

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
2024 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、 致同会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带有强调事项段、持续经营重大不确定性段落、其他信息段落中包含其他信息未更正重大错报说明的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2024 年度财务报表出具了带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，公司董事会、监事会对 2024 年度财务报表非标准审计意见涉及事项进行了专项说明，详见公司同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的专项说明全文。

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

经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2024 年度实现归属于母公司股东的净利润为 752,392,833 元；截至 2024 年 12 月 31 日，公司期末可供分配利润为人民币 7,811,368,517 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（2023 年-2025 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 2024 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。该利润分配方案尚需提交公司股东大会审议。

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	李峰	王超
联系地址	上海市普陀区中江路 388 弄 6 号 新城控股大厦 A 座 16 楼	上海市普陀区中江路 388 弄 6 号 新城控股大厦 A 座 16 楼
电话	021-32522907	021-32522907
传真	021-32522909	021-32522909
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 市场延续筑底行情，成交规模再创新低

2024 年，全国房地产市场呈现低位调整态势，商品房销售金额和销售面积双降。其中，商品房销售金额 9.68 万亿元，首次跌破 10 万亿关口，同比下降 17.1%；商品房销售面积 9.74 亿平方米，同比下降 12.9%。整体市场呈现前低后高、先抑后扬的趋势，下半年供需两端修复加快。

70 城新建商品房价格指数整体仍处于下跌通道，整体降幅相较 2023 年进一步扩大。2024 年 10 月以来，70 城新建商品房价格指数同环比跌幅均实现连续两个月收窄，出现止跌回升的迹象。分能级来看，一线及部分热点二线城市韧性较好，三四线城市短期内房价上涨的动力依然不足。

2.1.2 货币政策灵活适度，精准有效发力

2024 年以来，我国加大逆周期调节力度，频频打出货币政策“组合拳”，灵活适度、精准有效。截至四季度，金融机构人民币各项贷款余额 255.68 万亿元，同比增长 7.6%，全年人民币贷款增加 18.09 万亿元。央行年内两次全面降准，合计释放中长期流动性约 2 万亿元，三次下调基准利率，将 1 年期和 5 年期 LPR 分别累计下调 35 和 60 个基点，降至 3.1% 和 3.6%。同时，央行取消房贷利率下限并推动存量房贷利率降低，直接减轻居民的房贷负担，释放消费潜力。

2.1.3 国家大力提振消费，推动回归实体

2024 年，国家层面通过多项政策推动商业地产尤其是消费端购物中心的发展，旨在扩大内需、促进消费升级和优化商业布局。

1、“两新”政策促进消费与设备更新

国家“两新”政策（大规模设备更新和消费品以旧换新）通过补贴和税收优惠，带动大宗耐用消费品（如家电、汽车）的销售。2024 年安排超长期特别国债资金支持设备更新，间接提升购物中心内相关业态的消费活力。

2、县域商业拓展与下沉市场开发

国家持续推进《县域商业三年行动计划（2023-2025 年）》，鼓励购物中心向县城及乡镇延伸服务，提升县域消费潜力。例如，支持县城购物中心建设并辐射周边乡镇，通过下沉市场扩大消费覆盖面。

3、国际消费中心城市建设

国务院《关于培育建设国际消费中心城市的指导意见》继续深化，推动购物中心等业态升级为综合性商业体，引入高端品牌和消费新场景（如沉浸式体验、智慧商圈等），提升消费吸引力。

4、金融支持与多层次基础设施 REITs

2021 年，公募 REITs 试点正式落地，首批 9 单公募 REITs 项目在沪深交易所挂牌上市。作为深化金融供给侧改革、盘活存量资产的重要抓手，公募 REITs 自试点启动便承载着服务实体经济转型的战略使命。2023 年，国家发改委和中国证监会分别将消费基础设施纳入公募 REITs 的底层资产范围，标志着公募 REITs 突破资产类型限制，市场边界向民生保障、商业服务等领域拓展。公募 REITs 致力打造“募-投-建-管-退”全周期闭环，与持有型不动产 ABS、Pre-REITs、类 REITs 等创新工具协同共振，构建起多层次、全链条的资本生态体系。四年间，公募 REITs 市场实现从零到千亿级的规模跃迁，在 2024 年进入常态化发行新阶段，市场加速扩容，助力实体经济高质量发展和现代化产业体系建设。

5、城市更新与存量改造

城市更新政策鼓励老旧商业设施改造升级，推动购物中心向数字化、绿色化转型。例如，支持存量项目改造为融合文化、娱乐、社交功能的复合空间，提升消费体验。

2.1.4 调控政策重大转向，加快构建行业发展新模式

2024 年，面对外部压力加大、内部困难增多的复杂严峻形势，国内经济稳步复苏，实现国内生产总值 134.9 万亿元，首次突破 130 万亿元，同比增长 5%，顺利完成全年经济增长目标。全年

经济呈现前高、中低、后扬的态势，四季度经济增速拉升至 5.4%，展现出了强大的韧性和潜力。

中央层面多次对房地产行业做出部署和指导性意见，为行业指明发展方向。“926 新政”成为转折点，行业定调转向，释放强烈的稳经济信号。地方层面优化调整力度加大，优化政策应出尽出，多数城市全面放开限制性政策。存量政策实现突破，政府工作报告首次提出盘活存量用地和商办用房，推进收购存量商品房。政策在不断试探市场的敏感点，以期找到最佳平衡点来推动房地产市场健康可持续发展。

由于市场需求尚未完全恢复，不确定性仍然较高，保持政策的连续性与稳定性至关重要。展望 2025 年，房地产政策有望在现有宽松基础上优化完善，下阶段继续围绕“促进需求”和“优化供给”展开，行业加快构建新发展模式。房企仍需轻重并举，开拓多元化业务布局，通过精细化管理，实现资金回笼和资产经营的高效运转，逐步重启增长。

2.1.5 新开购物中心增速放缓，三四线消费红利凸显

2024 年，全国新开 363 个商业项目，新开业数量呈下降趋势，市场已从“重资源、重规模”直接进入“重品质、重运营”；存量改造逐年攀升，占新开业项目数量超 10%，焕新调整成为强竞争的必备能力。

低线城市单位商业面积远未饱和，且消费意愿走高，2024 年低线城市新开业餐饮、文化娱乐、生活休闲商户数同比增长 47%、27%和 58%，三四线消费需求的增长红利凸显。

2.1.6 品牌收缩与扩张并存，体验与效率并重

2024 年购物中心品牌调整呈现“收缩与扩张并存，体验与效率并重”的特征。核心趋势包括：零售精细化、餐饮多元化、体验场景化、连锁规模化、区域下沉化。

(1) 业态结构调整显著，餐饮与体验类业态持续扩张

零售业态收缩，细分品类分化，整体开关店比低于 1，服装类收缩尤为明显，尤其是男女装和童装品牌；数码电器、潮玩、美妆等细分品类逆势增长。

餐饮业态强势增长，开关店比达 1.02-1.43，饮品、快餐、地方茶饮成为扩张主力；性价比快餐和垂直细分烘焙成为新热点。

儿童亲子业态大幅收缩，开关店比低至 0.67，教育类品牌收缩最明显。

文体娱及生活服务崛起，开关店比达 1.32，休闲娱乐（如 VR 剧院、电竞体验）、生活服务（个人护理、汽车体验店）占比提升，强调现场体验与社交属性。

(2) 新兴品牌与体验经济驱动创新

新兴品牌抢占市场，轻量化、高性价比品牌快速崛起，如折扣店和“白牌”平价商品成为热门赛道；二次元经济带“谷子经济”品牌拓店，结合 IP 衍生品与互动体验吸引年轻消费者。

(3) 连锁化与区域扩张并行，资源共享模式兴起

连锁品牌门店数增长显著（占比提升 0.2%），头部品牌（如瑞幸咖啡、李宁、安踏）依托抗风险能力加速布局；运动品牌通过“非标概念店”覆盖细分市场，强化品牌形象。

区域下沉与资源共享，县域商业布局加速，政策支持下购物中心向县城延伸，覆盖下沉市场消费潜力，同时地方品牌通过区域特色走向全国。

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销售、商业综合体运营管理，经营模式以自主开发销售、自主运营为主。报告期内，公司秉持“地产开发+商业运营”双轮驱动的运作模式，坚持“1+3”战略布局，以上海为中枢，长三角为核心，向大湾区、环渤海和中西部扩张。截至报告期末，公司已进入全国 143 个城市。

地产开发业务的主要产品为各类品质住宅，包括中高层住宅、低密度的多层洋房与别墅等。公司住宅产品的客群维度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，公司持续打造品质改善“品悦系”特色住宅产品，秉承“品质空间，与人欢喜”的价值主张，实现居住空间从物理容器到精神载体的跨越，塑造新城独有“味道”。

商业运营业务历经 13 年的沉淀，目前商业板块产品主要包括购物中心、特色街区、城市更新、社区商业等形式。在不同的商业产品内容下，结合项目的市场定位、城市能级、客户需求可实现精准适配，并且不同的商业产品模式可以灵活组合，提升商业项目的综合性和丰富性。随着商业的持续发展，吾悦商业从最早的空间体验维度升级，到现在聚焦探寻与城市、与客户的情感关联。在“寻味城市”和“情感链接”的产品精神引导下，吾悦商业开发更加关注商家和客群的需求变化，从新业态、新主题、场景化、数智化、人性化等维度呈现大量的优质商业产品落地，紧跟商业变化和市场需求，是吾悦商业产品保持活力和品质的核心。

“吾悦”作为公司旗下的商业综合体项目品牌，自 2012 年品牌诞生以来，公司便不断打造升级吾悦品牌、打磨吾悦系产品，从中国家庭最真切的情感需求出发，致力于将其打造成中国体验式商业领导品牌。2024 年，面对消费增长放缓、差异化市场崛起等新的行业趋势，公司将旗下的“商业管理事业部”升级至“新城吾悦商业管理集团有限公司”，并发布“五边形经营理念”，即“品质空间、与人欢喜、专业匠心、绿色智能、双向奔赴”五个维度，标志着“吾悦新征途”的正式启幕。

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。新城商业打通商业地产开发与运营环节，实现轻资产管理输出项目的落地，整合商业地产全产业链、多业态共同发力，控制项目拓展、规划设计、商业地产开发、商业地产招商运营、资产管理的各个环节和终端出口，统领上下游产业链及商业链，把品牌、创新、渠道有机融合，共同打造系统的幸福商业生态链，为“商业”赋予越来越丰富的定义，为越来越多的消费者带来幸福感。吾悦广场以“深度运营”为引领，以“用户思维”为根本，致力于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，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。公司目前已形成一支数千人的专业商业运营管理团队，从前期商业规划、招商落位，到后期营运管理和营销推广，具备全面的商业资源统筹和管理能力。同时，吾悦广场与上万家国内外一流品牌商家建立了战略合作伙伴关系，强大的商业磁场聚集海量商流及客流。通过不断创新精细化管理体系，打造信息化智能管控平台“新云智能化管理系统”。从而实现“提升管理效能”、“扩大管理范围、降低管理成本”、“保证项目运行品质”、“适当降低各项目能耗及人力成本”的目标。

报告期内，由吾悦广场原创的“幸福中国家”，联动全国逾 170 座吾悦广场同步展开，此次活动实现了客流与销售的进阶式突破。通过“我爱你五月”赠送陪伴套餐，收获了较好的网络声量与口碑。此外，组织了“大漠有悦”专项活动，提出了“周周有花样”，未来将进一步形成优秀案例进行全国推广。在创新维度，正式确定了吾悦商管的企业人格——“五边形经营理念”。通过“悦会员”进行付费制会员的尝试，悦会员权益上线以来已累计预约 3.2 万次。新城商业将持续聚焦消费者的情感需求，发挥线上线下的协同价值，面向未来，回归本质，在更广阔的场景里与消费者建立深度链接。基于吾悦商管在商业地产领域的核心资源禀赋、行业领先地位及多维资源网络，吾悦商管将矢志不渝深挖商业资产价值潜力，力争为中国商业地产发展史铸就具有时代标杆意义的里程碑，为全球商业文明演进贡献东方商业智慧。

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

	2024年	2023年	本年比上年 增减(%)	2022年
总资产	307,192,787,849	374,108,790,001	-17.89	457,907,014,950
归属于上市公司 股东的净资产	60,868,607,909	60,077,889,784	1.32	59,481,286,513
营业收入	88,998,583,082	119,174,277,853	-25.32	115,456,683,070
归属于上市公司	752,392,833	737,102,713	2.07	1,393,833,529

股东的净利润				
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	869,515,851	307,172,778	183.07	726,747,105
经营活动产生的现金流量净额	1,512,361,320	10,157,788,553	-85.11	14,534,774,255
加权平均净资产收益率(%)	1.24	1.23	增加0.01个百分点	2.34
基本每股收益(元/股)	0.33	0.33	-	0.62
稀释每股收益(元/股)	0.33	0.33	-	0.62

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	14,356,904,271	19,547,502,958	17,658,594,580	37,435,581,273
归属于上市公司股东的净利润	227,174,545	1,090,929,371	136,432,392	-702,143,475
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	289,349,008	1,028,734,863	161,547,918	-610,115,938
经营活动产生的现金流量净额	1,033,125,501	1,055,118,359	-306,771,442	-269,111,098

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)					60,949		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)					55,242		
前十名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)							
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	411,296,000	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	79,000,000	境内非国有法人
香港中央结算有限公司	-3,992,920	31,689,537	1.40	0	无	0	境外法人
中国证券金融股份有限公司	-142,000	27,674,200	1.23	0	无	0	国有法人
赵福安	26,650,500	26,650,500	1.18	0	无	0	境内自然人
中国银行股份有限公司—富兰克林国海中小盘股票型证券投资基金	6,417,100	18,250,667	0.81	0	无	0	其他
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	12,582,362	12,582,362	0.56	0	无	0	其他
招商银行股份有限公司—富兰克林国海基本面优选混合型证券投资基金	7,670,359	8,570,347	0.38	0	无	0	其他
中国农业银行股份有限公司—富兰克林国海弹性市值混合型证券投资基金	3,395,600	8,492,677	0.38	0	无	0	其他
招商银行股份有限公司—富兰克林国海恒瑞债券型证券投资基金	8,012,324	8,012,324	0.36	0	无	0	其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>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。</p> <p>中国银行股份有限公司—富兰克林国海中小盘股票型证券投资基金、招商银行股份有限公司—富兰克林国海基本面优选混合型证券投资基金、中国农业银行股份有限公司—富兰克林国海弹性市值混合型证券投资基金及招商银行股份有限公司—富兰克林国海恒瑞债券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。</p>						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

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:亿元 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 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	23 新城 01	115540	2026-06-16	4	4.5
新城控股 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	23 新城 02	115541	2025-06-16	7	6.3
新城控股 2022 年度第二期中期票据	22 新城控股 MTN002	102200218	2025-09-13	10	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	20	4.3
新城控股 2023 年度第一期中期票据	23 新城控股 MTN001	102300417	2026-07-25	8.5	4.0
新城控股 2023 年度第二期中期票据	23 新城控股 MTN002	102300563	2026-12-14	8.5	4.48
新城控股 2024 年度第一期中期票据(品种一)	24 新城控股 MTN001A	102481971	2027-05-20	8	3.2
新城控股 2024 年度第一期中期票据(品种二)	24 新城控股 MTN001B	102481972	2029-05-20	5.6	3.4
新城控股 2024 年度第二期中期票据	24 新城控股 MTN002	102401074	2029-11-28	15.6	3.5

5.2 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
23 新城 01	公司于 2024 年 6 月 17 日支付了自 2023 年 6 月 16 日至 2024 年 6 月 15 日期间的债券利息。

23 新城 02	公司于 2024 年 6 月 17 日支付了自 2023 年 6 月 16 日至 2024 年 6 月 15 日期间的债券利息。
21 新城控股 MTN001	公司于 2024 年 4 月 22 日支付了自 2023 年 4 月 21 日至 2024 年 4 月 20 日期间的债券利息，并兑付了全部债券本金。
22 新城控股 MTN001	公司于 2024 年 5 月 30 日支付了自 2023 年 5 月 30 日至 2024 年 5 月 29 日期间的债券利息，并兑付了全部债券回售本金。
22 新城控股 MTN002	公司于 2024 年 9 月 13 日支付了自 2023 年 9 月 13 日至 2024 年 9 月 12 日期间的债券利息。
22 新城控股 MTN003	公司于 2024 年 12 月 12 日支付了自 2023 年 12 月 12 日至 2024 年 12 月 11 日期间的债券利息。
23 新城控股 MTN001	公司于 2024 年 7 月 25 日支付了自 2023 年 7 月 25 日至 2024 年 7 月 24 日期间的债券利息。
23 新城控股 MTN002	公司于 2024 年 12 月 16 日支付了自 2023 年 12 月 14 日至 2024 年 12 月 13 日期间的债券利息。

5.3 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

5.4 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	2024 年	2023 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	73.09	76.90	下降 3.81 个百分点
扣除非经常性损益后净利润	869,515,851	307,172,778	183.07
EBITDA 全部债务比	0.045	0.061	-26.23
利息保障倍数	2.54	3.86	-34.20

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 889.99 亿元，较去年同期下降 25.32%，实现归属于上市公司股东净利润 7.52 亿元，较去年同期增长 2.07%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 8.70 亿元，较去年同期增长 183.07%。

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