

公司代码：600208

公司简称：新湖中宝

**新湖中宝股份有限公司**  
**2023 年年度报告摘要**

## 第一节 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 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 网站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性、准确性、完整性，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 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

综合考虑当前宏观经济形势、行业整体环境、融资环境，并结合公司盈利规模、现金流状况、资金需求等因素，为了保障公司的经营能力和偿债能力，公司拟保有更加充裕的用于发展的资金，经董事会决议，公司2023年度利润分配方案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 第二节 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

#### （一）地产业务情况

期内，国内房地产市场外部环境发生重大变化。行业持续深度调整，供求关系发生了重大转变。面对严峻的市场形势，公司坚定发展信心，坚持以现金流为核心的经营策略，地产业务稳健推进。

根据公司地产项目开发周期，全年实现合同销售面积 28.21 万平方米；合同销售收入 29.25 亿元。公司始终坚持谨慎的收入确认政策，期末合同负债约 166 亿元，收入保障度高。

期内，公司新增拿地较为谨慎，期内新增土地储备 10.06 万平方米，新增建筑面积 24.36 万平方米。新开工面积 20.40 万平方米；新竣工面积 91.76 万平方米；实现结算面积 68.43 万平方米，同比下降 37.98%，结算收入 183.85 亿元，同比增加 33.29%；结算均价 26,869 元/平方米，结算毛利率 40.01%，同比提高 6.87 个百分点。

期内，公司在上海等核心都市圈的优质项目进展顺利。新湖明珠城三期项目顺利完成交付，获得业主们的一致认可，这离不开新湖筑品筑家筑生活的匠心精神。天虹项目已于 2024 年 4 月取得预售许可证，进入销售阶段。亚龙项目已取得一期全部工规证、桩基围护工程施工证及西高区主体结构施工证，目前西高区 1 至 6 号楼进入主体全面施工阶段，预计将于 2024 年年内进入销售阶段。瑞安新湖秋月项目在当地凭借高颜值、高品质、高效率成为年度新盘的销冠，给予市场和购房者充分的信心与安全感。期内新增的乐清“新湖·金色海湾”项目高效推进，于 2024 年 4 月首开再现“现象级”的热销，首日劲销 9.6 亿元，在不确定的市场环境中交出了一份满意的答卷。

期内，公司的产品形象、品牌和服务持续提升。通过高端营造、精准定位，优化产品设计。坚持高质量交付，强调项目开发周期的品质管控。项目品质在所在区域均“名列前茅”。多个项目在设计、工程质量等方面屡获殊荣：“杭州光棱（未来新湖中心）”获得“2023 CTBUH 卓越系统设计奖”；杭州“蓝月春晓”四个标段均获得“2022 年度杭州市优秀建筑装饰装修工程”荣誉称号；瑞安“新湖秋月”项目荣获“2023 年度最佳口碑楼盘”称号。

期内，公司轻资产运行模式初具成效。公司品牌认可度的提高，为公司品牌输出、轻资产的运营模式打下了良好基础。依靠公司品牌的溢价能力，公司在瑞安、上饶、乐清等多个项目上与第三方企业等合资设立公司共同开发，形成了多方合作出资并由公司操盘的轻资产运营合作模式。

## （二）高科技投资情况

2023 年，公司高科技板块的投资管理体系进一步完善，在现有投资布局的基础上，公司致力于进一步扶持和培育被投资企业发展，在深化合作中衍生出新业态、新模式，进一步助力公司转型升级。

### 1、适时增值变现，高科技投资逐步进入回收期

在被投资企业实现增值后适时退出，有利于提高公司资产使用效率和流动性。近年来，公司投资项目逐步进入回报期。2023 年是公司投资回收规模较大的一年，通过分红、变现回笼资金合

计近 50 亿元。

期内，公司与万得信息签署《股份回购协议》，由万得信息回购公司持有的万得信息股份，回购价款约合 22.70 元，本次交易产生处置收益 6.30 亿元。

期内，公司减持了部分所持的杭州宏华数码科技股份有限公司（以下简称“宏华数科”）股份，减持后公司持有宏华数科 12.04% 的股份，减持价格显著高于公司初始投资价格，实现投资增值。

期内，公司投资的宁波鼎晖祁赫投资合伙企业减持了部分已上市公司股份（龙芯中科、华如科技），累计获得分配资金 3.05 亿元，剩余的基金份额净值 4.73 亿元，该项投资已增值 3 倍多，后续将继续为公司带来一定的投资回流。

此外，阳光保险集团股份在 H 股上市，公司持有的该公司股份也已有部分申请在 H 股上市流通。公司将关注投资的退出时机，择机减持变现。

## 2、前瞻布局，探索新增长点

（1）公司投资的杭州富加镓业科技有限公司（以下简称“富加镓业”）成功进行新一轮融资。富加镓业成立于 2019 年，核心创始人具有材料领域的深厚背景，团队专注于宽禁带半导体材料研发，是我国最早从事氧化镓晶体生长团队之一，已在国内外刊物上发表学术论文 28 篇，申请中国发明专利共 5 项，国际 PCT 专利 1 项。氧化镓（Ga<sub>2</sub>O<sub>3</sub>）是继碳化硅（SiC）和氮化镓（GaN）之后的新型宽禁带半导体材料，制备成本低，具有低损耗、高效率等独特的物理特性优势，在电动汽车、光伏逆变器、高铁输电、5G 基站等领域具有广阔的应用前景。

（2）公司与衢州国资方等投资的衢州市衢发瑞新能源材料有限公司（以下简称“衢发瑞”），布局新能源电池产业链。旨在利用衢州新材料产业集聚优势，在衢州市智造新城征用土地 450 亩，建成后有望形成年产 40 万吨新型高性能负极材料的生产能力，项目达产后有助于公司向高端制造业转型升级。

## 3、积极培育和赋能，深化与投资企业的合作

（1）杭州趣链科技有限公司（以下简称“趣链科技”）进一步布局“产学研用”融合体系，牵头和参与制定区块链领域相关标准 200 余项，并成功入围浙江省数字贸易标准化试点基地。趣链科技将区块链技术融入智慧城市、数字金融、数字法治、数字能源、数字“双碳”及智能制造等关键领域，现已落地 200 余项典型应用，服务超过 300 家国家机构及头部企业。目前，由趣链科技建设的城市级基础设施平台、城市大脑综合服务平台、数字身份服务平台等成果已在浙江省、重庆市、成都市等多地应用，加速了城市整体的转型升级。

（2）浙江邦盛科技股份有限公司（以下简称“邦盛科技”）在数字经济新基建的背景下，保

持着稳健高质量发展，在业务及市场开拓上持续突破。业务上，邦盛科技深耕数字金融领域，与多家国有银行、股份制银行等合作，围绕账户分类分级需求，发挥出强大业务效果，在银行实时智能风控领域市占率第一；在智慧交通领域，上线港珠澳大桥桥梁结构健康检测与运维系统，在实时计算技术方面达到国际领先水平；推出“流立方”、“图立方”、“算立方”三大计算平台，进一步实现核心技术的突破，累计拥有专利 130 余项，软著 160 余项，并荣获广东省科技进步一等奖、浙江省科技小巨人等诸多荣誉。

(3) 公司投资的杭州谐云科技有限公司（以下简称“谐云科技”）在探索“云原生”的道路上持续发力，围绕技术创新、底层生态、架构升级、产业赋能等主题，持续做实做深数实融合，不断加速产品的迭代优化，为通信、金融、能源等行业树立了云原生落地标杆和优秀应用案例。截至目前，谐云科技已申请发明专利 100 多项，服务客户数量 300 余家，并成功打造国内首个云原生、分布式、全栈国产化银行核心业务系统，在 AI、算力、混部等技术领域推出多场景下的解决方案，将云原生赋能千行百业。期内，谐云科技被认定为省级企业研究院，并获得天翼云“优质服务商”、工信部典型案例解决方案、金融信创优秀解决方案、阿里云 2023 年度“共创云端奖”等多项荣誉。

(4) 杭州相芯科技有限公司（以下简称“相芯科技”）作为国内最早一批实现元宇宙规模化应用的厂商之一，自主研发了 AvatarX 智能数字人平台，不断刷新着数字人的“诞生”速度和应用速度。目前，基于全栈自研数字人技术，相芯科技已打造出视频数字人、卡通数字人、超写实数字人、仿真数字人、全真数字人等全品类数字人产品，在电商、手机、金融、汽车、互娱、融媒体、政务、文博等二十多个行业实现落地，在越来越多的行业场景生态中实现从技术产品创新到应用落地的闭环，不断释放技术生产力。

(5) 杭州易现先进科技有限公司（以下简称“易现科技”）是国内从事空间计算、全栈 AR 技术的先进企业。易现科技于 2015 年进入增强现实（AR）领域，推出了国内互联网巨头中规划最早、架构最完整的 AR 技术平台，基于全栈自研的 AR 和空间计算能力，提供软硬一体、端云结合、完整链路的增强现实应用。易现科技的首款 AR 眼镜易现 EZXR AR Glasses，具备场景理解、交互识别、大视场角沉浸式光学体验等功能，为行业提供更系统、更直观更高效的 AR 云服务，发布后受到行业的充分肯定。凭借着强大的技术能力，公司荣获“国家高新技术企业”、“浙江省创新型中小企业”、“中国 VR50 强企业”、“VR/AR 年度创新奖”等殊荣，并荣登 ARinChina 2023 元宇宙年度荣誉榜。

### 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

	2023年	2022年		本年比上年 增减(%)	2021年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	110,870,646,463.35	124,501,271,711.38	124,497,106,406.51	-10.95	132,503,212,118.51	132,496,876,635.75
归属于上市公司股东的净资产	42,734,479,752.36	41,159,427,633.63	41,159,427,633.63	3.83	40,042,178,951.43	40,042,178,951.43
营业收入	17,210,365,072.07	12,899,010,378.76	12,899,010,378.76	33.42	16,891,296,006.91	16,891,296,006.91
归属于上市公司股东的净利润	1,631,422,193.48	1,857,895,059.91	1,857,895,059.91	-12.19	2,236,847,698.67	2,236,847,698.67
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	775,482,406.34	860,285,726.90	860,285,726.90	-9.86	1,833,349,931.29	1,833,349,931.29
经营活动产生的现金流量净额	-3,975,309,793.39	3,394,907,699.37	3,394,907,699.37	-217.10	14,560,445,370.94	14,560,445,370.94
加权平均净资产收益率(%)	3.88	4.58	4.58	减少0.7个百分点	5.74	5.74
基本每股收益(元/股)	0.19	0.22	0.22	-13.64	0.27	0.27
稀释每股收益(元/股)	0.19	0.22	0.22	-13.64	0.27	0.27

### 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	315,843,889.83	2,521,931,213.19	885,413,210.94	13,487,176,758.11
归属于上市公司股东的净利润	707,679,444.15	905,042,491.89	342,248,953.97	-323,548,696.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	568,017,785.78	571,628,270.54	563,372,387.79	-927,536,037.77
经营活动产生的现金流量净额	-1,400,127,337.57	-1,116,477,189.44	-1,664,407,549.53	205,702,283.15

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

### 4 股东情况

#### 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

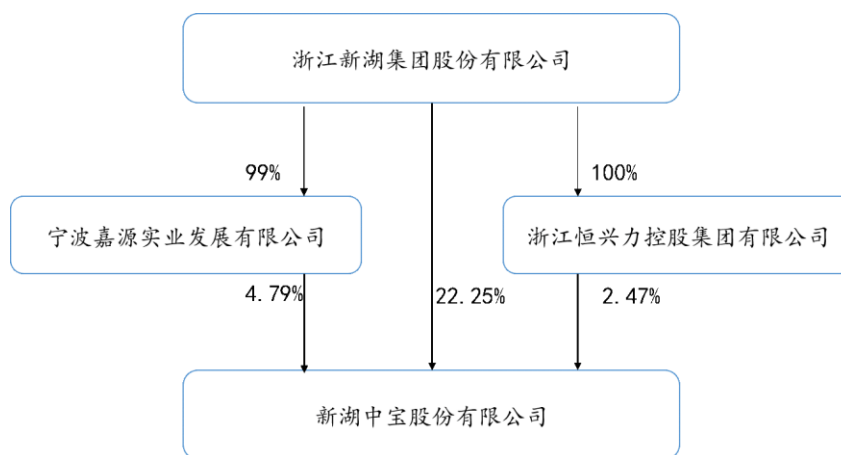
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）							108,605
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）							106,219
截至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、标记或冻结情 况		股东 性质
					股 份 状 态	数 量	
浙江新湖集团股份有限 公司	-893,934,300	1,892,975,870	22.25	0	质 押	1,120,503,200	境内 非国 有法 人
黄伟	0	1,449,967,233	17.04	0	质 押	1,449,275,707	境内 自然 人
衢州市新安财通智造股 权投资合伙企业（有限 合伙）	859,934,300	859,934,300	10.11	0	无	0	其他
宁波嘉源实业发展有限 公司	-54,730,000	407,604,913	4.79	0	质 押	407,600,000	境内 非国 有法 人

浙江恒兴力控股集团有限公司	0	209,991,540	2.47	0	质押	209,750,000	境内非国有法人
中国北方工业有限公司	-1,996,154	147,157,600	1.73	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	17,780,423	33,984,240	0.40	0	无	0	其他
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	10,056,210	32,928,118	0.39	0	无	0	其他
中国农业银行股份有限公司—中证500交易型开放式指数证券投资基金	-11,558,300	23,947,100	0.28	0	无	0	其他
银华基金—农业银行—银华中证金融资产管理计划	0	23,153,754	0.27	0	无	0	其他
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，宁波嘉源、浙江恒兴力为新湖集团的控股子公司。黄伟先生、新湖集团、宁波嘉源、浙江恒兴力为一致行动人。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

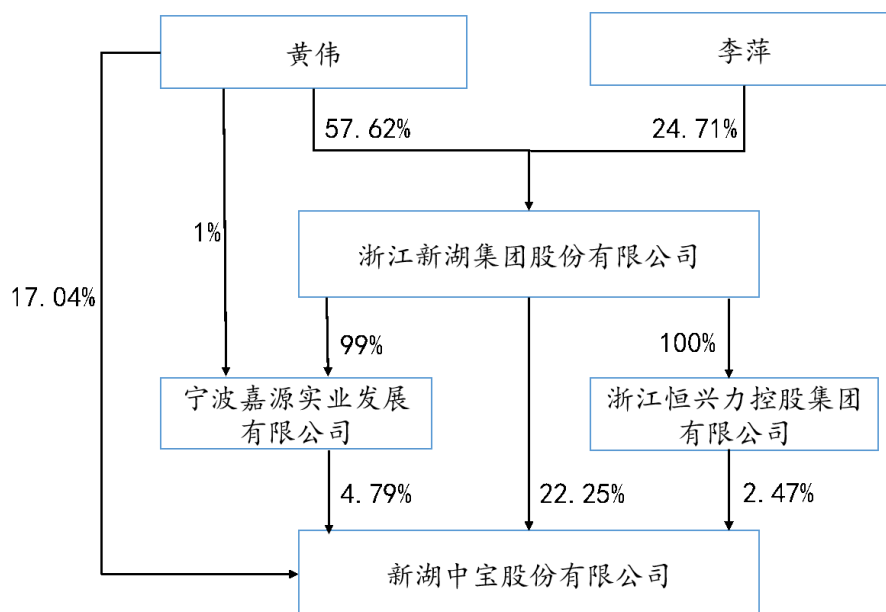
√适用 □不适用



#### 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 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:千元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率 (%)
新湖中宝股份有限公司 2020 年公开发行公司债券 (第一期)	20 新湖 01	163921	2024-08-25	800,000	7.9
新湖中宝股份有限公司 2021 年公开发行公司债券 (第一期)	21 新湖 01	175746	2025-02-09	766,601	7.6[注 3]
新湖中宝股份有限公司 2021 年公开发行公司债券 (第二期)	21 新湖 02	188537	2025-08-10	600,000	7.75[注 4]
新湖中宝股份有限公司 2023 年度第一期中期票据[注]	23 新湖中宝 MTN001	102381663	2026-07-14	700,000	4.25

## 5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
20 新湖 01	公司已于 2023 年 8 月 25 日完成本期利息支付工作
21 新湖 01	公司已于 2023 年 2 月 9 日和 2023 年 8 月 9 日完成本期利息支付工作
21 新湖 02	公司已于 2023 年 8 月 10 日完成本期利息支付工作

## 5.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

## 5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：千元 币种：人民币

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	60.60	66.29	-8.58
扣除非经常性损益后净利润	775,482.40634	860,285.7269	-9.86
EBITDA 全部债务比	0.17	0.11	54.55
利息保障倍数	2.19	1.53	43.14

## 第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

详见本节“报告期内公司从事的业务情况”

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用