

新湖中宝股份有限公司

2011 年年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
钱春	董事	出差	林俊波
卢建平	独立董事	出差	姚先国
柯美兰	独立董事	出差	姚先国

1.3 公司年度财务报告已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人林俊波、主管会计工作负责人潘孝娜及会计机构负责人（会计主管人员）许红声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	新湖中宝
股票代码	600208
上市交易所	上海证券交易所

2.2 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
联系地址	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
传真	0571-87395052	0571-87395052
电子信箱	yudf@600208.net	gaoli@600208.net

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2011 年	2010 年	本年比上年增 减（%）	2009 年	
				调整后	调整前
营业总收入	6,688,298,540.05	8,140,036,586.15	-17.83	6,379,362,378.87	6,379,362,378.87
营业利润	1,390,549,990.43	2,137,125,057.17	-34.93	1,584,861,005.13	1,576,736,006.31
利润总额	1,874,112,529.57	2,213,178,530.84	-15.32	1,613,038,322.65	1,604,913,323.83
归属于上市公司股东的净利润	1,407,209,199.20	1,559,964,145.58	-9.79	1,158,295,254.98	1,150,170,256.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	784,803,924.72	1,456,091,874.29	-46.10	1,041,297,249.33	1,033,172,250.51
经营活动产生的现金流量净额	-2,549,703,745.08	-2,405,481,935.89	不适用	2,519,034,558.59	2,519,034,558.59
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年 末增减（%）	2009 年末	
				调整后	调整前
资产总额	35,307,862,599.20	28,453,106,034.22	24.09	22,047,699,383.84	21,945,320,909.67
负债总额	23,956,326,432.48	19,473,790,825.41	23.02	15,255,917,794.39	15,255,917,794.39
归属于上市公司股东的所有者权益	9,779,750,093.39	8,480,312,910.10	15.32	6,408,736,925.38	6,306,358,451.21
总股本	6,210,715,727.00	5,133,483,639.00	20.98	3,384,402,426.00	3,384,402,426.00

3.2 主要财务指标

	2011 年	2010 年	本年比上年增减（%）	2009 年	
				调整后	调整前
基本每股收益（元 / 股）	0.23	0.26	-11.54	0.19	0.34
稀释每股收益（元 / 股）	0.23	0.26	-11.54	0.19	0.34
用最新股本计算的每股收益（元/股）	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.13	0.24	-45.83	0.19	0.34
加权平均净资产收益率（%）	15.44	21.60	减少 6.16 个百分点	19.55	19.72
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	8.61	20.16	减少 11.55 个百分点	19.78	19.61

每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	-0.41	-0.47	不适用	0.74	0.74
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减（%）	2009 年末	
				调整后	调整前
归属于上市公司股东的每股净资产（元 / 股）	1.57	1.65	-4.85	1.89	1.86
资产负债率（%）	67.85	68.44	减少 0.59 个百分点	69.20	69.52

3.3 非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	附注（如适用）	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	238,485,600.46		80,009,427.94	-5,811,318.64
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				3,729,245.58
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	494,649,233.30	主要系子公司义乌北方（天津）国际商贸城有限公司收到的投资落户奖励	45,700.00	586,900.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,300,000.00			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				122,675,353.66
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关	18,211,055.72		751,952.07	6,285,316.30

的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,248,263.88		81,442,689.84	-11,538,783.70
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	-300,815.75		-36,495,080.75	-245,795.37
所得税影响额	-123,691,535.37		-21,882,417.81	1,317,087.82
合计	622,405,274.48		103,872,271.29	116,998,005.65

§ 4 股东持股情况和控制框图

4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

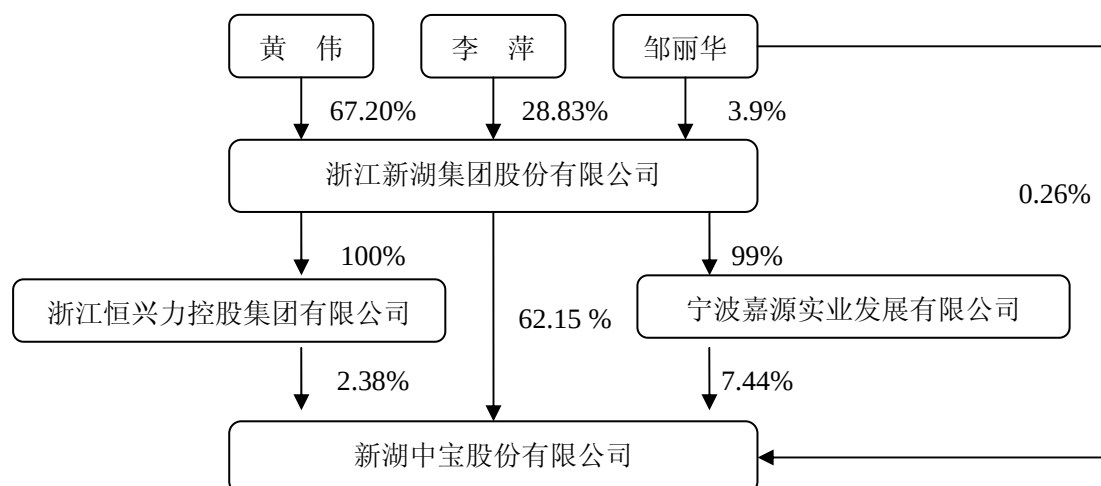
单位：股

2011 年末股东总数		118,946 户	本年度报告公布日前一个月末 股东总数		110,932 户
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条 件股份数量	质押或冻结的股份 数量
浙江新湖集团股份 有限公司	境 内 非 国 有法人	62.15	3,860,052,244		质押 3,389,105,188
宁波嘉源实业发展 有限公司	境 内 非 国 有法人	7.44	462,275,400		质押 375,260,000
浙江恒兴力控股集 团有限公司	境 内 非 国 有法人	2.38	147,722,400		质押 146,784,000
中国工商银行－富 国天惠精选成长混 合型证券投资基金	境 内 非 国 有法人	1.29	80,000,000		

(LOF)					
中国建设银行－华夏优势增长股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.16	71,868,202		
中国工商银行－博时精选股票证券投资基金	境内非国有法人	1.03	63,882,033		
中国农业银行－富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	境内非国有法人	0.72	44,586,671		
中国建设银行－华宝兴业行业精选股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.70	43,606,911		
招商银行股份有限公司－兴全合润分级股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.53	33,215,721		
交通银行－富国天益价值证券投资基金	境内非国有法人	0.53	32,744,328		
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
浙江新湖集团股份有限公司		3,860,052,244		人民币普通股	
宁波嘉源实业发展有限公司		462,275,400		人民币普通股	
浙江恒兴力控股集团有限公司		147,722,400		人民币普通股	
中国工商银行－富国天惠精选成长混合型证券投资基金(LOF)		80,000,000		人民币普通股	
中国建设银行－华夏优势增长股票型证券投资基金		71,868,202		人民币普通股	
中国工商银行－博时精选股票证券投资基金		63,882,033		人民币普通股	
中国农业银行－富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金		44,586,671		人民币普通股	
中国建设银行－华宝兴业行业精选股票型证券投资基金		43,606,911		人民币普通股	
招商银行股份有限公司－兴全合润分级股票型证券投资基金		33,215,721		人民币普通股	
交通银行－富国天益价值证券投资基金		32,744,328		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动		浙江恒兴力控股集团有限公司为浙江新湖集团股份有限公司的全			

的说明	资子公司，宁波嘉源实业发展有限公司为浙江新潮集团股份有限公司的控股子公司。浙江新潮集团股份有限公司、浙江恒兴力控股集团有限公司、宁波嘉源实业发展有限公司为一致行动人。 公司未知其他股东之间是否存在关联关系。
-----	--

4.2 控股股东及实际控制人情况



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

1、报告期内总体经营情况

2011 年政府出台了最为严厉的地产调控政策，公司尽管已经前瞻性地把握了宏观形势，合理调整了投资布局，稳健经营，持续发展，但宏观调控依然对公司经营管理产生了一定的影响。期内，公司实现营业收入 66.88 亿元，净利润达 14.07 亿元，每股收益 0.23 元，加权平均净资产收益率 15.44%。

期内，公司顺应宏观经济走势，在巩固传统地产业务的同时，敏锐把握其他领域高成长的投资机会。公司立足地产主业、适度介入矿产资源行业收购了四子王旗德日存呼都格区煤炭探矿权。在股权投资方面，除已上市的上海大智慧股份有限公司和浙江金洲管道科技股份有限公司外，公司又增资入股了浙江古纤道新材料股份有限公司，预期将为公司带来较好的回报。期内，公司实施了 2008 年股权激励计划第二次行权，行权人数为 205 人，行权股数为 5053.536 万股，行权金额人民币 2.77 亿元。同时，公司新一轮股权激励计划经中国证监会核准后顺利实施。这对完善公司治理，增强公司凝聚力，提升公司价值发挥了积极作用。

期内，公司地产品品质和品牌有了较大提升。公司持续入选“沪深 300 指数”、“上证 180 指数”成分股，连续五年被评为中证“金牛百强”，公司董事长林俊波女士被评为中证“金牛最佳企业领袖”等。公司在资本市场的影响力得到了进一步提升。

2、公司主营业务及其经营状况

2011 年公司主营业务分行业、分产品情况表

单位：元

分行业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比 上年增减 (%)	主营业务成本比上 年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产（注）	3,368,489,415.86	1,685,796,027.80	49.95	-36.6	-42.12	增加 4.77 个百分点

商业贸易	3,132,212,350.62	3,129,008,244.11	0.1	20.34	20.41	减少 0.06 个百分点
酒店服务	25,196,692.76	17,036,555.27	32.39	-20.12	-8.24	减少 8.75 个百分点
其他	131,302,063.94	20,122,495.94	84.67	-20.61	-4.07	减少 2.65 个百分点
小 计	6,657,200,523.18	4,851,963,323.12	27.12	-17.94	-12.59	减少 4.46 个百分点

注：本表数据不包含未纳入合并范围的联营、合营企业的房地产结算收入。

期内，尽管地产行业受政策影响陷入低谷，但公司在变化迅速的市场中控制风险、稳健经营，灵活把握开工和销售节奏，保持了合理的库存水平，未对公司形成较大的财务压力，完成了一定的经营业绩。全年累计实现合同销售金额人民币 33.67 亿元；实现结算面积 47.19 万平方米，结算金额 36.81 亿元。

期内，公司坚持稳健的财务策略，现金流相对充裕。截至 2011 年 12 月 31 日，公司货币资金余额 51.21 亿元，资产负债率 67.85%，流动比率 195.02%，均保持在合理范围内。公司基本没有未付清的地价款，负债结构不断优化，资金情况相对整个行业较为宽裕。

期内，公司适度加大了优质地块的投入力度。新拓展了舟山、天津等多个地产项目，新增土地储备 59.38 万平方米，建筑面积 113.31 万平方米，实现了土地储备的合理增长；已进入城市增加至 23 个，主要位于长三角地区、环渤海地区，区域分布更为广泛，项目品种更为丰富。截至 2011 年 12 月 31 日，公司共有土地储备项目 36 个（不含一级开发项目），土地储备占地面积 966.64 万平方米，按公司权益计算为 842.46 万平方米，规划建筑面积累计已达 1515.75 万平方米，按公司权益计算为 1315.99 万平方米。

期内，公司一级开发和综合性项目进展顺利。公司通过收购和增资的方式，以 11.2 亿元的对价获得温州市平阳县利得海涂围垦开发有限公司 51% 的股权，取得温州西湾海涂围垦项目共计海域使用面积为 806 万平方米，目前该项目规划设计论证阶段已基本完成。同时启东、天津等大型、综合型项目进展加速，其中启东项目即将进入一级开发转二级招拍挂阶段，天津义乌商贸城主体建设已经完工，即将进入招商引资阶段。通过这一系列项目的开拓，公司进一步丰富了地产业务的盈利模式，为未来地产业务可持续发展积累了大量的储备，充分显示了公司应对地产调控、加快地产业务结构战略转型的前瞻性。

期内，公司强化了地产的品牌和品质战略管理。在充分发挥规模优势的基础上，进一步充实了设计、工程、造价、营销四大中心的职能和人员，公司的产品研发、成本管理、品质控制、营销策划等得到了全面提升。公司还整合多元化优势资源，以“新湖会”的投资俱乐部、全能精英俱乐部、健身俱乐部三大俱乐部专业服务平台为载体，开展一系列客服活动，通过客户增值服务提升新湖地产的服务价值。同时，引入绿城物业与新湖物业合资合作，为客户提供一流的物业管理服务和园区生活体系服务。

1) 房地产公司和项目概况一览表

面积单位：平方米 金额单位：万元

序号	公司名称	项目名称	权益	占地面积	权益占地面积	规划建筑面积	权益规划建筑面积	截至 2011 年 12 月 31 日			
								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	1,141,527	1,141,527	687,049	358,284	663,229	327,886
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	100%	268,162	268,162	406,832	406,832	2,147	1,130	0	0
3	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	100%	145,059	145,059	166,485	166,485	50,800	48,525	49,578	48,372
4	义乌北方（天津）国际商贸城有	天津·义乌商贸	100%	457,323	457,323	914,645	914,645	0	0	0	0

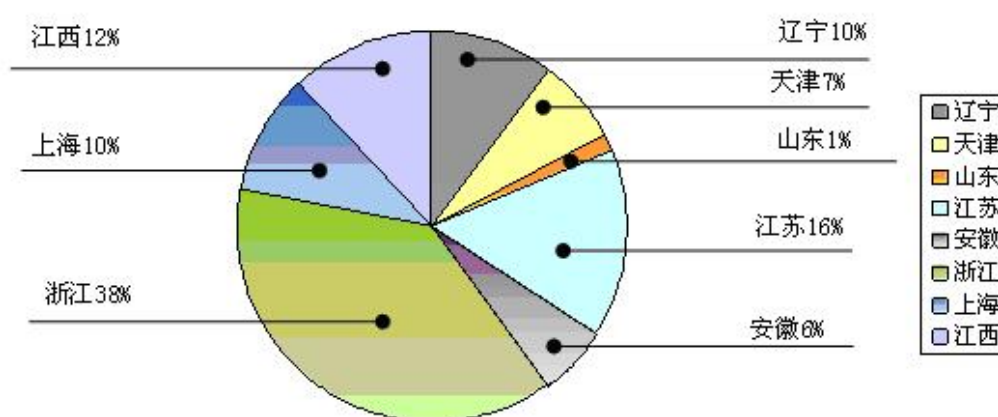
新湖中宝股份有限公司 2011 年年度报告摘要

	限公司	城									
5	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	4,781	2,932	0	0
6	泰安新湖房地产开发有限公司	泰安·新湖绿园	100%	120,129	120,129	155,478	155,478	46,382	20,906	18,253	5,864
7	淮安新湖房地产开发有限公司	淮安·翔宇花园	55%	170,467	93,757	264,638	145,551	256,304	59,323	256,304	59,323
8	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	100%	637,048	637,048	508,000	508,000	106,699	74,400	101,618	69,633
9	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	100%	1,042,658	1,042,658	1,563,987	1,563,987	424,180	254,650	390,152	225,638
10	蚌埠新湖置业有限公司	蚌埠·山水华庭	100%	198,318	198,318	259,508	259,508	259,508	60,942	259,508	60,942
11	黄山新湖房地产开发有限公司	黄山·维多利亚广场	100%	107,190	107,190	180,000	180,000	178,465	39,706	178,465	39,706
12	芜湖长江长置业有限公司	芜湖·长江长现代城	100%	154,079	154,079	432,778	432,778	365,893	181,818	359,985	175,857
13	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	95%	228,717	217,281	900,000	855,000	391,499	558,588	390,213	555,415
14	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	100%	64,784	64,784	344,714	344,714	0	0	0	0
15	上海新湖明珠置业有限公司	上海·华商大公馆	70%	219,796	153,857	290,256	203,179	0	0	0	0
16	浙江新湖房地产集团有限公司	杭州·新河公寓	100%	3,550	3,550	14,700	14,700	14,700	5,300	14,700	5,300
17		杭州·东新园	100%	49,448	49,448	123,000	123,000	107,305	36,600	102,440	34,944
18	杭州新湖房地产开发有限公司	杭州·北国之春	100%	15,921	15,921	64,000	64,000	63,406	22,054	63,406	22,054
19	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	134,887	210,751	128,473	195,824
20	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	100%	360,929	360,929	455,279	455,279	36,216	38,889	32,386	34,695
21	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	70%	26,256	18,379	128,741	90,119	3,648	13,196	0	0
22	嘉兴新湖房地产开发有限公司	嘉兴·新湖绿都	100%	90,672	90,672	160,594	160,594	165,083	46,308	165,083	46,308
23	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中国际	51%	186,344	95,035	450,000	229,500	0	0	0	0
24	嘉善新湖房地产开发有限公司	嘉善·风泽泗洲	100%	163,887	163,887	97,000	97,000	96,287	49,188	96,287	49,188
25	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	1,230,000	615,000	704,895	631,539	510,843	382,707
26	桐乡新湖升华置业有限公司	桐乡·香格里拉	100%	202,012	202,012	209,537	209,537	111,317	73,671	111,317	73,671
27	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	100%	480,507	480,507	759,000	759,000	267,404	108,377	266,724	106,781
28	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	100%	191,050	191,050	431,688	431,688	19,962	24,196	0	0
29	瑞安外滩房地产开发有限公司	瑞安·外滩	100%	48,068	48,068	222,382	222,382	217,726	79,404	217,726	79,404
30		瑞安·新湖绿都	100%	68,725	68,725	108,516	108,516	107,134	51,892	107,134	51,840
31	温州新湖房地产开发有限公司	温州·新湖庄园	99.50%	40,738	40,534	77,985	77,595	0	0	0	0
32		温州·新湖广场	99.50%	32,675	32,512	80,916	80,511	72,983	38,907	72,983	38,907
33	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	51%	319,817	163,107	451,095	230,058	46,527	41,073	0	0
34	舟山新湖保亿置业有限公司	舟山·御景国际	55%	105,623	58,093	241,483	132,816	0	0	0	0
35	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	70%	635,400	444,780	1,073,216	751,251	640,696	257,004	611,572	239,150
36	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	70%	406,935	284,855	732,846	512,992	9,718	4,292	0	0
小 计				9,666,372	8,424,622	15,157,464	13,159,860	5,593,601	3,393,845	5,168,379	2,929,409
一级开发项目											
37	启东新湖置业有限公司	启东圆陀角项	100%	4,000,000	4,000,000	/	/	/	/	/	/

		目									
38	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	/	/	/	/	/	/
小 计				12,060,000	8,110,600	/	/	/	/	/	/
合 计				21,726,372	16,535,222	/	/	/	/	/	/

2) 房地产项目按地区分布图

截止2011年12月底规划建筑面积按地域划分图



3) 2011 年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	填制单位	项目名称	开工面积	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	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	181,997	40,781	42,846	45,477	43,740	35,733
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	78,225	0	2,147	1,130	0	0
3	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	39,596	22,694	13,472	14,462	26,357	27,371
4	义乌北方（天津）国际商贸城有限公司	天津·义乌商贸城	306,195	0	0	0	0	0
5	滨州新湖房地产开发有限公司	滨州·新湖玫瑰园	20,527	0	1,198	493	0	0
6	泰安新湖房地产开发有限公司	泰安·新湖绿园	0	18,253	19,761	9,225	18,253	5,864
7	淮安新湖房地产开发有限公司	淮安·翔宇花园	0	0	2,581	630	2,582	630
8	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	0	0	13,712	12,537	29,957	24,768
9	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	225,182	113,055	27,974	24,704	122,915	80,427
10	蚌埠新湖置业有限公司	蚌埠·山水华庭	0	0	7,778	2,508	10,090	3,769
11	芜湖长江长置业有限公司	芜湖·长江长现代城	0	0	8,502	8,287	9,182	10,113
12	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	0	0	4,884	14,156	8,810	25,286

13	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	0	0	0	0	0	0
14	上海新湖明珠置业有限公司	上海·华商大公馆	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	0	34,641	5,975	13,609	4,447	8,814
16	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	89,360	17,641	4,615	5,266	15,592	19,633
17	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	112,937	0	3,648	13,196	0	0
18	嘉兴新湖房地产开发有限公司	嘉兴·新湖绿都	0	0	5,200	616	5,232	623
19	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中国国际	0	0	0	0	0	0
20	嘉善新湖房地产开发有限公司	嘉善·风泽泗洲	0	0	0	195	0	195
21	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁·百合新城	102,831	60,263	36,160	71,033	44,936	33,150
22	桐乡新湖升华置业有限公司	桐乡·香格里拉	0	0	774	921	12,219	9,830
23	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	0	83,265	23,188	18,082	44,726	30,923
24	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	158,717	0	19,962	24,196	0	0
25	瑞安外滩房地产开发有限公司	瑞安·外滩	0	0	0	230	0	230
26		瑞安·新湖绿都	0	0	0	0	7,598	7,297
27	温州新湖房地产开发有限公司	温州·新湖广场	0	0	112	748	112	747
28	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	119,152	0	7,085	6,797	0	0
29	舟山新湖保亿置业有限公司	舟山·御景国际	0	0	0	0	0	0
30	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	144,904	95,732	75,455	49,124	65,191	42,732
31	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	119,111	0	9,718	4,292	0	0
小 计			1,698,734	486,325	336,747	341,914	471,939	368,135

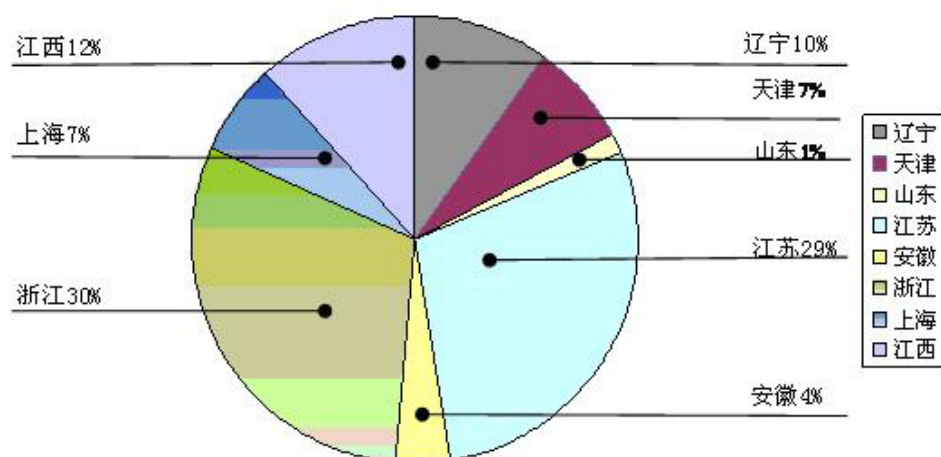
注：本表数据未考虑权益比例

4)2011 年房地产业务分地区情况一览表

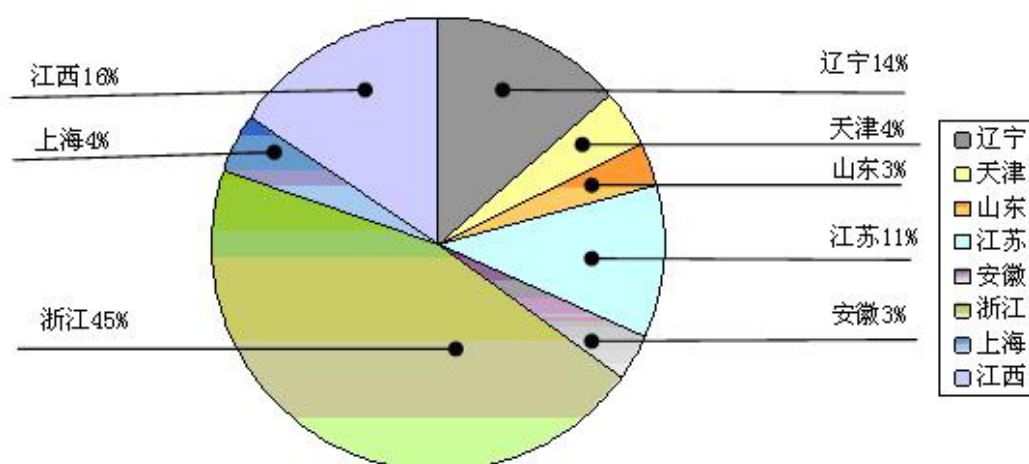
面积单位：平方米 金额单位：万元

地区	合同销售面积	合同销售收入	结算面积	结算收入	净利润	比例（%）
辽宁	44,993	46,607	43,740	35,733	7,651	6.05%
天津	13,472	14,462	26,357	27,371	43,793	34.62%
山东	20,959	9,718	18,253	5,864	411	0.32%
江苏	44,267	37,871	155,454	105,825	21,191	16.75%
安徽	16,280	10,795	19,272	13,882	1,618	1.28%
浙江	106,719	154,889	134,862	111,442	28,470	22.50%
上海	4,884	14,156	8,810	25,286	10,812	8.55%
江西	85,173	53,416	65,191	42,732	12,563	9.93%
合计	336,747	341,914	471,939	368,135	126,509	100%

5)2011 年结算收入按地区分布图



6)2011 年合同销售收入按地区分布图



3、主要控股及参股公司经营情况

单位：万元 币种：人民币

名称（均包含下属项目公司）	权益	2011 年主要开发项目	2011 年 12 月 31 日 总资产	2011 年 12 月 31 日 所有者权益	2011 年 1-12 月 营业收入	2011 年 1-12 月 净利润
沈阳新湖房地产开发有限公司	100%	沈阳·北国之春	175,691	61,740	35,774	7,651
天津新湖凯华投资有限公司	100%	天津·香格里拉	30,041	15,021	27,371	7,792
义乌北方（天津）国际商贸城有限公司	100%	天津·义乌商贸城	93,331	39,001	0	36,001
江苏新湖宝华置业有限公司	100%	南京·仙林翠谷	76,187	38,687	24,778	5,904
苏州新湖置业有限公司	100%	苏州·明珠城	221,451	55,258	81,028	15,287
上海新湖房地产开发有限公司	95%	上海·新湖明珠城	79,298	51,239	26,207	10,812
杭州新湖美丽洲置业有限公司	100%	杭州·香格里拉	113,068	62,512	8,950	1,548
浙江新兰得置业有限公司	100%	杭州·新湖果岭	119,621	30,069	19,633	7,641
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	50%	海宁·百合新城	285,558	13,448	41,632	4,838
桐乡新湖升华置业有限公司	100%	桐乡·香格里拉	36,706	25,206	9,830	2,542
衢州新湖房地产开发有限公司	100%	衢州·新湖景城	49,696	41,756	30,923	11,671
九江新湖远洲置业有限公司	70%	九江·柴桑春天	88,867	27,452	42,776	12,563
新湖期货有限公司	91.67%	/	286,444	55,764	10,289	4,604
合 计			1,655,959	517,153	359,191	128,854

注：本表数据未考虑权益比例

参股公司经营情况（适用投资收益占净利润 10% 以上的情况）：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	经营范围	净利润	参股公司贡献的投资收益	占上市公司净利润的比重(%)
成都农村商业银行股份有限公司	吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据承兑与贴现；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府证券、金融证券；从事同业拆借；从事银行卡业务；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。	217,105.90	12,688.75	9.02
盛京银行股份有限公司	经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准。	260,535.20	27,537.85	19.57
上海大智慧股份有限公司	计算机软件服务，第二类增值电信业务中的信息服务业务（含互联网信息服务、移动信息服务，不含固定网电话信息服务），互联网证券期货讯息类视听节目，计算机系统服务，数据处理，计算机、软件及辅助设备的零售（除计算机信息系统安全专用产品），房地产咨询（不得从事经纪），创意服务、动漫设计，设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告，网络科技（不得从事科技中介），投资咨询，企业策划设计，电视节目制作、发行。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）	10,599.66	17,512.77	12.45

注：报告期内，成都农村商业银行股份有限公司实现净利润 217,105.90 万元，公司按持股比例确认投资收益 18,666.35 万元，报告期成都农村商业银行股份有限公司定向增发，根据《上市公司执行企业会计准则监管问题解答》的规定：“由于被投资单位增发股份、投资方未同比例增资导致持股比例下降的，持股比例下降部分视同长期股权投资处置”，公司据此确认投资收益-5,977.60 万元；盛京银行股份有限公司实现净利润 260,535.00 万元，公司按持股比例确认投资收益 23,015.68 万元，报告期盛京银行股份有限公司定向增发，公司确认投资收益 4,522.17 万元；上海大智慧股份有限公司实现净利润 10,599.66 万元，公司按持股比例确认投资收益 985.10 万元，报告期上海大智慧股份有限公司公开发行股票，公司确认投资收益 16,527.67 万元。

4、对未来发展的展望

①面临的市场环境和竞争态势

中国地产市场保持了十几年的良好发展，但近年面临了严峻的调控，国家用土地、税收、金融等各种措施调控地产，甚至采取了如限贷、限购、限价等非市场化的手段。我们判断：首先，未来在相当长一段时间内，地产调控政策将会常态化，预计限购、限贷等政策短期不

会放松，房产税试点改革、土地制度改革等长效措施有可能稳步推进。同时银行贷款、股票、债券等融资渠道都会受到限制。行业面临的生存环境较为严峻。

其次，地产行业增速将逐步趋缓。宏观调控和对住房需求的抑制政策，将减缓地产市场的增速；保障性住房持续投入也将挤出部分商品房市场份额。

第三，行业集中度进一步提升。随着调控的深入，目前地产行业面临去杠杆化，利润率下滑等困境，政策的调控也将使越来越多的企业开始放弃地产业务，市场已经逐步进入集中度提升的阶段。

②2012 年经营计划

面对严峻的外部环境，公司将顺势而为，稳中求变，灵活应对，确保公司价值持续稳定增长。

(a)加强资金管理，确保资源有效利用

房地产作为资金密集型产业，资金管控能力至关重要。为此，一是要把销售作为各项工作的重中之重。在调控持续的情况下，需快速抓住市场机会，调整产品结构，准确把握节奏和价格。要营造全员营销意识，拓宽销售渠道，创新销售模式，加快资金回笼。二是要合理利用各种融资渠道，深化金融产品创新，研究、探索新型融资品种，多渠道加大融资力度。做好财务资源的配置，优化借款期限结构，降低融资成本，进一步提高资金管理及使用效率，控制财务风险。

(b)加强品质建设，提升新潮品牌影响力

要在前几年“整合、共享、提升”的基础上，继续推进产品适度标准化建设，全面提升开发产品品质。整合设计资源，做好设计资源共享；进一步推行工程成本全过程动态管理模式；推行工艺技术的标准化管理；完善工程类技术规程。整合内外资源，为客户提供售前、售中和售后全程的高品质服务，实现客户生活价值的全面提升。

(c)加强投资管理，把握新生投资机遇

在地产投资领域：要积极关注近期市场的并购及合作机会，创新地产盈利模式，探索通过旧城改造、一二级市场联动等灵活方式获取项目；同时，要加强对其他新兴行业的关注、研究和考察，适度在其他领域进行高收益投资，平滑地产行业波动风险，切实提升公司价值。

(d)加强公司治理，完善内部控制体系

公司将以加强法人治理和内部控制规范体系建设为契机，加强制度建设，优化组织结构，在良好的公司治理基础上持续完善内部控制体系，提高公司内部控制规范水平和风险防范能力。

(e)加强人才队伍建设，夯实发展基础。

今年要把推行员工全员培训作为人才队伍建设的重点。要根据各业务专业的实际情况，切实抓好员工技能与专业知识的培训，提高员工履行岗位职责能力。同时，公司将致力于加强企业文化建设，更加注重客户及员工关怀，为企业营造良好的创业氛围。

2012 年开发计划表

面积单位：平方米 金额单位：万元

序号	填制单位	开工面积	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	沈阳新潮房地产开发有限公司	30,000	18,500	38,000	40,000	32,150	36,500
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	30,000	0	5,000	3,000	0	0
3	天津新潮凯华投资有限公司	38,326	15,633	23,600	15,000	12,790	18,000
4	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	110,000	370,000	160,000	160,000	0	0
5	滨州新潮房地产开发有限公司	0	20,527	3,800	2,180	10,900	6,500

6	泰安新湖房地产开发有限公司	44,936	44,445	16,534	7,912	21,500	13,080
7	淮安新湖房地产开发有限公司	0	0	2,031	1,648	2,031	1,648
8	江苏新湖宝华置业有限公司	0	13,280	11,671	11,598	13,350	13,050
9	苏州新湖置业有限公司	0	86,673	52,400	39,000	39,000	32,700
10	芜湖长江长置业有限公司	0	13,845	6,459	5,600	6,223	5,353
11	上海新湖房地产开发有限公司	56,604	0	30,000	50,000	30,000	50,000
12	上海中瀚置业有限公司	130,000	0	0	0	0	0
13	上海新湖明珠置业有限公司	0	0	0	0	0	0
14	杭州新湖美丽洲置业有限公司	0	0	17,000	34,000	17,000	34,000
15	浙江新兰得置业有限公司	0	4,552	28,300	31,000	7,620	12,000
16	杭州新湖明珠置业有限公司	0	0	22,000	88,000	0	0
17	嘉兴新湖中房置业有限公司	185,000	0	0	0	0	0
18	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	0	238,700	19,990	35,200	150,558	187,467
19	桐乡新湖升华置业有限公司	81,000	0	6,500	3,000	6,912	3,260
20	衢州新湖房地产开发有限公司	80,000	0	35,000	23,800	17,850	12,400
21	舟山新湖保亿置业有限公司	240,000	0	14,320	19,648	0	0
22	温州新湖房地产开发有限公司	0	0	210	150	210	150
23	浙江澳辰地产发展有限公司	75,148	39,768	20,253	20,067	39,768	34,525
24	丽水新湖置业有限公司	63,568	0	42,730	60,000	0	0
25	九江新湖远洲置业有限公司	0	76,590	26,200	22,000	58,800	40,500
26	九江新湖中宝置业有限公司	50,196	0	45,700	28,500	0	0
小 计		1,214,778	942,513	627,698	701,303	466,662	501,133

注：本表数据包括未纳入合并报表范围的合营企业的房地产结算收入且未考虑权益比例。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

请见前述 5.1

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

请见前述 5.1

§ 6 财务报告

6.1 本报告期无会计政策、会计估计的变更

6.2 本报告期无前期会计差错更正

6.3 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

1. 报告期新纳入合并财务报表范围的子公司

(1) 因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

1) 本期公司出资设立义乌北方（天津）国际商贸城有限公司，于 2011 年 2 月 9 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 120223000059981 的《企业法人营业执照》。该公司注册资

本 3,000 万元，公司出资 3,000 万元，占其注册资本的 100.00%，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浙江新湖房地产集团有限公司与保亿置业集团有限公司共同出资设立舟山新湖保亿置业有限公司，于 2011 年 5 月 30 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330906000008343 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 10,000 万元，浙江新湖房地产集团有限公司出资 5,500 万元，占其注册资本的 55.00%，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) 本期公司与自然人胡玫、何燕江共同出资设立新湖影视传播有限公司，于 2011 年 4 月 29 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330184000166253 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 5,000 万元，公司累计出资 4,900 万元，占其注册资本的 70.00%，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) 本期公司全资子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司与自然人朱益民等 8 人共同出资设立嘉兴南湖国际教育文化交流中心，于 2011 年 2 月 15 日办妥民政局登记手续，并取得编号为浙嘉民证字第 010101 号的《民办非企业单位登记证书》。该中心开办资金 20 万元，嘉兴市南湖国际教育投资有限公司认缴 10.20 万元，占其开办资金的 51.00%，拥有对其的实质控制权，故自该中心成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

5) 本期公司出资设立香港新湖投资有限公司，于 2010 年 12 月 15 日办妥香港商业登记手续，取得登记证号码为 53460384-000-12-10-1 的《商业登记证》及《公司注册证书》。该公司注册资本美元 990 万元，2011 年 1 月 5 日公司出资美元 990 万元，占其注册资本的 100.00%，拥有对其的实质控制权，故自该公司出资之日起，将其纳入合并财务报表范围。

6) 本期公司出资设立内蒙古新能源发展有限公司，于 2011 年 8 月 2 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 152634000005879 号的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 5,000 万元，公司出资 5,000 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。

7) 本期公司全资子公司沈阳新湖房地产开发有限公司出资设立沈阳新湖明珠置业有限公司，于 2011 年 10 月 26 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 210114000064428 号的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 2,000 万元，公司出资 2,000 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，将其纳入合并报表范围。

(2) 因非同一控制下企业合并而增加子公司的情况说明

根据本公司与章烈成、章雷签订的《项目合作协议书》，本公司出资 11.1 亿元通过收购股权和增资的方式获得平阳县利得海涂围垦开发有限公司 51%的股权（其中收购股权对价为人民币 9.1 亿元，增资人民币 2 亿元）。该公司已于 2011 年 1 月 27 日办妥工商变更登记手续，本公司拥有对其的实质控制权，故自 2011 年 2 月起将其纳入合并财务报表范围。

2. 报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司

(1) 出售股权而减少子公司的情况说明

1) 根据本公司控股子公司淮安新湖房地产开发有限公司与自然人朱炳永于 2011 年 4 月 25 日签订的《股权转让协议》，淮安新湖房地产开发有限公司以 500,000.00 元将所持有的淮安新湖物业管理有限公司 90.00%股权转让给朱炳永。淮安新湖房地产开发有限公司已收到该项股权转让款，并于 2011 年 4 月 27 日办妥工商变更登记手续，故自 2011 年 5 月起不再将其纳入合并财务报表范围。

2) 根据本公司与烟台潮水机场工程建设有限公司于 2011 年 8 月 23 日签订的《股权转让协议书》，本公司以 68,326,195.59 元将持有的蓬莱金奥湾矿业有限公司 100.00%的股权转让给烟台潮水机场工程建设有限公司。本公司已收到该项股权转让款，并于 2011 年 9 月 11 日办妥工商变更登记手续，故自 2011 年 9 月起不再将其纳入合并财务报表范围。

3) 根据本公司全资子公司沈阳新湖房地产开发有限公司与上海新湖物业管理有限责任公司于 2011 年 9 月 15 日签订的《股权转让协议》，沈阳新湖房地产开发有限公司以 3,846,980.88 元将所持有的沈阳新湖物业管理有限公司 98%股权转让给上海新湖物业管理有限责任公司，已办理相应的财产权交接手续，并于 2011 年 9 月办妥工商变更登记手续，故自 2011 年 9 月起不再将其纳入合并财务报表范围。

4) 根据本公司全资子公司衢州新湖房地产开发有限公司与上海新湖物业管理有限责任公司于 2011 年 9 月 15 日签订的《股权转让协议》，衢州新湖房地产开发有限公司以 4,940.21 元将所持有的衢州新湖物业管理有限责任公司 80%股权转让给上海新湖物业管理有限责任公司，已办理相应的财产权交接手续，并于 2011 年 9 月办妥工商变更登记手续，故自 2011 年 9 月起不再将其纳入合并财务报表范围。

(2) 因其他原因减少子公司的情况说明

1) 绍兴市百大宾馆有限公司已无经营业务，且无计划从事其他业务，2010 年 6 月 25 日，该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。该公司于 2011 年 4 月 12 日办妥注销手续。故自该公司注销时起，不再将其纳入合并财务报表范围。

2) 绍兴市创业资产管理有限公司已无主营业务，且无计划从事其他业务，2011 年 3 月 28 日，该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。该公司于 2011 年 6 月 15 日办妥注销手续。故自该公司注销时起，不再将其纳入合并财务报表范围。

3) 沈阳新湖中宝置业有限公司无可开发项目，2011 年 5 月，该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。该公司于 2011 年 9 月 19 日办妥注销手续。故自该公司注销时起，不再将其纳入合并财务报表范围。

4) 嘉兴新湖房地产开发有限公司开发项目已结束，2011 年 6 月 14 日，该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。该公司于 2011 年 12 月 28 日办妥注销手续。故自该公司注销时起，不再将其纳入合并财务报表范围。