

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
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 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2022年度实现归属于母公司股东的净利润为1,393,833,529元；截至2022年12月31日，公司期末可供分配利润为人民币7,647,446,935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（2022年-2024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2022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 全年商品房销售收缩明显，房价年度涨幅由正转负

2022年，全国商品房销售金额和面积近八年来首次出现下滑，其中商品房销售金额13.3万亿元，同比下降26.7%，重回2017年水平；商品房销售面积13.6亿平方米，同比下降24.3%，销售金额和面积同比增速较2021年分别下降31.5和26.2个百分点。

全国商品房销售价格持续疲软，2月份房价环比回正后，下半年再次由涨转跌，且年度涨幅转负。2022年百城新建住宅价格累计下跌0.02%，较2021年下滑2.48个百分点，处于近八年来的最低水平。

2.1.2 市场库存高企，四季度待售面积继续攀升

2022 年新建商品房成交同比下行推高整体待售面积，市场库存压力创五年来新高。年末商品房待售面积 5.64 亿平方米，同比增加 10.5%，其中商品住宅待售面积 2.69 亿平方米，同比增加 18.4%。四季度待售面积继续攀升，12 月待售面积创 2022 年次新高。

2.1.3 土地购置大幅下滑，开发投资首现两位数降幅

2022 年全国商品房新开工面积 12.06 亿平方米，同比下降 39.4%，相较 2021 年降幅进一步扩大。全年房地产开发企业土地购置面积为 1.0 亿平方米，同比下降 53.4%，增速降幅较 2021 年扩大 38 个百分点。

2022 年房地产市场全面收缩，土拍明显降温，热度持续处于低位。全年土地成交价款 0.92 万亿元，同比下降 48.4%。实施集中供地的 22 个城市计划供地面积 1.29 亿平方米，实际仅完成 0.75 亿平方米，完成率不到六成。全年房地产开发投资 13.29 万亿元，同比下降 10.0%，创近二十年来同比最高降幅，增速回落 14.4 个百分点，年内累计值同比增速逐月扩大。

2.1.4 货币政策延续宽松基调，资金监管适度松绑

宏观层面延续稳增长基调，2022 年货币政策维持适度宽松。年底广义货币(M2)同比增长 11.8%，增速较上年同期高 2.8 个百分点；贷款利率继续维持 4.75% 的历史低位；央行两次全面降准，释放超 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 分别下降 15 个基点和 35 个基点。

行业资金层面看，在居民信贷、企业融资以及资金监管等层面均释放宽松信号，资金环境保持相对宽松。2022 年房地产开发资金来源 14.9 万亿元，同比下降 25.9%；从资金来源构成来看，国内贷款和自筹资金占比为 11.7% 和 35.5%，占比分别提升 0.1 和 3.0 个百分点，国内贷款占比基本稳定，自筹资金占比明显提升，其他资金来源（主要为预收款和按揭款）占比下降 3.0 个百分点至 52.7%，同比金额下降 27.3%，利用外资占比未变，同比金额下降 27.3%。

2.1.5 政策进入宽松周期，推动房地产业向新发展模式平稳过渡

2022 年在国际地缘政治波动、全球主要经济体货币政策转向等多重超预期因素反复冲击下，经济增长低于前期目标。但从国际视角看，中国经济展现了强大韧性，实现了经济运行总体稳定。房地产行业供需两端齐发力，促进市场平稳健康发展。中央层面，多次释放宽松信号，“金融 16 条”“三箭齐发”等利好频出，持续修复行业信心。需求端通过降低购房门槛、下调房贷利率等措施提振需求，企业端在防风险基础上扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作。地方层面，各地力推楼市新政，提振住房消费。

展望 2023，我国经济将呈现有序恢复态势，不断向好。但在内外不确定因素叠加下，稳增长目标仍然需要宏观政策的加持，财政以及货币政策仍有总量或结构性宽松可能。房地产仍是经济的支柱性产业，在“房住不炒”的总基调下，多元化的利好政策仍将持续加码，市场有望走出底部，进入缓慢恢复阶段。房企应审慎拓储、稳健经营、提质增效，同时积极探索多元化的业务模式，助推企业高质量发展。

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 140 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”——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，在行业运行不畅的背景下，

公司住宅地产开发业务在立足于长三角地区基本点的同时，持续聚焦深耕区域和优势板块，不断优化公司产品与服务，不盲目拿地，从投资端把控风险。

伴随着中国经济的高速增长，商品和服务的极大丰富，居民收入和消费水平不断提升，消费需求的快速释放，良好的外部环境为购物中心经营和快速发展提供了“沃土”。2012年，常州武进吾悦广场、常州吾悦国际广场的相继亮相，开启了新城商业的逐梦之路，也正式拉开新城“吾悦”发展版图的扩展，公司主营业务由住宅地产开发业务向外延展进商业地产开发业务。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。

作为体验式商业的代表，公司商业地产品牌“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。10年间，公司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，并用专业的力量，让每一位关联者收获幸福。报告期内，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，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”。同时吾悦广场回应时代，致力于创新消费场景，满足不断升级的消费需求，更坚持“寻味城市、链接情感”，创造人文、环境、文化于一体的商业空间体验，让商业拥有灵魂，与万千消费者共情。

结合当前经济形式和国内购物中心经营现状的形势，新城商业深度运营，面向未来，回归本质，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，从而构建以用户为核心，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。

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	457,907,014,950	534,293,114,201	-14.30	537,752,834,107
归属于上市公司股东的净资产	59,481,286,513	59,309,962,937	0.29	50,590,791,856
营业收入	115,456,683,070	168,231,677,887	-31.37	145,475,225,497
归属于上市公司股东的净利润	1,393,833,529	12,598,086,046	-88.94	15,255,799,066
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	726,747,105	10,244,895,368	-92.91	13,056,303,736
经营活动产生的现金流量净额	14,534,774,255	21,984,850,398	-33.89	381,868,333
加权平均净资产收益率(%)	2.34	22.73	减少20.39个百分点	33.89
基本每股收益(元/股)	0.62	5.59	-88.91	6.79
稀释每股收益(元/股)	0.62	5.58	-88.89	6.78

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	18,677,766,959	24,125,279,839	18,951,009,213	53,702,627,059
归属于上市公司股东的净利润	509,195,041	2,500,311,990	339,774,346	-1,955,447,848
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	536,410,332	2,025,906,053	334,329,606	-2,169,898,886
经营活动产生的现金流量净额	2,017,588,003	9,485,172,838	5,148,148,681	-2,116,135,267

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

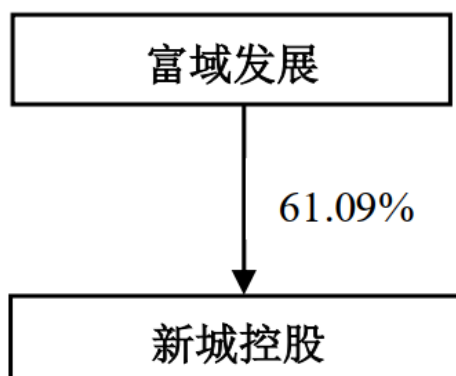
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					64,957		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					73,233		
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	293,766,000	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	30,000,000	境内非国 有法人
香港中央结算有限公 司	1,862,665	45,550,188	2.02	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	-19,383,159	10,990,001	0.49	0	无	0	境内自然 人
中国民生银行股份有 限公司—嘉实新财富 灵活配置混合型证券 投资基金	10,984,684	10,984,684	0.49	0	无	0	其他

中信证券股份有限公司	10,271,980	10,630,528	0.47	0	无	0	国有法人
中信证券股份有限公司—社保基金 1106 组合	10,623,147	10,623,147	0.47	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	5,191,790	7,922,942	0.35	0	无	0	其他
全国社保基金四零三组合	6,444,251	6,488,651	0.29	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。中信证券股份有限公司与中信证券股份有限公司—社保基金 1106 组合同为中信证券股份有限公司管理。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。						

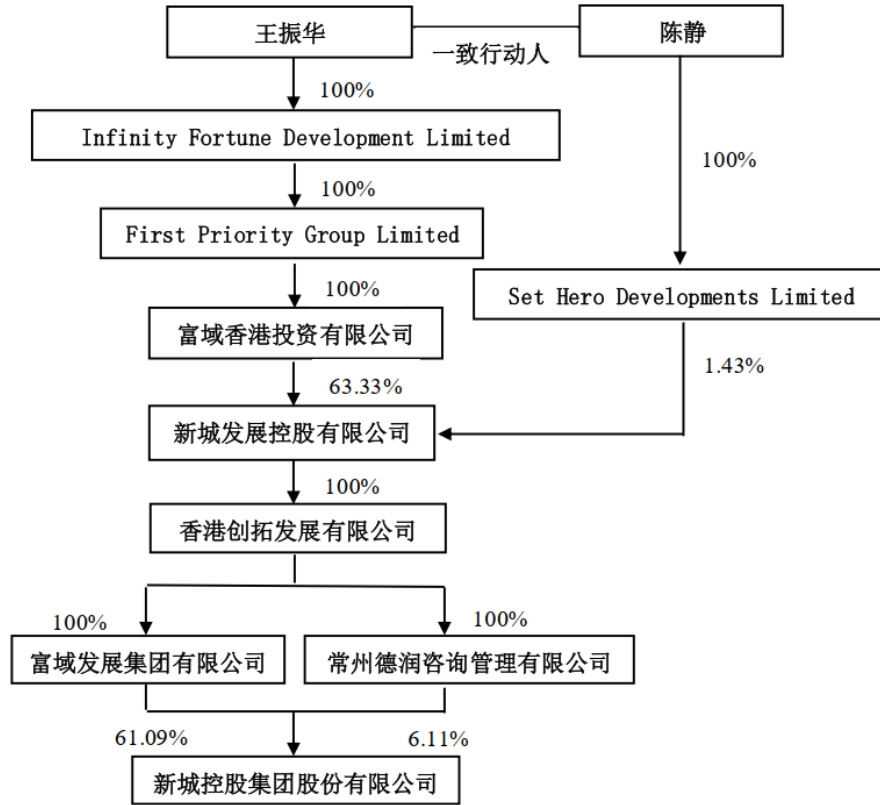
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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:万元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
新城控股非公开发行 2016 年公司债券(第三期)	16 新城 04	135838	2023-09-12	6,000	6.40
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	2024-09-01	0.2	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	2025-09-01	100,000	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	2024-06-22	78,000	6.00
新城控股 2021 年度第一期中期票据	21 新城控股 MTN001	102100751	2024-04-21	80,000	6.30
新城控股 2022 年度第一期中期票据	22 新城控股 MTN001	102281154	2025-05-30	100,000	6.50
新城控股 2022 年度第二期中期票据	22 新城控股 MTN002	102200218	2025-09-13	100,000	3.28

新城控股 2022 年度第三期中期票据	22 新城控股 MTN003	102282694	2025-12-12	200,000	4.3
---------------------	----------------	-----------	------------	---------	-----

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 2022 年 3 月 9 日支付了自 2021 年 3 月 9 日至 2022 年 3 月 8 日期间的债券利息，并兑付了回售部分 60,000 万元债券本金。
19 新城 01	公司于 2022 年 3 月 22 日支付了自 2021 年 3 月 20 日至 2022 年 3 月 19 日期间的债券利息。
19 新城 02	公司于 2022 年 3 月 22 日支付了自 2021 年 3 月 20 日至 2022 年 3 月 19 日期间的债券利息，并兑付了回售部分 99,984.9 万元债券本金。公司于 2022 年 6 月 17 日兑付了剩余 15.1 万元债券本金及 2022 年 3 月 20 日至 2022 年 6 月 17 日期间的债券利息。
21 新控 01	公司于 2022 年 6 月 22 日支付了自 2021 年 6 月 22 日至 2022 年 6 月 21 日期间的债券利息。
20 新控 03	公司于 2022 年 9 月 1 日支付了自 2021 年 9 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日期间的债券利息，并兑付了回售部分 49,999.8 万元债券本金。
20 新控 04	公司于 2022 年 9 月 1 日支付了自 2021 年 9 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日期间的债券利息。
16 新城 04	公司于 2022 年 9 月 13 日支付了自 2021 年 9 月 12 日至 2022 年 9 月 11 日期间的债券利息。
18 新控 05	公司于 2022 年 10 月 31 日支付了自 2021 年 10 月 29 日至 2022 年 10 月 28 日期间的债券利息，并到期兑付了全部债券本金。
19 新城控股 MTN001	公司于 2022 年 1 月 7 日支付了自 2021 年 1 月 7 日至 2022 年 1 月 6 日期间的债券利息，并到期兑付了全部债券本金。
17 新城控股 MTN001	公司于 2022 年 3 月 16 日支付了自 2021 年 3 月 16 日至 2022 年 3 月 15 日期间的债券利息，并到期兑付了全部债券本金。
18 新城控股 PPN001	公司于 2022 年 3 月 28 日支付了自 2021 年 3 月 26 日至 2022 年 3 月 25 日期间的债券利息。
17 新城控股 MTN002	公司于 2022 年 4 月 14 日支付了自 2021 年 4 月 14 日至 2022 年 4 月 13 日期间的债券利息，并到期兑付了全部债券本金。
21 新城控股 MTN001	公司于 2022 年 4 月 21 日支付了自 2021 年 4 月 21 日至 2022 年 4 月 20 日期间的债券利息。
17 新城控股 PPN001	公司于 2022 年 5 月 17 日支付了自 2021 年 5 月 17 日至 2022 年 5 月 16 日期间的债券利息，并到期兑付了全部债券本金。
17 新城控股 MTN003	公司于 2022 年 7 月 13 日支付了自 2021 年 7 月 13 日至 2022 年 7 月 12 日期间的债券利息，并到期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	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	80.46	81.82	-1.66
扣除非经常性损益后净利润	726,747,105	10,244,895,368	-92.91
EBITDA 全部债务比	0.0327	0.059	-44.58
利息保障倍数	2.09	4.10	-49.02

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 1,154.57 亿元，较去年同期减少 31.37%，实现归属于上市公司股东净利润 13.94 亿元，较去年同期减少 88.94%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 7.27 亿元，较去年同期减少 92.91%。

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