

公司代码：600208

公司简称：新湖中宝

新湖中宝股份有限公司  
2020 年半年度报告摘要

## 一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 本半年度报告未经审计。
- 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：无

## 二 公司基本情况

### 2.1 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
电话	0571-87395003	0571-85171837
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
电子信箱	yudf@600208.net	gaoli@600208.net

### 2.2 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	152,491,775,628.78	144,032,020,805.30	5.87
归属于上市公司股东的净资产	36,797,863,862.41	34,434,911,378.59	6.86
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-546,379,680.36	-287,944,319.30	
营业收入	4,734,452,630.51	7,275,015,272.89	-34.92
归属于上市公司股东的净利润	2,325,809,574.41	1,720,712,761.67	35.17

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	877,177,248.96	1,509,764,234.91	-41.9
加权平均净资产收益率(%)	6.55	4.96	增加1.59个百分点
基本每股收益(元/股)	0.276	0.201	37.31
稀释每股收益(元/股)	0.276	0.201	37.31

### 2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)		133,094				
截止报告期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	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	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	32.41	2,786,910,170	0	质押	2,110,343,200
黄伟	境内自然人	16.86	1,449,967,233	0	质押	1,042,611,475
宁波嘉源实业发展有限公司	境内非国有法人	5.38	462,334,913	0	质押	346,870,000
中国证券金融股份有限公司	国有法人	3.01	258,721,008	0	无	0
浙江恒兴力控股集团有限公司	境内非国有法人	2.44	209,991,540	0	质押	192,400,000
中国北方工业有限公司	未知	2.07	178,000,000	0	无	0
新潮中宝股份有限公司回购专用证券账户	其他	1.92	165,454,236	0	无	0
香港中央结算有限公司	其他	1.27	108,895,758	0	无	0
华澳国际信托有限公司—华澳·臻智56号—新潮中宝员工持股计划集合资金信托计划	其他	1.24	106,218,733	0	无	0
华夏人寿保险股份有限公司—传统产品	未知	0.70	60,231,412	0	无	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	黄伟先生为新潮集团的控股股东，浙江恒兴力为新潮集团的全资子公司，宁波嘉源为新潮集团的控股子公司。黄伟先生、新潮集团、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	
------	--

#### 2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

适用 不适用

#### 2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

#### 2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

适用 不适用

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 (%)
新湖中宝股份有限公司 2016年公司债券(品种一)	16新湖01	136380	2016-5-19	2021-5-20	2,592,517	5.2[注 1]
新湖中宝股份有限公司 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 2]
新湖中宝股份有限公司 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
新湖中宝股份有限公司 2019年公开发行公司债 券(第一期)	19新湖01	155685	2019-9-6	2023-9-6	750,000	7.5
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: 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%。

注 2: 2020 年 3 月 23 日至 2022 年 3 月 23 日期间本期债券票面利率为 7.60%。

反映发行人偿债能力的指标:

适用 不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	75.29	75.59
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	1.53	1.25

关于逾期债项的说明

适用 不适用

报告期内,公司其他债券和债务融资工具均按照合同约定期限支付,不存在到期未支付的情况。

### 三 经营情况讨论与分析

#### 3.1 经营情况的讨论与分析

期内，面对复杂的宏观和行业环境，公司积极转型、顺势而为，地产、投资齐头并进，稳健发展。

##### 1、财务情况

期内，公司各项经营指标保持稳健。期内，公司净利润大幅增长，归属于上市公司股东的净利润 23.26 亿元，同比增长 35.17%，其中地产业务营业利润约 12 亿元，与去年同期持平；每股收益 0.28 元；加权平均净资产收益率 6.55%。上半年受地产项目交付较少的影响，实现营业收入 47.34 亿元，同比下降 34.92%。期末，公司总资产 1524.92 亿元，比年初增加 5.76%，归属于上市公司股东的净资产 367.98 亿元，比年初增加 7.08%。上述指标体现了公司经营扎实，财务状况健康。

期内，公司在转型发展中有秩序降低财务杠杆。公司账面资产负债率 75.29%，比上年末降低 0.30 个百分点；预收类款项 202.56 亿元，扣除预收类款项后的资产负债率仅为 62.00%，负债率继续在行业中保持中等偏低水平。融资余额 779.81 亿元，比去年同期减少 68.66 亿元，稳步降低杠杆。

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 148.94 亿元；负债结构趋于优化，融资余额中银行借款占比有较大幅度提升，达 66.40%，公司债占比 24.82%，其他类型借款占比 8.78%。

期内，公司经营性现金流基本保持平衡，净流出 5.46 亿元，根据经营计划，预计全年经营性现金流将为净流入。

期内，公司持续优化融资结构，融资成本保持在较低水平。本期加权平均融资成本 6.78%（其中银行借款加权平均融资成本 5.53%），期末加权平均融资成本 6.64%（其中银行借款期末加权平均融资成本 5.43%）。期内利息资本化金额约 12.90 亿元，利息资本化率 49.99%。

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战略、转型布局 and 经营能力的高度认可。

##### 2、地产业务情况

期内，公司主动顺应国家地产调控形势和市场变化，引入战略合作伙伴，加速大项目周转率，提前实现资金回笼，有序降低杠杆。继去年与融创中国战略合作后，今年与绿城中国进行战略合作：以 41 亿元的价格转让上海、沈阳、启东等项目部分股权，实现项目层面的深入合作；并投入入股绿城中国，获得其 12.95% 的股权，成为绿城中国第三大股东。

期内，公司上海四大内环项目项目进展顺利，进入开发和销售拐点。新湖明珠城、青蓝国际

两个项目将于第四季度进入预售阶段，预计实现销售收入 300 亿元；天虹项目已完成土地征收，计划年底或明年年初开工建设；亚龙项目即将完成征收，计划明年年中开工建设。

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取得 132 万平方公里和 188 万平方米土地。启东项目引入绿城中国作为战略伙伴合作开发，将把项目打造成全国康养文旅小镇的战略标杆项目。

期内，受疫情影响，部分地产项目开工、竣工和交付均有一定程度延迟，该影响将于下半年得到缓解；销售维持去年同期水平。公司合同销售面积 53.18 万平方米，同比增加 13.10%；合同销售收入 71.18 亿元，同比下降 6.05%；新增土地储备 7.44 万平方米，新增建筑面积 21.15 万平方米；新开工面积 67.14 万平方米，同比下降 51.02%；新竣工面积 16.36 万平方米，同比下降 80.92%；结算面积 24.71 万平方米和结算收入 29.14 亿元，同比下降 50.27%和 52.00%。

### 3、科技投资情况

期内，公司投资入股的部分高科技企业进入成长期。（1）邦盛科技业务领域进一步拓展：在金融领域，与中国建设银行、中国农业银行达成了深度合作，在非金融领域，与深圳鹏城实验室、之江实验室达成了深度科研和项目合作；期内订单合同金额比去年同期增长 150%以上。（2）趣链科技产品与技术进一步升级，其国产自主可控的区块链底层平台在性能方面倍数性提高，并形成了 3 大底层产品+1 平台产品+3 应用产品+N 创新产品的产品矩阵；业务拓展不断加快，在金融领域的应用之外，与北京市朝阳区、四川省成都市、山西省公安厅等地方政府部门达成政务合作或签订战略合作协议，与中移在线、浙江联通等企业达成业务合作。（3）谐云科技完成新一轮融资，和阿里云继续深化合作，覆盖客户服务售前、售中和售后的全生命周期，提供多种云端融合服务。

（4）云毅科技吸收合并云英科技，为基金、证券、保险、期货、三方财富、境外等金融机构开展财富和资产管理业务提供专业化、一体化的 Live Online 解决方案和服务，市场竞争力进一步提高。

（5）云天励飞连续两年入选“中国独角兽企业”榜单，其 Moss 芯片平台承担了工信部、发改委、科技部等国家三大部委人工智能芯片的重大专项课题，实现了国家层面项目的“大满贯”。

期内，宏华数码于 2020 年 6 月提交上市申请，宏华数码是一家以数码喷印技术为核心，聚焦纺织数码印花的工业应用纺织数码印花综合解决方案提供商，在业内处于“全球一流、国内领先”的竞争地位；2017 年至 2019 年，均位列国内中高端纺织数码喷墨印花机销量第一，且市场占有率超过 50%。三二零投资入股天津金城银行股份有限公司事项已获得中国银保监会核准，未来将在业务拓展、运营效率提升、风险管理改进等方面获得新的突破，实现互联网科技与金融产业的深度融合、协调发展。晶晨股份上市已逾一年，公司账面浮盈 1.5 亿元。歌华有线作为主平台参

与到“全国一网”的建设中，以实现全国有线电视网络的统一运营管理。

期内，公司继续保持对高科技领域的战略投入。（1）投资入股的宁波鼎晖祁赫投资合伙企业（有限合伙）已投资十余家高科技企业，其中神州细胞、复洁环保已于科创板上市，重点投资的龙芯中科技术有限公司，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。（2）投资易百德微电子有限公司，直接持有其 30%的股权。易百德专注于超宽带（UWB）定位芯片的设计、研发和销售，其自主研发推出的定位芯片可以获得 10cm 以内的定位精度，为实时定位、室内定位系统、定位服务、无线传感器网络和物联网（IoT）提供了一种全新的定位方法。（3）投资上海蕙新医疗科技有限公司，直接持有其 34%的股权。蕙新医疗专注于血液体外循环治疗领域，已成功研发国内首台自主研发的连续性血液净化设备——蕙新 HX801，在医疗器械领域的发展可期。（4）投资入股浙江聚创电器科技有限公司，持有其 30%的股权。聚创电气产品包括低压电器智能化产品、智慧用电、智能配电系统集成和解决方案，以及自动化生产装配与检测装备等，是浙江省低压电器智能技术重点实验室的试验基地和成果推广基地。

湘财证券与哈高科重组事项已于 2020 年 6 月完成，公司直接和间接合计持有哈高科 32.42% 股份，报告期末市值百亿元。新潮期货于 2020 年 5 月进入上市辅导期。

#### 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，致力于深度贫困地区的教育脱贫、乡村振兴项目。

公司于 2018 年发起了旨在治贫先治愚、扶贫先扶智的“新潮乡村幼儿园计划”，项目分布在云南、西藏、四川、湖北、青海、贵州等省（区）的多个贫困地区，以“三区三州”之一的云南怒江

傈僳族自治州为重点，新建、改扩建“新湖乡村幼儿园”245 所。该项目实施以来产生了广泛的社会影响力，入选“壮丽 70 年·致敬祖国——经典公益项目”，2020 年被云南省确定为第十一届“中华慈善奖”项目奖推荐对象。

公司于 2017 年底开始在湖北恩施实施“枫香河益贫乡村”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”。

三年来，公司以精准扶贫为重点的慈善公益项目已累计签约 12300 万，已投入 9800 万元。公司拟继续加大社会慈善公益事业投入，未来三年公司慈善公益事业计划支出约 1 亿元，主要用于深度扶贫、乡村振兴和其他各种形式的公益慈善项目。

### 3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

√适用 □不适用

1、公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》(以下简称新收入准则)。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的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

(1) 执行新收入准则对公司 2020 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

单位：元 币种：人民币

项 目	资产负债表		
	2019 年 12 月 31 日	新收入准则调整影响	2020 年 1 月 1 日
应收账款	45,265,866.29	63,696,863.04	108,962,729.33
其他流动资产	1,322,958,930.63	58,995,572.34	1,381,954,502.97
长期股权投资	34,929,043,511.51	671,147.46	34,929,714,658.97
递延所得税资产	1,161,841,143.22	36,805,165.50	1,198,646,308.72
预收款项	18,560,218,260.37	-18,550,225,841.44	9,992,418.93
合同负债	-	17,471,995,877.38	17,471,995,877.38
其他流动负债	3,389,635,592.36	1,289,168,577.06	4,678,804,169.42
递延所得税负债	67,005.23	14,748,893.09	14,815,898.32
未分配利润	17,423,654,242.74	-71,123,492.08	17,352,530,750.66
少数股东权益	728,573,950.74	5,604,734.33	734,178,685.07

(2) 对 2020 年 1 月 1 日之前发生的合同变更，公司采用简化处理方法，对所有合同根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。采用该简化方法对公司财务报表无重大影响。

2、公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2019 年度颁布的《企业会计准则解释第 13 号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。

### 3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

适用 不适用

---