

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
2. 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
2013年(末) 2012年(末) 本年比上年末增减(%) 2013年(末) 2012年(末)
总资产 58,579,251,340.62 46,459,599,769.13 26.09 35,307,862,599.20
归属于上市公司股东的净资产 12,900,222,266.58 12,572,878,926.99 2.60 9,779,750,093.39

2.2 截止报告期末表决权情况
单位:股
截止报告期末表决权总数 100,800 年度报告披露日前末个交易日末表决权总数 98,769
前十名表决权持有者情况

前十名表决权持有者情况
股东名称 持股数量 持股比例(%) 表决权数量
浙江新湖集团股份有限公司 境内非国有法人 57.49 3,598,372,636 3,242,542.52

前十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的数量 人民币普通股 3,598,372,636
浙江新湖集团股份有限公司 3,598,372,636
宁波嘉源实业发展有限公司 462,275,400

三、管理层讨论与分析
1. 报告期内主要经营情况
报告期内复杂的外部环境和日益激烈的行业竞争,公司坚持既定战略,经营稳健,营业收入、经营利润持续扩大,经营效率不断提升。报告期内,公司实现营业收入92亿元,归属于上市公司股东的净利润5.83亿元,每股收益0.16元,加权平均净资产收益率6.76%。

新湖中宝股份有限公司 2014 第一季度报告

证券代码:600208 证券简称:新湖中宝
2014 年第一季度报告
一、重要提示
1.1 公司董事会、监事会及董事、高级管理人员保证本报告内容的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

2.1 主要财务数据
单位:元 币种:人民币
本报告期末 上年度末 本报告期末比上年末增减(%)
总资产 59,964,458,016.97 58,579,251,340.62 2.36
归属于上市公司股东的净资产 12,955,424,599.29 12,900,222,266.58 0.43

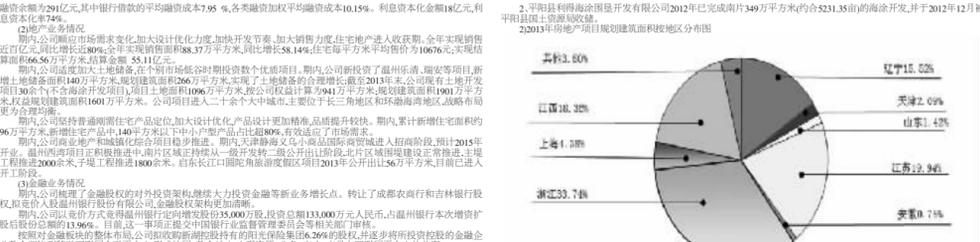
2.2 截止报告期末表决权情况
单位:股
截止报告期末表决权总数 100,800 年度报告披露日前末个交易日末表决权总数 99,514
前十名表决权持有者情况

前十名无限售条件股东持股情况
股东名称 持股数量 持股比例(%) 表决权数量
浙江新湖集团股份有限公司 境内非国有法人 59.66 3,734,227,591 3,732,975.07

2.2 截止报告期末表决权情况
单位:股
截止报告期末表决权总数 100,800 年度报告披露日前末个交易日末表决权总数 99,514
前十名表决权持有者情况

新湖中宝股份有限公司 2013 年度报告摘要

证券代码:600208 证券简称:新湖中宝
2013 年度报告摘要
二、平利得利用途途途开发有限公司2012年已完成面积349万平方米的合231.35亩的海涂开发,并于2012年12月被平利得土地管理集团收购。



3. 平利得利用途途途开发有限公司2012年已完成面积349万平方米的合231.35亩的海涂开发,并于2012年12月被平利得土地管理集团收购。
2013年房地产业项目实现销售面积分布图

(二) 行业、产品或地区经营情况分析
1. 主要业务分行业、分产品情况
单位:元 币种:人民币

主要业务分行业情况
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(%)
房地产业 4,323,392,522.70 2,699,026,102.26 37.57 128.40 179.94 减少11.5个百分点

2. 主要业务分地区情况
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 4,682,054,737.65 -48.78

(三) 资产负债情况分析
1. 资产负债情况分析表
单位:元

资产负债情况分析表
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(%) 本期期末数较上期期末数增减(%) 情况说明
货币资金 10,049,909,108.70 17.16 7,265,773,004.79 15.64 38.32 主要系银行贷款及基金赎回所致

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
报告期公司采用公允价值计量的资产情况可参见“第三节 会计政策和财务报表编制”中“采用公允价值计量”部分。其出售情况可参见“第四节 董事会工作报告”中“公司报告期内会计政策与财务报告”中“公允价值计量”部分。

(四) 核心竞争力分析
公司的核心竞争力没有发生重大变化。自成立以来,公司以地产开发为主业,以市场化运营为依托,经过多年努力,在战略、规模、管理等方面已具备一定的核心竞争力,为公司持续、健康、稳定发展打下了坚实基础。

3. 土地储备情况
公司目前在建和储备土地储备超1000万平方米,海涂开发面积超800万平方米,可满足公司5-8年的开发需求,且土地储备相对较优。项目均分布在经济发达的一二线城市,购买力水平高,市场前景好,为公司未来发展提供了良好的资源保障。在经历了十年的地产开发经营之后,公司具备了经营大型综合型项目的开发能力和经营实力。

4. 财务管理情况
公司建立了财务稳健的运营体系,始终把控制财务风险放在第一位。多年来,公司的资产负债率、综合融资成本在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力之一。

5. 管理团队情况
公司拥有一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、敬业爱岗,经验丰富,拥有广泛和稳定的业务网络,能够有效及时为客户提供细致、服务,提升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. 行业竞争格局和发展趋势
1) 房地产行业依然是国民经济重要的基础行业

2) 房地产行业区域化特征明显
经济持续增长,人口红利等因素决定了未来20年中国房地产行业仍将保持一定的增长,近年以限购限贷上溯下溯为主要目的调控,限购限贷等行政措施为主要手段的调控,虽然暂时遏制了房价的过快上涨,但并没有从根本上解决房价问题,并且对经济带来的不利影响。2014年,随着新一轮行政调控措施的逐步退出,房地产行业发展的基础条件如中国经济的持续增长,国民性的增长,刚性需求和改善性需求大量存在等因素依然强劲,我认为,房地产行业仍将如中国国民经济发展的行业,依然在中国经济转型升级中占据重要地位,面对中国新型城镇化,产业转型升级快速推进的历史节点,我们依然看好行业中长期发展。

3) 区域、行业和市场化的格局越来越明显
一是房地产市场在区域供求关系不平衡状态下出现了明显的分化。受限于区域经济发展过程中不同城市功能定位和竞争力,房地产市场在分化特征将越来越明显。具有经济资源、土地储备的二线城市,或成为未来发展的主流市场,三四线城市则因其供求关系的不平衡出现了或面临较大的分化风险。二是随着房地产行业集中度不断提高,千亿级销售规模快速推进,行业竞争日趋激烈。未来,土地、资金、人才、渠道等综合资源的能力将成为企业市场竞争力的核心。三是在经济转型升级,移动互联网崛起,移动互联网对社会生产力的影响,个人行为、消费模式正在发生深刻变革,房地产行业作为具有较为优势的产业,如何顺应市场化、持续保持行业、提升竞争力,将是公司未来发展面临的主要挑战。

4) 公司将继续坚持以地产开发为主业,适当增加于金融、资源等优势产业的发展战略。公司在2013年实现了房地产开发目标的基础上,进一步明确了以地产、金融双主业的发展战略。通过地产与金融协同发展,提升资源获取,客户把握能力,强化服务,创新能力,追求有质量、均衡、风险可控的可持续发展。

5) 公司发展战略
一是优化房地产行业战略布局,积极调整资产结构和产品结构。二是优化管控模式提升产品品质,强化精细化管理水平,提升专业化运营能力,促进公司价值增长。三是积极探索商业地产经营,房地产基金业务,四是继续完善土地一级开发方式,拿地策略持续优化,确保与拿地策略相匹配,确保公司主业可持续发展的能力和增长。

6) 公司发展战略
一是优化金融行业打造互联网金融平台,二是优化管控模式提升产品品质,三是积极探索商业地产经营,四是继续完善土地一级开发方式,五是继续完善土地一级开发方式,六是继续完善土地一级开发方式,七是继续完善土地一级开发方式,八是继续完善土地一级开发方式,九是继续完善土地一级开发方式,十是继续完善土地一级开发方式,十一是继续完善土地一级开发方式,十二是继续完善土地一级开发方式,十三是继续完善土地一级开发方式,十四是继续完善土地一级开发方式,十五是继续完善土地一级开发方式,十六是继续完善土地一级开发方式,十七是继续完善土地一级开发方式,十八是继续完善土地一级开发方式,十九是继续完善土地一级开发方式,二十是继续完善土地一级开发方式,二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九、九十、九十一、九十二、九十三、九十四、九十五、九十六、九十七、九十八、九十九、一百。

7) 2013年房地产业项目实现销售面积分布图
饼图显示:天津 16.5%, 江苏 13.5%, 上海 13.5%, 浙江 11.5%, 安徽 7.5%