

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

### 2015 年年度报告摘要

#### 一 重要提示

- 1.1 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网站上仔细阅读年度报告全文。
- 1.2 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。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 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。

#### 1.5 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	杨超	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

1.6 公司拟以 2015 年末总股本 1,708,064,758 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 1.08 元(含税),共计派发现金红利 184,470,993.86 元(含税)。同时拟以 2015 年 12 月 31 日总股本 1,708,064,758 股为基数,以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股,合计转增股本 512,419,428 股,本次转增股本后,公司的总股本为 2,220,484,186 股。该利润分配及资本公积金转增股本的预案尚需公司 2015 年年度股东大会批准。

## 二 报告期主要业务或产品简介

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,2013 年底开始尝试进行合作开发。公司的业务板块分为住宅地产开发和商业地产开发。

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。为满足不同客户群体的需求与偏好,共推出四大产品系列,分别为:定位于新婚夫妇首次置业需求的“启航”系列、定位于年轻家庭住房刚性需求的“乐居”系列、定位于中高收入家庭改善型需求的“圆梦”系列、以及定位于高净值家庭改善型需求的“尊享”系列。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。未来计划以长三角为核心,扩展至珠三角、环渤海和中西部全面发展的全国布局,并将重点布局供需关系较为均衡、对周边城市具有较强吸附力的省会城市。

公司商业地产开发业务主要经营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、写字楼、酒店及酒店式公寓、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。根据整体定位不同,公司开发的商业综合体可分为三大系列,分别为:定位高端、主打国际精品的“国际广场”系列,与之配套的一般为中高端写字楼、中高端酒店、高端酒店式公寓;以缤纷、动感、塑造区域型时尚商业中心为特点的“城市广场”系列,与之配套的一般为中高端酒店及酒店式公寓;致力于成为便捷社区生活中心的“生活广场”系列,与之配套的一般为中端写字楼、酒店及酒店式公寓。

### 三 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

	2015年	2014年	本年比上年 增减(%)	2014年备考	本期比备考 上年同期增 减(%)	2013年
总资产	67,802,115,596	51,113,797,806	32.65	20,674,198,043	14.00	45,202,743,156
营业收入	23,568,793,145	20,674,198,043	14.00	1,647,191,243	11.48	20,736,461,344
归属于上市公司股东的净利润	1,836,274,417	1,167,206,742	57.32			1,174,328,639
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,241,199,536	937,220,296	32.43			1,085,187,906
归属于上市公司股东的净资产	12,131,218,713	6,957,495,983	74.36	10,114,782,024	19.94	6,058,895,083
经营活动产生的现金流量净额	-957,155,648	3,495,004,590	-127.39	51,113,797,805	32.65	-1,192,005,736
期末总股本	1,708,064,758	不适用				
基本每股收益 (元/股)	1.51	不适用				
稀释每股收益 (元/股)	1.51	不适用				
加权平均净资产 收益率(%)	22.53	17.55	增加4.98 个百分点			22.42

### 四 2015年分季度的主要财务指标

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	1,465,718,670	7,260,334,748	2,402,175,626	12,440,564,101
归属于上市公司股东的净利润	32,646,195	426,427,481	-10,874,188	1,388,074,928
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,552,556	213,144,462	-44,512,853	1,070,015,370
经营活动产生的现金流量净额	-2,980,188,972	2,933,962,462	636,457,341	-1,546,337,945

### 五 股本及股东情况

#### 5.1 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)	159,829
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	128,088

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	
常州富域发展有限公司	0	1,060,000,000	62.06	1,060,000,000	无		境内非国 有法人
常州德润咨询管理有限公司	0	106,000,000	6.21	106,000,000	未知		境内非国 有法人
金濠(合肥)建设发展有限公司	-50,000	7,393,000	0.43		未知		境外法人
JIASHAN SHEN	-200	4,554,805	0.27		未知		境外自然 人
常州市华顺建筑工程有限公司	0	4,191,898	0.25	4,191,898	未知		境内非国 有法人
CORE PACIFIC-YAMAICHI INTERNATIONAL(HK) LIMITED-CLIENT A/C	-626,000	3,540,426	0.21		未知		境外法人
CREDIT SUISSE AG HONG KONG BRANCH	-670,000	3,303,595	0.19		未知		境外法人
陈素幸	-14	3,192,700	0.19		未知		境外自然 人
唐起麟	-240,000	3,175,510	0.19		未知		境外自然 人
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	0	3,053,119	0.18		未知		境外法人
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名股东之间或前十名流通股股东之间是否存在关联关系或一致行动的情况。						

## 5.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 六 管理层讨论与分析

2015 年是公司发展史上具有里程碑意义的一年，随着重大资产重组的完成，公司实现了房地产开发业务在 A 股整体上市，并且提前一个月完成了全年经营指标。

在内部运营方面，公司全年实现合同销售金额 319.29 亿元（含合营项目 26.43 亿元），其中商业综合体项目实现销售 110.2 亿元，商业综合体项目销售占比较 2014 年有较大提升，吴江、张家港、丹阳吾悦广场如期顺利开业，一举成为所在区域新地标，住宅、商业的双轮驱动战略顺利起航。土地拓展以长三角为核心，优化全国区域布局，大胆创新土地拓展模式，集团新增货值 886 亿元，其中新增商业综合体项目 17 幅，建筑面积 512.5 万平方米，位列全国第二。运营管控以计划为导向，严格项目计划管理和目标管理，通过计划系统强化和提高项目计划管理水平，效率得到大幅提升；同时通过采购招投标业务系统优化供应商管理及招投标透明化，提高供应商队伍质量及招标规范性；设计研发标准化管控日渐成熟，住宅标准化体系及产品完善及升级，商业优资产模型将成为公司未来三四线城市主要拓地模型之一，新云系统专项设计标准编制发布，为后端商业运营管理提供技术支撑；拓展多种融资渠道，借助资本市场提升企业在新常态下的竞争力；集团品牌建设深入推进，“新城”及“吾悦”品牌在新区域成功落地，提高了公司、产品和技术品牌

知名度；实施人才分类和发展战略，建立人才素质模型和能力标尺，对核心岗位人员进行测评和全面提升，并且通过敬业度调查，关注员工与企业的发展；严控员工职务行为风险，践行阳光普照工作机制。信息化建设卓有成效，用信息流支撑业务流，打通了各业务板块之间的信息壁垒，完成了大新城信息规划，全面预算系统为行业首创，同时启动新云系统的搭建，未来将为商业管理提供信息化支撑平台。

2015 年公司在销售推广、内部管理、项目业态等方面开展了业务创新：1、移动端管理平台：商业的悦多多与住宅的新城经纪人的合并，实现了销售数据、项目信息、流程的共享共通，并与销售系统实现同步，提升销售 APP 的精准营销和便利性。2、推进新城合伙人机制，倡导“风险共担、利润共享”，累计跟投项目十多个，跟投金额达数千万元。3、布局养老地产，通过收购金东方，实现资源互补。新城全国布局，拥有物业和互联网方面的优势，金东方在养老服务方面已经形成专业且成熟的体系，二者结合，尝试进入新的房地产业态，致力于将养老产业带上一个新高度。

2015 年，在经济政策宽松和城市日益分化的前提下，公司积极应对市场变化，及时调整开发节奏和销售策略，通过公司全员的努力，最终超额完成了年初董事会提出的各项主要经营指标。

报告期内，公司实现销售面积 345.98 万平方米(含合营项目 19.42 万平方米)，销售金额 319.29 亿元（含合营项目 26.43 亿元），分别比 2014 年增长 25.0%和增长 30.3%。

报告期内，公司实现竣工面积 386.53 万平方米，其中 26 个子项目或分期实现竣工；实现营业收入 235.69 亿元,实现净利润 24.00 亿元,分别比 2014 年增长 14.00%和 增长 33.88%。截止 2015 年 12 月 31 日，公司总资产 678.02 亿元，归属于上市公司股东的净资产 121.31 亿元，分别比上年同期增长 32.65%和 74.36%。

报告期末，公司共有 52 个子项目在建，在建面积为 897.82 万平方米（含合营项目）。

报告期内，公司新增地块共 42 幅，新增总建筑面积 950.68 万平方米。

2015 年结算和销售情况表

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)
南京香溢紫郡	96.22%	55,102	62,350	234,174	234,390
南京珑湾花园	96.22%	114,472	211,846	112,492	184,513
南京花漾紫郡	96.22%	58,705	60,639	-	-
昆山新城香溢紫郡	100.00%	2,310	1,631	54,623	38,604
昆山新城柏丽湾	100.00%	58,810	42,092	105,092	72,898
苏州新城香溢澜桥	100.00%	6,598	6,894	15,059	14,460
苏州新城公馆	100.00%	70,566	79,829	148,739	162,876

苏州新城红树湾	70.00%	109,853	99,258	168,418	140,510
苏州新城郡未来	68.00%	92,336	89,791	-	-
无锡新城尚东雅苑	100.00%	31,309	27,609	3,290	1,987
无锡新城香溢紫峻	100.00%	11,438	9,126	20,250	16,702
常州新城香悦半岛	96.22%	4,913	7,215	6,469	8,601
常州新城帝景	95.91%	99,770	115,087	83,928	82,706
常州新城首府	95.80%	6,678	7,452	4,684	5,243
常州新城香溢澜桥	95.80%	45,630	29,528	61,233	39,589
常州新城香溢俊园	95.80%	55,703	38,498	81,906	56,858
常州新城金郡	96.22%	-	-	438	646
常州新城香溢紫郡	95.80%	54,558	29,184	124,704	67,357
常州悠活城	99.16%	55,835	27,487	101,058	49,156
常州新城公馆四期	95.80%	22,843	27,769	-	-
上海香溢荟苑	96.22%	29,799	56,265	-	-
上海新城悠活城	96.22%	1,732	2,681	5,553	7,537
上海新城金郡	96.22%	50,822	71,553	5,093	6,702
上海新城公馆	96.22%	301	617	702	1,683
上海新城忆华里	96.22%	-202	-543	1,326	3,432
上海新城尚上城	96.22%	-	-	7,892	10,145
上海新城碧翠	100.00%	428	1,838	5,826	17,974
上海新城馥华里	96.22%	16,014	27,884	52,969	86,204
上海新城香溢澜庭	96.22%	6,804	13,013	10,910	22,050
上海新城香溢璟庭	96.22%	9,004	17,175	42,958	79,199
上海新城香溢珑庭	96.22%	27,927	58,460	-	-
上海新城昱翠湾	96.22%	1,789	1,849	7,277	9,981
上海水云间	96.22%	24,522	80,136	-	-
上海花屿湾	96.22%	12,306	15,282	-	-
上海云间锦院	16.00%	16,406	42,427	-	-
南通香溢紫郡	76.98%	65,244	32,639	-	-
常熟香溢璟庭	100.00%	25,934	27,603	-	-
常熟虞悦豪庭	65.00%	3,803	5,094	-	-
杭州山语院	100.00%	50,930	34,666	100,944	67,432
杭州西溪逸境	100.00%	32,517	52,250	-	-
杭州新城金玺钰府	100.00%	15,065	30,868	-	-
杭州峯璟	100.00%	3,663	6,426	-	-
杭州新城萧山香悦半岛	60.00%	2,823	3,544	-	-
武汉新城璟悦城	100.00%	49,271	37,338	-	-
青岛香溢紫郡	50.00%	33,730	33,731	-	-
济南香溢紫郡	100.00%	34,585	20,290	-	-
常州吾悦国际广场	100.00%	390	316	13,625	26,185
常州武进吾悦广场	100.00%	24,558	17,909	80,837	58,537
常州吾悦生活广场	100.00%	-	-	917	525
常州御景湾	100.00%	-	-	1,991	1,555

常州春天里	99.50%	104,847	62,325	156,701	91,779
无锡华东家艺中心	100.00%	14,604	5,836	14,242	6,105
镇江丹徒尚上城	99.00%	52,355	22,065	100,205	46,875
苏州吴江吾悦广场（一期）	99.00%	32,186	32,042	31,043	37,976
苏州吴江吾悦广场（二期）	48.68%	105,663	81,150	172,118	131,062
张家港吾悦广场	99.00%	179,760	158,263	150,844	146,917
镇江丹阳吾悦广场	99.00%	129,860	107,014	233,713	156,270
长沙国际花都	100.00%	89,603	34,877	79,162	32,028
武汉春天里	100.00%	-	-	203	148
南昌吾悦广场	52.22%	120,405	102,197	-	-
安庆吾悦广场	100.00%	89,886	52,864	-	-
长春吾悦广场	99.00%	78,977	74,614	-	-
金坛吾悦广场	100.00%	191,265	151,917	-	-
海口吾悦广场	100.00%	75,993	74,000	-	-
嵊州吾悦广场	100.00%	126	120	-	-
成都吾悦广场	11.11%	43,728	32,203	-	-
昆山郡尚海	40.00%	33,777	35,035	-	-
南京香悦澜山	67.35%	132,645	218,417	-	-
上海万科金色领域	48.11%	-	-	85,151	135,654
上海旭辉府	48.11%	44,454	47,786	59,707	60,901
青岛李沧 I-1 地块	50.00%	28,501	27,459	-	-
上海龙湖锦辰公馆	26.94%	33,508	72,721	-	-
台州吾悦广场	40.00%	43,934	52,613	-	-
桐乡吾悦广场	100.00%	11,085	9,336	-	-
其他项目		12,305	11,121	22,042	16,200
车位		312,747	62,290	193,673	55,808
合计		3,459,807	3,192,859	2,964,181	2,493,962

## 七 涉及财务报告的相关事项

7.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

7.2 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



7.3 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

7.4 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用

新城控股集团股份有限公司

2015年2月3日