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

2020 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,截至2020年12月31日,公司期末可供分配利润为人民币6,207,601,343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,同时立足于公司长远发展的原则,公司第二届董事会第三十六次会议审议通过了2020年度利润分配方案:公司拟向全体股东每10股派发现金红利20.5元(含税)。截至2021年3月25日,公司总股本2,260,597,986股,扣减公司通过回购专用账户所持有本公司股份427,647股后的股本基数为2,260,170,339股,以此计算合计拟派发现金红利4,633,349,194.95元(含税)。公司通过回购专用账户所持有本公司股份427,647股,不参与本次利润分配。该议案尚需提交公司2020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	祝丽
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	021-32522207	021-32522207
电子信箱	xckg@xincheng.com	xckg@xincheng.com

2 报告期公司主要业务简介

2.1 公司所从事的主要业务和经营模式

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。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123个大中型城市。

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。公司拥有齐全的住宅产品线和产品风格,实现了标准化产品在不断升级迭代的基础上的快速复制,新中式现端产品系“璞邸”赢宝社区品质,报告期内,公司住宅地产开发业务在深耕长三角地区的同时,积极发展环渤海、中西部、粤港澳大湾区等地区,未来将持续优化公司产品与服务,全面推动品质升级,完成对供需关系较为均衡、人口吸附能力较强的高能级城市的深耕。

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。公司商业地产开发业务秉持以客户为中心的经营理念,不断获取优质项目,打造优质产品。

购物中心已经并将继续成为实体商业最由要的载体。公司商业地产品牌“吾悦广场”致力于打造体验式商业综合体,通过打造餐饮、亲子、珠宝馆、运动馆、家居生活等优势业态,形成聚合效应,扩大吾悦商业的辐射范围。目前95%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%的主流人群,实现对城市人流和消费流的汇聚,已初步形成规模效应。公司商业管理团队深入业态及产品研究,在通盘考虑商业价值最大化同时,融入当地人文生活风貌、心理文化特征、城市价值取向,打造每个项目的专属IP,树立持有的经营特色。报告期内,吾悦广场在持续打造业绩杠杆同时,创新商户合作形式,不断加强商家经营辅导,帮扶困难品牌,与商户共同发展。

2.2 行业情况

报告期内,中央坚持“房住不炒”的调控总基调不变,上半年为降低疫情防控对房地产市场的影响,各地灵活因城施策,从供需两端陆续出台房地产相关扶持政策;而下半年起,房地产调控政策有所转向,中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段,稳地价、稳房价、稳预期,杭州、西安等地收紧了房地产限购、首付等政策,此外对无房家庭的倾斜、预售资金的监管也多有涉及,房地产金融监管持续强化。总体而言,房地产政策由上半年的稳中偏松逐渐过渡到下半年的稳中偏紧。

报告期内,房地产开发投资及土地招拍挂市场持续回暖。根据国家统计局数据显示,2020年全国房地产开发投资为14.1万亿元,比上年增长7.0%。此外,根据国家统计局公布的土地购置面积和土地成交价款测算,2020年全国土地招拍挂成交约价为6,763元/平方米,同比涨幅为18.7%。土地成交价格的上涨现象主要集中在热点城市在2020年下半年积极出台政策进行调控,防止土地市场过热。

2020年商品房市场呈现前低后高的走势,市场保持了较强的韧性,一线及部分热点二线城市供需关系紧张。年初受疫情影响房地产市场遭遇大幅下挫,前2月商品房销售额及销售面积同比降幅超35%。但随着复工复产的推进,叠加各房企通过直播卖房等多元化方式积极营销,房地产销售再现强劲反弹,降幅快速收窄,表现持续超预期,前8个月累计销售额同比转正,前10个月累计销售面积同比止跌,全年商品房销售额及销售面积分别为17.4万亿元及17.6亿平方米,同比分别升8.7%及2.6%。从价格来看,3月开始70城新房价格持续上升,6月70城中有61个城市环比上涨,下半年环比升幅逐步收窄但仍维持上涨。

2020年,房地产行业集中度继续提升,百强房企各梯队销售金额入榜门槛比2019年有所提高。根据克而瑞信息集团(CRIC)统计,TOP10和TOP30房企销售金额门槛分别达到2,780.1亿元和1,306.0亿元,同比增幅达14.4%和15.5%。从行业集中度看,TOP50房企销售额市占率为62.2%,TOP100房企市占率为76.2%。行业规模稳定的同时,销售集中度持续上行,伴随着行业利润空间的下降,行业竞争和梯队分化也进一步加剧。

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

	2020年	2019年	本年比上年增减(%)	2018年
总资产	537,762,834,107	462,110,080,567	16.37	330,318,417,364
营业收入	145,475,225,497	85,847,041,435	69.46	54,133,310,991
归属于上市公司股东的净利润	15,255,759,066	12,654,028,071	20.56	10,491,286,267
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	13,056,303,736	9,981,582,101	30.80	7,596,526,221
归属于上市公司股东的净资产	50,590,791,856	38,427,409,669	31.65	30,493,299,153
经营活动产生的现金流量净额	381,868,333	43,580,181,744	-99.12	3,816,996,096
基本每股收益(元/股)	6.79	5.62	20.82	4.69
稀释每股收益(元/股)	6.78	5.61	20.86	4.66
加权平均净资产收益率(%)	33.89	36.86	减少2.97个百分点	41.91

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	7,090,969,667	30,646,152,306	32,354,380,837	75,384,722,688
归属于上市公司股东的净利润	272,866,661	2,931,109,903	1,532,179,804	10,519,652,698
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	221,196,285	2,525,786,764	1,523,106,343	8,786,214,344
经营活动产生的现金流量净额	-5,494,674,414	-3,404,547,364	-5,303,639,031	14,584,729,142

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

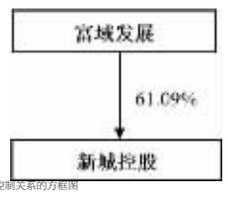
单位:股

截止报告期末普通股股东总数(户)	42,306
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	44,047

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	0	1,378,000,000	61.09	0	质押	374,710,000	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	17,000,000	境内非国有法人
香港中央结算有限公司	-41,031,245	49,819,613	2.21	0	未知		境外法人
龙松书	10,000	29,463,700	1.31	0	未知		境内自然人
中国证券金融股份有限公司	0	27,816,200	1.23	0	未知		国有法人
澳门金融管理局－自有资金	23,239,101	23,239,101	1.03	0	未知		境外法人
全国社保基金一零六组合	16,188,466	16,188,466	0.72	0	未知		其他
孙鹏远	14,078,756	14,078,756	0.62	0	未知		境内自然人
招商银行股份有限公司－交银施罗德新成长混合型证券投资基金	5,780,003	10,381,603	0.46	0	未知		其他
中国农业银行股份有限公司－交银施罗德精选混合型证券投资基金	5,024,844	9,239,724	0.41	0	未知		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本公司实际控制人王振华先生所实际控制的企业。 除招商银行股份有限公司－交银施罗德新成长混合型证券投资基金与中国农业银行股份有限公司－交银施罗德精选混合型证券投资基金存在关联关系外,公司未知其他股东之间是否存在关联关系或一致行动的情况。						

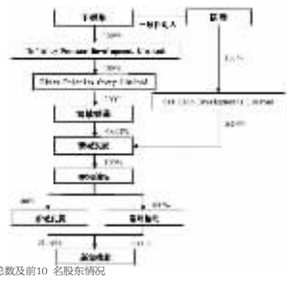
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



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
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)	15新城01	136021	2015年11月3日	2020年11月3日	0	7.00	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2018年公司债券(第一期)	18新控01	150620	2018年4月20日	2021年4月20日	6	6.00	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2018年公司债券(第二期)	18新控02	150941	2018年11月7日	2021年11月7日	0.1	3.50	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2018年公开发行公司债券(第一期品种二)	18新控05	143896	2018年10月29日	2022年10月29日	21.6	5.90	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2019年公开发行公司债券(第一期品种一)	19新城01	155268	2019年3月20日	2023年3月20号	11	5.05	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2019年公开发行公司债券(第一期品种二)	19新城02	155269	2019年3月20日	2024年3月20日	10	5.90	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2020年公开发行公司债券(第一期品种一)	20新控01	163239	2020年3月9日	2023年3月9日	6	5.10	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2020年公开发行公司债券(第二期品种一)	20新控03	163627	2020年9月1日	2024年9月1日	5	5.70	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2020年公开发行公司债券(第二期品种二)	20新控04	163628	2020年9月1日	2025年9月1日	10	5.90	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

公司于2020年3月20日支付了“19新城01”及“19新城02”自2019年3月20日至2020年3月19日期间的债券利息。

公司于2020年8月20日支付了“18新控01”自2019年8月20日至2020年8月19日期间的债券利息。

公司于2020年9月18日支付了“16新城04”自2019年9月12日至2020年9月11日期间的债券利息。

公司于2020年10月29日支付了“18新控05”自2019年10月29日至2020年10月28日期间的债券利息。

公司于2020年11月3日支付了“15新城01”自2019年11月7日至2020年11月6日期间的债券利息,并兑付了“15新城01”到期债券本金10.95718亿元。

公司于2020年11月9日支付了“18新控02”自2019年11月7日至2020年11月6日期间的债券利息并兑付了回售部分债券本金。

公司于2021年3月9日支付了“20新控01”自2020年3月9日至2021年3月8日期间的债券利息。

公司于2021年3月20日支付了“19新城01”自2020年3月20日至2021年3月19日期间的债券利息并兑付了回售部分债券本金。

公司于2021年3月20日支付了“19新城02”自2020年3月20日至2021年3月19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济环境变化、经营或财务状况变化及债券偿债保障情况等因素,以对债券信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期跟踪评级、在跟踪评级期限内,中诚信证评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,自评级报告出具之日起,中诚信证评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根据监管要求或约定在其公司网站(www.ccxr.com.cn)和上交所网站予以公告。

2020年2月12日,中诚信证评出具了《新城控股2020年公开发行公司债券(第一期)信用评级报告》(信评委函字[2020]0020-X2号),评定公司主体信用评级为AAA,评级展望为稳定,“20新控01”的信用级别为AAA。

2020年4月27日,中诚信国际出具了《新城控股2020年度跟踪评级报告》(信评委函字[2020]跟踪0140号),评定公司主体信用评级为AAA,评级展望为稳定,维持“17新城控股MTN001”、“17新城控股MTN003”、“18新城控股MTN001”、“18新城控股MTN002”、“18新城控股MTN003”和“19新城控股MTN001”的信用等级为AAA。

2020年4月27日,中诚信国际出具了《新城控股公开发行2015年公司债券(第一期)跟踪评级报告(2020)》(信评委函字[2020]跟踪0141号),评定公司主体信用评级为AAA,评级展望为稳定,维持“15新城01”的信用等级为AAA。

2020年4月27日,中诚信国际出具了《新城控股非公开发行2016年公司债券(第三期)跟踪评级报告(2020)》(信评委函字[2020]跟踪0142号),评定公司主体信用评级为AAA,评级展望为稳定,维持“16新城04”的信用等级为AAA。

2020年4月27日,中诚信国际出具了《新城控股2018年公开发行公司债券(第一期)跟踪评级报告(2020)》(信评委函字[2020]跟踪0143号),评定公司主体信用评级为AAA,评级展望为稳定,维持“18新控05”的信用等级为AAA。

2020年4月27日,中诚信国际出具了《新城控股2019年公开发行公司债券(第一期)、2020年公开发行公司债券(第一期)跟踪评级报告(2020)》(信评委函字[2020]跟踪0144号),评定公司主体信用评级为AAA,评级展望为稳定,维持“19新城01”、“19新城02”和“20新控01”的信用等级为AAA。

2020年7月24日,中诚信国际出具了《新城控股2020年公开发行公司债券(第二期)信用评级报告》(信评委函字[2020]1375D号),评定公司主体信用评级为AAA,评级展望为稳定,“20新控03”“20新控04”的信用级别为AAA。

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	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	84.73	86.60	-2.16
EBITDA全部债务比	0.0676	0.0634	6.62
利息保障倍数	4.87	4.46	9.19

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2020年是“十三五”规划收官之年,也是跌宕起伏的一年。回顾2020年,面对疫情影响、行业变化和市场波动,全体新城人众志成城,各事业部齐心协力,共同完成年度销售目标,图:合同销售金额2,509.63亿元,销售面积2,348.85万平方米。根据克而瑞信息集团(CRIC)统计,公司2020年度销售金额位列行业第12位,销售面积位列行业第10位。报告期内,公司迎来第100座吾悦广场——温州龙湾吾悦广场的盛大开业,降重的“吾悦”百店开业庆典活动在全国所有吾悦广场同步举行,在业内产生了非常系极的影响。

公司立足长三角,加强投研、务研,营销前置联动,前瞻性技术商业模式创新,持续拓展和深耕其他重点城市群。同时,公司不断升级迭代创新投资能力,强化多元化获地和资金获取能力,聚焦可复投、可跨区域的优质合作方,建立合作方评价体系和分级维护机制,为获取优质土地不断创造条件。全年公司共计新增土地储备120幅,总建筑面积为4,139.41万平方米,平均楼面地价为3,031.11元/平方米,其中,商业综合体项目新增土地储备总建筑面积为2,478.92万平方米。

城市群、都市圈是未来仍能继续吸纳人口的区域,公司住宅地产全面打通各城市群区域内部,差异化定义城市群的功能定位,匹配不同城市发展特点,精准判断城市周期,实现资源共享和规模效应,并根据行业政策及市场情况,以韧定产、降本增效,从而保障公司业绩的完成。报告期内,公司坚持“市占率超10%做强,市占率超20%做深,市占率超30%做透”的区域深耕标准,天津、江苏、浙江等深耕做大市场份额,强化客户洞察能力,积累优质合作资源,赢得政府口碑,不断提高市场占有率和品牌站位,提高深耕区域的市场领导力,打造国内领先的优质住宅开发平台。

公司始终坚持“住宅+商业”双轮驱动战略,住宅与商业协同互补,有力推动吾悦广场的快速发展,打造最具价值的商业地产平台。吾悦广场高起点、高标准切入,每一座吾悦广场都采用领先的购物中心模式,并不断地迭代升级;各线城市全面布局,一二线和三四线同步发展,挖掘并获取城市功能升级和消费升级的红利。截至报告期末,公司开业、在建及拟建吾悦广场总数量已达到156座,进驻全国118个城市,初步完成全国化布局,填补区域乃至城市大型商业综合体的空白。2020年开业的苏州高铁吾悦广场、温州龙湾吾悦广场作为吾悦A类标杆旗舰,设计和产品品质均达到全新的高度。报告期内,公司新开业吾悦广场30座(含5座托管在营项目),伴随着温州龙湾吾悦广场于2020年12月30日开业,公司持有已开业及管理输出的吾悦广场正式达到100座,完成了自2008年涉足商业地产以来,商业地产从0到100的突破,正式进入百店时代。报告期内,吾悦广场实现商业运营总收入即合税租金收入56.70亿元(包含:自持商业的租金、管理费、停车场、多种经营及其他零星管理费收入)。截至报告期末,吾悦广场开业面积超940万平方米,平均出租率达99.54%;客流总量达6.55亿人次,同比增长13%;销售总额达319亿元,同比增长20%;会员人数达983万,较2019年末增长73%。

报告期内行业融资环境前松后紧,随着“三道红线”的新规出台,融资监管持续收紧。面对融资难度不断攀升的局面,公司在强化现金管控的同时积极融资,缓解资金压力。公司在交易所平台先后发行了公司债、CMBS和应收账款ABS,募集资金90.94亿元其中,在中国银行间市场完成多笔超短期融资债券的发行,共募集资金30亿元人民币;在境外通过发行高级美元债券,募集资金8亿美元,为公司的发展提供了稳定的资金支持。截至报告期末,公司整体平均融资成本为6.72%。

2020年新冠肺炎疫情的爆发,强行给行业按下了“减速键”。公司在特殊时期不忘高质量复工复产的推进,叠加各房企通过直播卖房等多元化方式积极营销,房地产销售再现强劲反弹,降幅快速收窄,表现持续超预期,前8个月累计销售额同比转正,前10个月累计销售面积同比止跌,全年商品房销售额及销售面积分别为17.4万亿元及17.6亿平方米,同比分别升8.7%及2.6%。从价格来看,3月开始70城新房价格持续上升,6月70城中有61个城市环比上涨,下半年环比升幅逐步收窄但仍维持上涨。

2020年,房地产行业集中度继续提升,百强房企各梯队销售金额入榜门槛比2019年有所提高。根据克而瑞信息集团(CRIC)统计,TOP10和TOP30房企销售金额门槛分别达到2,780.1亿元和1,306.0亿元,同比增幅达14.4%和15.5%。从行业集中度看,TOP50房企销售额市占率为62.2%,TOP100房企市占率为76.2%。行业规模稳定的同时,销售集中度持续上行,伴随着行业利润空间的下降,行业竞争和梯队分化也进一步加剧。

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

	2020年	2019年	本年比上年增减(%)	2018年
总资产	537,762,834,107	462,110,080,567	16.37	330,318,417,364
营业收入	145,475,225,497	85,847,041,435	69.46	54,133,310,991
归属于上市公司股东的净利润	15,255,759,066	12,654,028,071	20.56	10,491,286,267
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	13,056,303,736	9,981,582,101	30.80	7,596,526,221
归属于上市公司股东的净资产	50,590,791,856	38,427,409,669	31.65	30,493,299,153
经营活动产生的现金流量净额	381,868,333	43,580,181,744	-99.12	3,816,996,096
基本每股收益(元/股)	6.79	5.62	20.82	4.69
稀释每股收益(元/股)	6.78	5.61	20.86	4.66
加权平均净资产收益率(%)	33.89	36.86	减少2.97个百分点	41.91

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	7,090,969,667	30,646,152,306	32,354,380,837	75,384,722,688
归属于上市公司股东的净利润	272,866,661	2,931,109,903	1,532,179,804	10,519,652,698
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	221,196,285	2,525,786,764	1,523,106,343	8,786,214,344
经营活动产生的现金流量净额	-5,494,674,414	-3,404,547,364	-5,303,639,031	14,584,729,142

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)	42,306
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	44,047

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	0	1,378,000,000	61.09	0	质押	374,710,000	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	17,000,000	境内非国有法人
香港中央结算有限公司	-41,031,245	49,819,613	2.21	0	未知		境外法人
龙松书	10,000	29,463,700	1.31	0	未知		境内自然人
中国证券金融股份有限公司	0	27,816,200	1.23	0	未知		国有法人
澳门金融管理局－自有资金	23,239,101	23,239,101	1.03	0	未知		境外法人
全国社保基金一零六组合	16,188,466	16,188,466	0.72	0	未知		其他
孙鹏远	14,078,756	14,078,756	0.62	0	未知		境内自然人
招商银行股份有限公司－交银施罗德新成长混合型证券投资基金	5,780,003	10,381,603	0.46	0	未知		其他
中国农业银行股份有限公司－交银施罗德精选混合型证券投资基金	5,024,844	9,239,724	0.41	0	未知		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本公司实际控制人王振华先生所实际控制的企业。 除招商银行股份有限公司－交银施罗德新成长混合型证券投资基金与中国农业银行股份有限公司－交银施罗德精选混合型证券投资基金存在关联关系外,公司未知其他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

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
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)	15新城01	136021	2015年11月3日	2020年11月3日	0	7.00	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2018年公司债券(第一期)	18新控01	150620	2018年4月20日	2021年4月20日	6	6.00	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2018年公司债券(第二期)	18新控02	150941	2018年11月7日	2021年11月7日	0.1	3.50	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2018年公开发行公司债券(第一期品种二)	18新控05	143896	2018年10月29日	2022年10月29日	21.6	5.90	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2019年公开发行公司债券(第一期品种一)	19新城01	155268	2019年3月20日	2023年3月20号	11	5.05	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2019年公开发行公司债券(第一期品种二)	19新城02	155269	2019年3月20日	2024年3月20日	10	5.90	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2020年公开发行公司债券(第一期品种一)	20新控01	163239	2020年3月9日	2023年3月9日	6	5.10	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2020年公开发行公司债券(第二期品种一)	20新控03	163627	2020年9月1日	2024年9月1日	5	5.70	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2020年公开发行公司债券(第二期品种二)	20新控04	163628	2020年9月1日	2025年9月1日	10	5.90	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

公司于2020年3月20日支付了“19新城01”及“19新城02”自2019年3月20日至2020年3月19日期间的债券利息。

公司于2020年8月20日支付了“18新控01”自2019年8月20日至2020年8月19日期间的债券利息。

公司于2020年9月18日支付了“16新城04”自2019年9月12日至2020年9月11日期间的债券利息。

公司于2020年10月29日支付了“18新控05”自2019年10月29日至2020年10月28日期间的债券利息。

公司于2020年11月3日支付了“15新城01”自2019年11月7日至2020年11月6日期间的债券利息,并兑付了“15新城01”到期债券本金10.95718亿元。

公司于2020年11月9日支付了“18新控02”自2019年11月7日至2020年11月6日期间的债券利息并兑付了回售部分债券本金。

公司于2021年3月9日支付了“20新控01”自2020年3月9日至2021年3月8日期间的债券利息。

公司于2021年3月20日支付了“19新城01”自2020年3月20日至2021年3月19日期间的债券利息并兑付了回售部分债券本金。

公司于2021年3月20日支付了“19新城02”自2020年3月20日至2021年3月19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济环境变化、经营或财务状况变化及债券偿债保障情况等因素,以对债券信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期跟踪评级、在跟踪评级期限内,中诚信证评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,自评级报告出具之日起,中诚信证评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根据监管要求或约定在其公司网站(www.ccxr.com.cn)和上交所网站予以公告。

2020年2月12日,中诚信证评出具了《新城控股2020年公开发行公司债券(第一期)信用评级报告》(信评委函字[2020]0020-X2号),评定公司主体信用评级为AAA,评级展望为稳定,“20新控01”的信用级别为AAA。

2020年4月27日,中诚信国际出具了《新城控股2020年度跟踪评级报告》(信评委函字[2020]跟踪0140号),评定公司主体信用评级为AAA,评级展望为稳定,维持“17新城控股MTN001”、“17新城控股MTN003”、“18新城控股MTN001”、“18新城控股MTN002”、“18新城控股MTN003”和“19新城控股MTN001”的信用等级为AAA。

2020年4月27日,中诚信国际出具了《新城控股公开发行2015年公司债券(第一期)跟踪评级报告(2020)》(信评委函字[2020]跟踪0141号),评定公司主体信用评级为AAA,评级展望为稳定,维持“15新城01”的信用等级为AAA。

2020年4月27日,中诚信国际出具了《新城控股非公开发行2016年公司债券(第三期)跟踪评级报告(2020)》(信评委函字[2020]跟踪0142号),评定公司主体信用评级为AAA,评级展望为稳定,维持“16新城04”的信用等级为AAA。

2020年4月27日,中诚信国际出具了《新城控股2018年公开发行公司债券(第一期)跟踪评级报告(2020)》(信评委函字[2020]跟踪0143号),评定公司主体信用评级为AAA,评级展望为稳定,维持“18新控05”的信用等级为AAA。

2020年4月27日,中诚信国际出具了《新城控股2019年公开发行公司债券(第一期)、2020年公开发行公司债券(第一期)跟踪评级报告(2020)》(信评委函字[2020]跟踪0144号),评定公司主体信用评级为AAA,评级展望为稳定,维持“19新城01”、“19新城02”和“20新控01”的信用等级为AAA。

2020年7月24日,中诚信国际出具了《新城控股2020年公开发行公司债券(第二期)信用评级报告》(信评委函字[2020]1375D号),评定公司主体信用评级为AAA,评级展望为稳定,“20新控03”“20新控04”的信用级别为AAA。

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	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	84.73	86.60	-2.16
EBITDA全部债务比	0.0676	0.0634	6.62
利息保障倍数	4.87	4.46	9.19

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2020年是“十三五”规划收官之年,也是跌宕起伏的一年。回顾2020年,面对疫情影响、行业变化和市场波动,全体新城人众志成城,各事业部齐心协力,共同完成年度销售目标,图:合同销售金额2,509.63亿元,销