

公司代码：600208

公司简称：新湖中宝

新湖中宝股份有限公司
2017 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 2017 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，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 0.57 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	新湖中宝	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
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。目前在全国 20 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，规模和实力居行业前列。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，“新湖地产”品牌价值进一步提升。

报告期内，地产市场基本保持平稳。根据国家统计局数据，2017 年全国商品房销售面积 16.94 亿平方米，较上年增长 7.7%；商品房销售额达 13.37 万亿元，较上年增加 13.7%。同时，市场二元分化现象持续，地产市场区域差距进一步拉大。根据市场形势和未来趋势，公司将进一步坚持高质量发展，做强做大。

公司对市场环境、未来展望等进行了分析论述，详见年报全文“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

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	124,569,083,000.82	111,571,619,779.86	11.65	89,067,439,340.57
营业收入	17,499,924,005.52	13,626,242,154.83	28.43	11,636,298,826.34
归属于上市公司股东的净利润	3,321,865,217.75	5,838,460,777.01	-43.10	1,160,723,279.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,428,945,061.92	553,005,497.72	339.23	1,009,188,710.44
归属于上市公司股东的净资产	32,206,639,463.86	29,053,701,444.73	10.85	24,123,985,345.25
经营活动产生的现金流量净额	1,683,174,245.91	4,628,101,820.72	-63.63	701,793,577.02
基本每股收益(元/股)	0.39	0.66	-40.91	0.14
稀释每股收益(元/股)	0.39	0.66	-40.91	0.14
加权平均净资产收益率(%)	10.84	24.37	减少13.53个百分点	5.89

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	1,536,487,335.19	2,554,417,229.19	5,233,972,304.84	8,175,047,136.30
归属于上市公司股东的净利润	380,489,021.63	94,286,986.67	1,255,484,353.73	1,591,604,855.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	347,807,041.63	78,124,211.12	863,512,085.34	1,139,501,723.83
经营活动产生的现金流量净额	1,726,644,503.52	1,729,283,468.51	-1,720,790,781.59	-51,962,944.53

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

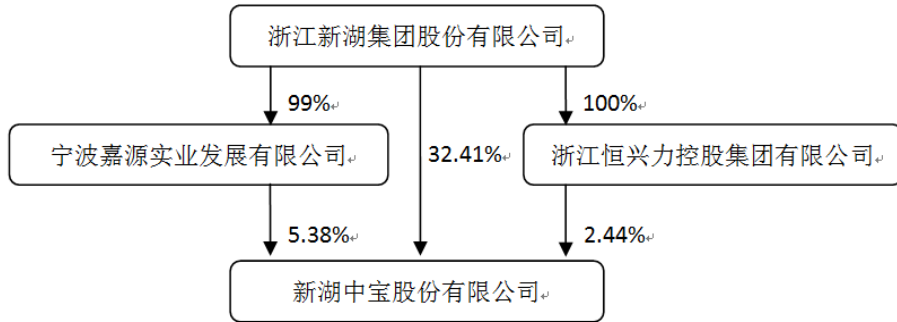
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					97,634		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					102,285		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					/		
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）					/		
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	1,713,908,414	境内非 国有法 人
黄伟	429,967,233	1,449,967,233	16.86	0	质 押	1,449,967,233	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	192,500,000	境内非 国有法 人
中国证券金融 股份有限公司	178,610,012	379,952,759	4.42	0	无	0	国有 法人
浙江恒兴力控 控股集团有限公司	0	209,991,540	2.44	0	质 押	83,460,000	境内非 国有法 人
中国北方工业 公司	0	192,928,040	2.24	0	无	0	未知
中国银河证券 股份有限公司	未知	192,287,693	2.24	0	无	0	未知
江信基金—民 生银行—江信 基金定增 31 号 资产管理计划	-171,986,800	116,474,738	1.35	0	无	0	未知
华澳国际信托 有限公司—华 澳·臻智 56 号 —新湖中宝员 工持股计划集 合资金信托计 划	106,218,733	106,218,733	1.24	0	无	0	其他
泰康人寿保险 有限责任公司 —投连—创新 动力	未知	104,963,631	1.22	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	/

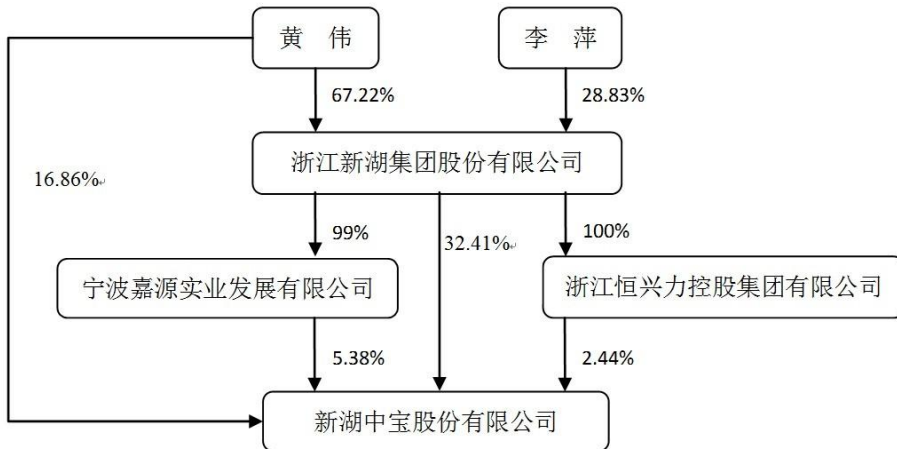
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	交易场所
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	3,500,000	5.50	注	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	3,500,000	5.20	注	上交所
新潮中宝股份有限公司 非公开发行 2015 年公司债券	15 中宝债	125828	2015-9-14	2019-9-14	5,000,000	6.99	注	上交所

注: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。

5.2 公司债券付息兑付情况

适用 不适用

公司已于 2017 年 5 月 22 日完成“16 新潮 01”2017 年的付息工作。

公司已于 2017 年 7 月 24 日完成“15 新潮债”2017 年的付息工作。

公司已于 2017 年 9 月 14 日完成“15 中宝债”2017 年的付息工作。

5.3 公司债券评级情况

适用 不适用

报告期内,公司委托联合信用评级有限公司对公司主体长期信用状况和“15 新潮债”、“16 新潮 01”进行跟踪评级。联合信用评级有限公司于 2017 年 6 月 27 日出具的信用等级报告中确定主体长期信用等级为 AA+级,评级展望为“稳定”,“15 新潮债”、“16 新潮 01”信用等级为 AA+级,详见上交所网站(www.see.com.cn)。

报告期内,公司委托联合信用评级有限公司对公司主体长期信用状况和“15 中宝债”进行跟踪评级。联合信用评级有限公司于 2017 年 6 月 27 日出具的信用等级报告中确定主体长期信用等级为 AA+级,评级展望为“稳定”,“15 中宝债”信用等级为 AA+级,详见上证债券信息网(bond.sse.com.cn)。

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	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	73.59	73.2	0.53
EBITDA全部债务比	0.09	0.13	-30.77
利息保障倍数	1.42	1.93	-26.42

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

期内，公司实现营业收入 175 亿元，其中房地产业务收入 127.55 亿元（不含合作项目），分别同比增长 28.43% 和 26.61%；归属于上市公司股东的净利润 33.22 亿元，每股收益 0.39 元，加权平均净资产收益率 10.84%。期末，公司总资产 1245.69 亿元，比期初增加 11.65%，归属于上市公司股东的净资产 322.07 亿元，比期初增加 10.85%；预收款项 155.77 亿元，比期初增加 16.86%。上述指标体现了公司经营业绩优良，财务状况健康。

1、财务情况

期内，公司继续创新融资方式，融资渠道畅通，负债结构持续优化。公司账面资产负债率 73.59%，与上年基本持平；预收款项达 155.77 亿元，扣除预收款项后的资产负债率仅为 61.08%，负债率继续在行业中保持较低水平。

期内，公司加强销售资金回笼，流动性管理稳健。期末，公司持有货币资金 178.08 亿元，经营性现金流量净额为 16.83 亿元。

期内，公司在总体融资趋紧情况下，把握住了资本市场机遇，灵活运用境内外融资渠道，拓展了境外美元债券、中期票据、ABS 等多种融资工具，优化资本结构。2017 年 3 月 1 日，公司成功完成了 7 亿美元境外美元债券的发行，票面年利率 6%，系境内民营房企境外首次发债最大规模、同等信用评级发行利率最低、参与路演机构数量最多。本次债券成功发行为公司进一步优化负债结构、拓展融资渠道，建立境外市场良好信用打下基础。“新湖中宝股份有限公司 2017 年度第一期中期票据”和“平安-新湖中宝购房尾款资产支持专项计划”也于 2017 年 11 月成功发行，合计募集资金 25 亿元。

期内，公司积极优化债务结构，加强现金管理，资金成本持续下降。年末融资余额为 686 亿元，其中银行借款占比 51.99%，公司债占比 31.97%，其他类型借款占比 16.04%。全年加权平均融资成本 6.48%，同比下降了 1.09 个百分点，其中银行借款平均融资成本 5.81%，同比下降 0.59 个百分点；期末加权平均融资成本 6.38%，其中银行借款平均融资成本 5.84%。全年利息资本化金额约 24.31 亿元，利息资本化率 58.41%。公司债务结构更趋稳定、安全。

2、地产业务情况

期内，公司坚持地产业务高质量发展。全年实现合同销售面积 92 万平方米、合同销售收入 132 亿元，销售均价约 14350 元；实现结算面积 87 万平方米、结算收入 143 亿元（含合作项目），同比增长 37%；结算均价 16533 元，结算毛利率 37.35%，同比提高 12.36 个百分点。

期内，公司持续提升产品品质。新开工面积约 130 万平方米，新竣工面积 79 万平方米。从设计、工艺、景观、精装、物业管理等各个环节都坚持高品质开发。“最美新湖三月天”，每年 3 月在新湖项目所在城市举办的郁金香花博会是对公司用心营造美好生活的最好代言。公司开发的每一个项目都成为当地市场的品质标杆，塑造了新湖地产良好的品牌形象。

期内，公司继续取得优质土地资源。新增土地储备面积约 54 万平方米，新增总建筑面积约 125 万平方米，实现了合理增长。公司现有开发项目约 50 个（不含海涂开发项目），项目土地面积约 1300 万平方米，权益面积约 1100 万平方米；总建筑面积约 2450 万平方米，权益总建筑面积约 2200 万平方米。

期内，上海旧改项目进展顺利。（1）上海 新湖明珠城已累计结算约 49 万平方米，地块西侧动迁接近尾声。（2）上海 青蓝国际新竣工面积 15 万平方米，已累计结算 8 万平方米。（3）亚龙项目、天虹项目、玛宝项目已通过拆迁征询，进入拆迁阶段。目前，公司上海五大旧改项目合计建筑面积达 180 万平方米，名列行业前茅，显示了公司聚焦上海、发力旧改的前瞻眼光和坚定信心。

期内，公司商业地产和城镇化综合项目稳步推进。（1）天津静海义乌小商品国际商贸城招商进展顺利，将于 2018 年开业。（2）温州西湾项目稳步推进：南片三横四纵主道路已全部完成基础填筑，部分已完成路面工程，沿线桥梁和绿化景观工程按计划实施；北片总长 4.7 公里围堤工程其主体水闸工程已完成通水验收，并基本完成堵口合拢施工；北片一期 800 亩回填造地工程已具备完工验收条件。（3）启东新湖长江公园项目加速推进，首期住宅将于 2018 年下半年进入销售阶段，旅游、酒店、商业等项目加速实施中。

3、金融及金融科技投资情况

期内，公司继续完善在金融领域的布局。（1）出资 21.73 亿港元参与中信银行（国际）有限公司的增资扩股，完成后占其总股本的 6%。（2）出资 7.44 亿元配股增资温州银行，完成后占其总股本的 18.15%。（3）出资 8000 万美元入股亚太交易有限公司（Asia Pacific Exchange Pte. Ltd.），完成后占其总股本的 20%。（4）出资 6881 万元增资湘财证券，完成后公司和新湖控股分别持有湘财证券 3.58%和 74.12%的股份，公司合计持有湘财证券 39.16%的权益。（5）将公司所持有的 62%新湖期货股权转让给新湖集团，转让完成后，公司持有新湖期货 29.67%的股份，有利于推进

新湖期货的上市进程。

期内，公司加大在金融科技领域的投资力度。(1) 出资 5000 万美元进一步增资杭州恩牛网络技术有限公司境外平台 51 Credit Card Inc.，完成后占其总股本的 26.56%。51 信用卡作为金融科技独角兽企业，2018 年 3 月正式向香港联合证券交易所提出上市申请，预计上市后公司持有的股权价值将大幅上升。(2) 出资 2.76 亿元认购金砖丝路（银川）股权投资合伙企业（有限合伙）股权，占其总出资额的 14.43%；金砖丝路主要投资了三二零科技股份有限公司，目前持有三二零科技 1.09% 的股份。(3) 2018 年 2 月，出资 13.68 亿元增持万得信息技术股份有限公司股份，完成后占其总股本的 7.02%。

期内，公司积极投资高科技领域。(1) 2016 年 5 月，入股通卡联城网络科技有限公司，占其股份比例为 25.5%。通卡联城由多家金卡工程城市卡联盟成员单位共同发起设立，引入蚂蚁金服等战略投资者，定位于城市卡公司的“移动互联网服务商”，将重点推进公交扫码支付业务和互联网金融业务。(2) 2017 年 4 月，入股浙江邦盛科技有限公司，目前占其股份比例为 7.98%。邦盛科技是国内最早专注于金融领域实时风控、致力于为国内金融机构提供高性能的事中风险监控解决方案的企业，与 200 余家金融机构达成业务合作。邦盛科技具备独立自主的大数据技术研发能力，在流式计算、实时计算、复杂事件处理、机器学习、数据挖掘等技术领域拥有国内尖端的科研团队。独立研发的流式大数据极速处理平台“流立方”，数据集群吞吐能力少量节点即可高达百万笔每秒，平均延时 1 毫秒，数据处理性能国际领先。以“流立方”产品为支点，未来技术可应用于政务、港务、票务、轨道交通、电信、公共安全等领域。(3) 2017 年 12 月，入股杭州云英网络科技有限公司，占其股份比例为 5.66%。云英网络是恒生电子成立的创新子公司，聚焦于财富管理业务，为各大金融机构开展财富管理业务提供服务。(4) 2018 年 2 月，入股杭州云毅网络科技有限公司，占其股份比例为 4.17%。云毅网络是恒生电子成立的创新子公司，主要为资产管理机构、资管业务外包机构、托管机构、证券经纪商等客户提供大资管领域的创新类的 IT 平台和服务。(5) 2018 年 3 月，入股上海趣美信息有限公司，占其股份比例为 19.02%。趣美信息在量化分析、机器人分析和智能投顾上采用最前沿的人工智能、机器学习和大数据技术，打造新一代智能化的金融投顾服务。(6) 2018 年 4 月，入股杭州趣链科技有限公司，占其股份比例为 6.55%。趣链科技是首批通过工信部国家标准测试的区块链公司，核心技术为自主可控的国产联盟链平台，并服务于数字票据、数据交易、股权债券、供应链金融、物流管理等众多领域。公司致力于具有颠覆性意义的区块链技术，具有非常领先的技术价值和应用价值。

此外，公司认缴浙江浙商产融投资合伙企业（有限合伙）20 亿出资份额，截至期末占该合伙

企业已认缴出资额的 3.97%。该合伙企业通过设立浙商产融控股有限公司进行投资运营，开展股权投资、并购重组、产业整合及资产证券化等投资业务。

4、公司管理和内控情况

期内，公司进一步完善地产业务管理架构：在设计管理中心、成本管理中心、工程管理中心、营销管理中心之外新增酒店管理事业部、商业管理事业部，在上海新增上海地产产品中心。进一步加强成本管理，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，开展内部工程质量考评，持续提升开发品质。

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、价钱内控管理、拓展市场空间、提升经营业绩。

5、社会责任履行情况

期内，公司继续践行新潮“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，践行企业社会责任。公司约 1 亿元的精准扶贫和慈善事业的三年（2017-2019 年）计划，主要用于开展深度贫困地区的教育脱贫、乡村振兴等项目，重点帮助提升贫困地区学前教育水平和资助贫困家庭学生。公司成立慈善小组积极推进精准扶贫和慈善工作，作为发起人之一共同发起建立的浙江新潮慈善基金会已全部完成申报程序。

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、本公司自 2017 年 5 月 28 日起执行财政部制定的《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 6 月 12 日起执行经修订的《企业会计准则第 16 号——政府补助》。本次会计政策变更采用未来适用法处理。

2、本公司编制 2017 年度报表执行《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失和非货币性资产交换利得和损失变更为列报于“资产处置收益”。此项会计政策变更采用追溯调

整法，调减 2016 年度营业外收入 1,415,876.42 元，营业外支出 4,499,452.16 元，调减资产处置收益 3,083,575.74 元。

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

本公司将沈阳新湖房地产开发有限公司、新湖地产集团有限公司（以下简称新湖地产）和浙江允升投资集团有限公司（以下简称允升投资）等 84 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。