各项工作和任务，项目公司应每月定期向项目管理小组汇报工作落实进度；

③积极推动项目营销，加快资金回笼，提高资金使用效率

本公司将积极推动项目销售，加快资金回笼，提高资金使用效率。其中：上海新湖明珠城三期三标段项目预计2014年、2015年分别实现合同销售额14亿元、3亿元，项目净利润将达到6.6亿元；上海新湖·青蓝国际项目2015年预计实现合同销售额32亿元。

2、加快开发节奏、加大销售回笼力度

低成本土地储备为公司加快开发周转奠定基础。经过多年积累，公司房地产业务已经到了销售上规模的爆发点。公司一直坚持有节奏的拿地策略，土地成本较低，这为公司快速周转留出了足够的空间，为加快开发节奏和加大销售力度奠定了基础。

提升产品设计研发能力，灵活适应市场需求变化。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。

创新营销模式，打造多渠道营销平台。首先是内练内功，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。其次是与外部专业机构开展营销代理合作。公司与易居建立深层次的战略合作联盟，在房地产代理销售、地产电商服务平台和房地产信息咨询管理等领域实现紧密合作，为公司提供售前、售中、售后全过程的专业服务。第三是开展网络营销。公司将合作搭建地产电商平台，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。拓宽营销路径，搭建互联网金融O2O服务平台，并为相关房产销售提供金融等附加服务。

3、整合金融资源，打造互联网金融平台

一是打造互联网金融平台。公司拟将所持有的金融公司相关业务逐步整合到统一的互联网金融平台上。公司拟在收购温州银行股份有限公司、阳光保险集团

股份有限公司部分股权的基础上,将所投资控股的金融企业整合到互联网金融平台上,实现网络、资源、业务、客户、产品在互联网金融平台上的共享,通过互联网金融平台向客户提供包括投行、保险、证券代理、信托等全方位的金融服务和创新产品,分享金融行业未来的高成长空间。

二是积极探索社区金融服务平台。公司拟合资成立社区金融服务公司,通过整合互联网技术以及现代化的社区服务,打造全新的社区金融运营商,形成以社区为中心的集成银行、保险、券商、期货等各金融领域商户服务资源。随着产品、技术、服务平台以及服务模式等经验的积累,在时机和条件成熟时对外输出服务,扩大社区金融服务规模。

4、充分运用资本力量,持续提升资金运用效率

充分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,以确保企业发展的资金需求。

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,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。一方面,保持融资成本优势,优化资本结构,合理匹配债务融资规模;另一方面,深化与境内外银行、保险等金融机构的合作,探索产融结合的新路径,力争取得较大突破。

加快销售资金的回笼。不断提高公司资产的流动性,保持合理的资产负债比例,并使债务结构更加合理化。坚持“现金为王”的策略,确保经营的安全性和稳健性。

积极研究和创新金融产品。关注金融创新,加强海内外基金合作,降低资金成本,继续尝试包括住宅开发基金、境外发债等融资方式。

5、增强持续回报能力,进一步完善利润分配制度特别是现金分红政策,强化投资者回报机制

本公司采取了以下措施增强持续回报能力:

(1) 积极监督项目公司进度,与有关政府部门保持积极沟通、协调,严控成本,提高项目持续盈利能力;

(2) 主动积极回报投资者,最近三年本公司利润分配情况如下:

分红年度	现金分红金额 (万元含税)	归属于母公司股东的 净利润(万元)	分红占合并报表中归属 于上市公司股东的净利 润的比率
2013年	38,804.92	98,313.75	39.47%

2012年	38,179.03	230,943.16	16.53%
2011年	-	140,720.92	-
最近三年归属于上市公司股东的年均净利润（万元）			156,659.28
最近三年累计现金分红金额占年均净利润的比例			49.14%

（3）不断完善利润分配制度，加强公司治理：

公司按照中国证券监督管理委员会 2012 年 5 月发布的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》的要求，分别于 2012 年 8 月 22 日和 2012 年 9 月 10 日召开了第七届董事会第六十一次会议和 2012 年第二次临时股东大会，通过了《2012-2014 年股东回报规划》，并对《公司章程》中分红政策进行了修订。

此外，根据《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》的要求，公司分别于 2014 年 4 月 24 日和 2014 年 5 月 16 日召开了第八届董事会第三十三次会议和 2013 年度股东大会，审议通过了《关于修改〈公司章程〉的议案》，进一步完善了利润分配政策，强化了中小投资者权益保障机制。

特此公告。

新湖中宝股份有限公司董事会

二〇一四年七月二十三日