

公司代码：600208

公司简称：新湖中宝

**新湖中宝股份有限公司**  
**2019 年年度报告摘要**

## 一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司 2019 年度利润分配预案为：以分红派息股权登记日股份数为基数（剔除已回购股份数），向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 0.10 元（含税）。

## 二 公司基本情况

### 1 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	新潮中宝	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
办公地址	浙江省杭州市西溪路128号新潮商务大厦11层	浙江省杭州市西溪路128号新潮商务大厦11层
电话	0571-87395003	0571-85171837
电子信箱	yudf@600208.net	gaoli@600208.net

### 2 报告期公司主要业务简介

公司主要业务为地产开发和投资业务。

地产业务：目前在全国 30 余个城市开发 50 余个住宅和商业地产项目，总开发面积达 3000 万平方米，品牌和实力居行业前列。公司以“价值地产”为理念，深刻把握大势、合理选择时机、准确定位产品、不断提升品质。

投资业务：公司广泛投资金融服务机构，同时也是万得信息、趣链科技等一批拥有领先技术和市场份额的金融科技公司的主要股东；前瞻投资于区块链、大数据、人工智能、云计算、半导体、智能制造、生物医药等高科技企业，其中众多企业拥有国际领先的自主技术，并拟在科创板上市。

公司对经营情况等进行了分析论述，详见本报告经营情况讨论与分析。

### 3 公司主要会计数据和财务指标

#### 3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2019年	2018年		本年比上年增减(%)	2017年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	144,032,020,805.30	139,597,705,109.93	139,871,144,081.09	3.18	124,295,644,029.66	124,569,083,000.82
营业收入	14,810,295,115.09	17,227,114,696.42	17,227,114,696.42	-14.03	17,499,924,005.52	17,499,924,005.52
归属于上市公司股东的净利润	2,153,412,681.24	2,506,201,669.61	2,506,201,669.61	-14.08	3,321,865,217.75	3,321,865,217.75
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,165,878,812.05	2,518,147,121.16	2,518,147,121.16	-13.99	2,428,945,061.92	2,428,945,061.92
归属于上市公司股东的净资产	34,434,911,378.59	33,345,756,406.80	33,619,195,377.96	3.27	31,933,200,492.70	32,206,639,463.86
经营活动产生的现金流量净额	2,267,505,771.59	-3,778,675,668.91	-3,778,675,668.91		1,683,174,245.91	1,683,174,245.91
基本每股收益（元/股）	0.25	0.29	0.29	-13.79	0.39	0.39
稀释每股收益（元/股）	0.25	0.29	0.29	-13.79	0.39	0.39
加权平均净资产收益率（%）	6.30	7.71	7.64	减少1.41个百分点	10.93	10.84

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

本公司的联营企业温州银行根据银保监会的监管要求追溯调整了非洁净转让不良资产的预计损失，从而调减其 2018 年初留存收益 15.06 亿元。本公司按持股比例，相应调减了 2018 年初留存收益-273,438,971.16 元、2018 年初长期股权投资-273,438,971.16 元，2019 年年初留存收益-273,438,971.16 元、2019 年年初长期股权投资-273,438,971.16 元。

### 3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,320,852,415.20	5,954,162,857.69	3,787,028,039.91	3,748,251,802.29
归属于上市公司股东的净利润	808,101,067.45	912,611,694.22	736,327,628.68	-303,627,709.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	301,665,090.44	1,208,099,144.47	1,029,912,102.13	-373,797,524.99
经营活动产生的现金流量净额	-2,373,393,273.48	2,085,448,954.18	414,662,663.24	2,140,787,427.65

注：受 51 信用卡股价波动影响，全年其公允价值变动损益为-6.52 亿元，其中第四季度其公允价值变动损益约为-3.87 亿元，导致第四季度产生亏损。

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

### 4 股本及股东情况

#### 4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

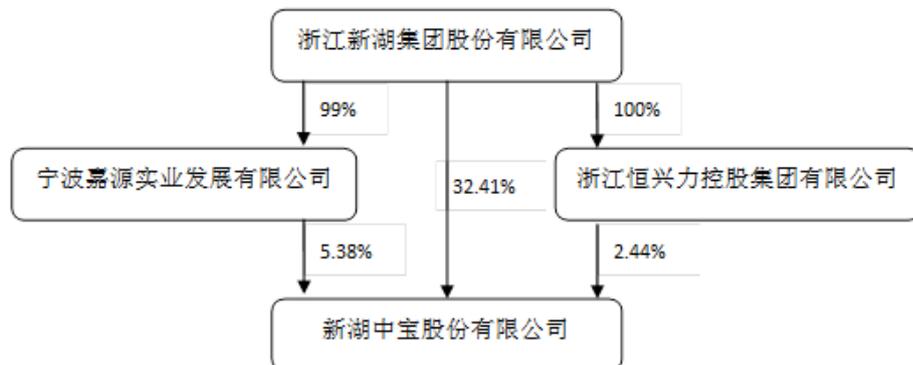
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					160,942		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					141,774		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限 售条件的 股份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
浙江新湖集团股份 有限公司	0	2,786,910,170	32.41	0	质押	2,072,363,200	境内非国 有法人
黄伟	0	1,449,967,233	16.86	0	质押	1,042,611,475	境内自然 人
宁波嘉源实业发展 有限公司	0	462,334,913	5.38	0	质押	346,870,000	境内非国 有法人
中国证券金融股份 有限公司	0	258,721,008	3.01	0	无	0	国有法人
浙江恒兴力控股集 团有限公司	0	209,991,540	2.44	0	质押	192,400,000	境内非国 有法人
中国北方工业有限 公司	-14,928,040	178,000,000	2.07	0	无	0	未知
新湖中宝股份有限 公司回购专用证券 账户	139,230,136	139,230,136	1.62	0	无	0	其他
华澳国际信托有限	0	106,218,733	1.24	0	无	0	未知

公司—华澳·臻智56号—新湖中宝员工持股计划集合资金信托计划							
香港中央结算有限公司	51,598,235	98,796,138	1.15	0	无	0	其他
华夏人寿保险股份有限公司—传统产品	-86,759,021	60,231,412	0.70	0	无	0	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	黄伟先生为新湖集团的控股股东，浙江恒兴力为新湖集团的全资子公司，宁波嘉源为新湖集团的控股子公司。黄伟先生、新湖集团、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	/						

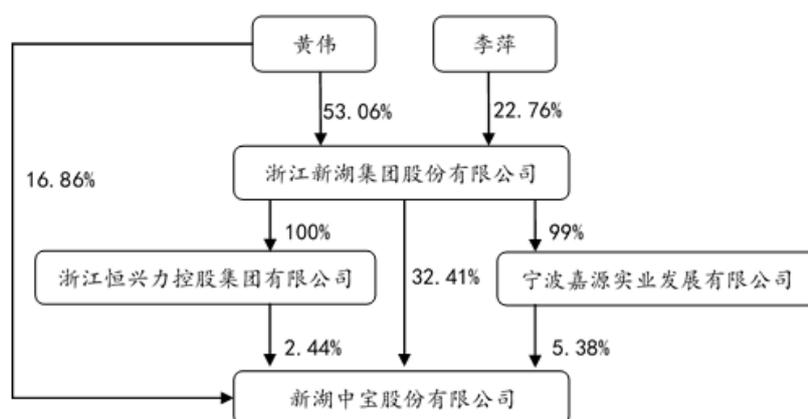
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



#### 4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



#### 4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

#### 5 公司债券情况

适用 不适用

##### 5.1 公司债券基本情况

单位:千元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易所
新潮中宝股份有限公司 2015 年公司债券	15 新潮债	122406	2015-7-23	2020-7-23	2,158,692	5.5[注 2]	[注 1]	上交所
新潮中宝股份有限公司 2016 年公司债券 (品种一)	16 新潮 01	136380	2016-5-19	2021-5-20	2,592,517	5.2[注 3]	[注 1]	上交所
新潮中宝股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券 (第一期)	18 中宝 01	150219	2018-3-23	2022-3-23	500,000	7.5	[注 1]	上交所
新潮中宝股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券 (第二期)	18 中宝 02	150685	2018-9-10	2022-9-10	1,800,000	7.8	[注 1]	上交所
新潮中宝股份有限公司 2019 年公开发行公司债券 (第一	19 新潮 01	155685	2019-9-6	2023-9-6	750,000	7.5	[注 1]	上交所

期)								
新湖中宝股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）	19 新湖 03	163017	2019-11-22	2023-11-22	920,000	7.5	[注 1]	上交所

注 1：采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

注 2：2018 年 7 月 23 日至 2020 年 7 月 23 日期间本期债券票面利率为 7.20%。

注 3：2019 年 5 月 20 日至 2021 年 5 月 20 日期间本期债券票面利率为 7.10%。

## 5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

公司已于 2019 年 3 月 25 日完成“18 中宝 01”当期的付息工作。

公司已于 2019 年 5 月 20 日完成“16 新湖 01”当期的付息工作。

公司已于 2019 年 7 月 23 日完成“15 新湖债”当期的付息工作。

公司已于 2019 年 9 月 10 日完成“18 中宝 02”当期的付息工作。

## 5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

报告期内，联合信用评级有限公司对公司存续期及新发行的公司债券进行了评级，具体情况如下：

债券简称	公司主体信用等级	公司评级展望	公司债券信用等级	信用等级通知书	最新评级时间
15 新湖债	AA+	稳定	AA+	联合[2019]1549 号	2019-6-22
16 新湖 01	AA+	稳定	AA+	联合[2019]1549 号	2019-6-22
18 中宝 01	AA+	稳定	AA+	联合[2019]1550 号	2019-6-22
18 中宝 02	AA+	稳定	AA+	联合[2019]1550 号	2019-6-22
19 新湖 01	AA+	稳定	AA+	联合[2019]896 号	2019-6-11
19 新湖 03	AA+	稳定	AA+	联合[2019]2229 号	2019-9-20

## 5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	75.59	75.56	0.04
EBITDA 全部债务比	0.07	0.07	0
利息保障倍数	1.00	1.17	-14.53

## 三 经营情况讨论与分析

### 1 报告期内主要经营情况

期内，面对复杂的宏观和行业环境，前瞻布局、顺势而为，公司地产，金融、金融科技和高科技投资齐头并进，稳健发展。

#### 1) 财务情况

期内，在地产行业资金持续收紧和“房住不炒”的背景下，公司各项经营指标保持稳健。公司实现营业收入 148.10 亿元，同比下降 14.03%，其中地产业务收入 121.40 亿元（不含合作项目），同比下降 9.26%，但公司地产业务结算毛利率大幅提升，达到 43.91%，比上年提高近 12 个百分点，公司地产业务经营利润约 21 亿元，同比增加 1 亿元；归属于上市公司股东的净利润 21.53 亿元，同比下降 14.08%，主要系公司投资的 51 信用卡股价下跌导致公司确认 6.52 亿元的投资损失所致，如不考虑 51 信用卡股价下跌影响，公司净利润将同比增加 11.93%；每股收益 0.25 元；加权平均净资产收益率 6.30%。期末，公司总资产 1,440 亿元，比年初增加 3.18%，归属于上市公司股东的净资产 344.35 亿元，比年初增加 3.27%。上述指标体现了公司经营扎实，财务状况健康。

期内，公司在持续发展中适度降低财务杠杆。公司账面资产负债率 75.59%，与上年基本持平；预收款项 185.6 亿元，扣除预收款项后的资产负债率仅为 62.70%，负债率继续在行业中保持中等偏低水平。融资余额 767.79 亿元，比期初下降 43 亿元，体现出稳步降杠杆、稳健经营的态势。

期内，公司债务结构持续优化，流动性充裕。期末，公司持有货币资金 146.9 亿元；融资余额 767.79 亿元，其中银行借款占比 59.16%，公司债占比 29.57%，其他类型借款占比 11.27%。

期内，公司经营性现金流改善。全年经营性现金流净流入 22.67 亿元，比上年度净增加流入 60.45 亿元。

期内，公司继续积极拓宽融资渠道，持续优化融资结构，融资成本保持在较低水平。全年加权平均融资成本 6.74%（其中银行借款加权平均融资成本 5.73%），期末加权平均融资成本 6.91%（其中银行借款期末加权平均融资成本 5.66%）。全年利息资本化金额约 27.43 亿元，利息资本化率 50.35%。

在疫情爆发、境外融资市场不畅的情况下，公司成功发行 2.87 亿美元境外债券。这充分体现了国际资本市场对公司经营模式和持续发展能力的高度认可。

#### 2) 地产业务情况

期内，公司主动顺应地产调控态势和市场变化，进一步聚焦深耕具有人口、产业支撑的长三角区域，地产业务稳健发展。

期内，公司新开工面积约 167 万平方米，同比增加 15%；新竣工面积 171 万平方米，同比增加 98%；销售和结算规模与上年基本持平，实现合同销售面积 106 万平方米，合同销售收入 162

亿元，销售均价约 16000 元/平方米；实现结算面积 99 万平方米和结算收入 129 亿元；结算均价 13000 元/平方米，结算毛利率 43.91%，比上年提高近 12 个百分点；公司房地产业务营业利润约 21 亿元，比上年同期增加 1 亿元。

公司土地储备丰厚且质地优良，为公司持续发展奠定坚实基础。现有开发项目约 50 个（不含海涂开发项目），项目土地面积约 1100 万平方米，权益面积约 1000 万平方米；总建筑面积约 2200 万平方米，权益总建筑面积约 2000 万平方米。

期内，公司上海内环项目及两大战略开发项目进展顺利，即将进入开发和销售拐点。（1）上海旧改项目快速推进，天虹项目已完成土地征收进入开发建设阶段，亚龙项目征收签约率 97%。目前，上海四大旧改项目合计建筑面积近 180 万平方米，公司在上海内环内土地储备名列行业前茅。（2）启东、平阳海涂开发项目进展顺利，启东圆陀角项目和温州西湾项目已分别获得 132 万方和 188 万方土地。启东圆陀角项目于期内进入销售阶段，获得较好的社会认可度，今后几年启东项目将维持稳步销售的节奏。

期内，为提前实现项目回笼，加速项目周转，公司与国内两大地产开发商融创地产和绿城房产进行了项目合作。一是与融创地产合作。转让启东、温州西湾部分地块和上海玛宝项目，回笼资金 67 亿元。此笔交易有利于优化公司债务结构，实现更加稳健高效优质的发展。二是与绿城房产合作。基于与绿城长期良好合作的共识和基础，期内以 36 亿元的价格向绿城房产转让上海新湖明珠城项目 35%的股权，近期又加大了合作深度，以 41 亿元的价格转让上海、沈阳、启东等多个项目部分股权，并投资入股绿城中国 12.95%的股权。通过引入绿城作为战略合作伙伴，有利于发挥新湖和绿城的品牌、土储、资金等优势，加快公司地产行业发进一步做大做强做精。

### 3) 金融、金融科技和高科技企业情况

期内，公司在地产业务高质量发展的同时，进一步构建金融服务和金融科技双向赋能生态圈。投资入股的金融科技企业与金融机构的合作日益加强，金融机构对其的赋能能力日益提升。（1）邦盛科技以“流立方”产品为支点，已经在政府机关、公共安全、金融机构、交通运输、通讯企业及互联网公司等领域得到广泛应用。目前，邦盛科技已与 400 余家大中型金融机构达成业务合作，在国内金融实时风控领域市场占有率第一，获得电子学会科技进步特等奖、《银行家》“十佳智能风控创新奖”、《亚洲银行家》“中国最佳反欺诈技术实践”奖等多项荣誉；（2）趣链科技区块链应用场景得到了大幅度的扩展。趣链科技已为包括中国人民银行、四大行总行、两大证券交易所、主流股份制商业银行等三十余家金融机构提供区块链服务；加入由区块链工信部重点实验室牵头成立的绿色溯源工作组，被评为“2019 年中国食品供应链创新企业”；为杭州互联网

公证处搭建的透明可信的“区块链公证摇号系统”，有效提高摇号项目的公证公信力；推出区块链慈善捐赠溯源平台，以解决捐赠信息公开、公正等问题；在医疗、政务等领域的应用也正在积极探索。除以上企业外，谐云科技、云毅科技、云英科技等其他高科技企业的业务领域也得到了进一步的扩大，业务规模也得到了较大的增长。

期内，公司继续保持对高科技企业的战略投入。（1）入股杭州宏华数码科技股份有限公司，持有其 25%的股权。宏华数码是一家面向纺织行业提供数码喷印整体解决方案的高新技术企业，在国内数码印花领域处于领先地位，纺织数码喷印设备全球市场占有率第二、国内第一，公司产品出口意大利、日本等 20 多个国家和地区。（2）增资杭州易现先进科技有限公司，持有其 4.81%的股权。易现科技孵化于网易人工智能事业部，旨在打造领先 AR 内容的生产、分发和运营平台。拥有 AR 底层算法以及渲染引擎的核心技术，核心产品包括网易洞见、网易影见。（3）入股深圳云天励飞技术有限公司，持有其 0.92%的股权。云天励飞专注于视觉人工智能领域，致力于打造基于视觉芯片、深度学习和大数据技术的“视觉智能加速平台”，为平安城市、智慧商业、工业智造、无人系统、机器人等行业的千家企业提供视觉智能应用解决方案和开发平台。（4）投资龙芯中科技术有限公司，间接持有其 1.80%的股权。龙芯中科是专注于通用处理器研发成果产业化的高新技术企业，2010 年由中国科学院和北京市政府共同牵头出资组建，为国家安全、电脑及服务器、工控及物联网等领域提供自主、安全、可靠的服务。

截至期末，公司投资板块大规模的投入期已基本结束，即将进入回报期。晶晨股份是全球最大的智能芯片供应商之一，已于 2019 年 8 月在科创板上市。湘财证券、新湖期货等金融类投资在立足于内生发展的同时，都在加快上市进程；宏华数码等已经进入上市申报的流程；万得信息、趣链科技由于其在行业中的龙头地位，也将给公司带来非常可观的增值收益。

#### 4) 公司管理和内控制度

期内，公司强化安全和质量管控。加强成本管理，不断强化标准化应用，深化与合作伙伴的战略关系，加大集团采购力度，发挥采购规模效益，有效降低成本。加强工程质量管控，持续提升产品品质。

期内，公司加强对投资的投后管理。建立了有效的管理流程，赋能于被投资企业，帮助其完善公司治理、加强内控管理、拓展市场空间、提升经营业绩。

期内，公司强化品牌建设。通过持续提升产品品质，使公司开发的项目成为当地标杆楼盘，地产业务品牌得到显著提升。公司荣获“2019 中国房地产上市公司 TOP10”等多项荣誉。

#### 5) 社会责任履行情况

期内，公司积极履行社会责任，践行新湖“财富共享才最有价值”的理念，不断加大社会慈善公益事业投入，致力于深度贫困地区的教育脱贫、乡村振兴项目。

治贫先治愚、扶贫先扶智。随着扶贫攻坚战不断推进，阻断贫困的代际传递越来越成为贫困地区巩固脱贫成果和可持续发展的重要考量。公司决定把参与国家深度扶贫的发力点放在贫困地区的学前教育上，发起“新湖乡村幼儿园”计划，重点在“三区三州”之一的怒江州傈僳族自治州实施“怒江州幼儿园全覆盖”，到2020年秋天开学季，将在怒江州新建、改（扩）建乡村幼儿园222所，为到2020年学前儿童毛入园率达到国家“十三五”规划确定的85%目标助力。同时，在云南其他市州、西藏、四川、湖北、青海等地新建、改（扩）建“新湖乡村幼儿园”。

湖北恩施的“枫香河益贫乡村”项目于2018年1月正式启动，湖北恩施是杭州市参与全国“东西部扶贫协作”结对帮扶地区之一，该公益项目既直接参与了国家精准扶贫攻坚战，又对接了杭州市政府的对口扶贫工作。项目旨在通过“修缮民居，提升环境，完善设施，发展实业”，实现整村改造，嵌入现代生活和社会管理元素，吸引外出青壮劳动力回乡创业，培植可持续发展的产业，增加农民收入，为深度贫困乡村顺利脱贫，继而蝶变为美丽乡村。并以此创建贫困乡村整体脱贫的可复制、可推广的“新湖实验样板”。

8月，超强台风“利奇马”给浙江温州地区造成重大经济损失，公司第一时间向温州、温岭台风灾区捐款1000万元，用于灾后重建工作。

## 2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

## 3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

1) 本公司根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会〔2019〕16号)和企业会计准则的要求编制2019年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。

2) 本公司自2019年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期初留存收益或其他综合收益。

3) 本公司自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

会计政策变更对本公司的影响请参见本财务报告第十一节“财务报告”中五、34.重要会计政策和会计估计的变更之说明。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 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。

适用 不适用

本公司将沈阳新潮房地产开发有限公司、新潮地产集团有限公司和浙江允升投资集团有限公司（以下简称允升投资）等 93 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八合并范围的变更和附注九在其他主体中的权益之说明。