

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
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 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）为本公司出具了带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2023 年度财务报表出具了带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，公司董事会、监事会对 2023 年度财务报表非标准审计意见涉及事项进行了专项说明，详见公司同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的专项说明全文。

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 2023 年度实现归属于母公司股东的净利润为 737,102,713 元；截至 2023 年 12 月 31 日，公司期末可供分配利润为人民币 7,610,211,425 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（2023 年-2025 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 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 报告期公司主要业务简介

2.1 报告期内公司所处行业情况

2.1.1 全年商品房销售继续下滑，成交规模再创新低

2023年，全国商品房销售金额和销售面积延续下跌趋势，但降幅有所收窄，其中商品房销售金额11.7万亿元，同比下降6.5%，创近8年新低；商品房销售面积11.2亿平方米，同比下降8.5%。在去年低基数影响下，销售金额和销售面积同比降幅较2022年分别收窄20.2和15.8个百分点。

70城新建商品房价格指数呈现先增后降态势，6月份以来，房价指数同环比均持续下降，各地房价压力逐渐加大，10月-12月，房价指数均环比下跌0.4%，整体房价仍在市场底部徘徊，尚未进入修复通道。

2.1.2 市场库存持续高位，库存量接近2016年水平

2023年，新建商品房销售去化速度处于低位，推高市场整体待售面积，去库存压力创7年新高。年末商品房待售面积6.73亿平方米，同比增加19.0%，其中商品住宅待售面积3.31亿平方米，同比增加22.2%。2023年1-3季度，待售面积保持平稳，4季度明显攀升，年末市场成交规模回升并未缓解高库存压力。

2.1.3 土地市场低位运行，开发投资进一步收缩

2023年，全国商品房新开工面积9.54亿平方米，同比下降20.4%，相较2022年降幅收缩。全年房屋竣工面积为10.0亿平方米，同比上涨16.3%，增速较2022年扩大32个百分点。

房地产市场继续收缩，土拍明显降温。全年房地产开发投资11.09万亿元，创6年新低，同比下降9.6%，与2022年相比，增速降幅收窄0.4个百分点，年内累计值同比降幅逐月扩大。集中供地22个城市供应住宅用地建面1.4亿平方米，同比减少15.4%，成交建面1.2亿平方米，同比2022年减少17.5%，较2021年大幅减少43.6%。

2.1.4 货币政策维持宽松基调，结构性精准发力

2023年货币政策在总体稳健的基调下，更加强调结构性发力。全年人民币贷款增加22.75万亿元，同比多增1.31万亿元；贷款利率继续维持4.75%的历史低位；央行两次全面降准，释放约1万亿元长期流动性，并三次下调基准利率，将1年期和5年期LPR分别累计下调20个基点和10个基点。

行业资金层面，各项政策稳步宽松，尤其居民信贷和企业融资的监管明显松绑，资金环境维持宽松。2023年房地产开发资金共12.8万亿元，同比下降14.4%，降幅较2022年收缩11.5个百分点；从资金来源构成来看，国内贷款占比为12.2%，较去年提升0.6个百分点，自筹资金占比32.9%，较去年下降2.6个百分点，占比明显下降，其他资金来源（主要为预收款和按揭款）占比上涨2.0个百分点至54.8%，同比金额下降11.1%，利用外资占比与去年持平，同比金额下降39.7%。

2.1.5 政策继续处于宽松周期，行业新发展模式将逐步清晰

2023年经济恢复呈现波浪式发展、曲折式前进，国内生产总值超过126万亿元，同比增长5.2%，基本完成年初设定目标。国际经济低迷，外部环境复杂性、严峻性、不确定性上升，国内周期性、结构性矛盾比较多，但长期向好的基本面没有改变，仍然具有较大的发展韧性和潜力。

房地产行业继续优化调整供求政策，促进市场平稳运行。中央层面，政治局会议明确“市场供求关系发生重大变化”后，政策放松明显加力，助推市场修复。需求端重点关注合理住房需求的满足、房贷利率保持下行趋势，企业端对房企流动性的关注度明显上升，加大对企业或项目的

融资支持。地方层面，各地购房限制性政策“应退尽退”，释放购房需求。

展望 2024，经济增速将维持在 5%左右，经济回升向好态势将进一步巩固和增强。房地产仍然是发展国民经济和改善人民生活的基础产业之一，进一步宽松政策仍在路上，给市场提供良好预期。房地产企业则应牢守安全底线，注重现金流管理，实施审慎的投融资策略。同时，顺应行业新发展模式的趋势，探索多元化发展方向，创建全产业链、大资管模式，稳固长效发展根基。

2.2 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 147 个城市。

公司地产开发业务包括住宅地产开发业务和商业地产开发业务。其中，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”——隼系、“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，公司提出了“让业主不仅拥有一套房子，更拥有一种生活方式”的产品理念以及“品质空间，与人欢喜”的价值主张，并围绕以上产品理念和价值主张，推出了新一代高端产品系——品悦系。品悦系产品的价值体系包括两层内涵：品质空间，通过对业主生活和归家动线上的重要触点进行升级与精研，提升物理空间的舒适感与品质感；与人欢喜，则表达了公司对业主生活方式的理解与洞察，通过细致入微的细节，与业主分享生活的喜悦。秉承“品质空间，与人欢喜”的价值主张，公司锚定品质建筑、六有景观、悦享生活和科技住宅四大核心内容，营造新城“味道”。

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。“吾悦”作为公司旗下的商业综合体项目品牌，自 2012 年品牌诞生以来，公司便不断打造升级吾悦品牌、打磨吾悦系产品，从中国家庭最真切的情感需求出发，致力于将其打造成中国体验式商业领导品牌。截至报告期末，全国开业及在建的吾悦广场城市综合体已达到 198 座，足迹遍布上海、天津、重庆、南京、长沙、西安等国内 135 个大中城市。

作为体验式商业的代表，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。十多年来，公司 85%的吾悦广场布局于“十四五”19 个国家级城市群，进入了覆盖全国 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，并用专业的力量，让每一位关联者收获幸福。报告期内，新城商业秉持“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，灵活匹配商业模块，沉淀共创工作能力，为打造个性化、有特色、有价值的商业空间，精准引导产品创新方向。通过同行对标，提质增效，价值挖掘，创新突破，做到“相同品质更低成本，相同成本更高品质”。2023 年是新城商业“深度运营”的元年，吾悦广场以用户思维为根本，致力于从空间运营到用户运营，从招商思维到经营思维，从客流营造到用户服务的转变，构建以用户为核心，满足业主、商家、用户和商管等多方价值诉求的新型价值关系。这次转型，不仅体现了吾悦广场运营模式的升级，更体现其对市场趋势的敏锐把握和对消费者需求的深度理解。

报告期内，由吾悦广场原创的“幸福中国家”，联动全国逾 150 座吾悦广场同步展开。此次活动实现了客流与销售的进阶式突破。面对消费客群和商业环境的变化，“幸福中国家”持续迭代，步履不停，将为实体商业原创 IP 的打造提供更多新的思路与可能。新城商业以深度运营为指导，聚焦消费者的情感需求，发挥线上线下的协同价值，面向未来，回归本质，在更广阔的场景里与消费者建立深度链接。

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
总资产	374,108,790,001	457,907,014,950	-18.30	534,293,114,201
归属于上市公司股东的净资产	60,077,889,784	59,481,286,513	1.00	59,309,962,937
营业收入	119,174,277,853	115,456,683,070	3.22	168,231,677,887
归属于上市公司股东的净利润	737,102,713	1,393,833,529	-47.12	12,598,086,046
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	307,172,778	726,747,105	-57.73	10,244,895,368
经营活动产生的现金流量净额	10,157,788,553	14,534,774,255	-30.11	21,984,850,398
加权平均净资产收益率(%)	1.23	2.34	减少1.11个百分点	22.73
基本每股收益(元/股)	0.33	0.62	-46.77	5.59
稀释每股收益(元/股)	0.33	0.62	-46.77	5.58

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	16,252,116,407	25,516,267,840	29,511,343,276	47,894,550,330
归属于上市公司股东的净利润	658,455,089	1,620,371,579	199,366,918	-1,741,090,873
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	538,634,237	1,399,123,990	106,662,538	-1,737,247,987
经营活动产生的现金流量净额	2,095,696,316	5,338,524,555	1,294,751,210	1,428,816,472

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

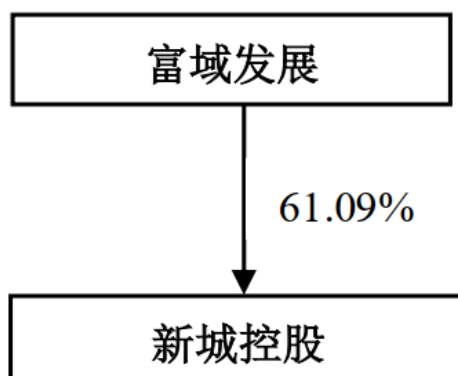
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					77,980		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					75,288		
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	61.09	0	质押	306,266,000	境内非国 有法人
常州德润咨询管理有限 公司	0	137,800,000	6.11	0	质押	60,000,000	境内非国 有法人
香港中央结算有限公司	-9,867,731	35,682,457	1.58	0	无	0	境外法人
中国证券金融股份有限 公司	0	27,816,200	1.23	0	无	0	国有法人
龙松书	6,012,320	17,002,321	0.75	0	无	0	境内自然 人
中国银行股份有限公司 —富兰克林国海中小盘 股票型证券投资基金	7,938,935	11,833,567	0.52	0	无	0	其他
中国银行股份有限公司 —招商沪深 300 地产等 权重指数分级证券投资 基金	3,757,302	11,680,244	0.52	0	无	0	其他
浙江义乌市檀真投资管 理合伙企业（有限合伙） —正心谷（檀真）价值 中国专享私募证券投资 基金	6,137,660	10,619,809	0.47	0	无	0	其他
陈世辉	8,783,304	8,783,304	0.39	0	无	0	境内自然 人
交通银行股份有限公司 —汇丰晋信低碳先锋股 票型证券投资基金	7,944,689	7,944,689	0.35	0	无	0	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公司实际控制人王振华先生所实际控制的企业。除前述情况外，公司未知上述股东之间是否存在其他关联关系或一致行动的情况。					

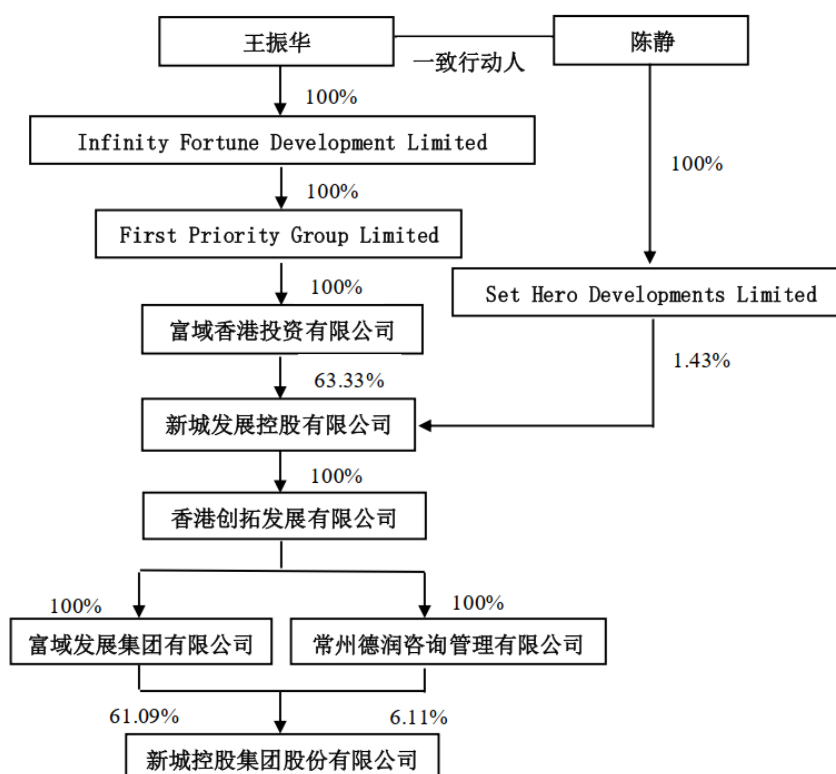
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	23 新城 01	115540	2026 年 6 月 16 日	4	4.50
新城控股 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	23 新城 02	115541	2025 年 6 月 16 日	7	6.30
新城控股 2021 年度第一期中期票据	21 新城控股 MTN001	102100751	2024 年 4 月 21 日	2.4	6.60
新城控股 2022 年度第一期中期票据	22 新城控股 MTN001	102281154	2025 年 5 月 30 日	10	6.50
新城控股 2022 年度第二期中期票据	22 新城控股 MTN002	102200218	2025 年 9 月 13 日	10	3.28
新城控股 2022 年度第三期中期票据	22 新城控股 MTN003	102282694	2025 年 12 月 12 日	20	4.3
新城控股 2023 年度第一期中期票据	23 新城控股 MTN001	102300417	2026 年 7 月 25 日	8.5	4.0
新城控股 2023 年度第二期中期票据	23 新城控股 MTN002	102300563	2026 年 12 月 14 日	8.5	4.48

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
16 新城 04	公司于 2023 年 9 月 12 日支付了自 2022 年 9 月 12 日至 2023 年 9 月 11 日期间的债券利息,并兑付了全部债券本金。
19 新城 01	公司于 2023 年 3 月 20 日支付了自 2022 年 3 月 20 日至 2023 年 3 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 2023 年 9 月 1 日支付了自 2022 年 9 月 1 日至 2023 年 8 月 31 日期间的债券利息;于 2023 年 9 月 28 日支付了自 2023 年 9 月 1 日至 2023 年 9 月 28 日期间的债券利息,并兑付了全部债券本金。
20 新控 04	公司于 2023 年 9 月 1 日支付了自 2022 年 9 月 1 日至 2023 年 8 月 31 日期间的债券利息,并兑付了全部债券本金。
21 新控 01	公司于 2023 年 6 月 26 日支付了自 2022 年 6 月 22 日至 2023 年 6 月 21 日期间的债券利息,并兑付了全部债券本金。
18 新城控股 PPN001	公司于 2023 年 3 月 27 日支付了自 2022 年 3 月 26 日至 2023 年 3 月 25 日期间的债券利息,并兑付了全部债券本金。
21 新城控股 MTN001	公司于 2023 年 4 月 21 日支付了自 2022 年 4 月 21 日至 2023 年 4 月 20 日期间的债券利息,并兑付了回售部分债券本金。
22 新城控股 MTN001	公司于 2023 年 5 月 30 日支付了自 2022 年 5 月 30 日至 2023 年 5 月 29 日期间的债券利息。

22 新城控股 MTN002	公司于 2023 年 9 月 13 日支付了自 2022 年 9 月 13 日至 2023 年 9 月 12 日期间的债券利息。
22 新城控股 MTN003	公司于 2023 年 12 月 12 日支付了自 2022 年 12 月 12 日至 2023 年 12 月 11 日期间的债券利息。

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：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(%)	76.90	80.46	-4.42
扣除非经常性损益后净利润	307,172,778	726,747,105	-57.73
EBITDA 全部债务比	0.061	0.0327	86.54
利息保障倍数	3.86	2.09	84.69

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 1,191.74 亿元，较去年同期增长 3.22%，实现归属于上市公司股东净利润 7.37 亿元，较去年同期减少 47.12%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 3.07 亿元，较去年同期减少 57.73%。

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