

公司代码：600208

公司简称：新湖中宝

新湖中宝股份有限公司
2022 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 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
综合考虑股东利益及公司发展需求，公司2022年年度利润分配预案为：以实施权益分派的股权登记日总股本为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.18元（含税）。

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
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

根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011）及中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》（证监会公告 2012[31]号），公司所处行业为房地产业（代码 K70）。

（一）所处行业基本情况

2022年，房地产行业经历了前所未有的变局。行业融资能力大幅萎缩，海外债务市场失去功能。在外部环境复杂严峻、不确定性大，内部需求紧缩、供给冲击、市场预期较弱的多重压力下，尽管房地产行业呈现积极的政策态势，但受房地产周期波动的影响，市场观望情绪浓厚。2022年全国房地产开发投资总额同比下降10.0%，商品房销售面积同比下降24.3%，房地产企业在资金周转、产品交付、库存去化等方面都面临巨大挑战。监管部门多措并举先后推出金融16条，信贷、

债券、股权融资三箭齐发稳定房产融资，切实解决房地产行业合理融资需求，为行业和企业纾困，推动房地产市场健康平稳发展，扎实做好“保交楼、保民生、保稳定”工作。

（二）新公布法律、行政法规、部门规章、行业政策对所处行业的重大影响

期内，有关部门出台系列调控房地产市场的政策及通知发文，整体政策以宽松为主，全面而广泛地惠及房地产行业：

2022年4月29日，政治局会议强调，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。受此影响，政策进入实质性宽松期，多地出台楼市支持政策。

2022年9月，人民银行、银保监会、财政部、税务总局四部门打出“政策组合拳”，央行和银保监会决定阶段性调整差别化住房信贷政策；财政部通知减免换购住房个人所得税；央行下调首套个人住房公积金贷款利率。

进入11月，房地产政策由需求端转向供给端，央行、银保监会及证监会等部门，从信贷、债券、股权三方面“三箭齐发”全面支持房企融资，“金融16条”、预售资金监管新政、支持房企股权融资等利好政策陆续出台，为优质房企纾困。

（三）报告期内公司从事的业务情况

1、地产业务情况

期内，公司克服行业、宏观环境的不利影响。全年实现合同销售面积43.51万平方米；合同销售收入115.90亿元，已售未结货值约415亿元。公司土地储备丰裕，新增拿地较为谨慎，期内新增土地储备5.3万平方米，新增建筑面积17万平方米。新开工面积51.54万平方米；新竣工面积141.39万平方米；实现结算面积11.03万平方米和结算收入137.93亿元，分别同比增加2.71%和同比下降22.41%；结算均价12,503元/平方米，结算毛利率33.14%。

期内，公司在上海等核心都市圈的优质项目进展顺利。上海青蓝国际二期三批次于2022年8月荣耀收官，275套房源售罄，实现销售收入44.71亿元。青蓝国际强势劲销的佳绩，离不开新湖筑品筑家筑生活的匠心精神。天虹项目已进入施工阶段，预计2023年第三季度启动预售；亚龙项目已完成征收，取得一期部分工规证及桩基围护工程施工许可证进入施工阶段。新取得地块位置优越。公司竞得温州瑞安新宅地，该地块位于瑞安市滨海新区，地块位置优越。瑞安坐落山海之间，该项目作为瑞安城市高品质住宅的稀缺性显而易见。

期内，公司的产品形象、品牌和质量得到市场进一步认可。通过高端营造、精准定位，优化产品设计，增强产品竞争力，通过设计成本和采购的专业合理实现效率和质量的提升。项目品质

在所在区域均“名列前茅”。五度秒罄的杭州新湖·蓝月春晓项目在 2022 年底提前一年交付，项目秉持了新湖“筑品筑家筑生活”的开发理念，高品质打造体量 21 万平方米、1160 套的精装住宅，业主们对于园区环境、建筑、精装等品质的满意度达到了 98%以上；上海新湖明珠城项目、上海青蓝国际项目、乐清金溪花园等前期热销项目也在高品质开发建设中。

期内，公司轻资产运行模式初具成效。随着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。

2、高科技投资情况

期内，公司持续投入的高科技取得了较为丰硕的成果，多家被投资企业成功上市，未上市的投资企业也步入了稳健快速有序的轨道。其中，趣链科技荣获“中国区块链专利领军企业”等荣誉；邦盛科技入选“2022 年度杭州市人工智能重大科技创新项目”；谐云科技被认定为国家级专精特新“小巨人”企业；相芯科技在第二十四届中国国际高新技术成果交易会上斩获“2022 人工智能年度评选金砖星耀奖”；龙芯中科被评定为“国家知识产权示范企业”；云天励飞被评定为“国家知识产权优势企业”。

(1) 多家被投资企业成功上市

公司投资入股的宁波鼎晖祁赫投资合伙企业（有限合伙）投资了十余家高科技企业，其中，龙芯中科技术股份有限公司（以下简称“龙芯中科”）和北京华如科技股份有限公司（以下简称“华如科技”）于 2022 年接连在上交所科创板、深交所创业板成功上市。

龙芯中科成立于 2008 年，经过 20 余年的拼搏努力，推出了自主指令系统“LoongArch 架构”，并基于此指令集形成了面向信息化应用的基础版操作系统“Loongnix”和面向工控类应用的基础版操作系统“LoongOS”。其自主研发的龙芯 3A5000/3C5000 系列处理器性能接近市场主流产品的水平，未来“龙芯中科将抓住登陆资本市场的重要契机，开启从 CPU 和操作系统技术补课走向产业生态建设的新征程。

华如科技成立于 2011 年，依托自主可控的底层技术，围绕建模仿真、人工智能、虚拟现实和大数据四大技术板块，面向国防、城市管理和应急安全等多个领域提供全场景解决方案和“一站式”技术服务。作为该领域的龙头企业，华如科技始终坚持自主创新，成立以来共取得专利权 51 项，计算机软件著作权 381 项，在技术研发和解决方案设计等方面全力打造具有先进技术优势的民营企业，突破国外技术制约，及时填补了国产软件自主性不足的缺点。

云天励飞技术股份有限公司（以下简称“云天励飞”）成立于 2014 年 8 月，是拥有算法、芯

片和大数据全栈式能力的人工智能企业。云天励飞于 2023 年 3 月在上海科创板上市。通过打造物联感知汇聚、算法赋能服务、知识图谱构建的全链式核心能力平台，云天励飞在数字城市 and 人居生活领域成功落地标杆式解决方案，在智慧安防、智慧交通、城市治理、智慧社区、智慧园区和智慧泛商业等领域推动 AI 的大规模场景落地，积极实现人工智能赋能百业。

阳光保险集团是一家快速成长的民营保险服务集团，系中国 235 家保险企业中的十家上市险企及八家传统直保上市公司之一。阳光保险集团于 2022 年 12 月在港交所上市。经过多年发展，阳光保险集团已经从单一的财产保险，发展成为拥有产险、寿险、资产管理、医疗养老等多家经营实体、产寿险均衡发展的保险集团公司。

(2) 积极培育扶持初创企业

期内，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。富加镓业依托于中科院上海光机所，专注研究新型半导体材料--氧化镓(Ga₂O₃)，目前基于 β 氧化镓的晶体制备及其功率器件开发已取得一定进展。氧化镓（Ga₂O₃）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，具有独特的物理特性优势，未来有望在高压大功率器件及射频器件市场与碳化硅、氮化镓形成互补，抢占一定的市场份额。

期内，公司投资的上海蕙新医疗科技有限公司（以下简称“蕙新医疗”）旗下浙江慧勤医疗器械有限公司的产品——连续性血液净化设备获得国家药品监督管理局境内 III 类医疗器械的注册批准。该项注册批准，进一步提高了蕙新医疗在血液净化设备市场上的综合竞争力，是其产品及品牌建设的重大里程碑。

期内，公司投资的杭州宏华数码科技股份有限公司（以下简称“宏华数科”）获批向特定对象发行股票的注册申请，并于 2023 年 1 月完成定向增发，发行股数约 694 万股，募集资金总额约 10 亿元，用于年产 3520 套工业数码喷印设备智能化生产线和补充流动资金。定增项目的成功发行充分说明市场对数码喷印市场替代传统印花、行业蓬勃发展的乐观预期，新增产能可满足快速增加的行业需求，为长远发展奠定基础。

(3) 深度赋能高科技企业

当前，公司对高科技企业的投资已经形成比较庞大的规模和体系，在投资高科技企业的过程中，公司致力于不断挖掘、衍生出适合自身的新业态、新模式、新方向，在此基础上与被投资企业开展更深层次的合作，实现资源共享、优势互补，深度赋能被投资企业，构建协同高效的投资生态圈。

助力宏华数科深耕数码喷印产业链。期内，公司积极推进并加快落实与宏华数科的深度战略

合作。宏华数科是国内纺织数码喷印设备的龙头企业，依托深厚的供应链行业经验与产业号召力，积极建设“装备+平台”的“纺织柔性供应链”。公司将发挥资源整合优势，推动其产业链横向扩展。目前，由公司和宏华数科等合资建立的宏华百锦千印，其位于浙江省长兴县的柔性智能制造产业工厂已完成可行性分析，进入实质运作阶段。该样本工程完成后，有望助其行业渗透率持续提升。

助力趣链科技释放区块链产业价值。期内，公司投资的趣链科技不断加快产业数字化、数字产业化转型，在科创、生态、行业等方面取得显著成果。科技创新方面，构建了全球首个区块链3.0全栈生态，实现了“链上数据存储支持PB级”“单链性能攻破12W+TPS”“链上账户突破10亿”“节点规模超过1000+”等技术突破；在数字生态建设方面，成立以来累计落地典型案例200余个、服务大型客户300余家、支撑规模数万亿人民币；在行业发展方面，本年度申请专利150余项，参与制定标准40余项，荣获“中国区块链专利领军企业”、“元宇宙产业技术领军品牌”等多项荣誉，持续发挥行业引领者的标杆作用。

助力邦盛科技赋能实体经济。期内，在数字经济新基建的背景下，公司投资的邦盛科技保持着稳健高质量发展，在业务及市场开拓上持续突破，全年订单增长40.7%，营收增长30.4%，在巩固已有优势业务的同时，持续挖掘新业务新场景，深度赋能数字金融、电信运营、交通、政务、互联网等领域，入选“浙江省科技小巨人企业名单”。此外，邦盛科技首次建立了面向业务的流批一体实时智能决策与分析体系，以知识为媒介构建多技术平台，大大提高了全量数据分析的业务流程效率。在国家实施大数据战略的大背景下，邦盛科技将继续以实时智能技术为核心，以解决方案为主视角，聚焦实现客户价值，并选择合适的时机进入资本市场。

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

	2022年	2021年	本年比上年增减 (%)	2020年
总资产	124,497,106,406.51	132,496,876,635.75	-6.04	135,684,563,270.94
归属于上市公司股东的净资产	41,159,427,633.63	40,042,178,951.43	2.79	37,837,201,118.84
营业收入	12,899,010,378.76	16,891,296,006.91	-23.64	13,792,021,061.89
归属于上市公司股东的净利润	1,857,895,059.91	2,236,847,698.67	-16.94	3,164,500,005.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	860,285,726.90	1,833,349,931.29	-53.08	923,717,054.94

润				
经营活动产生的现金流量净额	3,394,907,699.37	14,560,445,370.94	-76.68	5,039,415,978.36
加权平均净资产收益率(%)	4.58	5.74	减少1.16个百分点	8.85
基本每股收益(元/股)	0.22	0.27	-18.52	0.38
稀释每股收益(元/股)	0.22	0.27	-18.52	0.38

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	2,108,680,025.84	2,955,172,279.20	1,619,016,652.83	6,216,141,420.89
归属于上市公司股东的净利润	491,576,202.13	610,636,700.89	496,036,647.30	259,645,509.59
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	658,630,223.66	502,722,397.40	289,442,828.09	-590,509,722.25
经营活动产生的现金流量净额	793,569,932.79	-318,330,949.46	3,420,223,326.28	-500,554,610.24

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

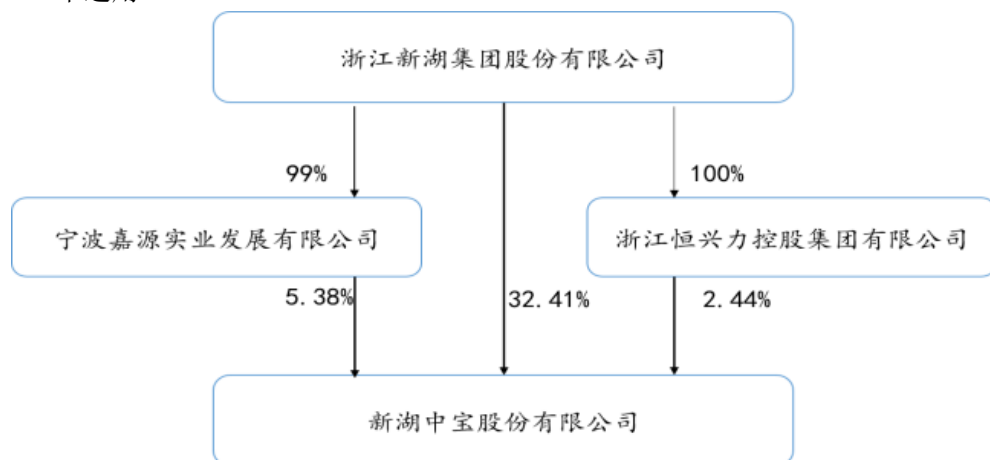
单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)		105,408					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)		104,560					
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)		0					
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)		0					
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	
浙江新潮集团股份有 限公司	0	2,786,910,170	32.41	0	质押	1,884,383,200	境内非 国有法 人
黄伟	0	1,449,967,233	16.86	0	质押	1,447,112,798	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	440,400,000	境内非 国有法人
浙江恒兴力控股集团有限公司	0	209,991,540	2.44	0	质押	194,150,000	境内非 国有法人
中国证券金融股份有限公司	-97,969,735	160,751,208	1.87	0	无	0	国有法人
中国北方工业有限公司	-28,846,246	149,153,754	1.73	0	无	0	国有法人
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	12,050,500	35,505,400	0.41	0	无	0	其他
嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融资产管理计划	0	26,439,823	0.31	0	无	0	其他
周宗元	19,001,000	24,981,000	0.29	0	无	0	境内自然 人
蔡稚奇	3,780,000	23,680,000	0.28	0	无	0	境内自然 人
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	/						

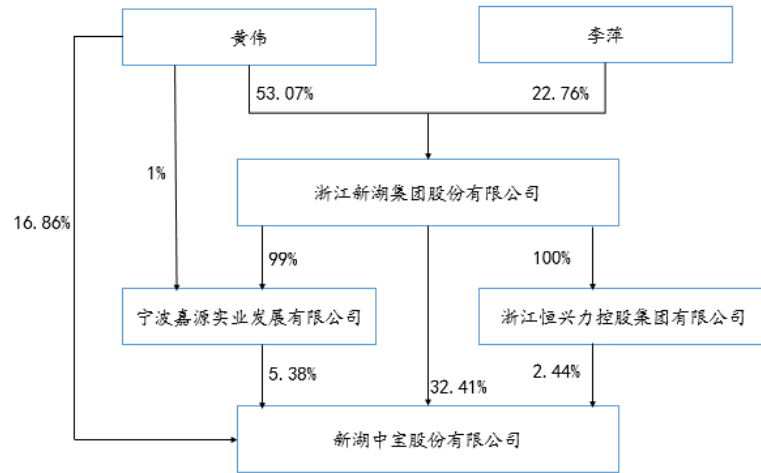
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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2019年公开发行公司债券(第一期)	19新湖01	155685	2023-09-06	497,147	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	2023-11-22	719,000	7.5
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	1,000,000	7.6
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	1,000,000	7.75

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
19新湖01	公司已于2022年9月6日完成本期利息支付工作
19新湖03	公司已于2022年11月22日完成本期利息支付工作
20新湖01	公司已于2022年8月25日完成本期利息支付工作
21新湖01	公司已于2022年2月9日和2022年8月9日完成本期利息支付工作
21新湖02	公司已于2022年8月10日完成本期利息支付工作

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

5.2 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	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	66.29	69.24	-4.26
扣除非经常性损益后净利润	860,285.7269	1,833,349.93129	-53.08
EBITDA 全部债务比	0.11	0.12	-8.33
利息保障倍数	1.53	1.58	-3.16

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《2022 年年度报告》“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