

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
否

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
电话	0571-87395003	0571-85171837
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	146,481,529,606.17	139,871,144,081.09	4.73
归属于上市公司股东的净资产	34,738,381,044.55	33,619,195,377.96	3.33
	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	-287,944,319.30	-5,751,922,565.77	
营业收入	7,275,015,272.89	5,591,317,674.88	30.11
归属于上市公司股东的净利润	1,720,712,761.67	1,457,287,723.22	18.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,509,764,234.91	1,458,383,839.77	3.52

加权平均净资产收益率 (%)	4.96	4.46	增加0.5个百分点
基本每股收益 (元 / 股)	0.201	0.169	18.93
稀释每股收益 (元 / 股)	0.201	0.169	18.93

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)		108,950				
截止报告期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	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	
浙江新湖集团股份有限公司	境内非国有法人	32.41	2,786,910,170	0	质押	2,196,603,200
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	318,180,000
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	2.24	192,928,040	0	无	0
华夏人寿保险股份有限公司—自有资金	未知	2.08	179,111,274	0	无	0
华夏人寿保险股份有限公司—传统产品	未知	1.71	146,990,433	0	无	0
新湖中宝股份有限公司回购专用证券账户	其他	1.30	111,430,562	0	无	0
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	其他	1.24	106,218,733	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	/					

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 2015年公司债券	15新湖债	122406	2015-7-23	2020-7-23	2,158,692	5.5[注1]
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2]
新湖中宝股份有限公司 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3]
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
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

注1: 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2: 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3: 2017年9月14日至2019年9月14日期间本期债券票面利率为7.30%。

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	75.77	75.42
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA利息保障倍数	1.25	1.19

关于逾期债项的说明

适用 不适用

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，公司坚持高质量发展，取得了扎实的经营成果。公司房地产业务继续保持稳健发展的态势，金融服务和金融科技双向赋能生态圈持续构建，高科技投资迎来新一轮发展机遇。

1、财务情况

期内，公司实现营业收入 72.75 亿元，同比增长 30.11%，其中房地产业务收入 60.39 亿元（不含合作项目），同比增长 63.94%；归属于上市公司股东的净利润 17.21 亿元，同比增长 18.08%；每股收益 0.20 元；加权平均净资产收益率 4.96%。期末，公司总资产 1464.82 亿元，比上年末增加 4.73%，归属于上市公司股东的净资产 347.38 亿元，比上年末增加 3.33%。上述指标体现了公司经营扎实，财务状况健康。

期内，公司在持续发展中保持合理的财务杠杆，确保财务安全和稳健经营。公司账面资产负债率 75.77%，与上年基本持平；预收款项 165.03 亿元，扣除预收款项后的资产负债率仅为 64.50%，负债率继续在行业中保持中等偏低水平。

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 153.12 亿元；融资余额 848.47 亿元，其中银行借款占比 58.35%，公司债占比 31.35%，其他类型借款占比 10.30%。

期内，公司继续积极拓宽融资渠道，净负债率维持相对低位，融资成本优势明显。期内，公司持续优化融资结构和维持较低的融资成本：全年加权平均融资成本 6.58%（其中银行借款加权平均融资成本 5.74%），期末加权平均融资成本 6.77%（其中银行借款期末加权平均融资成本 5.65%），融资成本保持在较低水平。全年利息资本化金额约 14.69 亿元，利息资本化率 54.66%。

2、房地产业务情况

期内，公司主动顺应地产调控态势和市场变化，保持了房地产业务高质量发展。期内新开工面积约 137 万平方米，同比增加 234%；新竣工面积 86 万平方米，同比增加 140%；实现合同销售面积 47 万平方米、合同销售收入 76 亿元，销售均价约 16100 元；实现结算面积 50 万平方米和结算收入 61 亿元，同比增加 56%和 63%；结算均价 12200 元，结算毛利率约 46%；公司房地产业务营业利润约 12 亿元。

公司土地储备丰厚，可充分满足持续发展的需要。现有开发项目约 50 个（不含海涂开发项目），项目土地面积约 1200 万平方米，权益面积约 1100 万平方米；总建筑面积约 2300 万平方米，权益总建筑面积约 2200 万平方米。上海旧改项目进展顺利，亚龙项目、天虹项目、玛宝项目已进入征收实施阶段，截至期末征收签约率分别为 95.52%、98.48%和 99.30%。目前，上海五大旧改项目合计建筑面积达 180 万平方米，公司在上海内环内土地储备名列行业前茅。

3、金融服务、金融科

技和高科技板块投资

期内，公司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。万得信息、邦盛科技、趣链科技、51 信用卡等与金融服务机构的合作日益加深，金融科技对金融服务机构的赋能能力增强。（1）邦盛科技已与 300 余家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《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）趣链科技助力浙商银行成功上线国内首个基于区块链的应收款平台，累计签发金额已达 1700+亿元；联合爱心人寿推出基于区块链的中小企业信用险增信平台，开创了中小企业融资增信的全新模式。

期内，公司继续加大对已投入高科技企业的赋能，加快其在相关领域，特别是在传统金融服务领域等的应用，邦盛科技、趣链科技、谐云科技、晶晨股份等高科技企业的业务领域得到了进一步拓展，业务规模有了快速增长。（1）邦盛科技以“流立方”产品为支点，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，同时邦盛科技将持续技术攻坚，探索大数据实时智能分析技术体系在更多领域的应用。（2）趣链科技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“区块链公证摇号系统”，有效提高摇号项目的公证公信力；在医疗、司法、政务等领域的应用也正在积极探索。（3）晶晨股份专注于无晶圆半导体系统设计，产品遍及全世界 80 多个国家和地区，是全球最大的智能芯片供应商之一，已于 8 月在科创板上市。

同时，公司持续加大对高科技企业的投入。（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 1.01%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。

公司所投资的金融服务、金融科技和高科技企业发展势头强劲，部分已具备或将很快具备上市的条件，公司将积极推进上述公司的上市工作，以获得良好的投资回报。

4、公司管理和内控制度

期内，公司加强成本管理，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

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扶贫攻坚未来可持续推进的重要内容。近年来，公司将公益慈善重点放在贫困地区学前教育上。公司发起的“新湖乡村幼儿园计划”已经全部确定方案，并与当地政府签署协议，确保在 2020 年秋季开学前全部完成。届时将新建、改扩建 250 所幼儿园，分布在四川、湖北、西藏、云南四省（区），共新增入园儿童约 9500 人。计划主要开展地区选择在“三区三州”之一——云南省怒江州，目前怒江州“新湖乡村幼儿园全覆盖计划”已全面启动，到 2020 年，怒江州广覆盖、保基本、有质量的学前教育公共服务体系基本建成，全州学前三年毛入园率可达到并超过国家“十三五”规划确定的 85% 的目标。同时在云南昆明、文山两地 8 个贫困县，西藏亚东帕里镇、四川南充仪陇县、湖北恩施州援建“新湖乡村幼儿园”，其中部分已投入使用并开始招生。

湖北恩施的“枫香河益贫乡村”项目于 2018 年 1 月正式启动，这是杭州市对口帮扶恩施的重要项目。经参与各方一年多的努力，项目取得了阶段性的突破进展：30 户民居改造及装修工程预计在 2019 年夏季基本完成；总长 21 公里的进村硬化道路工程已基本完成，村内硬化道路的建设正在展开；农户田园综合体的建设及藤茶基地游步道建设工作也正在进行；村内集体猪舍、幼儿园已经建成；枫香河村五保及搬迁户的房顶进行平改坡改建已完成。

8 月，超强台风“利奇马”给浙江温台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。

我们将不忘初心，回馈社会，致力于促进贫困地区的经济发展和社会事业的进步，共谋利益，共享文明安乐。

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、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)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表。

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。

4、上述会计政策变更对公司 2019 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下:

(1) 合并资产负债表

项 目	合并资产负债表				2019 年 1 月 1 日
	2018 年 12 月 31 日	新金融工具准则调整影响		财务报表列报调整影响	
		重分类	重新计量	重分类	
交易性金融资产		1,372,280,724.27			1,372,280,724.27
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,482,809,748.76	-1,372,280,724.27	-110,529,024.49		
应收票据及应收账款	841,815,640.49			-841,815,640.49	
应收票据					
应收账款			34,865,018.55	841,815,640.49	876,680,659.04
其他应收款	2,846,715,086.66		165,460,925.66		3,012,176,012.32
债权投资		890,000,000.00			890,000,000.00
可供出售金融资产	9,698,952,470.46	-9,698,952,470.46			
长期股权投资	32,203,576,335.22		-204,773.10		32,203,371,562.12
其他权益工具投资		2,241,408,745.22			2,241,408,745.22
其他非流动金融资产		7,457,543,725.24	221,208,206.21		7,678,751,931.45
其他非流动资产	1,730,560,668.75	-890,000,000.00			840,560,668.75
递延所得税资产	759,763,842.40		-22,899,253.12		736,864,589.28
应付票据及应付账款	2,124,218,064.83			-2,124,218,064.83	
应付票据				110,000,000.00	110,000,000.00
应付账款				2,014,218,064.83	2,014,218,064.83
其他应付款	2,594,545,482.09		-2,320,701.76		2,592,224,780.33
应付债券	17,800,081,947.57		-116,674,400.00		17,683,407,547.57
其他综合收益	-245,475,760.40	420,075,597.55	52,511,422.93		227,111,260.08
未分配利润	16,162,559,421.49	-420,075,597.55	346,673,743.91		16,089,157,567.85
少数股东权益	767,310,154.58		7,711,034.63		775,021,189.21

(2) 母公司资产负债表

项 目	母公司资产负债表				
	2018年12月31日	新金融工具准则调整影响		财务报表列报调整影响	2019年1月1日
		重分类	重新计量	重分类	
交易性金融资产		2,949,145.81			2,949,145.81
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,949,145.81	-2,949,145.81			
应收票据及应收账款	5,284,420.26			-5,284,420.26	
应收票据					
应收账款			36,268.57	5,284,420.26	5,320,688.83
其他应收款	21,620,444,297.57		103,706,225.51		21,724,150,523.08
可供出售金融资产	10,016,026,778.34	-10,016,026,778.34			
长期股权投资	14,160,018,678.22		-204,773.10		14,159,813,905.12
其他权益工具投资		6,613,700,180.23			6,613,700,180.23
其他非流动金融资产		3,402,326,598.11	221,208,206.21		3,623,534,804.32
应付票据及应收账款	3,234,189.06			-3,234,189.06	
应付票据					
应付账款				3,234,189.06	3,234,189.06
其他综合收益	-1,756,550,527.60	341,394,016.56	54,993,533.03		-1,360,162,978.01
未分配利润	4,089,143,266.32	-341,394,016.56	269,752,394.16		4,017,501,643.92

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