

## 新城控股集团股份有限公司

### 2016 年年度报告摘要

#### 一 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，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上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、准确、完整，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 经董事会审议的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，本公司 2016 年度归属于上市公司股东的净利润 3,019,228,519 元，母公司报表净利润 210,055,892 元，按照《公司章程》规定提取 10% 法定盈余公积 21,005,589 元，加年初未分配利润为 419,792,015 元，减去 2016 年分配 2015 年股利的 184,470,994 元，加上因换股吸收合并江苏新城地产股份有限公司而并入的留存收益 3,855,823,887 元，本年度可供股东分配利润为 4,280,195,211 元。根据《公司章程》及《上海证券交易所上市公司现金分红指引》等相关规定，本着积极回报股东，培育长期投资者，利于公司长远发展的原则，公司第一届董事会第二十四次会议审议通过了 2016 年度利润分配方案：以 2016 年 12 月 31 日总股本 2,258,984,186 股为基数，按每 10 股派送现金红利 3.30 元（含税）。该议案尚需提交公司 2016 年度股东大会审议。

#### 二 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@futureland.com.cn	xckg@futureland.com.cn

## 2 报告期公司主要业务简介

公司的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。公司的业务以住宅地产与商业地产双轮驱动。

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。目前，住宅地产开发的业务范围主要集中于上海、南京、苏州、杭州、常州等长三角区域。报告期内已在环渤海和珠三角布局，未来将在全国范围内逐步完成对供需关系较为均衡、人口吸附能力较强的省会城市的布局。

公司商业地产开发业务主要为商业综合体的开发及运营管理，其房地产产品以出售为主，辅以自持运营及对外租赁。报告期内，公司商业地产开发的销售收入占商业地产开发总收入的比例保持在 90%以上。公司的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，销售型物业供对外出售，主要包括住宅、酒店式公寓及沿街商铺等；持有型物业供自持运营或对外租赁，主要是购物中心。报告期内，公司在完成 5 个商业综合体新开业的同时，旗下商业管理团队凭借公司“新城吾悦广场”一定的品牌知名度及成熟的商业运营能力首次实现管理输出，在下半年开拓了诸暨永利吾悦广场、青岛新城吾悦广场等两个项目，试水了轻资产运营，对于公司的长远发展将有积极的影响。

## 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

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	103,170,607,492	67,802,115,596	52.16	51,113,797,805
营业收入	27,969,282,458	23,568,793,145	18.67	20,674,198,043
归属于上市公司股东的净利润	3,019,228,519	1,836,274,417	64.42	1,167,206,742
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,545,341,242	1,241,199,536	105.07	937,220,296
归属于上市公司股东的净资产	14,853,744,113	12,131,218,713	22.44	6,957,495,983
经营活动产生的现金流量净额	8,097,204,594	-957,155,648	945.97	3,495,004,590
基本每股收益（元/股）	1.36	1.16	17.24	不适用
稀释每股收益（元/股）	1.36	1.16	17.24	不适用

/股)				
加权平均净资产收益率(%)	22.44	22.53	减少0.09个百分点	17.55

### 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	1,144,794,603	7,926,779,756	2,771,000,187	16,126,707,912
归属于上市公司股东的净利润	-193,697,085	1,046,050,726	30,612,353	2,136,262,525
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-205,484,725	922,796,446	22,695,774	1,805,333,747
经营活动产生的现金流量净额	-649,288,141	1,682,767,143	1,586,788,652	5,476,936,940

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 4 股本及股东情况

### 4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数(户)					74,671		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)					68,635		
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	318,000,000	1,378,000,000	61.00	1,378,000,000	无		境内非国有法人
常州德润咨询管理有限公司	31,800,000	137,800,000	6.10	137,800,000	无		境内非国有法人
中国证券金融股份有限公司	10,180,776	10,180,776	0.45		未知		国有法人
金濠(合肥)建设发展有限公司	2,217,900	9,610,900	0.43		未知		境外法人
全国社保基金	8,741,090	8,741,090	0.39		未知		其他

四零三组合							
全国社保基金六零二组合	8,468,717	8,468,717	0.37		未知		其他
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001沪	7,611,162	7,611,162	0.34		未知		其他
全国社保基金四一二组合	7,265,388	7,265,388	0.32		未知		其他
中国建设银行股份有限公司—万家精选混合型证券投资基金	6,607,321	6,607,321	0.29		未知		其他
JIASHAN SHEN	1,366,441	5,921,246	0.26		未知		境外自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	除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，未知前十名股东之间或前十名无限售条件股东之间是否存在关联关系或一致行动的情况。						

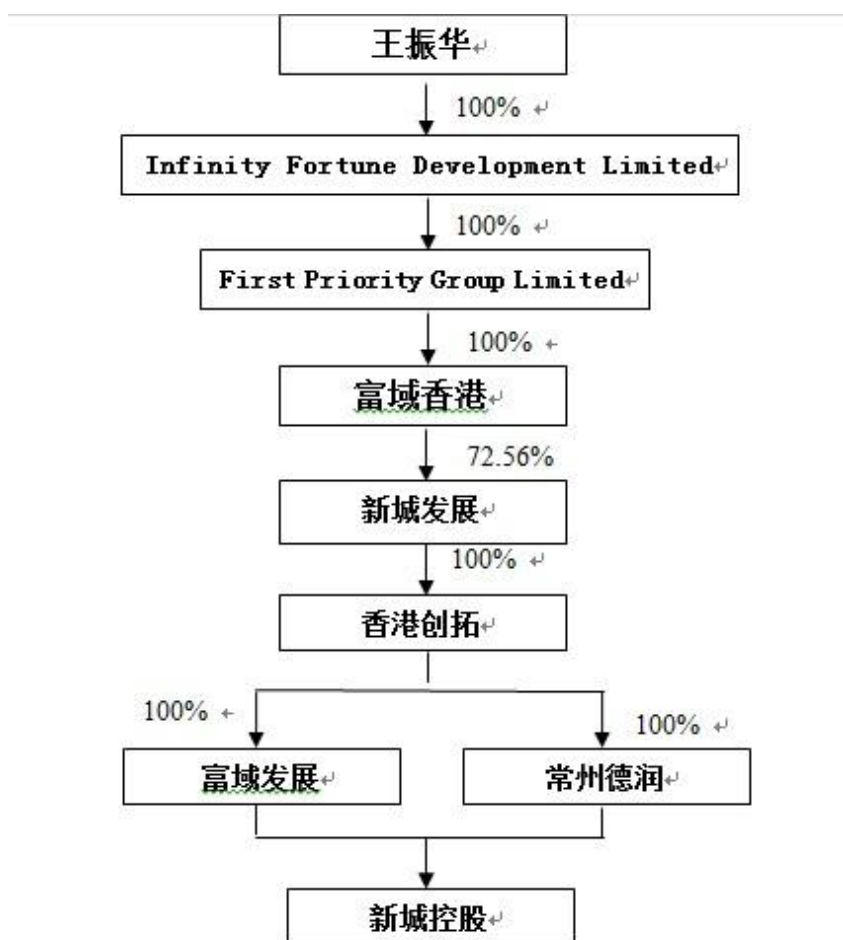
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



## 5 公司债券情况

### 5.1 公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
江苏新城地产股份有限公司2013年公司债券	13 苏新城	122310	2014年7月23日	2019年7月23日	20	8.9	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司公开发	15 新城01	136021	2015年11月3日	2020年11月3日	30	4.5	每年付息一次,到期一次还本,最后一	上海证券交易所

行 2015 年 公 司 债 券 (第 一 期)							期 利 息 随 本 金 的 兑 付 一 起 支 付	
新 城 控 股 集 团 股 份 有 限 公 司 非 公 开 发 行 2015 年 公 司 债 券 (第 一 期)	15 新 城 02	125741	2015 年 11 月 10 日	2018 年 11 月 10 日	20	6.0	每 年 付 息 一 次, 到 期 一 次 还 本, 最 后 一 期 利 息 随 本 金 的 兑 付 一 起 支 付	上 海 证 券 交 易 所
新 城 控 股 集 团 股 份 有 限 公 司 非 公 开 发 行 2016 年 公 司 债 券 (第 一 期) (品 种 一)	16 新 城 01	135093	2016 年 3 月 29 日	2019 年 3 月 29 日	18.5	5.44	每 年 付 息 一 次, 到 期 一 次 还 本, 最 后 一 期 利 息 随 本 金 的 兑 付 一 起 支 付	上 海 证 券 交 易 所
新 城 控 股 集 团 股 份 有 限 公 司 非 公 开 发 行 2016 年 公 司 债 券 (第 一 期) (品 种 二)	16 新 城 02	135350	2016 年 3 月 29 日	2019 年 3 月 29 日	11.5	4.76	每 年 付 息 一 次, 到 期 一 次 还 本, 最 后 一 期 利 息 随 本 金 的 兑 付 一 起 支 付	上 海 证 券 交 易 所
新 城 控 股 集 团 股 份 有 限 公 司 非 公 开 发 行 2016 年	16 新 城 03	135736	2016 年 8 月 15 日	2021 年 8 月 15 日	20	4.48	每 年 付 息 一 次, 到 期 一 次 还 本, 最 后 一 期 利 息 随 本 金	上 海 证 券 交 易 所

公司债券(第二期)							的兑付一起支付	
新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第三期)	16 新城04	135838	2016年9月12日	2023年9月12日	5	4.80	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第四期)	16 新城05	145043	2016年10月17日	2021年10月17日	25	4.41	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

## 5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

公司作为江苏新城地产股份有限公司发行的“江苏新城地产股份有限公司2013年公司债券”的债券承继人于2016年7月25日(债券付息日为每年的7月23日,因2016年7月23日为非交易日,则顺延至下一交易日即2016年7月25日付息,顺延期间不另计利息)支付了自2015年7月23日至2016年7月22日期间的债券利息。

公司于2016年11月3日支付了“新城控股集团股份有限公司公开发行2015年公司债券(第一期)”自2015年11月3日至2016年11月2日期间的债券利息。

公司于2016年11月10日支付了“新城控股集团股份有限公司非公开发行2015年公司债券(第一期)”自2015年11月10日至2016年11月9日期间的债券利息。

## 5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证券评估有限公司(以下简称“中诚信证评”)评级制度相关规定,自首次评级报告出具之日(以评级报告上注明日期为准)起,中诚信证评将在债券信用级别有效期内或者债券存续期内,持续关注公司外部经营环境变化、经营或财务状况

变化以及债券偿债保障情况等因素，以对债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于公司年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信证评将密切关注与公司以及债券有关的信息，如发生可能影响债券信用级别的重大事件，公司将及时通知中诚信证评并提供相关资料，中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。如公司未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证评则将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过监管机构规定的网站予以公告。

报告期内，中诚信证评据此于 2016 年 3 月 22 日出具了《江苏新城地产股份有限公司 2013 年公司债券跟踪评级报告（2016）》（信评委函字[2016]跟踪 003 号）、《新城控股集团股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2016）》（信评委函字[2016]跟踪 004 号）及《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2016）》（信评委函字[2016]跟踪 005 号）的定期跟踪评级报告。根据上述跟踪评级报告，中诚信证评认为公司能积极应对市场变化，加大项目销售力度和开发节奏，实现合同销售和结算金额的较快增长，土地储备资源充足，为公司未来经营业绩的保持提供保障，故维持公司 AA+ 的主体信用评级，评级展望为稳定。

#### 5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2016 年	2015 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率	0.8414	0.7954	5.78
EBITDA 全部债务比	0.0582	0.0665	-12.52
利息保障倍数	3.57	2.90	23.24

### 三 经营情况讨论与分析

#### 1 报告期内主要经营情况

报告期内，公司积极应对市场变化，及时调整开发节奏和销售策略，最终通过公司全员的努力，超额完成了年初董事会提出的各项主要经营指标。公司全年合同销售金额达到 650.60 亿（含合营项目 170.85 亿元），同比增长 103.76%，销售面积 575.00 万平方米（含合营项目 101.00 万平方米），同比增长 48.76%。公司全年新增土地储备共 40 幅，总建筑面积 1,424.22 万平方米，其中，住宅地产新增 1,060.97 万平方米，商业地产新增 363.25 万平方米。住宅地产在环渤海、珠三角区



域实现规模化开发，商业地产在天津、昆明、扬州、绍兴、温州、南通、嘉兴、泰州、临沂等城市落地，公司初步完成了“以上海为中枢，长三角为核心，并向珠三角、环渤海和中西部地区进行全国扩张”的“1+3”战略布局。

住宅地产方面，公司瞄准业界高水准，推出了璞樾产品，优化了公司产品体系。立足深耕发展策略，公司在苏州首次实现单城市百亿销售，房地产项目公司作为公司的利润中心，运营管理水平不断提高。“风险共担、利润共享”的新城合伙人机制在改进和优化中推广，员工激励计划卓有成效。

商业地产方面，海口、南昌、安庆、金坛、成都等 5 个吾悦广场实现精彩开业，首日客流量均在 30 万人次左右，截至报告期末，公司已累计开业 11 个吾悦广场，全年实现租金及管理费收入 4.41 亿元，出租率达 98.96%。凭借诸多商业项目成功运营的经验，公司下属新城商业管理集团有限公司积极探索“轻资产”模式，首次实现管理输出，在下半年开拓了诸暨永利吾悦广场、青岛新城吾悦广场等两个项目。此外，新城 2016 商业年会取得圆满成功，创公司成立以来的规模之最、参与度广泛之最，“新城吾悦广场”商业品牌的知名度大幅提高。

公司积极拓宽融资渠道，为公司的持续、快速发展提供了稳定的资金支持。报告期内，公司成功发行 80 亿私募公司债，加权平均成本仅为 4.74%。公司通过对青浦吾悦广场的出售发行了国内首单商业综合体 REITs 产品，打通了商业地产证券化和投资退出渠道。报告期末，公司债务融资加权平均成本为 5.49%，比上年末降低了 1.69 个百分点。公司首次非公开发行 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。报告期内，公司股票先后成为 MSCI 明晟中国指数成分股、沪深 300 指数成分股和上证 180 指数成分股，并于 2016 年 12 月 12 日成为上海证券交易所融资融券标的。

报告期内，公司实现竣工面积 401.45 万平方米（含合营项目），其中 25 个子项目或分期实现竣工；实现营业收入 279.69 亿元，实现归属于上市公司股东净利润 30.19 亿元，分别比 2015 年增长 18.67% 和 64.42%。截止 2016 年 12 月 31 日，公司总资产 1,031.71 亿元，归属于上市公司股东的净资产 148.54 亿元，分别比上年同期增长 52.16% 和 22.44%。报告期末，公司共有 59 个子项目在建，在建面积为 1,307.36 万平方米（含合营项目）。

#### 2016 年项目销售和结算情况

项目名称	权益比例	销售面积 (平方米)	销售金额 (万元)	结算面积 (平方米)	结算金额 (万元)
上海新城公馆	96.22%	191	405	191	386
上海新城馥华里	96.22%	1,351	2,712	3,494	5,810

上海新城香溢荟苑	96.22%	17,997	28,754	55,128	99,197
南通新城香溢紫郡	76.98%	142,586	92,167	160,237	83,583
上海新城水云间	96.22%	18,200	58,716	41,463	133,470
上海新城香溢澜庭	96.22%	3,663	5,359	3,173	5,982
上海香溢璟庭	96.22%	2,990	6,776	6,061	10,835
上海金郡 A	96.22%	2,182	4,918	52,649	80,159
上海尚上城	96.22%	4,369	3,220	3,457	2,525
上海忆华里	96.22%	697	1,919	606	1,599
上海香溢珑庭	96.22%	-	-	45,931	93,839
上海云间锦苑	16.00%	8,026	21,073	24,433	63,209
上海花屿湾	96.22%	49,288	77,162	-	-
南京新城保利天地	29.83%	126,907	206,806	-	-
南京珑湾花园	96.22%	23,334	47,890	168,597	307,362
南京花漾紫郡	96.22%	218,977	333,383	-	-
南京香溢紫郡	96.22%	8,595	8,415	10,301	10,354
南京香悦澜山	96.22%	138,051	328,316	149,130	246,262
苏州新城郡未来	68.00%	91,204	150,709	128,179	143,011
昆山新城柏丽湾	100.00%	6,841	5,158	7,983	5,985
苏州新城公馆	100.00%	8,839	12,249	6,652	8,477
苏州香溢澜桥	100.00%	4,761	7,210	1,533	1,477
苏州新城红树湾	100.00%	30,961	44,599	102,569	108,472
昆山香溢紫郡	100.00%	1,393	1,700	1,393	1,678
昆山君尚海	40.00%	108,677	185,559	-	-
常熟香溢璟庭	100.00%	68,414	85,637	-	-
常熟虞悦豪庭	65.00%	104,689	155,283	-	-
苏州湾上风华	50.00%	87,664	142,115	-	-
苏州香溪源	50.00%	143,294	205,973	-	-
武汉璟悦城	100.00%	150,326	140,676	-	-
常州新城帝景	95.91%	99,027	130,668	101,566	115,096
常州首府	95.80%	6,271	7,792	11,736	13,196
常州悠活城	99.16%	45,735	22,275	49,548	23,392
常州香溢澜桥	95.80%	8,390	7,224	10,294	8,484
常州香溢紫郡	95.80%	1,408	956	992	619
常州新城公馆	95.80%	49,508	60,261	88	41
常州香溢俊园	96.22%	927	683	2,267	1,343
常州香悦半岛	96.22%	4,222	6,738	4,777	7,029
常州新城金郡	96.22%	32,139	44,270	278	435
常州吾悦国际广场	100.00%	421	59	622	189
常州武进吾悦广场	100.00%	25,605	11,868	27,589	12,753
常州吾悦生活广场	100.00%	-	-	83	244
常州御景湾	100.00%	-	-	134	80
常州春天里	100.00%	20,996	14,213	29,332	19,638
无锡尚东雅园	100.00%	15,822	21,127	46,995	48,055

无锡香溢紫峻	100.00%	605	393	1,452	886
无锡金峻苑	100.00%	61,027	54,670	-	-
杭州金玺钰府	100.00%	6,198	13,076	20,960	42,704
杭州山语院	100.00%	3,640	2,901	19,532	12,836
杭州西溪逸境	100.00%	1,338	2,355	50,601	79,838
杭州峯璟	100.00%	40,782	87,721	-	-
萧山香悦半岛	60.00%	40,623	57,896	-	-
萧山奥府	100.00%	61,889	132,938	-	-
杭州红郡	65.00%	42,996	61,860	-	-
青岛香溢紫郡	50.00%	109,198	129,859	-	-
济南香溢紫郡	100.00%	174,978	134,687	-	-
济南香溢澜庭	100.00%	15,987	15,515	-	-
长沙国际花都	100.00%	103,707	46,620	94,985	36,930
武汉璟汇	100.00%	92,548	86,549	1,006	1,129
上海新城上坤樾山	48.11%	36,809	156,989	-	-
上海新城旭辉府	48.11%	67,042	87,073	105,090	122,002
龙湖锦城公馆	26.94%	6,645	15,998	37,696	78,407
上海新城上坤樾山(洞泾镇06-08、07-05、08-01、27-02地块)	48.11%	25,194	138,514	-	-
上海新城盛世	13.47%	10,210	41,655	-	-
杭州万科溪望	34.00%	22,863	78,319	-	-
卓越皇后道二期(青岛李沧C-1地块)	50.00%	10,708	17,822	-	-
卓越皇后道一期(青岛李沧I地块)	50.00%	77,382	83,165	-	-
常熟公望花园	10.00%	101,377	154,842	-	-
无锡华东家艺中心	100.00%	649	255	1,700	665
晋江吾悦广场	100.00%	38,097	28,174	-	-
镇江丹徒尚上城	99.00%	75,047	34,546	72,007	31,135
苏州吴江吾悦广场(一期)	99.00%	50,236	45,632	51,885	45,557
苏州吴江吾悦广场(二期)	75.00%	5,497	11,630	2,603	1,294
张家港吾悦广场	99.00%	135,568	110,379	216,751	172,630
镇江丹阳吾悦广场	99.00%	115,087	96,496	102,059	77,237
南昌吾悦广场	52.22%	83,145	92,772	177,552	162,499
安庆吾悦广场	100.00%	184,350	119,266	153,619	88,163
长春吾悦广场	99.00%	136,547	117,894	150,511	129,762
金坛吾悦广场	100.00%	39,389	58,832	221,052	185,964
海口吾悦广场	100.00%	143,288	169,713	139,318	163,323
成都吾悦广场	11.11%	204,598	143,290	-	-
台州吾悦广场	40.00%	58,469	83,659	-	-
桐乡吾悦广场	100.00%	194,287	183,671	-	-
嵊州吾悦广场	100.00%	124,064	131,201	-	-

衢州吾悦广场	100.00%	126,478	161,698	-	-
镇江丁卯吾悦广场	100.00%	181,618	133,805	-	-
宁波吾悦广场	100.00%	194,908	187,494	-	-
义乌吾悦广场	51.00%	63,596	112,385	-	-
如皋吾悦广场	100.00%	12,987	23,117	-	-
瑞安吾悦广场	100.00%	10,690	27,471	-	-
其他		62,013	6,622	14,483	11,723
车位		510,719	131,162	365,628	101,848
合计		5,750,011	6,506,028	3,259,951	3,210,798

**2 导致暂停上市的原因**

适用 不适用

**3 面临终止上市的情况和原因**

适用 不适用

**4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

适用 不适用

**5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明**

适用 不适用

**6 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**

适用 不适用