

公司代码：600208

公司简称：新湖中宝

新湖中宝股份有限公司
2018 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	135,847,420,569.47	124,569,083,000.82	9.05
归属于上市公司股东的净资产	32,912,124,058.90	32,206,639,463.86	2.19
	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	-5,751,922,565.77	3,455,927,972.03	不适用
营业收入	5,591,317,674.88	4,090,904,564.38	36.68
归属于上市公司股东的净利润	1,457,287,723.22	474,776,008.30	206.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,458,383,839.77	425,931,252.75	242.4
加权平均净资产收益率(%)	4.46	1.62	增加2.84个百分点

基本每股收益（元/股）	0.169	0.055	207.27
稀释每股收益（元/股）	0.169	0.055	207.27

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）		99,447				
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	1,409,163,200
黄伟	境内自然人	16.86	1,449,967,233	0	质押	1,449,967,233
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	193,950,000
中国证券金融股份有限公司	国有法人	4.57	393,208,976	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	175,660,000
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
中国银河证券股份有限公司	未知	1.99	170,979,647	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
华鑫国际信托有限公司—华鑫信托·专户投资 18 号单一资金信托	未知	1.28	110,000,000	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: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	3,500,000,000	5.50
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	3,500,000,000	5.20
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	5,000,000,000	6.99 [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	500,000,000	7.50

[注 1] 2017年9月14日至2019年9月13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	75.25	73.59
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	1.19	0.81

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,公司地产业务继续保持高质量的发展态势,金融服务和金融科技双向赋能的生态圈进一步完善。

期内,公司实现营业收入55.91亿元,其中地产业务收入36.83亿元(不含合作项目),分别同比增长36.68%和113.71%;归属于上市公司股东的净利润14.57亿元,同比增长206.94%;每股收益0.169元,同比增长207.27%;加权平均净资产收益率4.46%,增加2.84个百分点。期末,

公司总资产 1,358.47 亿元，比期初增加 9.05%，归属于上市公司股东的净资产 329.12 亿元，比期初增加 2.19%；预收款项 178.46 亿元，比期初增加 14.57%。上述指标体现了公司经营业绩优良，财务状况健康。

期内，公司融资渠道畅通，负债结构持续优化。公司账面资产负债率 75.25%，与上年基本持平；预收款项达 178.46 亿元，扣除预收款项后的资产负债率仅为 62.12%，负债率继续在行业中保持较低水平。

期内，公司流动性管理稳健，资金成本持续下降。期末，公司持有货币资金 155.59 亿元。融资余额为 766.66 亿元，其中银行借款占比 57.01%，公司债占比 31.35%，其他类型借款占比 11.64%。全年加权平均融资成本 6.31%，同比下降了 0.29 个百分点，其中银行借款平均融资成本 5.79%，同比下降 0.18 个百分点；期末加权平均融资成本 6.21%，其中银行借款平均融资成本 5.69%。全年利息资本化金额约 13.25 亿元，利息资本化率 57.61%。公司货币资金充足，债务结构更趋稳定、安全。

期内，公司房地产业务延续高质量发展态势。期内新开工面积约 41.00 万平方米，同比增加 16.24%；新竣工面积 35.67 万平方米，同比增加 260.97%；实现合同销售面积 49.04 万平方米、合同销售收入 74.34 亿元，销售均价约 15200 元/平方米；实现结算面积 31.19 万平方米和结算收入 36.83 亿元，同比增加 106.31%和 113.71%（不含合作项目）；结算均价 11800 元/平方米，结算毛利率 42.11%，同比提高 15.37 个百分点。

期内，公司新增土地储备面积约 4.44 万平方米，新增总建筑面积约 15.68 万平方米。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。亚龙项目、天虹项目、玛宝项目已通过征收征询，进入征收实施阶段。目前，公司上海五大旧改项目合计建筑面积达 180 万平方米，上海内环内土地储备名列行业前茅。

期内，公司城镇化综合项目稳步推进。（1）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，入口公园开工建设；北片总长 4.7 公里围堤工程完成堵口合拢施工，主堤高程已基本达到设计防潮要求；北片一期 800 亩回填造地工程正办理相关完工验收手续。（2）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。

期内，公司持续加大在金融科技领域的投资力度。（1）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%；5 月，公司与趣链科技签订新一轮投资合作协议，增资完成后，公司占趣链科技注册资本的比例为 49%。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；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。（2）2018 年 7 月，增资浙江邦盛科技有限公司，公司合计持股比例为 12.11%。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）2018 年 4 月，入股杭州谐云科技有限公司，占其股份比例为 12.30%。谐云科技是国内为数不多掌握底层核心技术的容器云提供商，将基于“观云台”等产品，以“云平台+服务+咨询”精益合作理念，为企业互联网战略构建下一代 IT 支撑平台。（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 5 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，主要为各大金融机构开展财富管理业务而服务。（6）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。

近期，公司培育孵化的互联网金融领域独角兽企业 51 信用卡成功在香港上市，目前公司占其股份比例的 21.83%。51 信用卡已经不仅仅是一个移动互联网工具，而是基于优质信用卡客户构建的消费金融平台。其主要商业模式是，51 信用卡利用工具积累了大量数据，并通过流量介入交易产生高利润，最后拓展至科技金融生态。通过持续不断的布局，公司在金融科技领域的投资已形成板块，后续将通过金融服务和金融科技的双向赋能，力争在金融科技领域打造核心竞争力。

期内，公司进一步加强了对投资项目的投后管理，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，公司继续强化品牌建设，地产业务品牌得到显著提升。公司在深入分析客户需求基础上，针对性提高了产品研发、设计、营造、策划和销售能力，公司行业地位和影响力持续提升。

公司荣获“2017 沪深上市房地产公司综合实力 TOP10”等多项荣誉。

期内，公司继续践行新湖“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，践行企业社会责任。公司主要致力于深度贫困地区的教育脱贫、乡村振兴等项目，2018 年 6 月公司发起的浙江新湖慈善基金会与云南省政府合作启动“新湖乡村幼儿园”计划，投资 7000 万元在云南省怒江傈僳族自治州实现乡村幼儿园全覆盖，同时在云南其他深度贫困地区开展乡村幼儿园示范工作。在湖北恩施的“枫香河益贫乡村”项目也稳步推进中。

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

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