

公司代码：600208

公司简称：新湖中宝

新湖中宝股份有限公司

2016 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，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媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 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。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 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。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司于 2016 年度实施了股份回购计划，回购股票 500,326,892 股，支付现金 1,966,738,152.75 元。根据上海证券交易所《上市公司以集中竞价交易方式回购股份业务指引（2013 年修订）》第二十八条“上市公司当年实施股份回购所支付的现金视同现金红利，与该年度利润分配中的现金红利合并计算”，上述实施股份回购所支付的现金纳入现金红利计算后 2016 年度现金红利已满足上市公司利润分配政策的相关规定。综合考虑股东利益及公司发展需求，2016 年度不再进行其他方式的利润分配，也不以公积金转增股本。

二 公司基本情况

1 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
办公地址	浙江省杭州市西溪路128号新湖商务大厦11层	浙江省杭州市西溪路128号新湖商务大厦11层
电话	0571-87395003	0571-85171837
电子信箱	yudf@600208.net	gaoli@600208.net

2 报告期公司主要业务简介

公司主要业务为地产开发。目前在全国 20 个城市开发 40 余个住宅和商业地产项目，总开发面积达 3000 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，“新湖地产”品牌价值进一步提升。

报告期内，地产市场量价稳步回升。根据国家统计局数据，2016 年全国商品房销售面积 15.73 亿平方米，较上年增长 22.5%；商品房销售额达 11.76 万亿元，较上年增加 34.8%。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，公司进一步优化区域布局，聚焦一、二线主流城市，增加以上海为中心的长三角区域的地产项目占比，地产主业发展基础进一步夯实。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	111,571,619,779.86	89,067,439,340.57	25.27	70,849,233,162.20
营业收入	13,626,242,154.83	11,636,298,826.34	17.10	11,038,339,077.92
归属于上市公司股东的净利润	5,838,460,777.01	1,160,723,279.77	403.00	1,081,922,249.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	553,005,497.72	1,009,188,710.44	-45.20	638,494,300.58
归属于上市公司股东的净资产	29,053,701,444.73	24,123,985,345.25	20.43	19,220,774,485.86
经营活动产生的现金流量净额	4,628,101,820.72	701,793,577.02	559.47	-5,008,432,532.98
基本每股收益(元/股)	0.66	0.14	371.43	0.17
稀释每股收益(元/股)	0.66	0.14	371.43	0.17
加权平均净资产收益率(%)	24.37	5.89	增加18.48个百分点	8.09

3.2 报告期分季度的主要会计数据

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	1,936,438,230.45	2,203,701,242.95	4,570,008,082.07	4,916,094,599.36
归属于上市公司股东的净利润	112,975,445.68	197,295,717.94	384,118,038.66	5,144,071,574.73
归属于上市公司股东的扣	96,886,817.91	179,699,365.28	366,657,793.20	-90,238,478.67

除非经常性损益后的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	917,164,894.30	1,494,891,416.63	1,467,594,571.78	748,450,938.01

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

☐适用 ☒不适用

4 股本及股东情况

4.1 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

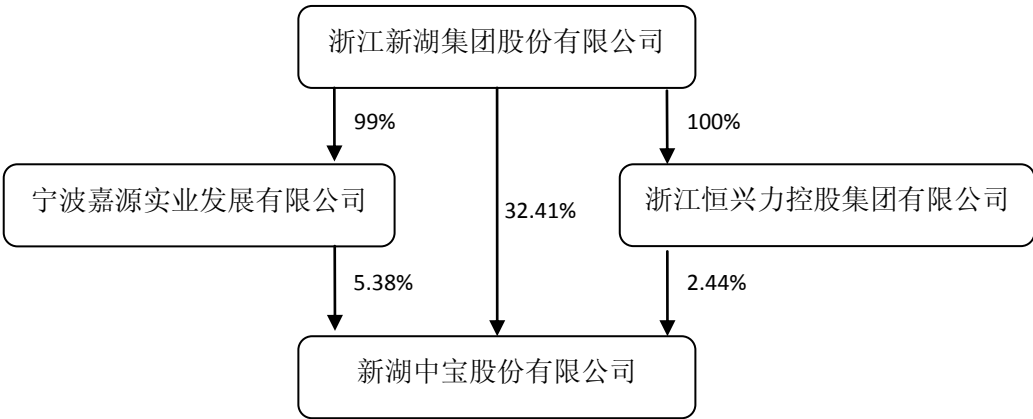
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					117,915			
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					117,771			
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		
浙江新湖集团股份有限公司	-1,020,000,000	2,786,910,170	32.41	0	质 押	1,514,498,414	境内非国 有法人	
黄伟	1,020,000,000	1,020,000,000	11.86	0	质 押	1,020,000,000	境内自然 人	
宁波嘉源实业发展有限公司	0	462,334,913	5.38	0	质 押	366,500,000	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	0	288,461,538	3.35	0	无	0	未知	
浙江恒兴力控股集团有限公司	0	209,991,540	2.44	0	质 押	190,400,000	境内非国 有法人	
中国证券金融股份有限公司	149	201,342,747	2.34	0	无	0	国有法人	
中国北方工业公司	96,774,194	192,928,040	2.24	0	无	0	未知	
华安未来资产—宁波银行— 安盈 5 号资产管理计划	0	192,307,693	2.24	0	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	0	192,307,692	2.24	0	无	0	未知	
湘财证券—光大银行—新湖 灿鸿集合资产管理计划	0	106,218,733	1.24	0	无	0	其他	
上述股东关联关系或一致行动的说明		黄伟先生为浙江新湖集团股份有限公司的控股股东，浙江恒兴力控股集团有限公司为新湖集团的全资子公司，宁波嘉源实业发展有限公司为新湖集团的控股子公司。黄伟先生、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	/

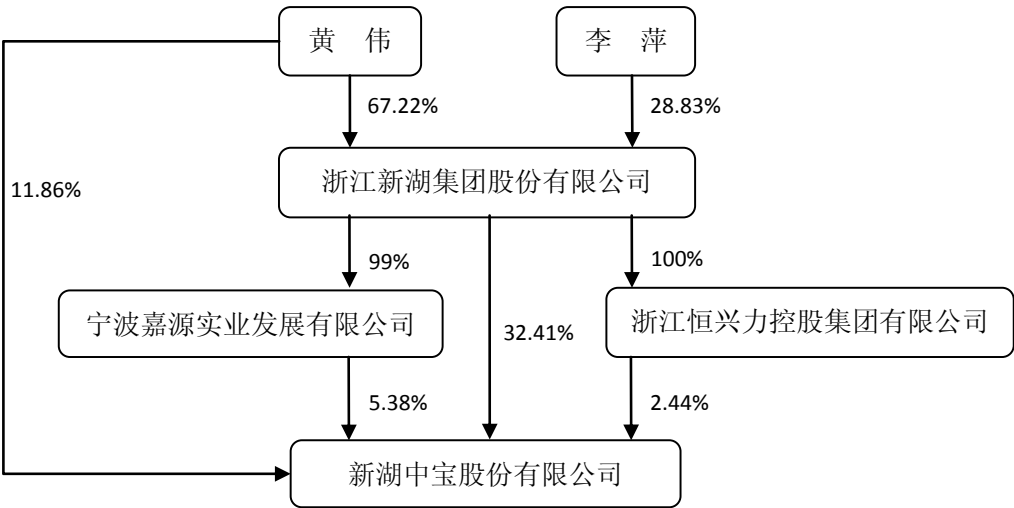
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



5 公司债券情况

5.1 公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
新湖中宝股份有限公司	15 新湖债	122406	2015-7-23	2020-7-23	3,500,000	5.50	采用单利按年计息,不计复利,每年付息一	上交所

2015 年公司 债券							次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	
新潮中宝股份有限公司 2016 年公司 债券（品种一）	16 新潮 01	136380	2016-5-19	2021-5-20	3,500,000	5.20	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上 交 所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

公司已于 2016 年 7 月 25 日完成“15 新潮债”2016 年的付息工作。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

报告期内，公司委托联合信用评级有限公司对公司主体长期信用状况和拟发行的 2016 年公司债券进行综合分析和评估。联合信用评级有限公司于 2016 年 4 月 28 日出具的信用等级报告中确定公司主体长期信用等级为 AA+级，拟发行的 2016 年公司债券信用等级为 AA+级，详见上交所网站（www.see.com.cn）。

报告期内，公司委托联合信用评级有限公司对公司主体长期信用状况和“15 新潮债”、“16 新潮 01”进行跟踪评级。联合信用评级有限公司于 2016 年 6 月 13 日出具的信用等级报告中确定主体长期信用等级为 AA+级，“15 新潮债”和“16 新潮 01”信用等级为 AA+级，详见上交所网站（www.see.com.cn）。

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2016 年	2015 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率	73.20	71.48	2.41
EBITDA 全部债务比	0.13	0.06	116.67
利息保障倍数	1.93	0.70	175.71

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

（一）报告期内主要经营情况

期内，面对复杂的宏观和行业环境，公司科学把握政策动向，灵活应对市场变化，地产业务继续保持良好的发展势头，金融及金融科技一体化平台建设有序推进，经营业绩创历史新高。

期内，公司实现营业收入 136.26 亿元，其中地产业务收入 100.75 亿元（不含合作项目），分

别较上年增长 17.10%和 43.95%；归属于上市公司股东的净利润达 58.38 亿元，同比增长 403.00%，每股收益 0.66 元，加权平均净资产收益率 24.37%；期末，公司总资产 1115.72 亿元，同比增长 25.27%，归属于上市公司股东的净资产 290.54 亿元，同比增长 20.43%；期末，公司预收款项 133.30 亿元，比期初增加 41.35%，上述指标体现了公司经营业绩优良，财务状况健康。

1、财务情况

期内，融资渠道持续畅通，负债结构进一步优化。公司帐面资产负债率 73.20%，与上年基本持平；预收款项达 133.30 亿元，扣除预收款项后的资产负债率仅为 61.26%，负债率继续保持在行业较低水平。

期内，公司加强销售资金及时回款,流动性管理更加稳健。期末，公司持有货币资金 191.69 亿元；公司的经营性现金流平衡情况良好，经营性现金流量净额为 46.28 亿元，比上年同期增加 559.47%。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。

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渠道，优化了资本结构。公开发行公司债 35 亿实施完成，债券票面利率为 5.20%；非公开发行公司债和购房尾款资产支持专项计划已报上交所审批；境外发行美元债券于 2016 年 11 月获得公司股东大会审议通过，于 2017 年 1 月收到国家发展和改革委员会下发的《企业借用外债规模登记证明》，于 2017 年 3 月 1 日完成发行，票面年利率为 6%，发行总额 7 亿美元的债券，创下境内民营房企境外首次发债最大规模。本次债券成功发行为公司进一步调整负债结构、拓展融资渠道，建立境外市场良好信用打下基础。

期内，公司坚持资金统一管理，积极优化债务结构，有效降低了公司综合资金成本。公司年末融资余额为 588 亿元，其中公司债占比为 25.89%；各类融资 2016 年全年加权平均融资成本 7.57%，同比下降了 0.99 个百分点，其中银行借款平均融资成本 6.40%，同比下降了 0.7 个百分点；至 2016 年末，各类融资加权平均融资成本 6.69%，其中银行借款平均融资成本 5.72%。公司 2016 年利息资本化金额约 25 亿元，利息资本化率 65.26%。公司债务结构更趋稳定、安全。

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。全年实现合同销售面积 112 万平方米、合同销售收入 160 亿元，同比增长分别达 14.52%和 47.42%，销售均价约 14300 元；实现结算面积 106 万平方米、结算收入 105 亿元（不含合作项目）。

期内，公司持续优化产品设计和研发。立足客户需求，强化产品研发、产品品质持续提高。

期内，累计新开工面积约 96 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，优质土地资源获取卓有成效。公司面对一线城市和区域中心城市土地市场价格高涨的局面，坚持审慎的土地获取策略，采取多种方式获取项目，新增土地储备面积约 21 万平方米，新增总建筑面积约 115 万平方米，实现了土地储备的合理增长。截至 2016 年末，公司现有开发项目近 40 个（不含海涂开发项目），项目土地面积约 1230 万平方米，按公司权益计算约为 1080 万平方米；总建筑面积约 2300 万平方米，权益总建筑面积约 2060 万平方米。

期内，上海旧改项目进展顺利。上海·新湖明珠城已累计结算约 49 万平方米，地块西侧动迁接近尾声，2017 年计划新开工面积 20 万平方米；上海·青蓝国际 1 期已累计销售 8 万平方米，2 期拆迁已接近尾声，即将进入开工阶段；亚龙古城项目、天虹项目、玛宝项目已进入前期拆迁准备和设计论证阶段。上海旧改项目的良好进展获得了当地政府和居民的高度认可。

期内，公司环上海战略布局取得实质性进展。凭借对地产市场和上海未来发展的清晰判断，持续发力上海旧改。通过股权转让方式收购了上海黄浦区 508 号街坊地块，总建筑面积约 43 万平方米；以变更开发建设单位的方式取得上海市虹口区乍浦路街道 32 坊 2/1 丘地块，总建筑面积约 11.79 万平方米。目前，在上海内环核心区项目 5 个，未结算总建筑面积约 130 万平方米。公司密集布局上海旧改，成功完成了地产业务向一、二线城市集中的战略转型，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。温州西湾项目正稳步有序推进中：南片各项道路、景观、市政工程正如期开展；北片总长 4.7 公里围堤工程除 300 米龙口部位外已全线贯通；水闸工程围堰完成并满足挡潮要求，灌注桩、搅拌桩全部完成；北片一期 800 亩回填造地工程促淤阶段完成。启东新湖长江公园项目已进入开工阶段。

3、金融及金融科技情况

期内，公司进一步布局金融和金融科技领域的机构、技术、服务的一体化平台。公司收购 Total Partner 及其子公司 Summit Idea，中信银行的股权投资纳入权益法核算；增资杭州恩牛网络技术有限公司，持股比例增加至 23.15%；布局金融服务领域，与万得进行深度战略合作；认购通卡联城网络科技有限公司的新增股权，增资完成后占其股本总额的 34%。

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、企业形象和品牌建设

期内，证券市场再次暴跌，公司为维护中小投资者利益，向市场传递公司管理层对公司发展的信心，推出并实施了股份回购计划。截至 2016 年 6 月 27 日，本次回购方案已实施完毕，共回购股票 500,326,892 股。

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，公司行业地位和影响力持续提升。公司荣获“2016 沪深上市房地产公司综合实力 TOP10”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）行业格局和趋势

1、地产

2016 年房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程,随着热点城市房价地价快速上涨，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码；同时，中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。

“房子是用来住，不是用来炒的”，2017 年房产的投资属性回归到居住属性将成为房地产调控的主旋律，但是区域分化将更加明显，都市圈、城市集群的效应正在逐渐形成。公司经历了地产行业的多轮调控，得益于自身的战略清晰、专业能力和稳定的管理团队，每次都能从容应对，既能充分享受市场繁荣带来的规模增长，也能在历次调控中捕捉市场机会。随着行业集中度的提升，预计未来地产行业的经营模式有可能随之发生变化，对公司来说，较强的综合开发能力和稳健经营的优势将更有利于在竞争中胜出。

2、金融及金融科技

随着社会对综合金融服务的需求，分业经营体制下的单一金融服务已经无法满足大部分客户的需要，发展综合金融业务是大势所趋。经济发展造就的大批高净值人群将带来资产保值增值、传承相关的巨大需求，未来银行、券商、信托、基金、财富管理公司将根据市场及政策导向，构建打造综合性的理财规划服务平台。

金融科技在经历了近几年的爆发式增长后，已受到监管部门的重视，未来金融科技与传统金融行业将出现更多融合，行业边界逐渐模糊。金融科技改变支付习惯、借贷方式和投资理财渠道，网络数据、社交和金融领域的更多合作，将实现金融科技行业的快速扩张，同时也给公司近年来布局的金融和金融科技板块带来更多的发展机遇。

（三）公司发展战略

在做好传统地产主业的同时，公司将积极谋求向金融及金融科技的转型，实现地产、金融及金融科技的双主业战略，逐步向金融+地产产业生态的综合性产融结合企业延伸，构建多元发展增长模式，提升公司价值。

1、地产

随着房地产调控长效机制的陆续出台，房地产市场将进入平稳发展的新常态。公司将顺应大势，深入研究政策、研究市场、研究产品，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，促进公司价值快速增长。

2、金融及金融科技

经过近年来的系统整合，公司涵盖保险、证券、银行、期货等主要业务的金融及金融科技板块已初具雏形。公司将积极把握行业爆发的有利时机，加强与 51 信用卡、万得等金融科技公司的合作，不断整合金融资源，深化金融科技业务创新，利用大数据和云计算等金融科技进一步增强各金融板块的协同性，着力营造一体化的金融服务能力，力求在金融及金融科技领域打造核心竞争力。

2 导致暂停上市的原因

☐适用 ☒不适用

3 面临终止上市的情况和原因

☐适用 ☒不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

☐适用 ☒不适用

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

☐适用 ☒不适用

6 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。

☒适用 ☐不适用

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 82 家子公司纳入本期合并财务报表范围，详见年报全文第十一节财务报告中“八合并范围的变更”和“九在其他主体中的权益”之说明。