

公司代码：601155

公司简称：新城控股

新城控股集团股份有限公司
2021 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 普华永道中天会计师事务所（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

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2021年度实现归属于母公司股东的净利润为12,598,086,046元；截至2021年12月31日，公司期末可供分配利润为人民币7,695,121,924元。根据《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》《公司章程》《新城控股集团股份有限公司股东分红回报规划（2019年-2021年）》等相关规定，综合考虑当前宏观经济形势、行业整体环境以及公司未来资金需求等因素，公司拟定的2021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	上海证券交易所	新城控股	601155	无

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈鹏	杭磊
办公地址	上海市普陀区中江路388弄6号新城控股大厦A座17楼	上海市普陀区中江路388弄6号新城控股大厦A座17楼
电话	021-32522907	021-32522907
电子信箱	xckg@xincheng.com	xckg@xincheng.com

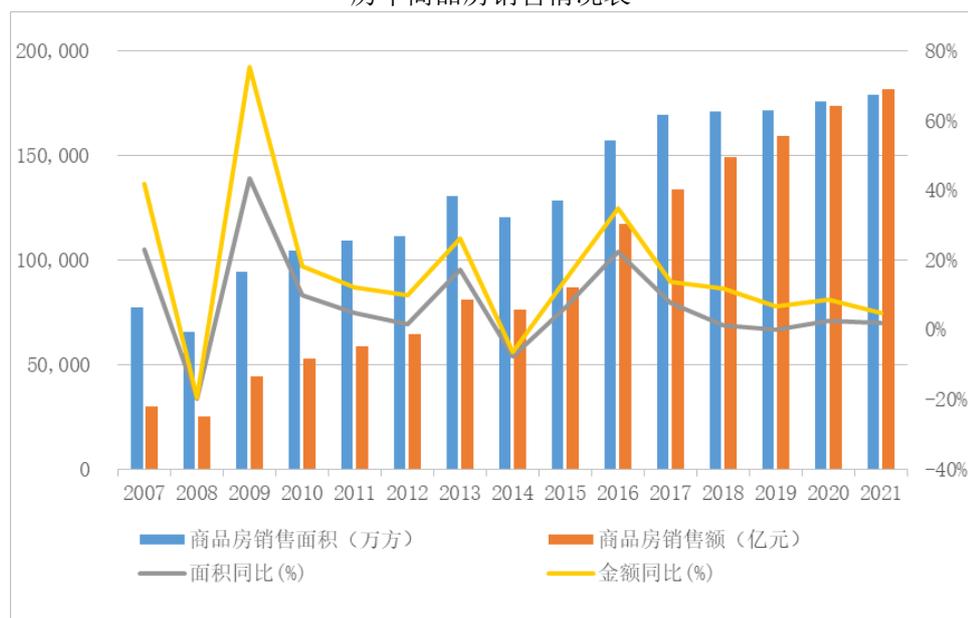
2 报告期公司所处行业情况及公司主要业务简介

2.1 全年商品房销售再创新高，但下半年市场持续降温，房价先涨后跌

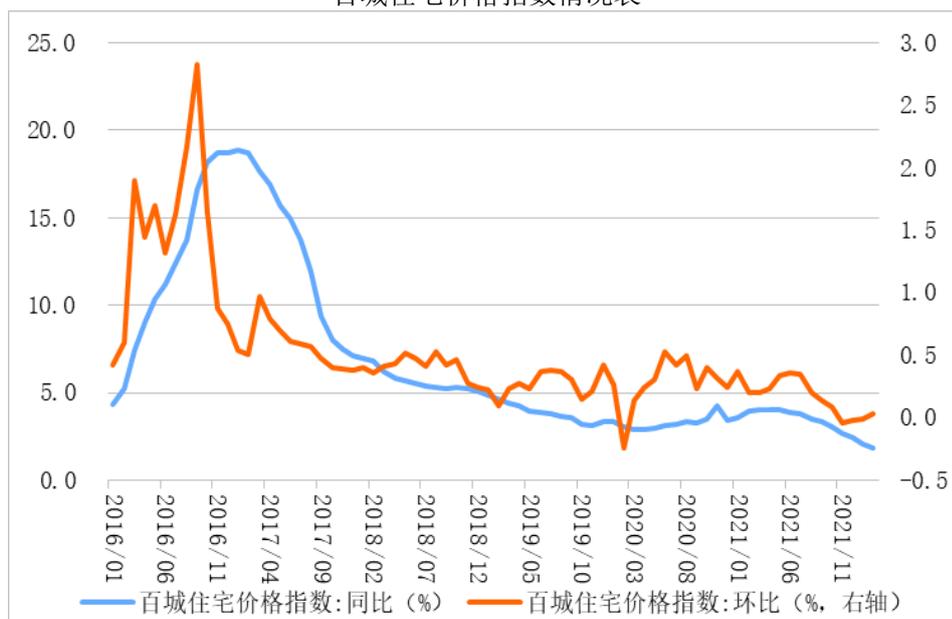
2021年全国商品房销售金额与面积再创新高，其中商品房销售金额18.2万亿元，同比增长4.8%，商品房销售面积17.9亿平方米，同比增长1.9%；行业规模继续增长，但增速明显放缓，销售金额和面积同比增速较2020年分别下降3.9和0.7个百分点。

上半年市场表现平稳向好，房价保持较高增速，下半年以来市场持续降温，年度涨幅明显收窄，四季度由涨转跌，2021年百城新建住宅价格累计上涨2.4%，较2020年缩小1.0个百分点，处于近七年来的最低水平。

历年商品房销售情况表



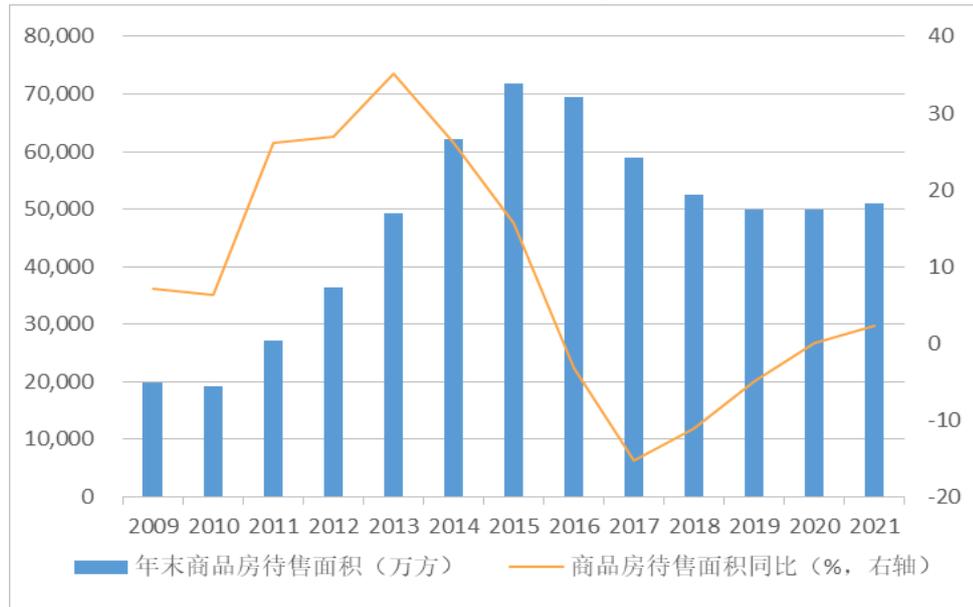
百城住宅价格指数情况表



2.2 库存整体平稳，年底小幅回升

2021年末商品房待售面积5.10亿平方米，同比增加2.4%，其中商品住宅待售面积2.28亿平方米，同比增加1.7%。全年销售面积呈前高后低态势，2021年春节后至11月商品房待售面积持续下降，但受四季度市场成交疲软影响，12月商品房待售面积环比小幅增加，库存重新回升。

历年商品房待售情况表

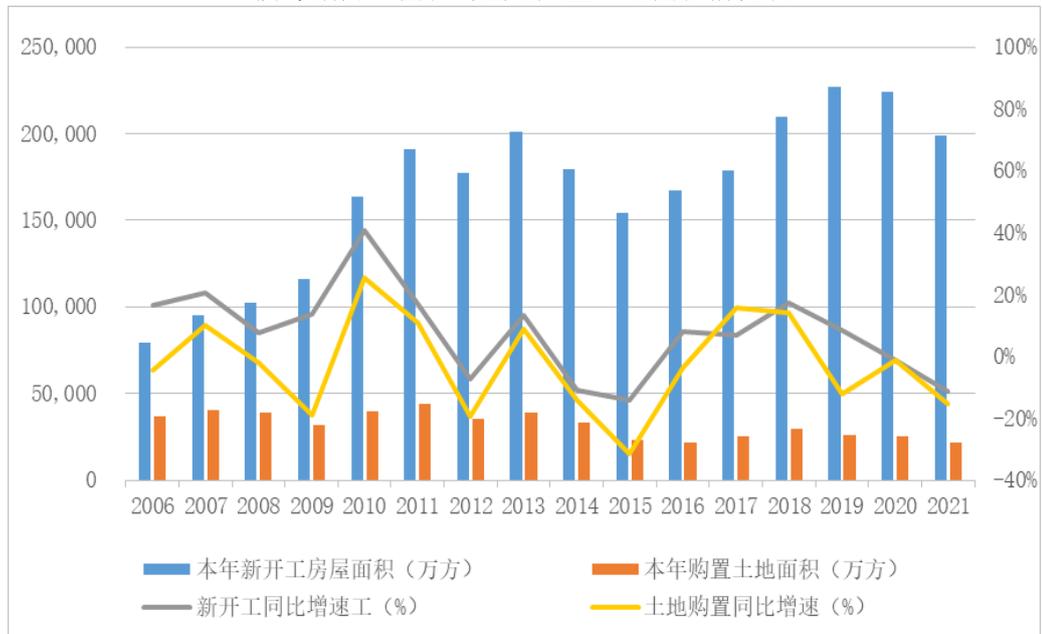


2.3 土地购置加速回落，开发投资增幅下降

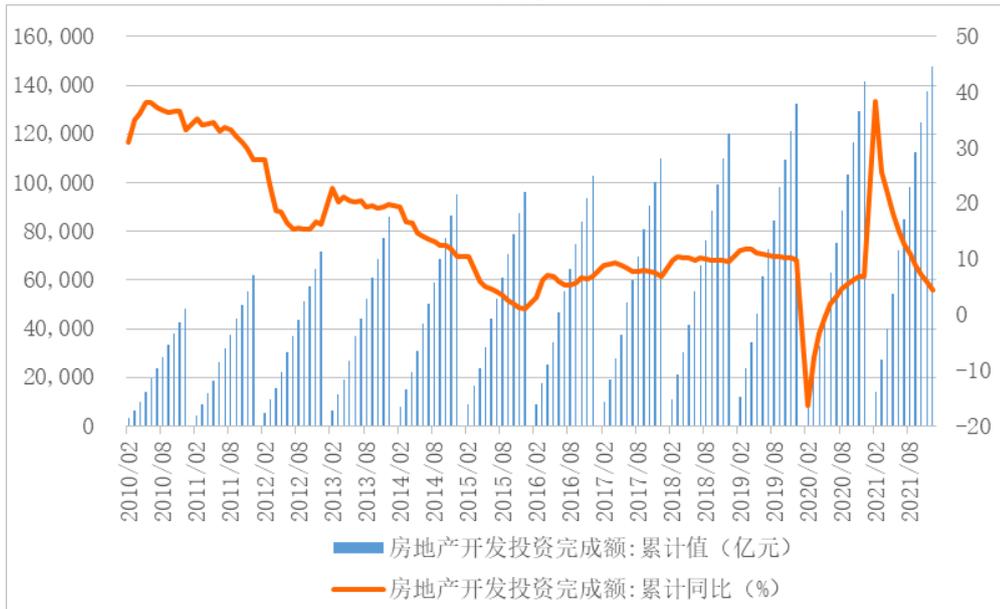
2021年全国商品房新开工面积19.89亿平方米，同比下降11.4%，连续3年下滑。全年房地产开发企业土地购置面积为2.16亿平方米，同比下降15.5%，增速降幅较2020年扩大14个百分点。

2021年是土拍“两集中”政策的实施元年，热度前高后低，成交量逐批下降，平均成交楼面价同比上涨。全年土地成交价款1.78万亿元，同比增长2.8%。全年房地产开发投资14.76万亿元，维持历史新高，同比增长4.4%，增速回落2.6个百分点，年内累计值同比增速逐月收窄，9月份以后急速下降。

历年新开工面积与当地购置土地面积情况表



房地产开发投资完成额情况表

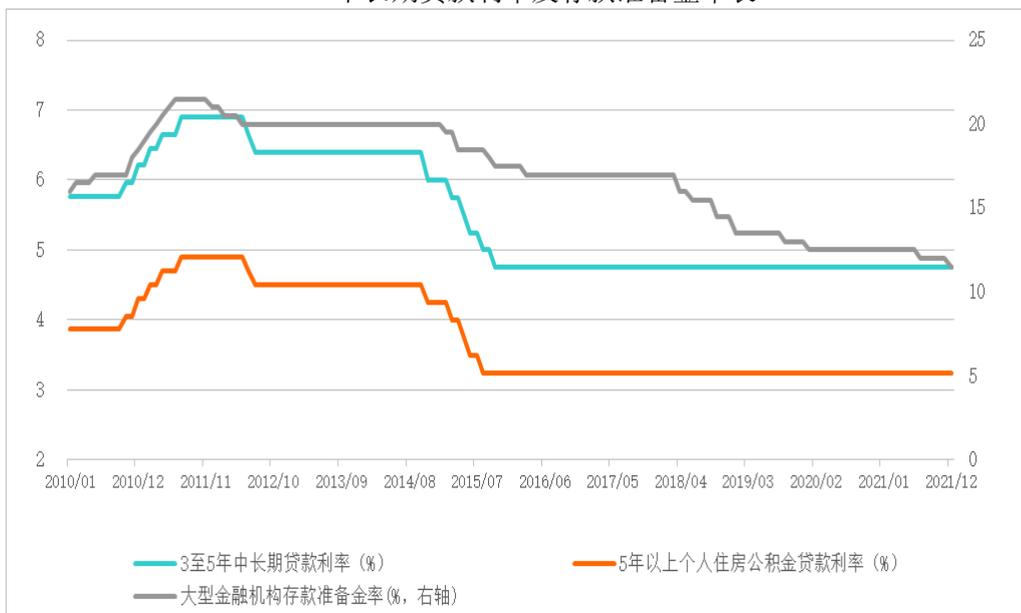


2.4 货币政策边际宽松，资金监管积极纠偏

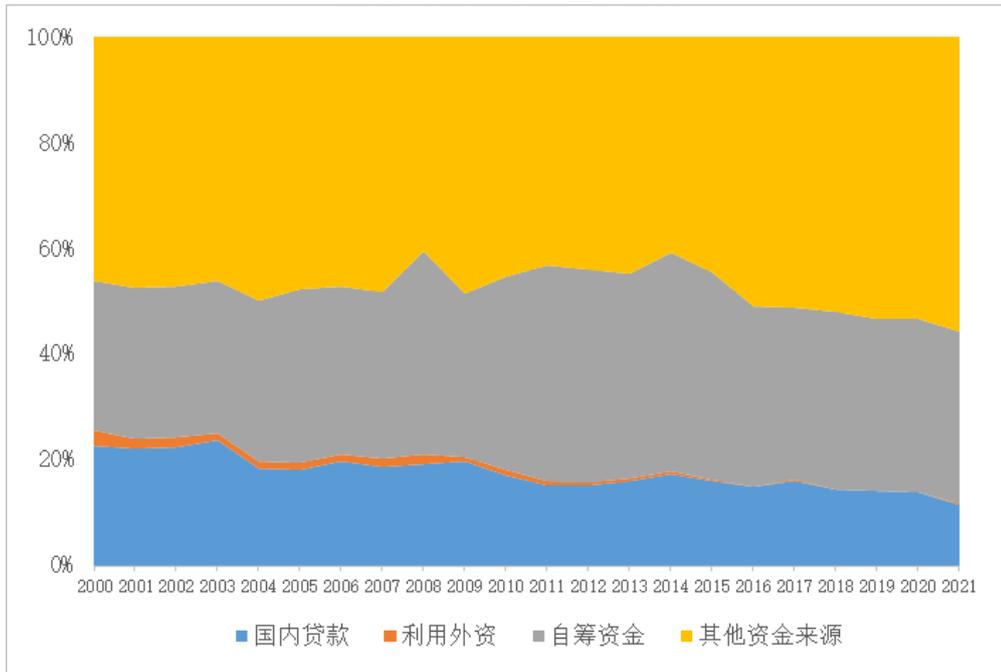
为应对疫情变化和外部环境不确定性，2021年货币政策保持稳健，适度宽松，加强逆周期调控。年底广义货币(M2)同比增长9.0%，增速较上年同期低1.1个百分点；贷款利率仍维持4.75%的历史低位；央行两次全面降准，共释放长期资金超2.2万亿，并首次下调20个月保持不变的1年期LPR至3.8%。

从行业资金面看，上半年严格执行“三道红线”，资金收紧态势显著，下半年有所缓和，释放边际放松信号。2021年房地产开发资金来源20.1万亿元，同比上涨4.2%；从资金来源构成来看，国内贷款和自筹资金占比为11.6%和32.5%，增速分别为-12.7%和3.2%，国内贷款占比急速下行，自筹资金占比基本持稳，其他资金来源(主要为预收款和按揭款)占比提升2.5个百分点至55.7%，利用外资占比极小，同比金额下降44.1%。

中长期贷款利率及存款准备金率表



房地产开发投资资金来源表



2.5 政策调控维稳，防范风险，确保市场平稳健康发展

2021年面对复杂严峻的国际环境和国内疫情散发等多重考验，中国在经济发展和疫情防控方面保持领先，主要指标基本实现预期目标，国民经济总体运行在合理区间。房地产行业经历了从深度调控到政策纠偏的转变。中央层面，始终坚持“房住不炒”主基调，多次释放维稳信号，稳定供需两端市场预期，大力发展保障性租赁住房政策，并积极推进新型城镇化和城乡融合发展。地方层面，多地“因城施策”，密集出台调控政策，加大对居民合理购房需求的支持，进一步确保房地产市场平稳健康发展。

2.6 报告期内公司从事的业务情况

公司所处房地产行业，主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主。报告期内，公司秉持“住宅+商业”双轮驱动的运作模式，以上海为中枢，长三角为核心，现已基本完成全国重点城市群及重点城市的布局。截至报告期末，公司已进入全国135个大中型城市。

公司住宅地产开发业务的主要产品为各类商品住宅，包括中高层住宅、低密度的多层住宅与别墅等。公司的产品以风格与客群目标两个维度划分，风格维度上包括“新中式”——樾系、“大都会”——隽系、“现代”——昱系三大产品系列，客群目标维度上包括基于年轻时尚人群需求尚人群需求的“乐居”、家庭品质升级需求的“圆梦”、颐养享受需求的“尊享”三大产品线。各维度的组合使公司的产品满足不同经济能力与购房需求的客户对不同风格的偏好，做到客户类型上的全面覆盖。报告期内，公司住宅地产开发业务在立足于长三角地区的同时，积极发展环渤海、中西部、粤港澳大湾区等地区，未来将继续优化公司产品与服务，全面推动品质升级，专注于对供需关系较为均衡、人口吸附能力较强的高能级城市的深耕。

公司商业地产开发业务主要为商业综合体的开发及购物中心的运营管理，产品以出售为主，辅以自持运营及对外租赁。公司商业地产开发业务的主要产品为商业综合体，包括销售型物业和持有型物业两部分。其中，销售型物业对外出售，主要包括住宅、酒店式公寓及沿街商铺等；持有型物业自持运营或对外租赁，主要为购物中心。公司商业地产开发业务秉持以客户为中心的经营理念，不断获取优质项目，打造以餐饮、零售、儿童、配套娱乐等业态构成的商业购物中心，为居民提供统一管理的一站式多功能体验中心。

近年来，国家提出以内循环为主的双循环战略，国内消费需求将会进一步释放，作为重要供给端的商业市场具有足够的发展空间。承担购物、休闲、娱乐、社区聚集、饮食等多种功能的商业购物中心在装修设计、业态组合、品牌能级等方面相比旧有的百货和街店更具产品优势，这也是商业购物中心在线上电商蚕食线下零售份额大背景下冲出重围的关键。公司商业地产品牌“吾

悦广场”是体验式商业的代表。吾悦广场打破传统业态规划布局，通过“一个承载休闲、社交、购物功能的大空间与一个主题性的业态和空间创新性复合，从而让每一个购物中心，都拥有一个不同的X空间”的“Mall+X”方式打造新型商业空间，构建新型业态组合，形成独具特色的商业标志，打造商业地产差异化竞争力。目前85%的吾悦广场布局于“十四五”19个国家级城市群，覆盖了全国GDP 80%的区域，服务所在城市80%的主流消费人群，实现对城市人流和消费流的汇聚，形成规模效应。公司商业秉持“让商业空间更有价值”的愿景，从“持有资产运营、轻资产运营、社区商业运营、商业内容孵化与投资”出发，将充满喧嚣感、烟火气、人情味的消费体验编织成幸福商业的光谱。公司以吾悦广场为重要载体，致力于成为美好生活服务商。

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

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	534,293,114,201	537,752,834,107	-0.64	462,110,080,567
归属于上市公司股东的净资产	59,309,962,937	50,590,791,856	17.23	38,427,409,669
营业收入	168,231,677,887	145,475,225,497	15.64	85,847,041,435
归属于上市公司股东的净利润	12,598,086,046	15,255,799,066	-17.42	12,654,028,071
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	10,244,895,368	13,056,303,736	-21.53	9,981,582,101
经营活动产生的现金流量净额	21,984,850,398	381,868,333	5,657.18	43,580,181,744
加权平均净资产收益率(%)	22.73	33.89	减少11.16个百分点	36.86
基本每股收益(元/股)	5.59	6.79	-17.67	5.62
稀释每股收益(元/股)	5.58	6.78	-17.70	5.61

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	17,634,749,467	61,470,413,480	30,017,090,245	59,109,424,695
归属于上市公司股东的净利润	541,356,197	3,764,677,416	1,578,295,522	6,713,756,911
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	461,097,404	3,334,821,783	1,572,597,289	4,876,378,892
经营活动产生的现金流量净额	-4,771,339,656	-2,800,666,441	6,736,370,732	22,820,485,763

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

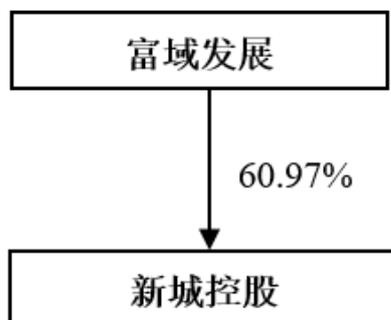
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					59,892		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					48,981		
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	
富域发展集团有限公司	0	1,378,000,000	60.97	0	质押	331,974,000	境内 非国 有法 人
常州德润咨询管理有限 公司	0	137,800,000	6.10	0	质押	23,000,000	境内 非国 有法 人
香港中央结算有限公司	-6,132,090	43,687,523	1.93	0	无		境外 法人
龙松书	919,460	30,373,160	1.34	0	无		境内 自然 人
中国证券金融股份有限 公司	0	27,816,200	1.23	0	无		国有 法人
全国社保基金一零六组 合	1,664,602	17,853,057	0.79	0	无		其他
中国工商银行股份有限 公司—富国天惠精选成 长混合型证券投资基金 （LOF）	9,005,798	9,005,798	0.40	0	无		其他
基本养老保险基金八零 七组合	4,946,996	8,521,731	0.38	0	无		其他
吕立芬	0	5,350,444	0.24	0	无		境内 自然 人
上海高毅资产管理合伙 企业（有限合伙）—高 毅邻山 1 号远望基金	5,000,000	5,000,000	0.22	0	无		其他
上述股东关联关系或一致行动的说明		富域发展集团有限公司与常州德润咨询管理有限公司为本公司实际控制人王振华先生所实际控制的企业。					

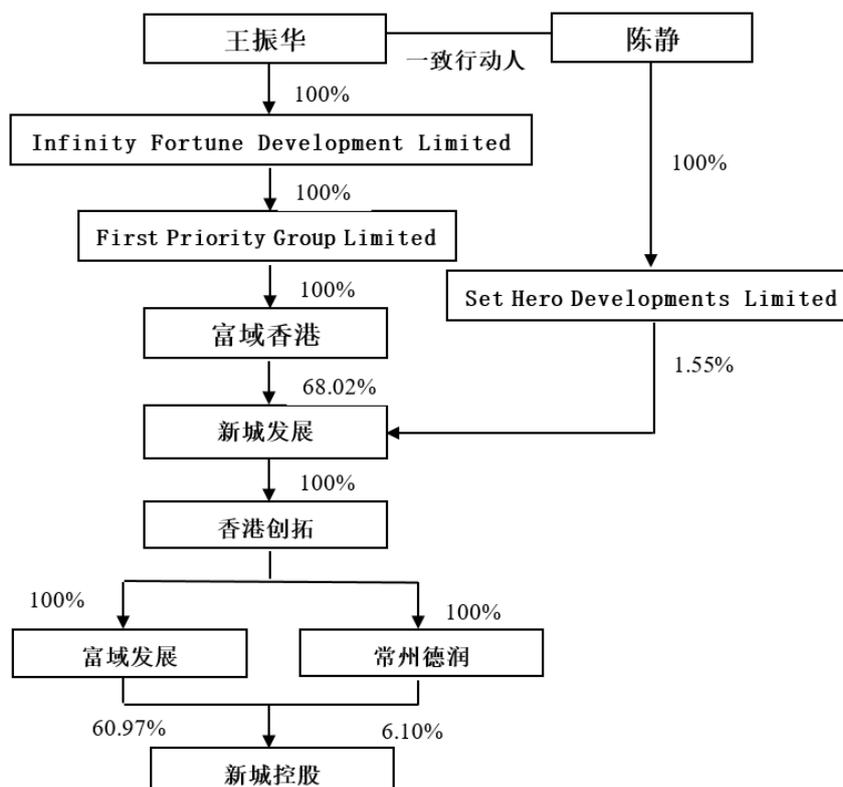
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率 (%)
新城控股公开发行 2016 年公司债券 (第三期)	16 新城 04	135838	2023 年 9 月 12 日	0.6	6.40
新城控股 2018 年公开发行公司债券 (第一期) (品种二)	18 新控 05	143896	2022 年 10 月 29 日	21.6	5.90
新城控股 2019 年公开发行公司债券 (第一期) (品种一)	19 新城 01	155268	2023 年 3 月 20 日	1.32	5.60
新城控股 2019 年公开发行公司债券 (第一期) (品种二)	19 新城 02	155269	2024 年 3 月 20 日	0.002	6.70
新城控股 2020 年公开发行公司债券 (第二期) (品种一)	20 新控 03	163627	2024 年 9 月 1 日	5	5.70
新城控股 2020 年公开发行公司债券 (第二期) (品种二)	20 新控 04	163628	2025 年 9 月 1 日	10	5.90
新城控股 2021 年公开发行公司债券 (第一期) (品种一)	21 新控 01	188257	2024 年 6 月 22 日	7.8	6.00
新城控股 2017 年度第二期中期票据	17 新城控股 MTN002	101752010	2022 年 4 月 14 日	9.91	6.00
新城控股 2017 年度第一期非公开定向债务融资工具	17 新城控股 PPN001	031759010	2022 年 5 月 17 日	1.3	6.30
新城控股 2017 年度第三期中期票据	17 新城控股 MTN003	101752021	2022 年 7 月 13 日	2.3	6.00
新城控股 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具	18 新城控股 PPN001	031800171	2023 年 3 月 26 日	1.7	7.00
新城控股 2021	21 新城控股	102100751	2024 年 4 月 21 日	8	6.30

年度第一期中 期票据	MTN001		日		
---------------	--------	--	---	--	--

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 新控 01	公司于 2021 年 3 月 9 日支付了自 2020 年 3 月 9 日至 2021 年 3 月 8 日期间的债券利息。
19 新城 01	公司于 2021 年 3 月 22 日支付了自 2020 年 3 月 20 日至 2021 年 3 月 19 日期间的债券利息，并兑付了回售部分债券本金。
19 新城 02	公司于 2021 年 3 月 22 日支付了自 2020 年 3 月 20 日至 2021 年 3 月 19 日期间的债券利息。
18 新控 01	公司于 2021 年 8 月 20 日支付了自 2020 年 8 月 20 日至 2021 年 8 月 19 日期间的债券利息，并兑付了全部债券本金。
20 新控 03	公司于 2021 年 9 月 1 日支付了自 2020 年 9 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日期间的债券利息。
20 新控 04	公司于 2021 年 9 月 1 日支付了自 2020 年 9 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日期间的债券利息。
16 新城 04	公司于 2021 年 9 月 13 日支付了自 2020 年 9 月 12 日至 2021 年 9 月 11 日期间的债券利息，并兑付了回售部分债券本金。
18 新控 05	公司于 2021 年 10 月 29 日支付了自 2020 年 10 月 29 日至 2021 年 10 月 28 日期间的债券利息。
18 新控 02	公司于 2021 年 11 月 8 日支付了自 2020 年 11 月 8 日至 2021 年 11 月 7 日期间的债券利息，并兑付了全部债券本金。
19 新城控股 MTN001	公司于 2021 年 1 月 7 日支付了自 2020 年 1 月 7 日至 2021 年 1 月 6 日期间的债券利息。
20 新城控股 SCP003	公司于 2021 年 2 月 7 日支付了自 2020 年 5 月 22 日至 2021 年 2 月 5 日期间的债券利息，并兑付了全部债券本金。
20 新城控股 SCP004	公司于 2021 年 3 月 5 日支付了自 2020 年 6 月 8 日至 2021 年 3 月 4 日期间的债券利息，并兑付了全部债券本金。
17 新城控股 MTN001	公司于 2021 年 3 月 16 日支付了自 2020 年 3 月 16 日至 2021 年 3 月 15 日期间的债券利息。
18 新城控股 PPN001	公司于 2021 年 3 月 26 日支付了自 2020 年 3 月 26 日至 2021 年 3 月 25 日期间的债券利息，并兑付了回售部分债券本金。
17 新城控股 MTN002	公司于 2021 年 4 月 14 日支付了自 2020 年 4 月 14 日至 2021 年 4 月 13 日期间的债券利息。
18 新城控股 PPN002	公司于 2021 年 4 月 27 日支付了自 2020 年 4 月 27 日至 2021 年 4 月 26 日期间的债券利息，并兑付了全部债券本金。
17 新城控股 PPN001	公司于 2021 年 5 月 17 日支付了自 2020 年 5 月 17 日至 2021 年 5 月 16 日期间的债券利息。
17 新城控股 MTN003	公司于 2021 年 7 月 13 日支付了自 2020 年 7 月 13 日至 2020 年 7 月 12 日期间的债券利息。
18 新城控股 MTN002	公司于 2021 年 9 月 17 日支付了自 2020 年 9 月 17 日至 2021 年 9 月 16 日期间的债券利息，并兑付了全部债券本金。

18 新城控股 MTN003	公司于 2021 年 10 月 15 日支付了自 2020 年 10 月 15 日至 2021 年 10 月 14 日期间的债券利息，并兑付了全部债券本金。
18 新城控股 MTN001	公司于 2021 年 12 月 28 日支付了自 2020 年 12 月 28 日至 2021 年 12 月 27 日期间的债券利息，并兑付了全部债券本金。

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：元 币种：人民币

主要指标	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	81.82	84.73	-3.43
扣除非经常性损益后净利润	10,244,895,368	13,056,303,736	-21.53
EBITDA 全部债务比	0.059	0.0676	-12.72
利息保障倍数	4.1	4.87	-15.81

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。

报告期内，公司实现营业收入 1,682.32 亿元，较去年同期增长 15.64%，实现归属于上市公司股东净利润 125.98 亿元，较去年同期减少 17.42%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 102.45 亿元，较去年同期减少 21.53%。

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

董事长：王晓松

董事会批准报送日期：2022 年 3 月 29 日