

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(%)
总资产	96,671,746,890.61	89,067,439,340.57	8.54
归属于上市公司股东的净资产	21,267,349,520.47	24,123,985,345.25	-11.84
	本报告期 (1-6月)	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	2,412,056,310.93	-1,298,905,597.00	不适用
营业收入	4,140,139,473.40	4,979,614,361.48	-16.86
归属于上市公司股东的净利润	310,271,163.62	438,827,821.14	-29.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	276,586,183.19	313,107,696.24	-11.66
加权平均净资产收益率(%)	1.32	2.16	减少0.84个百分点
基本每股收益(元/股)	0.034	0.054	-37.04
稀释每股收益(元/股)	0.034	0.054	-37.04

2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）		136,461				
截止报告期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	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	37.29	3,206,910,170	0	质押	2,689,389,440
黄伟	境内自然人	6.98	600,000,000	0	无	0
宁波嘉源实业发展有限公司	境内非国有法人	5.38	462,334,913	0	质押	425,750,000
江信基金—民生银行—江信基金定增 31 号资产管理计划	未知	3.35	288,461,538	288,461,538	无	0
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.49	214,063,462	0	无	0
浙江恒兴力控股集团有限公司	境内非国有法人	2.44	209,991,540	0	质押	150,140,000
华安未来资产—宁波银行—安盈 5 号资产管理计划	未知	2.24	192,307,693	192,307,693	无	0
招商财富—招商银行—海通创新 2 号专项资产管理计划	未知	2.24	192,307,692	192,307,692	无	0
华安未来资产—工商银行—新潮中宝定增 1 号资产管理计划	未知	2.08	178,580,645	0	无	0
中信证券股份有限公司	国有法人	2.05	176,603,600	0	无	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	黄伟先生为新潮集团的控股股东，浙江恒兴力为新潮集团的全资子公司，宁波嘉源为新潮集团的控股子公司。黄伟先生、新潮集团、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	/					

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

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 41.40 亿元，归属于上市公司股东的净利润 3.10 亿元，每股收益 0.034 元；加权平均净资产收益率 1.32%。截至 2016 年 6 月末，公司总资产 966.72 亿元，较期初增长 8.54%；归属于母公司所有者权益合计 212.67 亿元。

1、财务情况

期内，公司继续保持稳健的财务状况。截至2016年6月末，公司货币资金余额149.20亿元。现金流大幅改善。期内，经营活动产生的现金净流入24.12亿元，同比增加了37亿元。

期内，公司继续拓展多元化的融资渠道。2016 年 5 月，公司新一轮公司债完成发行，募集资金 35 亿元，债券票面利率为 5.20%。公司积极探索购房尾款资产证券化等新兴的融资方式，进一步拓宽了融资渠道，同时有序置换高成本的信托贷款，有效降低了公司融资成本。

2、地产情况

期内，公司地产预售收入明显增加。实现合同销售面积51.47万平方米，合同销售收入75.99 亿元，较去年同期增加了75.70%。

期内，凭借对地产市场和上海未来发展的清晰判断，进一步加大对上海旧改项目的投入。通过股权转让方式收购了上海黄浦区508号街坊地块，规划建筑面积约43万平方米；近期，又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，规划建筑面积约7.3万平方米。目前，在上海内环核心区项目5个，未结算规划建筑面积约130万平方米，预计上海项目有望占据公司地产销售收入的一半以上。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。

期内，公司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，可建面积约 18 万平方米，预计将于年底开工；上海·青蓝国际 1 期已累计销售 5 万平方米，2 期拆迁已接近尾声，即将进入开工阶段；新收购的虹口项目、黄埔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。

1)房地产概况一览表

面积单位：平方米 金额单位：千元

序号	单位名称	项目名称	权益	占地面积	权益占地 面积	规划计容 建筑面积	权益计容 建筑面积	规划建筑 面积	权益规划 建筑面积	截至 2016 年 6 月 30 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	1,099,968	1,099,968	1,171,371	1,171,371	1,087,831	1,087,831	939,449	5,480,510	931,479	5,421,570
		沈阳·新湖花园	100%	54,933	54,933	137,333	137,333	175,672	175,672	119,716	0	74,003	578,340	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	382,899	382,899	436,532	436,532	97,854	53,910	22,594	173,800	17,277	136,750
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	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	132,003	132,003	140,097	140,097	92,903	89,652	82,239	707,410	69,807	632,880
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	828,290	828,290	915,402	915,402	522,184	166,536	70,859	428,370	34,647	183,600
		其中：拟发展作出租	100%	141,791	141,791	280,309	280,309	303,116	303,116	303,116	0	0	0	0	0
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	55,174	55,174	21,291	21,291	7,984	43,980	4,573	21,600
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	163,863	163,863	192,325	192,325	192,325	142,137	133,325	581,320	109,500	501,150
8	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	100%	637,048	637,048	445,986	445,986	554,953	554,953	366,214	193,775	224,615	1,908,810	161,625	1,355,380
9	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	100%	1,041,089	1,041,089	1,563,733	1,563,733	2,050,773	2,050,773	1,733,507	1,092,070	1,109,154	8,215,710	827,127	5,762,140
		其中：拟发展作出租	100%	69,307	69,307	46,523	46,523	89,883	89,883	0	0	0	0	0	0
10	南通新湖置业有限公司	南通·新湖长江公园	100%	314,757	314,757	580,179	580,179	560,239	560,239	200,118	0	0	0	0	0
11	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	838,027	821,266	900,000	882,000	549,344	549,344	488,306	8,505,650	488,166	8,498,000
12	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	100%	64,784	64,784	213,009	213,009	325,262	325,262	153,921	0	50,930	3,554,050	0	0
13	上海玛宝房地产开发有限公司	规划中	100%	21,486	21,486	60,160	60,160	98,160	98,160	0	0	0	0	0	0
14	上海亚龙古城房地产开发有限公司	规划中	100%	93,950	93,950	230,000	230,000	430,000	430,000	0	0	0	0	0	0
15	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	533,224	533,224	308,859	253,483	145,566	2,452,650	134,996	2,129,560
16	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	100%	360,929	360,929	433,115	433,115	505,688	505,688	396,129	157,207	194,441	2,102,550	101,938	1,095,070
17	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	杭州·金色童年	100%	138,982	138,982	138,995	138,995	186,855	186,855	20,456	0	0	0	0	0
		其中：拟发展作出租	100%	64,627	64,627	71,545	71,545	78,021	78,021	20,456	0	0	0	0	0
18	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	70%	26,256	18,379	84,019	58,813	128,741	90,119	128,741	125,289	60,601	2,691,730	53,130	2,277,750

19	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中国国际	51%	186,344	95,035	335,410	171,059	490,000	249,900	228,469	166,566	46,036	387,810	30,112	245,600
20	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	915,811	457,906	1,254,737	627,369	1,254,737	1,254,737	905,032	9,052,140	886,147	8,905,840
21	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	100%	480,507	480,507	716,433	716,433	1,094,292	1,094,292	1,094,127	395,143	515,510	2,983,090	373,706	1,985,640
22	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	100%	191,050	191,050	427,838	427,838	470,074	470,074	470,074	222,260	307,632	5,049,460	160,836	2,456,290
23	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德花园	65%	186,967	121,529	259,281	168,533	376,227	244,548	376,227	0	124,247	2,273,570	0	0
24	瑞安市中宝置业有限公司	瑞安·新湖广场	60%	159,845	95,907	407,000	244,200	460,509	276,305	96,352	0	66,012	959,760	0	0
25	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	100%	319,817	319,817	366,850	366,850	503,604	503,604	315,876	190,601	100,846	908,350	82,653	757,660
26	舟山新湖置业有限公司	舟山·御景国际	100%	105,623	105,623	168,997	168,997	242,563	242,563	242,563	242,563	42,096	560,860	34,135	453,620
27	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	70%	635,400	444,780	952,803	666,962	1,073,216	751,251	1,072,461	1,072,461	909,342	4,176,770	905,011	4,145,040
28	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	100%	406,935	406,935	733,416	733,416	964,631	964,631	652,901	534,717	301,411	1,810,880	273,306	1,603,260
29	其他	-	-	2,684,454	2,503,808	5,560,086	5,200,623	5,705,862	5,280,630	523,346	311,769	359,301	2,096,710	193,110	942,580
	合计	-	-	12,205,814	11,130,240	19,075,709	17,512,634	22,379,750	20,392,580	12,332,502	8,323,342	7,281,531	67,684,280	5,873,281	49,510,980

2) 海涂开发项目情况表

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	2,621,186
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	温州西湾项目	80%	8,060,000	6,448,000	3,490,000

注：1、截止报告期末,启东新湖投资开发有限公司已完成 262.12 万平方米（约合 3931.78 亩）的海涂开发，并取得相应的收入。

2、截止报告期末,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，并取得相应的收入。

3) 2016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：千元

序号	单位名称	项目名称	类别	新开工面积	新竣工面积	在建楼面积	可供出售楼面积	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	0	84,606	16,565	89,500	16,919	101,620
		沈阳·新湖花园	住宅	0	0	119,716	15,857	23,712	180,530	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	43,944	59,245	1,217	3,050	78	340
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	7,115	1,233	6,000	0	0
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	0	54,400	8,318	42,420	0	0
			商铺及购物中心	0	0	355,648	43,506	2,966	25,100	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	316	2,200
7	泰安新湖房地产开发有限公司	泰安·新湖绿园	住宅	0	0	50,188	55,963	10,374	52,160	3,752	22,760
8	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	住宅	58,846	0	172,439	14,413	12,876	118,440	925	13,920
9	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	住宅	59,279	0	641,437	71,365	43,159	531,840	12,215	130,370
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	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	住宅	0	0	0	13,469	3,736	143,170	8,281	355,010
12	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	住宅	0	0	153,921	40,041	25,465	1,951,540	0	0
13	上海玛宝房地产开发有限公司	规划中	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
14	上海亚龙古城房地产开发有限公司	规划中	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
15	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	34,366	1,185	51,710	653	10,430
16	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	住宅	0	0	238,922	27,869	19,857	256,180	2,181	32,110
17	杭州新湖候鸟置业有限公司	杭州·金色童年	酒店	0	0	20,456	0	0	0	0	0
18	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	住宅	0	0	3,452	21,874	3,102	175,040	6,831	308,870
19	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中国际	住宅	0	166,566	61,903	58,734	14,392	131,720	30,112	245,600

20	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	0	648	15,854	129,170	7,865	91,610
21	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	住宅	123,864	0	698,984	162,026	57,662	440,810	1,435	21,940
22	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	住宅	0	0	247,814	53,063	69,686	1,268,070	1,391	25,870
23	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德花园	住宅	0	0	376,227	55,112	35,782	625,370	0	0
24	瑞安市中宝置业有限公司	瑞安·新湖广场	住宅	0	0	96,352	28,475	43,076	638,470	0	0
25	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	住宅	34,593	0	125,275	70,076	8,884	74,540	1,988	15,570
26	舟山新湖置业有限公司	舟山·御景国际	住宅	0	242,563	0	121,274	15,362	196,410	34,135	453,620
27	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	住宅	0	53,332	0	89,366	16,276	77,410	17,346	82,800
28	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	住宅	95,845	95,181	118,184	73,793	56,564	324,430	65,812	362,090
29	其他		住宅	55,150	0	211,577	49,881	7,410	65,660	0	0
	小 计			427,577	557,642	4,009,160	1,333,838	514,713	7,598,740	212,235	2,276,730

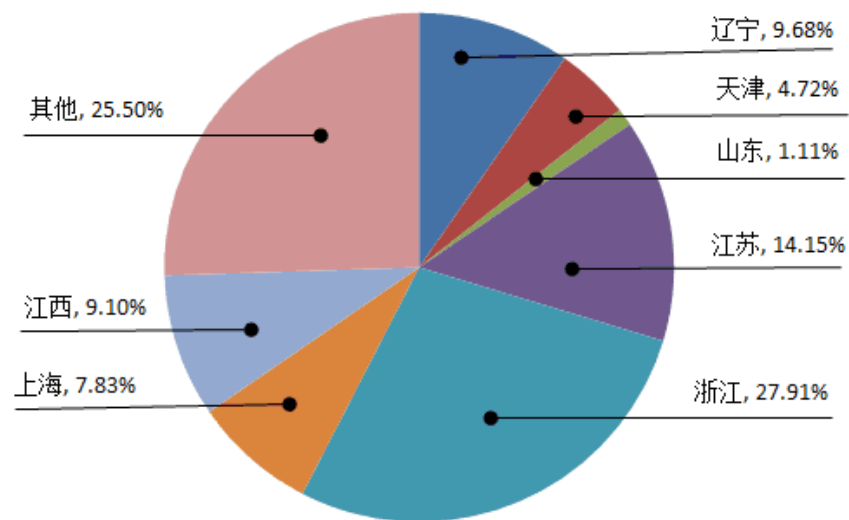
4) 2016年1-6月主要房地产项目出租情况表

单位：元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	沈阳	沈阳·北国之春	商铺及购物中心	2,436	666,828	否	/
2	沈阳	沈阳·北国之春	办公写字楼	1,056	50,000	否	/
3	杭州	杭州·香格里拉	办公写字楼	654	1,010,093	否	/
4	苏州	苏州·明珠城	商铺及购物中心	10,435	1,138,239	否	/
5	上海	上海·新湖明珠城	商铺及购物中心	5,356	2,731,020	否	/
6	上海	上海·新湖明珠城	办公写字楼	1,897	825,000	否	/
7	丽水	丽水·新湖国际	商铺及购物中心	1,738	540,579	否	/
8	九江	九江·柴桑春天	商铺及购物中心	9,847	1,883,952	否	/
9	绍兴	绍兴·红太阳中心	办公写字楼	772	94,590	否	/

10	绍兴	绍兴·红太阳中心	商铺及购物中心	17,368	2,929,022	否	/
11	兰溪	兰溪·香格里拉	商铺及购物中心	5,053	478,976	否	/
12	衢州	衢州·新湖景城	商铺及购物中心	2,703	137,955	否	/
	合 计			59,315	12,486,254		

5) 2016 半年度房地产项目规划建筑面积按地区分布图



3、金融及互联网金融情况

期内，公司进一步完善金融信息服务领域的投资、经营管理，积极打造互联网金控平台。公司进一步布局互联网金融，万得金融服务框架体系逐步成型；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%。公司所投资的保险、证券、银行、期货等金融板块进一步成熟，未来将借助互联网和资本市场实现新的突破。

4、企业形象和品牌建设

期内，公司坚持品牌发展战略，持续完善公司业务和产品体系。优化地产产品研发、设计、营造、策划和销售能力，持续提升公司品牌及市场形象。公司被中国指数研究院评为“2016 沪深上市房地产公司综合实力 TOP10”，彰显了公司在国内上市房企中的重要地位。上海·新湖明珠城三期荣获上海市建设工程“白玉兰”（市优质工程）奖。

期内，公司投资者管理工作稳步提升，资本市场形象更趋稳定。公司为维护股价稳定，保护投资者利益，推出并实施了股份回购计划，向市场传递了公司管理层对公司发展的信心。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。

在稳健、持续发展的过程中，公司将继续积极履行社会责任，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。

(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	4,140,139,473.40	4,979,614,361.48	-16.86
营业成本	3,314,240,574.40	3,835,955,390.76	-13.60
销售费用	122,646,937.24	114,699,379.82	6.93
管理费用	299,621,299.87	252,323,330.03	18.74
财务费用	517,681,022.67	342,897,576.43	50.97
经营活动产生的现金流量净额	2,412,056,310.93	-1,298,905,597.00	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-3,438,044,780.46	-4,506,562,699.08	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-117,613,258.24	1,622,463,504.60	-107.25
研发支出	5,633,589.50	5,280,294.20	6.69

财务费用变动原因说明:本期与上年同期相比融资总额增加,主要系发行了 120 亿元公司债。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期回购公司股份 19.67 亿元所致。

2 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

虽然公司本期房地产预售收入大幅增加,但由于各项目开发周期的原因使本期竣工交房的项

目较少，导致本期房地产结算收入比上年同期降低 28%、公司净利润同比降低 29.30%。

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

1) 根据公司第八届董事会第五十一次会议和 2014 年度第五次临时股东大会决议，公司向中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）申请注册中期票据并发行。2016 年 3 月 31 日，交易商协会出具了《接受注册通知书》（中市协注[2016]MTN173 号），接受公司中期票据注册，注册金额 33 亿元，注册额度自该通知书落款之日起 2 年内有效。公司已于 2016 年 4 月 8 日取得该通知书。截至本报告日，本期中期票据尚未发行。

2) 根据公司第八届董事会第六十五次会议和 2015 年度第六次临时股东大会决议，公司拟发行公司债券规模不超过人民币 35 亿元（含 35 亿元），可在获得中国证监会核准后，以一次或分期形式在中国境内公开发行本次发行公司债券的期限不超过 10 年（含 10 年）；2016 年 3 月 24 日，公司收到中国证监会出具的《关于核准新潮中宝股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可〔2016〕587 号）。公司已于 2016 年 5 月 20 日完成债券发行工作，实际发行总额为人民币 35 亿元，票面利率 5.20%。

(3) 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	2,196,064,656.08	1,501,921,377.99	31.61	-27.76	-25.94	减少 1.67 个百分点
海涂开发	115,416,719.37	56,893,690.49	50.71	1.67	3.35	减少 0.79 个百分点
商业贸易	1,739,700,183.38	1,736,296,518.78	0.2	0.42	0.12	增加 0.3 个百分点
其他	74,947,650.10	11,819,933.62	84.23	2.28	23.87	减少 2.75 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	2,784,815,388.71	5.58
辽宁	101,964,844.41	-0.56
江西	444,887,100.37	34.59
江苏	269,172,374.23	-82.09
上海	500,325,007.26	29.77
山东	24,964,493.95	不适用

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

单位: 元 币种: 人民币

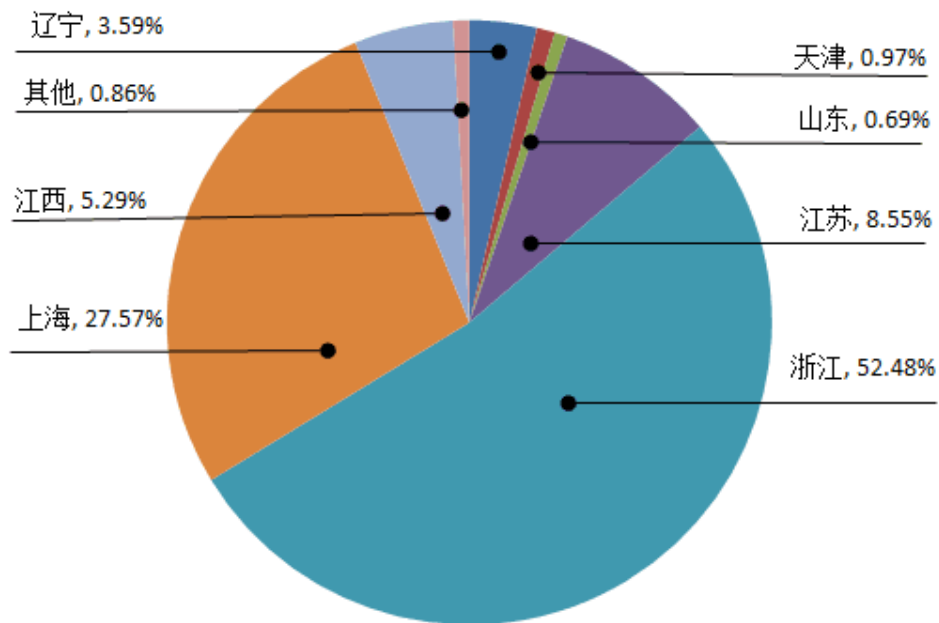
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
浙江	2,784,815,388.71	2,553,658,701.09	8.3	5.58	10.69	减少 4.24 个百分点
上海	500,325,007.26	177,158,810.02	64.59	29.77	-31.68	增加 31.85 百分点
江西	444,887,100.37	347,397,430.52	21.91	34.59	56.24	减少 10.82 个百分点

(2) 2016 半年度主要房地产业务分地区情况一览表

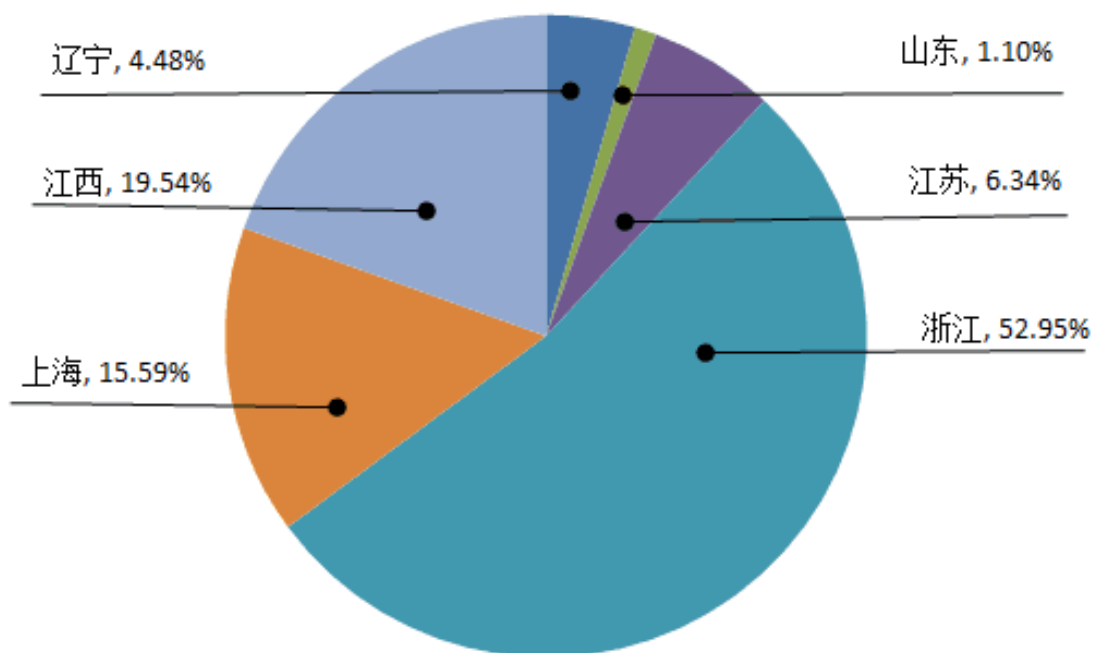
面积单位: 平方米 金额单位: 千元

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	41,494	273,080	3.59%	16,997	101,960	4.48%
天津	12,517	73,520	0.97%	0	0	0.00%
山东	10,374	52,160	0.69%	4,068	24,960	1.10%
江苏	56,035	650,280	8.55%	13,140	144,290	6.34%
浙江	284,842	3,987,490	52.48%	86,591	1,205,620	52.95%
上海	29,201	2,094,710	27.57%	8,281	355,010	15.59%
江西	72,840	401,840	5.29%	83,158	444,890	19.54%
其他	7,410	65,660	0.86%	0	0	0.00%
合计	514,713	7,598,740	100.00%	212,235	2,276,730	100.00%

(3) 2016 半年度房地产项目合同销售收入按地区分布图



(4) 2016 半年度房地产项目结算收入按地区分布图



(三) 核心竞争力分析

报告期内，公司的核心竞争优势进一步强化。经过多年的潜心打造，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、公司未来将实施“地产+互联网金控”双主业战略。经过近年来的系统整合，公司互联网金控平台已逐渐成形。公司在地产行业耕耘二十余年，逐步形成了以上海为中心的上海内环、上海近郊、环上海城市带的三圈布局；未来也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。公司目前土地储备约 1200 万平方米，海涂开发土地面积约 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，市场相对稳定，项目资源优质；上海一线城市储备价值占比一半，利润空间保持较高水平。同时，公司投资的大量金融股权价值提升巨大，业绩优良。

3、财务稳健高效。公司一贯坚持财务稳健的经营风格，处理好稳健经营与快速成长的关系，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，公司凝聚了一大批管理团队和业务精英。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。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是公司持续健康发展的有利保障。按照法律法规要求，结合公司发展实际，公司建立了完整规范的业务管理制度、流程，控制合规风险；同时，建立健全和有效实施风控机制，强化对风险的识别、管理和控制能力，为公司快速稳健发展奠定了基础和保障。

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。

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 76 家子公司纳入本期合并财务报表范围，详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。