

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 2016 年半年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

1.2 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
电话	021-32522907	021-32522907
传真	021-32522909	021-32522909
电子信箱	xckg@futureland.com.cn	xckg@futureland.com.cn

二 主要财务数据和股东情况

2.1 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	81,796,446,611	67,802,115,596	20.64
归属于上市公司股东的净资产	12,675,397,848	12,131,218,713	4.49
	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	1,033,479,002	-46,226,508	2,335.68
营业收入	9,071,574,359	8,726,053,418	3.96
归属于上市公司股东的净利润	852,353,641	459,073,676	85.67
归属于上市公司股	717,311,721	215,697,018	232.56

东的扣除非经常性损益的净利润			
加权平均净资产收益率 (%)	6.81	6.39	增加0.42个百分点
基本每股收益 (元 / 股)	0.45	0.39	15.38
稀释每股收益 (元 / 股)	0.45	0.39	15.38

2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数 (户)				104,897		
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	
富域发展有限公司	境内非国有法人	62.06	1,378,000,000	1,378,000,000	无	
常州德润咨询管理有限公司	境内非国有法人	6.21	137,800,000	137,800,000	无	
金濠(合肥)建设发展有限公司	境外法人	0.43	9,610,900		未知	
泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	其他	0.32	7,104,114		未知	
JIASHAN SHEN	境外自然人	0.27	5,921,246		未知	
常州市华顺建筑工程有限公司	境内非国有法人	0.25	5,449,467	5,449,467	未知	
CORE PACIFIC-YAMAICHI INTERNATIONAL (HK) LIMITED-CLIENT A/C	境外法人	0.21	4,602,554		未知	
CREDIT SUISSE AG HONG KONG BRANCH	境外法人	0.19	4,294,674		未知	
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	其他	0.19	4,167,750		未知	
陈素幸	境外自然人	0.19	4,150,510		未知	
上述股东关联关系或一致行动的说	除泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L—					

明	FH002 沪与泰康人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪存在关联关系外，公司未知上述股东之间是否存在关联关系或一致行动的情况。
---	--

2.3 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

三 管理层讨论与分析

2016年上半年，房地产政策宽松趋稳，各类需求集中释放致使房地产市场整体处于量价齐升、高位盘整的状态，市场整体呈现供不应求的状态，库存去化周期进一步缩短。全国来看，2016年上半年中央楼市政策整体基调维稳宽松，支持和促进住房刚性需求和改善性需求释放，信贷、税收政策持续改善，力求加快全国库存去化速度。根据国家统计局公布的数据显示，截至2016年6月末，全国商品房待售面积71,416万平方米，比5月末减少753万平方米。其中，重点城市待售面积规模已降至去年末水平以下；非重点城市待售面积减少量也逐月增多。地方上，因城施策，分类调控，对房价上涨过快城市进行政策收紧，如上海“沪九条”、苏州“苏十条”、南京“宁十条”等，从目前监测结果看，已产生一定效果。国家统计局数据表明，今年1-6月全国商品房销售面积64,302万平方米，同比增幅较1-5月收窄5.3个百分点，全国商品房销售额48,682亿元，1-6月同比增幅也较1-5月收窄8.6个百分点。热点城市多分布在东部地区，东部地区商品房销售面积、销售额占全国比重超过五成，所以销售面积及销售额增幅的收窄，跟东部地区收紧政策发挥作用有着直接的联系。

在各类宽松政策的叠加刺激之下，2016年上半年各大品牌房企业绩显著提升，全年销售目标完成率达较高水平。销售的持续回暖激发了房企增加土地储备的意愿，而当前融资环境的宽松也使得房企资金面得到了极大的改善，在此背景下，房企上半年拿地规模大幅增长，拿地重心开始向基本面较好的二线中心城市转移。此外，由于市场竞争的不断加剧，行业的整合成为趋势，项目开发频现大型房企间的“强强联合”。

2016年上半年公司在“融合发展，坚持质量增长；战略引领，重塑企业内核”的经营方针指导下，完成合同销售额280.48亿，同比增长131%，完成全年年初制定的全年400亿销售目标的70%，根据克而瑞信息集团（CRIC）发布的《2016年上半年中国房地产企业销售TOP100》排行榜，公司上半年房地产合同销售金额在全国地产企业中排名第19位，房地产合同销售面积在全国地产企业中排名第13位，两项排名均稳步上升。报告期末，公司开业及在建的新城吾悦广场达到24个，初具规模效应，已开业的吾悦广场共计实现客流4,068万人次，同比增长109.37%，共计实现销售额147,569万元，同比增长67.1%，商业运营收入达到20,340万元，同比增长49.24%。同时，公司上半年完成新增土地储备274.88万平方米，销售利润率、计划达成率及运营效率较去年同期显著提升。

在完成重大资产重组实现A股上市后，公司于2016年3月9日公告《新城控股非公开发行A股股票预案》，拟募集资金38亿元用于房地产项目开发，本次非公开发行A股股票的申请已于2016年7月1日获得中国证监会发行审核委员会审核通过；公司于2016年3月29日完成了2016年公司债券（第一期）的非公开发行，实际发行规模为30亿元，两个品种的票面利率分别为4.76%和5.44%，公司负债成本持续降低，债务结构进一步优化；公司于6月份推出了国内首个商业综合体REITs项目，打通资本市场融资和商业地产投资退出渠道，开始试水商业地产轻资产运营模式；

公司积极布局金融板块，与上海红星美凯龙投资有限公司、红豆集团有限公司等共同发起设立国峰人寿保险股份有限公司；公司与平安银行共同投资设立了 100 亿规模的产业投资基金，可就房地产产业及相关领域进行投资。报告期内，公司顺势而为，进入高速发展的快车道，较好地完成了既定目标。

报告期内，公司荣列中国房地产业协会及中国房地产测评中心评选的“2016 中国房地产上市公司创新能力 5 强”中第 1 位、“2016 中国房地产上市公司 A 股 10 强”、“2016 中国房地产开发企业发展潜力 10 强”、“2016 中国房地产上市公司创新能力 5 强”及“2016 中国房地产上市公司综合实力 20 强”；公司被中国房地产 TOP10 研究组评选为“2016 沪深上市房地产公司财务稳健性 TOP10”、“2016 中国房地产百强企业-运营效率 TOP10”及“2016 中国房地产百强企业-成长性 TOP10”。同时，公司被经济观察报评为“2016 年度第十三届中国蓝筹地产”。

报告期末，公司共 54 个子项目在建，总建筑面积达 1,315.33 万平方米（含合作项目）。

报告期内，公司实现合同销售面积 269.40 万平方米（含合作项目 46.40 万平方米），较上年同期增长 112.16%；实现合同销售金额 280.48 亿元（含合作项目 61.91 亿），较上年同期增长 144.34%。报告期内，公司共 11 个子项目实现竣工交付，竣工面积为 103.72 万平方米。

截至报告期末，公司总资产 817.96 亿元，归属于上市公司股东的净资产 126.75 亿元。报告期内，公司实现结算面积 94.97 万平方米，实现结算金额 96.17 亿元。

公司实现营业收入 90.72 亿元，较上年同期增长 3.96%；实现归属于上市公司股东的净利润 8.52 亿元，较上年同期增长 85.67%。

3.1 主营业务分析

3.1.1 财务报表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	9,071,574,359	8,726,053,418	3.96
营业成本	6,713,458,945	6,636,807,894	1.15
销售费用	342,591,336	292,768,920	17.02
管理费用	398,850,560	395,775,908	0.78
财务费用	49,780,353	34,955,530	42.41
经营活动产生的现金流量净额	1,033,479,002	-46,226,508	2,335.68
投资活动产生的现金流量净额	-1,283,639,701	-1,835,426,069	30.06
筹资活动产生的现金流量净额	5,054,089,267	1,762,874,798	186.70

销售费用变动原因说明:签约收入增加导致销售费用增加。

财务费用变动原因说明:借款增加导致利息费用增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:签约收入增加导致经营收款增加。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期处置物业收回投资。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:2016 年发行 30 亿的公司债，导致筹资活动现金流入增加。

3.1.2 其他

3.1.2.1 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

公司利润构成和利润来源主要来自于房地产开发业务，未发生重大变动。

3.1.2.2 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

公司分别于2016年3月8日及3月25日召开了第一届董事会第十二次会议及2016年第一次临时

股东大会，审议并通过了《关于〈新城控股集团股份有限公司2016年度非公开发行股票预案〉的议案》等相关议案。公司于2016年4月1日收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（160654号），中国证监会认为公司申请材料齐全，符合法定形式，决定受理；根据2016年4月18日中国证监会下发的《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》（160654号），公司于2016年5月13日召开第一届董事会第十四次会议审议通过了《关于调整公司非公开发行股票方案的议案》等相关议案，同日公告了《新城控股集团股份有限公司2016年度非公开发行股票预案（修订稿）》；2016年7月1日，中国证监会发行审核委员会审议通过了公司本次非公开发行股票事项。公司目前尚未收到中国证监会相关核准文件。

根据上交所《关于对新城控股集团股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2015〕1778号），本公司获准面向合格投资者非公开发行总额不超过50亿元的公司债券，采用分期发行方式，公司已于2015年11月11日发行了新城控股集团股份有限公司2015年非公开发行公司债券（第一期），实际发行规模为20亿元。公司于2016年3月29日发行“新城控股集团股份有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）”，本期债券实际发行规模为30亿元，其中品种一实际发行规模为人民币18.5亿元，票面利率为5.44%；品种二实际发行规模为人民币11.5亿元，票面利率为4.76%。

3.1.2.3 经营计划进展说明

下半年，“去库存”的基调不会变化，政策面总体仍将维持宽松格局，预计房价总体稳中有升，但仍将维持结构性上涨格局。部分非热点城市随着供求关系逆转，房价存在较大的上涨动力。而多数热点城市房价在上半年已经有了比较大的涨幅，下半年继续保持快速上升难度较大，但由于地价快速上升的支撑，热点城市房价下行空间不大，盘整后缓步上升是未来趋势。大部分三、四线城市供求矛盾仍较突出，高库存风险尚未解除，年内房价较难步入上行轨道，但跌幅将进一步收窄。去库存的源头在于控制新增供应，预计2016年下半年土地市场成交面积仍将继续下探，三四线土地供应仍将保持紧缩，热点城市地王涌现的频率或将有所放缓，但地价仍将维持在高位。

下半年，公司将密切跟踪房地产市场走势，在“地域聚焦、合纵连横、运营优先、产品升级”的战略指导下，贯彻“战略引领价值重塑，变革驱动组织再造”的经营思路，对企业、产品、存量资产价值进行延展和重塑，对于管控体系、人均效能、信息化进行创新变革，力争完成全年520亿元合同销售额这一目标。同时，公司将继续积极推进非公开发行A股股票事宜，并研究如何建立人才与企业共同成长的长效机制，借助资本市场实现外延式增长，为2020年完成千亿销售的目标打下坚实基础。

根据公司2016年总体经营方针，公司2016年下半年计划新开工项目26个，新开工建筑面积438.02万平方米，其中，住宅项目259.01万平方米，商业综合体项目179.01万平方米。公司计划竣工20个，实现竣工面积372.22万平方米，其中，住宅项目108.49万平方米，商业综合体项目263.74万平方米。

3.2 行业、产品或地区经营情况分析

3.2.1 主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发销售	8,698,488,688	6,632,629,846	23.75	2.82	1.94	增加0.66个百分点

3.2.2 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
常州市	739,933,258	-58.54
南京市	168,650,819	-91.42
上海市	4,243,291,485	139.74
苏州市	1,770,244,285	-26.25
无锡市	403,791,390	179.14
杭州市	940,691,530	不适用
镇江	405,050,510	73.65
长沙	16,406,588	-89.60
武汉	10,428,824	158.31
合计	8,698,488,688	2.82

3.2.3 房地产出租情况表

出租物业类型	项目名称	总建筑面积 (平方米)	可供出租面积 (平方米)	出租率 (%)	半年租金收入 (元)	每平方米平均基本租金 (元/月)
商铺及购物中心	青浦吾悦广场	127,399	62,527	100.00	24,235,777	83
	吴江吾悦广场	113,189	67,494	86.33	3,041,096	45
	张家港吾悦广场	126,615	61,930	96.93	10,105,726	58
	丹阳吾悦广场	136,590	67,625	98.88	10,118,669	47
	武进吾悦广场	196,525	99,935	98.42	33,521,641	84
	吾悦国际广场	142,556	61,938	93.09	28,831,804	89
合计		842,873	421,449	95.79	109,854,712	

3.3 核心竞争力分析

2016 年为新城战略元年，公司重新制定了未来五年的发展战略，详细规划了 2020 年千亿销售目标的实现路径，提出了“地域聚焦、合纵连横、运营优先、产品升级”这一全新的战略方针，在保持原有标准化开发程序及快速资产周转模式、产品组合多样化、完善的内部管理体系、丰富的商户资源及有效的整合能力、良好的品牌形象、优质的客户服务等竞争优势的同时，公司将着重提升土地获取能力、精细化管控能力、产品溢价能力。公司将继续探索对房地产价值链进行延展，通过房地产金融、养老地产等业务，向客户提供全生命周期的生活服务解决方案，使房屋销售的一次性收益逐步转向价值链中新业务的收益。

四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

不适用

4.3 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

不适用

4.4 半年度财务报告已经审计，并被出具非标准审计报告的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用

董事长：王振华
新城控股集团股份有限公司
2016年7月29日