

新湖中宝股份有限公司

2012 年年度报告摘要

一、重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文，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	上海证券交易所		
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

	2012 年(末)	2011 年(末)	本年(末)比上年(末)增减 (%)	2010 年(末)
总资产	46,459,599,769.13	35,307,862,599.20	31.58	28,453,106,034.22
归属于上市公司股东的净资产	12,572,878,926.99	9,779,750,093.39	28.56	8,480,312,910.10
经营活动产生的现金流量净额	-115,774,182.96	-2,549,703,745.08	-95.46	-2,405,481,935.89
营业收入	9,908,655,442.57	6,688,298,540.05	48.15	8,140,036,586.15
归属于上市公司股东的净利润	2,309,431,581.17	1,407,209,199.20	64.11	1,559,964,145.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,891,990,904.44	784,803,924.72	141.08	1,456,091,874.29
加权平均净资产收益率 (%)	20.85	15.44	增加 5.41 个百分点	21.60
基本每股收益(元/股)	0.37	0.23	60.87	0.26
稀释每股收益(元/股)	0.37	0.23	60.87	0.26

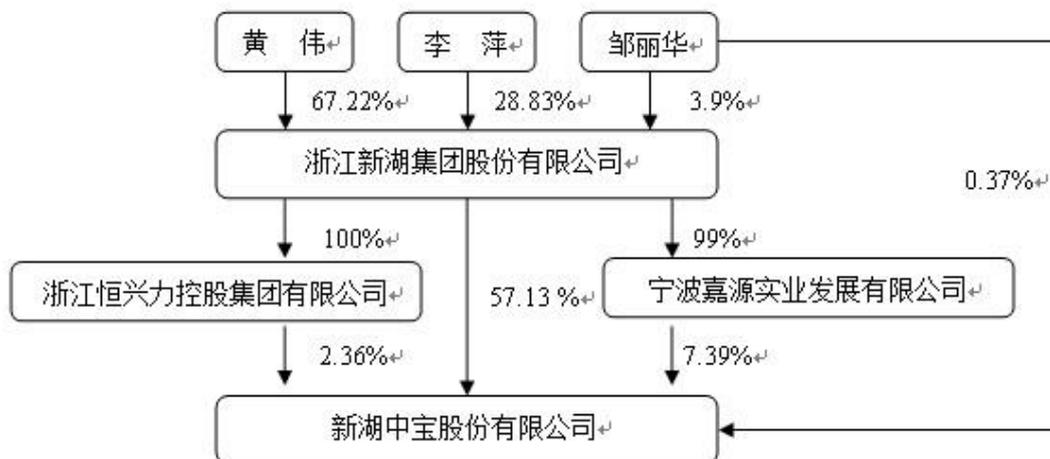
2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期股东总数	99,767	年度报告披露日前第 5 个交易日	102,435
---------	--------	------------------	---------

		日末股东总数			
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
浙江新潮集团股份有限公司	境内非国有法人	57.12	3,575,130,094	0	质押 3,078,140,788
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 461,460,000
重庆卓智恒远投资中心（有限合伙）	境内非国有法人	4.55	284,922,150	0	无
浙江恒兴力控股集团有限公司	境内非国有法人	2.36	147,722,400	0	质押 136,722,000
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	1.36	85,000,000	0	无
湘财证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	1.16	72,504,549	0	无
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	1.05	65,899,824	0	无
交通银行－富国天益价值证券投资基金	境内非国有法人	0.93	58,045,774	0	无
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	0.83	52,029,560	0	无
中国建设银行－华安宏利股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.54	33,999,933	0	无
上述股东关联关系或一致行动的说明	浙江恒兴力控股集团有限公司为浙江新潮集团股份有限公司的全资子公司，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。				

2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



三、 管理层讨论与分析

1、报告期内总体经营情况

期内，国家宏观经济政策和地产调控政策仍未放松，政策面、市场面对地产行业有诸多不利影响，但公司通过不懈努力，依然较好地完成各项经营目标，实现了公司规模、效益的持续增长。期内，公司实现营业收入 99.09 亿元，归属于上市公司股东的净利润达 23.09 亿元，同比分别增长 48.15%和 64.11%；每股收益 0.37 元，较 2011 年增加 0.14 元；加权平均净资产收益率 20.85%，同比增加 5.41 个百分点。

2、公司主营业务及其经营状况

(1) 公司财务情况

期内，公司实现营业收入99.09亿元，其中，实现房地产业务和海涂开发业务收入65.25 亿元，毛利率55%。截至2012年12月31日，公司总资产464.60亿元，同比增长31.58%；归属于上市公司股东的所有者权益125.73亿元，同比增长28.56%。

期内，公司高度重视财务稳健和资金安全，保证了相对充裕的现金流应对政策和市场的变化。截至2012年12月31日，公司货币资金余额72.66亿元，流动比率171.58%，均保持在合理范围内。公司资产负债率70.05%；期末预收款项达42.82亿元，扣除预收款项后的资产负债率仅为60.84%。公司没有未付清的地价款。尽管加大了投资力度，公司的经营性现金流的流入和流出总体仍然保持平衡。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。

(2) 住宅地产业务情况

期内，公司适时调整开发节奏和销售策略，坚持普通刚需住宅产品定位，加大设计优化和市场营销力度，取得良好的销售业绩。全年累计实现合同销售收入52.81亿元；期内，累计新增住宅面积约100万平方米，新增住宅产品中，140平方米以下中小户型产品占比达83%，有效适应了市场需求。

期内，公司实现结算面积38.38万平方米，结算金额38.68亿元。结算均价10078元/平方米，同比增加29.21%。

期内，公司适度加大了优质地产项目的投入力度。新投资了天津、沈阳、杭州等多个地产项目，新增土地储备面积 78 万平方米，建筑面积 146 万平方米，实现了土地储备的合理增长；目前公司地产项目已进入城市达 23 个，主要位于长三角地区和环渤海地区，区域分布更为广泛，项目品种更为丰富。

截至 2012 年 12 月 31 日，公司共有土地开发项目 41 个（不含海涂开发项目），项目占地面积 1053 万平方米，按公司权益计算为 927 万平方米，规划建筑面积 1640 万平方米，按公司权益计算为 1441 万平方米。上述项目约 20%位于一线城市，40%位于二线城市，40%位于三四线城市。战略布局更为合理均衡。

(3) 商业地产和城镇化综合项目情况

期内，公司城镇化综合性项目进展顺利，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、加快地产业务战略转型的前瞻性。

期内，公司启东长江口圆陀角旅游度假区项目进入一级开发转二级公开出让阶段，已通过公开出让方式获取土地 35 万平方米。该项目位于长江入海口北侧，三面环水，总面积预计约 6000 亩。

期内，温州西湾项目已部分被政府收储。2012 年 12 月，公司与平阳县国土资源局签订《收储合同》，收储土地 5231 亩，总价 44.3 亿元。温州西湾项目致力于打造集人居、商务、休闲、生态于一体的现代化滨海新城，是温州县域城镇化的重要载体，预计总开发面积约 800 万平方米。

期内，公司还在天津、辽宁盘锦等地积极拓展商业地产项目，天津静海义乌小商品国际商贸城已完成工程结项，进入招商阶段，预计 2013 年内开业。

(4) 其他业务经营情况

期内，公司还积极寻找其他盈利前景广阔的投资领域。收购了贵州省纳雍县沙子岭煤矿、旧院煤矿探矿权和甘肃西北矿业集团有限公司 34.4% 股权。西北矿业拥有极其丰富的资源储备。初步勘探拥有或持有合作权益的探矿权多达 43 个，采矿权 1 个，勘查提交的铁矿石资源量 1.66 亿吨、金资源量 50 吨、钨资源量 15.52 万吨。预计将对公司的未来发展构成强力支撑，有效平滑地产主业风险。

(5) 企业品牌建设

期内，公司地产业务品牌得到显著提升。公司产品研发、设计、营造、策划和销售能力持续提高，公司产品品质越来越得到市场认同。期内，新湖物业与绿城物业合资合作，并以“新湖汇”为载体，为客户提供一流的物业管理和园区生活服务体系。公司入选“2012 中国房地产开发企业百强”、“中国房地产开发企业经营绩效十强”、“中国房地产开发企业城市覆盖十强”，获得中国地产风尚大奖——2012 中国最具价值地产上市企业，成为浙系地产领军品牌之一。

期内，公司投资者关系管理工作继续提升，保持了良好的资本市场形象。公司持续深化与投资者的沟通，在坚持合规良好的信息披露的基础上，积极接待投资者来访、项目调研及接听投资者热线电话，切实维护全体投资者利益。公司得到了资本市场投资者的广泛认同。

(6) 内控建设和人力资源管理

期内，公司实施了2008年股权激励计划第三次行权，行权人数为179人，行权股数为4814.208万股，行权金额人民币2.64亿元。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。通过股权激励计划的实施，充分调动了公司管理层和核心骨干的积极性、创造性，并对完善公司治理，增强公司凝聚力，提升公司价值发挥了积极作用。

期内，公司聘请浙江凯通企业管理咨询有限公司开展内控建设，对公司系统内主要子公司的内控情况进行核查及对内控缺陷进行确认，积极落实整改方案，推动管理提升。

1) 房地产公司和项目概况一览表

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	面积单位：平方米 金额单位：万元			
								截至2012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	747,707	403,402	691,980	359,161
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	12,858	10,176	0	0
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	规划中	100%	136,624	136,624	273,248	273,248	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	166,485	166,485	65,630	61,715	50,870	49,218
5	天津新湖中宝股份有限公司	规划中	100%	69,544	69,544	117,297	117,297	0	0	0	0
6	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	915,402	915,402	0	0	0	0
7	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	5,639	3,130	897	320
8	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	50,367	23,478	41,785	17,193
9	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	257,213	59,760	257,213	59,760
10	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	122,550	88,289	115,387	81,951
11	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	562,272	357,139	428,612	258,929
12	南通新湖置业有限公司	规划中	100%	222,875	222,875	420,838	420,838	0	0	0	0
13	南通启阳建设开发有限公司	规划中	100%	127,089	127,089	317,723	317,723	0	0	0	0
14	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
15	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
16	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	370,477	184,239	366,533	182,112
17	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	406,482	594,919	402,273	581,698
18	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
19	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
20	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
21		杭州·东新园	100%	49,448	49,448	123,000	123,000	107,305	36,600	107,305	36,600
22	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
23	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	136,636	215,296	129,869	198,820
24	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	76,575	78,021	32,744	35,199

新湖中宝股份有限公司 2012 年年度报告摘要

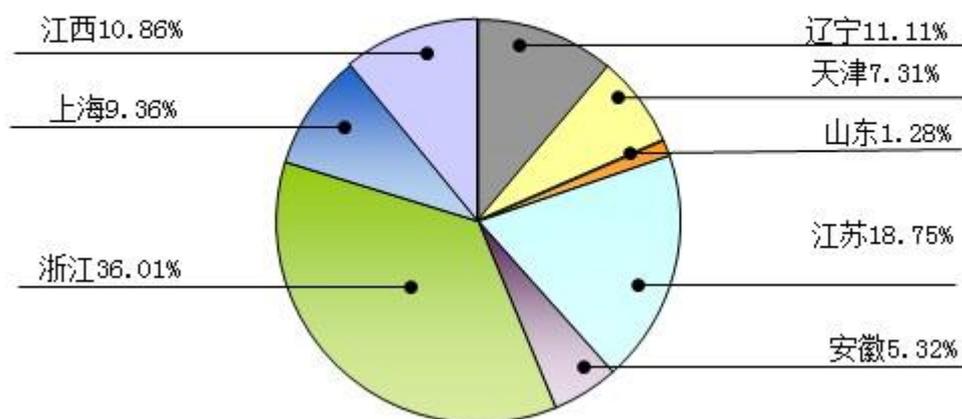
25	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	规划中	90%	138,982	125,084	152,880	137,592	0	0	0	0
26	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	70%	26,256	18,379	128,741	90,119	14,731	57,256	0	0
27	嘉兴新湖房地产开发有限公司	嘉兴·新湖绿都	100%	90,672	90,672	165,083	165,083	165,083	46,308	165,083	46,308
28	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新国际	51%	186,344	95,035	490,000	249,900	0	0	0	0
29	嘉善新湖房地产开发有限公司	嘉善·凤泽泗洲	100%	163,887	163,887	97,000	97,000	96,287	49,188	96,287	49,188
30	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	1,254,737	627,369	734,043	675,067	669,604	580,805
31	桐乡新湖升华置业有限公司	桐乡·香格里拉	100%	202,012	202,012	209,077	209,077	111,317	73,729	111,317	73,729
32	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	311,959	140,228	294,622	125,768
33	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	63,620	84,567	0	0
34	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
35		瑞安·新湖绿都	100%	68,725	68,725	108,516	108,516	107,134	51,892	107,134	51,892
36	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
37		温州·新湖广场	99.50%	32,675	32,512	80,916	80,511	72,983	38,907	72,983	38,907
38	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	51%	319,817	163,107	366,850	187,094	68,720	62,806	0	0
39	舟山新湖保亿置业有限公司	舟山·御景国际	55%	105,623	58,093	242,563	133,409	0	0	0	0
40	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	70%	635,400	444,780	1,050,000	735,000	705,170	296,961	680,697	282,859
41	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	70%	406,935	284,855	732,483	512,738	45,814	21,466	0	0
小 计				10,529,631	9,273,982	16,402,229	14,405,237	6,152,378	3,921,945	5,557,001	3,317,823
海涂开发项目											
42	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	/	/	/	/	/	/
43	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				22,589,631	17,384,582	/	/	/	/	/	/

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。

2) 房地产项目按地区分布图

2012年12月规划建筑面积按地域划分



3) 2012 年主要房地产项目开发情况一览表

序号	填制单位	项目名称	新开工面积	新竣工面积	面积单位：平方米		金额单位：万元	
					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	33,657	21,305	60,658	45,118	28,751	31,275
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	0	0	10,711	9,046	0	0
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	规划中	0	0	0	0	0	0
4	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	0	0	14,830	13,190	1,292	845
5	天津新湖中宝股份有限公司	规划中	0	0	0	0	0	0
6	义乌北方（天津）国际商贸城有限公司	天津·义乌商贸城	346,124	0	0	0	0	0
7	滨州新湖房地产开发有限公司	滨州·新湖玫瑰园	20,527	4,335	858	198	897	320
8	泰安新湖房地产开发有限公司	泰安·新湖绿园	44,438	23,532	3,985	2,572	23,532	11,329
9	淮安新湖房地产开发有限公司	淮安·翔宇花园	0	0	909	437	909	437
10	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	0	43,461	15,851	13,889	13,769	12,318
11	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	0	103,518	138,092	102,489	38,460	33,291
12	南通新湖置业有限公司	规划中	0	0	0	0	0	0
13	南通启阳建设开发有限公司	规划中	0	0	0	0	0	0
14	芜湖长江长置业有限公司	芜湖·长江长现代城	0	14,740	4,584	2,421	6,548	6,255
15	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	57,438	0	14,983	36,331	12,060	26,283
16	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	152,779	0	0	0	0	0
17	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
18	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	0	0	1,749	4,545	1,396	2,997
19	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	0	0	40,359	39,132	358	504
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	11,083	44,060	0	0

22	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中国国际	163,634	0	0	0	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	238,700	29,148	43,528	158,761	198,098
24	桐乡新湖升华置业有限公司	桐乡·香格里拉	0	0	0	58	0	58
25	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	47,153	0	44,555	31,851	27,898	18,987
26	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	63,543	0	43,659	60,371	0	0
27	瑞安外滩房地产开发有限公司	瑞安·新湖绿都	0	0	0	0	0	52
28	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	119,752	39,797	22,193	21,733	0	0
29	舟山新湖保亿置业有限公司	舟山·御景国际	242,563	0	0	0	0	0
30	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	0	76,482	64,474	39,957	69,125	43,709
31	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	86,406	0	36,096	17,174	0	0
小 计			1,378,013	565,870	558,777	528,100	383,757	386,758

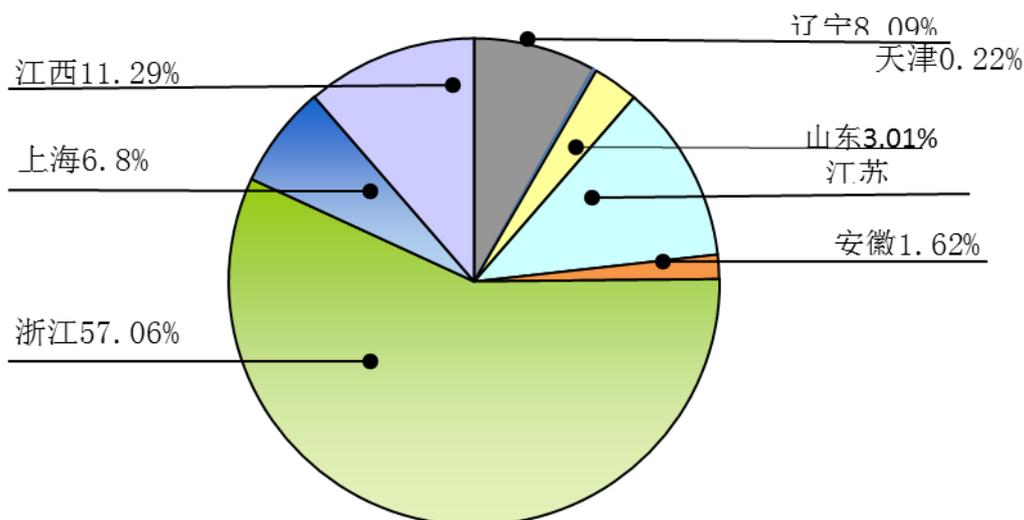
注：本表数据未考虑权益比例

4) 2012 年房地产业务分地区情况一览表

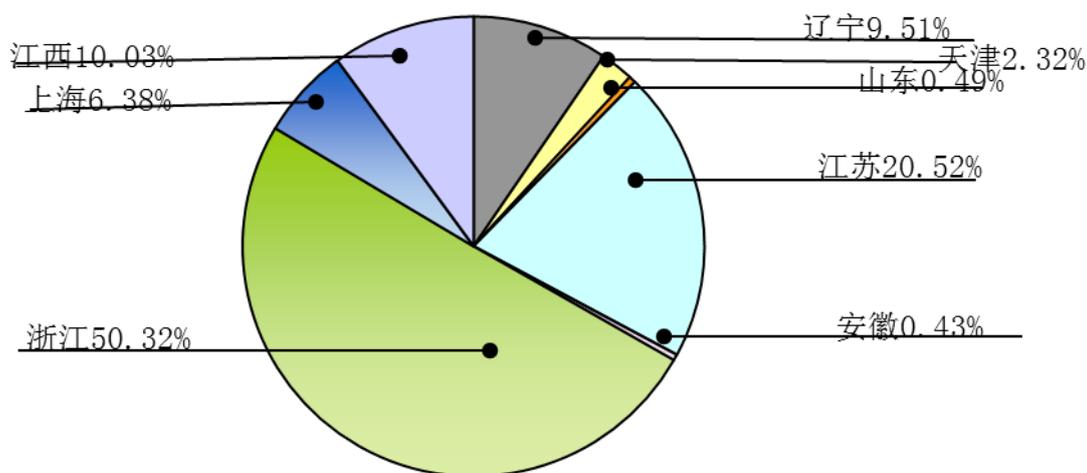
面积单位：平方米 金额单位：万元

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	71,369	54,164	28,751	31,275	5,366	5.48
天津	14,830	13,190	1,292	845	11,464	11.71
山东	4,843	2,770	24,429	11,649	1,273	1.30
江苏	154,852	116,815	53,138	46,046	9,316	9.52
安徽	4,584	2,421	6,548	6,255	-560	-0.57
浙江	192,746	245,278	188,413	220,696	49,234	50.30
上海	14,983	36,331	12,060	26,283	10,704	10.94
江西	100,570	57,131	69,125	43,709	11,091	11.32
合计	558,777	528,100	383,757	386,758	97,888	100.00

5) 2012 年结算收入按地区分布图



6) 2012 年合同销售收入按地区分布图



(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量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	9,908,655,442.57	6,688,298,540.05	48.15
营业成本	6,157,528,526.37	4,864,642,221.01	26.58
销售费用	255,629,529.54	248,011,529.02	3.07
管理费用	269,999,318.82	260,571,201.35	3.62
财务费用	413,093,115.81	288,151,946.22	43.36
经营活动产生的现金流量净额	-115,774,182.96	-2,549,703,745.08	-95.46
投资活动产生的现金流量净额	-129,872,518.58	-1,400,622,534.38	-90.73
筹资活动产生的现金流量净额	2,366,952,880.26	2,572,835,966.32	8.00

2、 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

子公司平阳县利得海涂围垦开发有限公司（以下简称“平阳利得”）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，收储单价为 1270.34 元/平方米，收储总价为人民币 4,430,393,849 元。公司就此事项确认营业收入 4,430,393,849.00 元。

(2) 主要销售客户的情况

公司向前 5 名客户销售额占年度销售总额的 66.13%。

3、 成本

(1) 成本分析表

单位：元

分行业情况

分行业	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产	964,134,343.21	15.70	1,685,796,027.80	34.74	-42.81
海涂开发	1,957,210,195.44	31.86	/	/	/
商业贸易	3,186,515,252.13	51.88	3,129,008,244.11	64.49	1.84
酒店服务	14,757,023.03	0.24	17,036,555.27	0.35	-13.38
其他	19,753,103.40	0.31	20,122,495.94	0.42	-1.84

(2) 主要供应商情况

公司向前 5 名供货商采购额占年度采购总额的 30.62%。

4、 费用

本期财务费用 413,093,115.81 元，比上年同期增加 43.36%，主要系本期借款增加所致。

5、 现金流

本期经营活动产生的现金流量净额-115,774,182.96 元，比上年同期减少流出 95.46%，主要系本期房地产预售收入增加所致；由于子公司平阳利得确认收储收入 44.3 亿，根据协议，该笔收入将在未来 12 个月内实现经营性现金流入，故本期经营活动现金流与净利润差异较大。

本期投资活动产生的现金流量净额-129,872,518.58 元，比上年同期减少流出 90.73%，主要系本期收回投资及处置无形资产收到的现金增加所致。

6、 其它

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

本期公司海涂开发项目销售得以实现，其中子公司平阳利得实现合并净利润 15.86 亿元，为公司的经营业绩作出了很大贡献。

(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

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	1,892,881,891.68	964,134,343.21	49.07	-43.81	-42.81	减少 0.88 个百分点
海涂开发	4,632,266,018.35	1,957,210,195.44	57.75	/	/	/
商业贸易	3,192,233,726.65	3,186,515,252.13	0.18	1.92	1.84	增加 0.08 个百分点
酒店服务	18,560,376.34	14,757,023.03	20.49	-26.34	-13.38	减少 11.90 个百分点
其他	141,836,298.33	19,753,103.40	86.07	8.02	-1.84	增加 1.40 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	7,906,321,893.54	97.95
辽宁	313,709,412.28	-16.10
安徽	62,549,803.00	-55.13
江西	437,096,824.40	2.29
江苏	668,047,870.35	-37.24
上海	365,103,676.78	22.60
天津	8,453,243.00	-96.91
其他	116,495,588.00	34.74

(三) 资产、负债情况分析

1、资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	说明
货币资金	7,265,773,004.79	15.64	5,121,490,740.87	14.51	41.87%	主要系预收房款及融资增加所致
应收票据	30,968,000.00	0.07	20,000,000.00	0.06	54.84%	客户以银行承兑汇票结算方式增加所致
应收账款	4,280,470,192.56	9.21	14,802,499.22	0.04	28817.21%	主要系平阳利得公司应收土地收储款增加所致
预付款项	538,367,602.44	1.16	943,867,778.64	2.67	-42.96%	主要系预付土地款减少所致
其他应收款	362,276,917.57	0.78	270,252,197.79	0.77	34.05%	主要系股权转让款增加所致
存货	23,923,033,965.56	51.49	20,282,298,057.01	57.44	17.95%	
一年内到期的非流动资产	102,500,000.00	0.22	30,000,000.00	0.08	241.67%	其他非流动资产转入
其他流动资产	1,493,687,104.92	3.22	935,630,757.94	2.65	59.64%	主要系子公司新湖期货有限公司存入交易所保证金增加
长期股权投资	6,527,627,238.25	14.05	5,541,006,398.12	15.69	17.81%	
固定资产	279,631,555.71	0.60	503,839,388.58	1.43	-44.50%	主要系出售禾兴大酒店股权所致
递延所得税资产	254,111,920.62	0.55	91,851,094.78	0.26	176.66%	主要系资产减值准备及房产预售利润的增加所致
其他非流动资产	0.00	0.00	129,500,000.00	0.37	-100.00%	转入一年内到期流动资产

短期借款	3,587,600,000.00	7.72	3,276,271,710.00	9.28	9.50%	
应付票据	457,500,000.00	0.98	708,500,000.00	2.01	-35.43%	公司以银行承兑汇票结算方式减少所致
预收款项	4,281,766,683.80	9.22	1,648,257,233.02	4.67	159.78%	主要系预收房款增加
应交税费	863,863,730.90	1.86	237,418,056.36	0.67	263.86%	主要系本期利润上升需缴企业所得税增加
其他应付款	1,949,128,907.27	4.20	1,381,014,430.02	3.91	41.14%	主要系本期应付股权转让款增加所致
一年内到期的非流动负债	7,327,177,677.00	15.77	3,583,620,000.00	10.15	104.46%	主要系一年内到期的长期借款增加
长期借款	6,853,084,942.00	14.75	7,128,598,586.00	20.19	-3.86%	
其他非流动负债	2,090,572,406.74	4.50	1,211,503,166.70	3.43	72.56%	本期信托融资款增加

2、公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

项目	期初数	对当期利润影响金额	当期原值变动	本期计入权益的公允价值变动	期末数
可供出售金融资产-金洲管道	214,140,508.38	74,624,267.70	-47,057,728.18	37,145,953.65	204,228,733.85

(四) 核心竞争力分析

自成立以来，公司以地产为主业，以市场化运作为依托，经过多年的用心打造，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、明晰的发展战略。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，例如温州龙湾城镇化项目，江苏启东海涂开发项目等。公司的这些布局，正好与国家新一轮城镇化战略高度吻合，将给公司带来持续的价值增长。

2、优质的土地储备。公司目前住宅和商业开发土地储备约 927 多万平方米，海涂开发土地面积约 800 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。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复合型项目的开发能力和经营实力。

3、稳健的财务管理。公司延续了财务稳健的经营风格，始终把控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，也成为现阶段公司重要的核心竞争优势之一。

4、优秀的管理团队。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。通过长期的业务和经营实践，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。

(五)董事会关于公司未来发展的讨论与分析

1、行业发展趋势和竞争格局

房地产市场与宏观经济形势和宏观经济政策密切相关。2012 年，对于地产市场来说，以限购、限贷、限价为代表的地产调控政策得到了较好的贯彻执行，有效地抑制了房价过快上涨，地产行业呈现初步企稳并温和复苏的态势。

对 2013 年地产行业的发展趋势，我们判断：

第一，中长期来看，地产行业高速发展的阶段已经过去，今后将保持比较平稳的发展态势；从短期来看，刚性需求仍然存在，推进城镇化，拉动内需仍是政策方向，地产行业仍有充裕的发展空间。

第二，2013 年初，政府出台“新国五条”，进一步明确了支持自住需求、抑制投机投资性购房是地产市场调控必须坚持的一项基本政策。地产行业以“限购、限贷、限价”为基础的调控仍将持续，房产税试点范围可能逐步扩大，政策环境依然偏紧。

第三，随着房地产调控的持续深入，行业集中度进一步提升。龙头企业在调控期的品牌影响力进一步凸显，企业在资源整合能力、经营管理等方面的优势继续扩大。

第四，政府将继续从信贷政策、土地供应、税收政策等多方面加大对普通住宅、保障性住房开发及首次购房需求的支持力度，以刚性需求为主的中小户型普通住宅仍将作为未来一段时期市场成交的主流产品，并支撑市场平稳发展。

2、公司发展战略

公司将坚持以地产为主业，适当辅之于金融、资源等高效投资的发展战略。针对不断变化的内外环境，适当调整经营模式，促进公司市场价值、资产规模、盈利能力持续提升。

在地产领域，一是着力优化地产行业的战略布局，积极调整地产资源结构和地产产品结构；二是优化管控模式，提升产品品质，强化精细化管理水平，提升专业化运作能力，促进公司价值增长。三是积极探索商业地产经营、房地产基金等业务。

在金融、资源及其他领域，公司继续大力培育和发展金融、资源等新的业务增长点，并逐步形成与地产业务之间的良性互动。

3、经营计划

2013 年，计划完成房地产新开工约 200 万平方米，计划竣工约 90 万平方米；继续坚持普通住宅为主的产品定位，坚持快速周转经营策略，力争销售收入有较大增长。为切实完成以上经营计划，公司将顺势而为，稳中求变，灵活应对。

第一、以狠抓营销为龙头，进一步加快项目周转

2013 年公司要把狠抓营销工作、加快项目周转作为各项工作的重中之重。

一是快速抓住市场机会，及时调整产品结构。加强对客户需求分析，从产品面积、功能等方面，不断优化产品结构，紧跟市场需求加大面向刚需的中小户型产品的投放，保持较合理的开发节奏。针对大户型产品进行深度客户挖掘，开展个性化营销，以提高大户型产品的去化速度。二是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。根据市场形势把握营销策略，通过细分客户类型，深入研究客户特点，创新营销渠道，启用代理销售、电商等新型合作渠道，探索通过自销与代理相结合的销售模式。

第二、以提升资金运用效率为重点，进一步优化配置财务资源

一是积极开辟多元化融资渠道。“巩固银企合作”与“开展金融创新”齐头并进，在加强金融产品创新的同时，持续深化与银行的合作；加强与其他金融机构的合作，推动产融互动的突破。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。二是坚持稳健的财务策略，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。三是加强资金筹划，统筹平衡项目融资，合理控制融资成本。加强对公司资金的管理与监控，使公司项目进度与公司现金流量计划协调一致，提高公司资金的使用效率。在确保公司具备充足的运营资金的同时，通过优化借款期限及其结构，将资金综合成本控制在合理水平以内。

第三、以强化项目品质为驱动，进一步推动公司地产品品牌建设

城市功能和产业的升级，以及客户需求层次的提升对公司的产品品质和服务提出了更高的要求。公司将在注重规模发展的同时，致力于项目产品品质全面提升。

一是加大品牌建设的力度，强化地产的品牌和品质战略管理。建立品牌管控体系，加强产品研发、规划设计、施工管理和营销策划推广能力。在充分发挥规模优势的基础上，进一步充实设计、工程、造价、营销四大中心的职能和人员，全面提升公司的产品研发、成本管理、品质控制、营销能力。二是不断丰富产品内涵，全面提升产品品质。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。结合地域特色，挖掘客户需求，通过与外部专业机构合作，不断完善和调整自身产品结构，丰富产品品质与内涵，力求使居住环境更加舒适、自然、健康，以最大限度满足不同层次、不同需求客户的需求。

第四、以提升公司价值为着力点，进一步培育金融、资源等战略型业务，平滑地产行业风险

要在立足地产主业基础上，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。

第五、以优化公司内部运行机制为核心，进一步推进公司治理，强化人才队伍建设

公司将谨遵相关法律法规，规范运作并不断完善公司治理结构，建立、健全内部管理和控制制度，提高公司治理水平，进一步形成高效、规范、科学、有序的治理模式。高度重视内幕信息及知情人登记管理，进一步深化内幕交易防控工作。根据投资者特征开展有针对性的投资者关系管理活动，通过及时、主动与投资者交流，提升公司价值。

继续加强对人才梯队的培养和建设，完善培训机制，打造精干高效的团队，打造一支管理水平高、专业技能强、市场反应快的管理团队，提升组织效能。优化考核激励机制。建立反映绩效与能力差异的奖酬文化，落实公司长短期战略，提升公司业绩、增强核心竞争力。

通过内部培养与外部引进相结合的方式，大力引进、提拔优秀的经营管理人才。今年要继续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。

2013 年开发计划表

面积单位：平方米 金额单位：万元

号	填制单位	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	沈阳新湖房地产开发有限公司	75,000	95,516	103,751	70,911	72,849	71,720
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	0	68,857	14,663	10,856	13,093	15,019
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	30,000	0	0	0	0	0
4	天津新湖凯华投资有限公司	3,252	33,220	9,400	5,000	25,344	13,577
5	天津新湖中宝投资有限公司	15,000	0	0	0	0	0

6	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	89,371	0	95,000	50,000	0	0
7	滨州新湖房地产开发有限公司	0	21,291	6,896	4,239	11,310	6,815
8	泰安新湖房地产开发有限公司	70,513	17,358	17,733	9,579	17,358	7,000
9	江苏新湖宝华置业有限公司	45,000	34,657	15,622	15,872	14,841	12,886
10	苏州新湖远洲置业有限公司	229,100	183,526	201,291	158,756	110,000	82,900
11	南通新湖置业有限公司	280,000	0	0	0	0	0
12	南通启阳建设开发有限公司	0	0	0	0	0	0
13	芜湖长江长置业有限公司	0	0	9,193	10,078	10,339	11,416
14	上海新湖房地产开发有限公司	0	0	6,130	9,226	10,200	22,000
15	上海中瀚置业有限公司	0	0	0	0	0	0
16	上海新湖明珠置业有限公司	0	0	0	0	0	0
17	浙江新湖房地产集团有限公司	0	0	0	0	0	0
18	杭州新湖美丽洲置业有限公司	0	0	2,300	5,000	2,300	5,000
19	浙江新兰得置业有限公司	127,000	16,370	36,000	40,000	0	0
20	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	0	0	0	0	0	0
21	杭州新湖明珠置业有限公司	0	0	35,000	147,000	0	0
22	嘉兴新湖中房置业有限公司	199,535	0	68,000	60,080	0	0
23	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	0	92,589	42,700	48,500	65,678	94,909
24	桐乡新湖升华置业有限公司	79,538	0	0	0	412	260
25	衢州新湖房地产开发有限公司	167,488	0	179,560	36,136	30,673	23,052
26	丽水新湖置业有限公司	100,001	0	103,000	120,000	0	0
27	温州新湖房地产开发有限公司	0	0	209	150	209	150
28	乐清新湖置业有限公司	164,124	0	0	0	0	0
29	浙江澳辰地产发展有限公司	75,100	65,429	28,997	30,000	73,384	68,256
30	舟山新湖保亿置业有限公司	0	0	55,403	81,109	0	0
31	九江新湖远洲置业有限公司	0	64,149	72,053	60,062	71,440	58,008
32	九江新湖中宝置业有限公司	276,195	204,803	90,179	62,128	98,132	61,212
小 计		2,026,217	897,765	1,193,080	1,034,682	627,562	554,180

4、可能面对的风险

公司有比较全面的风险防范意识及比较完善的内部控制体系,经营过程中未来可能面对的风险更多的是来自于行业的系统性风险。

1) 宏观调控政策风险。政府的调控有利于加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制,但调控措施的频繁出台,使得行业短期内面临着许多不确定的宏观政策风险,并增加了对市场短期走势的预测难度和应对策略制定难度。金融、信贷等手段的调控,将迫使公司处理好资金回笼和项目开竣工节奏,若处理不好将使公司面临较大的资金压力。

2) 企业经营风险。“限购、限贷、限价”政策下,房价趋于稳定,但土地成本、融资成本和人工成本等较快上涨,并可能会导致项目开发周期延长、成本上升,未来行业利润率将有一定程度下降,将对公司经营收益产生较大的影响。受调控政策影响,地产行业的融资成本及销售成本持续上升,一定程度上压缩了企业的盈利空间。

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。

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) 本期公司出资设立贵州新湖能源有限公司，于 2012 年 9 月 5 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 522400000035578 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。

2) 本期公司控股子公司新湖影视传播有限公司出资设立东阳新湖艺人经纪有限公司，于 2012 年 3 月 28 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330783000086233 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 100 万元，新湖影视传播有限公司出资 100 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) 本期公司与全资子公司浙江新湖房地产集团有限公司共同出资设立南通新湖置业有限公司，于 2012 年 9 月 3 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 320681000291637 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 5,000 万元，公司出资 2,000 万元，占其注册资本的 40%，浙江新湖房地产集团有限公司出资 3,000 万元，占其注册资本的 60%，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) 本期公司与全资子公司浙江新湖房地产集团有限公司共同出资设立南通启阳建设开发有限公司，于 2012 年 10 月 22 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 320681000298152 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 5,000 万元，公司出资 2,000 万元，占其注册资本的 40%，浙江新湖房地产集团有限公司出资 3,000 万元，占其注册资本的 60%，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。

5) 本期公司全资子公司香港新湖投资有限公司独家设立泰昌投资有限公司，于 2012 年 10 月 9 日办妥 BVI 登记手续，取得注册号码为 1737359 的《公司注册证书》，同日取得香港新湖投资有限公司以 1 美元/股持有该公司 5 万股股权的《股权证》。截止到 2012 年 12 月 31 日香港新湖投资有限公司实际出资 1,000 美元。由于香港新湖投资有限公司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) 本期公司全资子公司浙江新湖房地产集团有限公司与杭州余杭财经投资有限公司共同出资设立杭州新湖鸬鸟置业有限公司，于 2012 年 11 月 23 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330184000222953 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 5,000 万元，公司出资 4,500 万元，占其注册资本的 90%，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义乌北方（天津）商贸城有限公司出资设立天津义乌北方国际商贸城市场管理有限公司，于 2012 年 10 月 23 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 120223000103485 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 500 万元，义乌北方（天津）商贸城有限公司出资 500 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。

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) 根据本公司全资子公司浙江新湖房地产集团有限公司与淮安万友物业服务有限责任公司于 2012 年 10 月 15 日签订的《股权转让协议》，浙江新湖房地产集团有限公司以 1,635.56 万元的价格将所持有的淮安新湖房地产开发有限公司 55% 股权转让给淮安万友物业服务有

限责任公司。浙江新湖房地产集团有限公司已于 2012 年 10 月收到该项股权转让款，并于 2012 年 11 月 1 日办妥该股权转让的工商变更登记手续，故自 2012 年 11 月起本公司不再将其纳入合并财务报表范围。

2) 嘉兴禾兴大酒店有限公司系本公司全资子公司浙江允升投资集团有限公司分立形成的子公司，于 2012 年 10 月 11 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330402000108623 的《企业法人营业执照》，注册资本为 3,500 万元。2012 年 10-11 月经过增资后，注册资本变更为 5,000 万元，其中公司出资 4,500 万元，占其注册资本的 90%，公司二级子公司嘉兴新国浩商贸有限公司出资 500 万元，占其注册资本的 10%。根据本公司、嘉兴新国浩商贸有限公司与嘉兴市戴梦得购物中心有限公司于 2012 年 12 月 17 日签订的《股权转让协议》，本公司和嘉兴新国浩商贸有限公司分别以 35,550 万元、3,950 万元的价格将所持有的嘉兴禾兴大酒店有限公司 90%、10% 的股权转让给嘉兴市戴梦得购物中心有限公司。本公司、嘉兴新国浩商贸有限公司已于 2012 年 12 月收到 80% 的股权转让款。嘉兴禾兴大酒店有限公司已于 2012 年 12 月 27 日办妥该项股权转让的工商变更登记手续，故自 2012 年 12 月起本公司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) 嘉兴路桥建设开发有限公司已无经营业务，2011 年 5 月 10 日，该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。该公司于 2012 年 5 月 16 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) 嘉善新湖房地产开发有限公司的开发项目已全部完成，2011 年 4 月 6 日，该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。该公司于 2012 年 5 月 4 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) 大连新湖中宝投资有限公司无可开发项目，2012 年 5 月 17 日，该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。该公司于 2012 年 8 月 20 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) 天津静海县青蓝投资有限公司无可开发项目，2011 年 12 月 1 日，该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。该公司于 2012 年 1 月 5 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。

5) 瑞安外滩房地产开发有限公司的开发项目已全部完成，2011 年 4 月 20 日，该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。该公司于 2012 年 4 月 23 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。

6) 蚌埠新湖置业有限公司的开发项目已全部完成，2011 年 6 月 1 日，该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。该公司于 2012 年 2 月 16 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。

7) 嘉兴钻石王朝娱乐有限公司营业期限届满，2011 年 1 月 10 日，该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。该公司于 2012 年 12 月 3 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。

8) 新湖中宝（青岛）置业有限公司无可开发项目，2010 年 12 月 10 日，该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。该公司于 2012 年 12 月 6 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。

9) 温州新湖房产营销策划有限公司已无经营业务，2012 年 6 月 19 日，该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。该公司于 2012 年 9 月 3 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。