新湖中宝股份有限公司

证券代码:600208　证券简称:新湖中宝

2012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

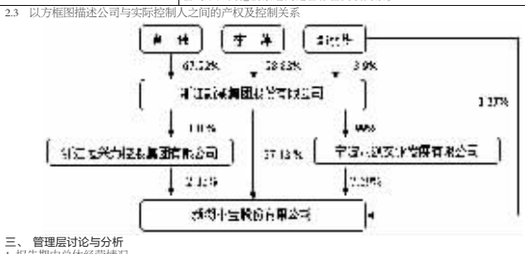
单位:股

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

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	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湖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湖集团股份有限公司的控股子公司。浙江新湖集团股份有限公司、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,公司城镇化综合体项目进展顺利,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管理局签订《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顶,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、旧陇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

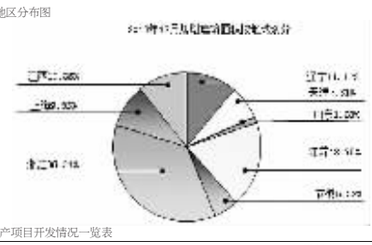
面积单位:平方米　金额单位:万元

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	天津新湖中宝投资有限公司	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·仙林墅谷	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%	1,042,668	1,042,668	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·雅多利亚广场	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	杭州新湖美丽两置业有限公司	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
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·新中国际	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·凤泽西洲	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	桐乡新湖开华置业有限公司	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·新湖壮园	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



3)2012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	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	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	天津新湖中宝投资有限公司	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	杭州新湖美丽两置业有限公司	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	桐乡新湖开华置业有限公司	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

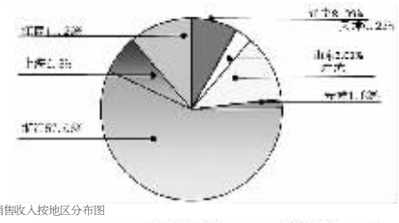
注:本表数据未考虑权益比例

4)2012年房地产业务分地区情况一览表

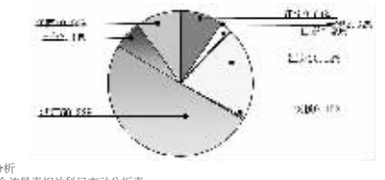
面积单位:平方米　金额单位:万元

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,例如温州西湾城镇化项目,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综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