

第一节 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文,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网站仔细阅读半年度报告全文。

1.2 本公司董事会及董事、高级管理人员保证半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。

1.3 公司全体董事出席董事会会议。

1.4 本半年度报告未经审计。

1.5 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

不适用。

第二节 公司基本情况

公司股票情况			
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A股	上海证券交易所	新城控股	601155
变更前股票简称			
无			
联系人和联系方式			
姓名	职称	王超	证券事务代表
电话	021-33232907	021-33232907	
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16楼		
电子邮箱	nick@cnxh.com		

2.2 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	288,328,936,570	307,192,787,849	-6.14
归属于上市公司股东的净资产	61,798,580,426	60,868,667,909	1.53
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	22,106,422,02	33,094,487,229	-34.82
利润总额	1,307,484,508	1,853,134,617	-29.44
归属于上市公司股东的净利润	894,860,681	1,318,103,916	-32.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	946,489,779	1,318,083,871	-28.16
经营活动产生的现金流量净额	285,842,250	2,088,243,860	-86.31
加权平均净资产收益率(%)	1.46	2.17	减少0.71个百分点
基本每股收益(元/股)	0.40	0.58	-31.03
稀释每股收益(元/股)	0.40	0.58	-31.03

2.3 前10名股东持股情况表

单位:股

截至报告期末股东总数(户)	49,334				
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0				
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、标记或冻结的股份数量
富城发展集团有限公司	境内非国有法人	61.09	1,378,000,000	0	质押 278,055,500
常州润德润合管理有限公司	境内非国有法人	6.11	137,800,000	0	质押 60,000,000
超迈安	境内自然人	1.43	32,368,000	0	无
中国中金财富股份有限公司	国有法人	1.20	27,117,200	0	无
招商局蛇口自贸区资产管理有限公司、工银瑞信利得沪深300交易型开放式证券投资基金	其他	0.90	20,218,448	0	无
香港中央结算有限公司	境外法人	0.77	17,332,100	0	无
中国银行股份有限公司-富兰鑫安2019中国央企控股地产交易型开放式证券投资基金	其他	0.62	14,037,567	0	无
中国工商银行股份有限公司-南方中证全指房地产交易型开放式证券投资基金	其他	0.60	13,500,523	0	无
中国工商银行股份有限公司-南方中证全指房地产交易型开放式证券投资基金	其他	0.51	11,538,859	0	无
上海高毅资产资管合伙企业(有限合伙)-高毅资产11号远望基金	其他	0.42	9,500,000	0	无
除富城发展集团有限公司与常州润德润合管理有限公司为公司实际控制人王振平先生实际控制的企业,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。					
上述股东关联关系或一致行动的说明	不适用				
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用				

2.4 截至报告期末的优先股股东总数、前10名优先股股东情况表

☐适用 ☒不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

2.6 在半年度报告批准报出日存续的债券情况

☒适用 ☐不适用

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(%)
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.SH	2023-06-14	2026-06-16	4	4.5
新城控股2024年度第二期中期票据	24 新 城 控 股 MTN002	10220218	2024-09-08	2025-09-13	10	3.28
新城控股2023年度第三期中期票据	23 新 城 控 股 MTN003	10220204	2022-12-09	2025-12-12	20	4.30
新城控股2024年度第一期中期票据	24 新 城 控 股 MTN001A	10240107	2024-07-24	2026-07-25	8.5	4.00
新城控股2023年度第二期中期票据	23 新 城 控 股 MTN002	10220063	2023-12-12	2026-12-14	8.5	4.48
新城控股2024年度第一期中期票据	24 新 城 控 股 MTN001A	10240107	2024-05-17	2027-05-20	8	3.20
新城控股2024年度第一期中期票据(品种二)	24 新 城 控 股 MTN001B	10240107	2024-05-17	2029-05-18	5.6	3.40
新城控股2024年度第二期中期票据	24 新 城 控 股 MTN002	10240104	2024-11-27	2029-11-28	15.6	3.50
新城控股2025年度第一期中期票据	25 新 城 控 股 MTN001	10250304	2025-07-31	2030-08-04	10	2.68

反映发行人偿债能力的指标:

☒适用 ☐不适用

主要指标	报告期末	上年末
资产负债率(%)	72.01	73.09
EBITDA利息保障倍数	1.69	2.38

第三节 重要事项

公司应当根据重要性原则,说明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

☐适用 ☒不适用

证券代码:601155 证券简称:新城控股 公告编号:2025-043 新城控股集团股份有限公司 对外担保进展公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示:

- 被担保人:公司合并报表范围内各级子公司(以下简称“子公司”)、合营公司及联营公司(以下简称“合联营公司”)。
- 担保金额:截至2025年6月30日,公司对外担保余额为402.98亿元,在公司2024年年度股东大会授权范围内。
- 截至本公告披露日无逾期担保。
- 特别风险提示:基于房地产行业项目开发特点,公司及控股子公司存在对外担保总额超过最近一期经审计归属母公司股东净资产100%以及对资产负债率超过70%的公司提供担保的情况。

一、担保情况概述

公司于2025年5月26日召开的2024年年度股东大会审议通过了《关于公司2025年度担保计划的议案》,同意公司在2024年12月31日担保余额基础上,对资产负债率为70%以上的子公司、资产负债率低于70%的子公司,资产负债率为70%以上的合联营公司和资产负债率低于70%的合联营公司分别新增担保额度为344.50亿元、133.62亿元、18.50亿元和13.23亿元,授权有效期自2024年年度股东大会审议通过本事项之日起12个月。在上述担保事项授权范围内,截至2025年6月30日,公司对各类被担保人的担保净增加额、担保余额情况如下,被担保人明细及其相关信息请见附表1。

单位:亿元

被担保人	截至2024年12月31日担保余额	2024年年度股东大会授权净增加担保额度	2024年年度股东大会授权担保余额上限	2025年1-6月新增担保余额	截至2025年6月30日担保余额
资产负债率为70%以上的子公司	27.77	344.50	619.27	11.12	285.89
资产负债率低于70%的子公司	111.63	133.62	245.25	-15.18	96.45
资产负债率为70%以上的合联营公司	21.30	18.50	39.8	-1.27	20.03
资产负债率低于70%的合联营公司	8.88	13.23	22.11	-8.27	0.61
合计	416.58	509.85	926.43	-13.60	402.98

二、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至2025年6月30日,公司及子公司提供的实际担保金额为402.98亿元,其中对子公司提供的实际担保金额为382.34亿元,上述数额分别占公司最近一期经审计净资产的48.74%、46.25%;公司不存在对控股股东和实际控制人及其关联人提供担保的情形,也无逾期对外担保情形。

三、期后新增对外担保情况

2025年半年度后至本公告披露前一日,公司新增对外担保14.44亿元。期后新增对外担保情况详见附表2。

四、子公司对公司提供担保的情况

根据公司子公司昆明新城成商业管理有限公司、宝鸡鸿瑞经营管理有限公司、乌鲁木齐城旭泰商业综合体管理服务有 限公司于2025年7月8日出具的股东会决议及股东决定,为已发行《新城控股集团股份有限公司2025年度第一期中期票据》提供反担保。

特此公告。

新城控股集团股份有限公

董 事 会

二〇二五年八月三十日

新城控股集团股份有限公司

公司代码:601155 公司简称:新城控股

2025 半年度 报告摘要

附表1:截至2025年6月30日对外担保情况

截至2025年6月30日主要财务指标(万元)														持股比例	担保起始日	担保到期日	截至2025年6月30日担保余额(亿元)
被担保人名称	注册地	注册资本(亿元)	主营业务	截至2025年6月30日主要财务指标(万元)													
				资产总额	负债总额	净资产	营业收入	净利润	净资产								
截至2025年6月30日,对资产负债率为70%以上的子公司的担保余额为285.89亿元																	
新城控股集团上海新城房产开发有限公司	上海市	0.20	房地产开发	99.84	7,348,916.66	7,337,482.68	433.98	121.13	566.35	99.34	2020/12/15	2035/12/14	5.60				
吴江智力房产开发有限公司	江苏省苏州市	2.31	房地产开发	76.41	448,770.02	342,906.48	105,864.44	61.05	875.89	—	2023/6/29	2031/6/28	0.79				
张家港港口丰源置业有限公司	江苏省苏州市	0.16(美元)	商业、房地产开发	73.29	75,954.16	55,669.45	20,284.71	1,957.62	350.52	98.91	2020/3/24	2032/3/24	2.50				
盐城新城博得房地产开发有限公司	江苏省盐城市	1.48	非居住性房地产开发、物业管理	92.76	105,107.98	97,498.06	7,609.91	962.29	—	80.20	2021/4/12	2032/4/11	1.75				
苏州隆盛商业管理有限公司	江苏省苏州市	0.37	商业、房地产开发	79.53	93,901.55	74,681.21	19,220.34	2,951.24	318.29	99.01	2024/4/9	2037/4/11	3.99				
昆山新城房地产开发有限公司	江苏省苏州市	1.78	房地产开发	76.35	264,299.73	201,496.06	89,054.00	1,343.43	—	99.85	2024/5/10	2047/4/9	4.61				
常州金坛新城房地产开发有限公司	江苏省常州市	0.50	房地产、租赁	73.83	125,722.18	92,947.11	32,775.07	3,617.40	332.03	99.01	2024/5/11	2042/5/24	6.20				
南京新城房产开发有限公司	江苏省南京市	0.40	房地产开发	87.11	109,980.93	95,801.14	14,179.79	2,104.13	564.72	99.01	2024/10/29	2034/6/25	3.38				
联合市新城房产开发有限公司	江苏省徐州市	0.01(美元)	非居住性房地产开发	95.76	98,254.34	94,085.61	4,168.73	1,431.19	284.70	80.20	2024/12/20	2042/12/8	3.68				
淮安新城房产开发有限公司	江苏省淮安市	0.05	非居住性房地产开发	87.29	95,336.70	83,214.98	12,121.72	1,648.78	1,639.72	99.12	2024/12/28	2037/12/27	3.90				
襄阳新城房产开发有限公司	江苏省襄阳市	0.10	商业、房地产开发	97.76	114,728.22	112,151.11	2,575.11	1,252.20	637.75	99.01	2025/9/9	2035/4/9	2.00				
常州润德润合管理有限公司	江苏省常州市	1.78	商业、房地产开发	76.35	264,299.73	201,496.06	89,054.00	1,343.43	—	99.85	2025/6/30	2042/4/28	5.45				
石家庄新城房地产开发有限公司	河北省石家庄市	6.66	房地产开发	70.84	111,397.30	79,054.94	32,542.35	26,215.65	1,032.62	66.20	2020/12/14	2028/12/13	0.12				
沧州市新城房地产开发有限公司	河北省沧州市	1.10	房地产开发	88.49	336,419.15	297,701.50	38,717.65	216.08	584.97	80.20	2023/7/5	2033/6/20	0.60				
天津新城联发房地产开发有限公司	天津市	2.34	房地产开发	84.94	148,173.58	125,361.45	22,314.93	0.00	384.22	95.87	2024/3/4	2029/7/3	0.34				
天津鸿源房地产开发有限公司	天津市	1.20	房地产开发	73.65	80,355.23	59,182.98	21,172.25	419.92	1,685.86	99.01	2023/12/10	2026/12/6	3.43				
唐山新城房地产开发有限公司	河北省唐山市	0.08	房地产开发	98.66	152,409.07	369.94	2,039.13	2,655.53	533.07	80.19	2022/7/22	2035/8/22	3.25				
天津市滨海新区新城房产开发有限公司	天津市	1.00	房地产开发	95.91	284,327.69	188.50	41,641.69	359.22	1,945.16	81.00	2023/6/12	2036/6/12	2.51				
天津新城联发房地产开发有限公司	天津市	0.30	房地产开发	91.65	141,773.03	129,842.31	1,335.68	863.77	99.01	2023/9/15	2033/9/13	2.15					
天津鸿源商业管理有限公司	天津市	1.20	商业、综合管理	73.65	80,355.23	59,182.98	21,172.25	419.92	1,685.86	99.01	2024/12/12	2036/12/6	0.69				
天津新城房产开发有限公司	天津市	10.10	房地产开发	93.42	2,099,057.29	1,960,850.61	138,206.68	53.08	5,699.01	99.01	2023/12/12	2028/6/16	1.91				
沧州市新城房地产开发有限公司	河北省沧州市	1.10	房地产开发	88.49	336,419.15	297,701.50	38,717.65	216.08	584.97	80.20	2025/6/10	2032/6/9	1.75				
惠州悦安房地产开发有限公司	广东省惠州市	4.00	房地产开发	96.81	256,327.60	248,102.46	8,165.14	3,033.18	84.94	76.19	2021/7/22	2029/9/21	1.64				
广州新城房产开发有限公司	广东省广州市	0.11	房地产开发	101.8	288,224.44	734,280.36	—	0.00	166.54	—	95.24	2027/10/31	2031/12/31	3.62			
六盘水新城房地产开发有限公司	贵州省六盘水市	0.22	房地产开发	96.98	149,790.90	262.37	43,238.59	5,464.03	289.01	99.35	2024/5/30	2029/11/23	0.19				
新城悦服务集团有限公司	广东省广州市	2.06	商业、综合管理	81.47	352,531.00	208,728.17	46,125.40	802.82	838.89	962.68	1,80,2024/12/12	2047/12/10	2.30				
肇庆亿恒房地产开发有限公司	广东省肇庆市	0.06	房地产开发	94.92	136,719.58	507.16	6,936.22	4,524.80	471.51	99.01	2024/2/2	2039/7/31	4.07				
南宁悦安房地产开发有限公司	广西壮族自治区南宁市	0.08	房地产开发	75.77	176,920.50	134,053.59	84,462.92	410.28	366.71	99.01	2024/19/19	2037/4/19	3.23				
昆明新城房产开发有限公司	云南省昆明市	0.06	房地产开发	94.92	136,719.58	507.16	6,936.22	4,524.80	471.51	99.01	2024/2/2	2039/7/31	4.07				
钦州鸿源房地产开发有限公司	广西壮族自治区钦州市	0.11	商业、综合管理	86.71	94,067.18	81,566.54	12,500.64	740.30	661.73	99.01	2024/11/15	2034/11/10	2.09				
遵义新城房产开发有限公司	贵州省遵义市	0.10	商业、综合管理	83.36	102,903.23	85,777.82	17,125.40	579.22	1,177.79	99.01	2024/12/5	2036/11/26	3.87				
钦州新城房产开发有限公司	广西壮族自治区钦州市	0.01	商业、综合管理	94.93	19,573.99	18,581.94	992.05	4,540.25	113.31	99.01	2025/6/6	2031/6/5	0.95				
涪州新城房产开发有限公司	广西壮族自治区涪州市	0.10	商业、综合管理	83.66	57,333.04	47,965.06	9,367.99	763.63	333.20	99.11	2025/10/10	2038/6/10	1.00				
昆明新城房产	云南省昆明市	0.06	不活跃资产、物业管理	96.90	117,711.95	114,067.71	3,644.24	958.88	929.62	99.01	2023/5/27	2027/7/27	2.45				
常德新城房产开发有限公司	湖南省常德市	0.40	房地产开发	118.9	153,691.48	109,72.10	—	29,710.99	871.67	99.01	2022/2/17	2026/2/17	7.03				
湘潭和丰置业有限公司	湖南省湘潭市	0.50	房地产开发、物业服务	83.95	74,778.56	62,776.57	12,002.00	2,459.1	357.59	99.01	2022/9/8	2027/9/8	0.50				
大冶市新城房产开发有限公司	湖北省大冶市	0.56	房地产开发	104.8	209,123.72	209,358.34	—	16,101.86	983.48	98.63	2022/12/29	2028/12/10	0.50				
鄂州新城房产开发有限公司	湖北省鄂州市	0.36	房地产开发、商业运营、物业管理	100.6	252,794.60	254,313.04	—	1,143.75	053.50	98.63	2024/6/12	2027/5/19	0.44				
长沙鸿源房产开发有限公司	湖南省长沙市	1.33	房地产开发、物业管理	92.16	189,587.26	179,715.44	14,871.82	764.22	255.33	80.20	2024/3/6	2024/12/25	4.06				
长沙悦安房产管理有限公司	湖南省长沙市	0.20	物业管理、房地产开发	91.38	228,256.53	206,682.13	19,574.39	3,677.13	3,445.52	99.01	2024/7/31	2039/7/31	7.59				
郴州新城房产开发有限公司	湖南省郴州市	0.25	房地产开发	80.77	78,275.16	63,221.16	15,054.00	1,588.53	646.31	80.20	2024/9/2	2026/8/28	1.80				
荆州新城房产开发有限公司	湖北省荆州市	0.15	商业、综合管理、物业服务	89.82	156,898.01	140,924.96	15,973.06	2,018.83	802.03	99.01	2024/12/11	2036/12/22	4.65				
鄂州新城房产开发有限公司	湖北省鄂州市	0.01	商业、综合管理	96.47	20,376.35	19,880.22	726.13	3,509.12	—	99.01	2024/12/11	2026/12/10	1.50				
常德新城房产开发有限公司	湖南省常德市	0.40	房地产开发	118.9	153,691.48	109,72.10	—	29,710.99	871.67	99.01	2024/12/5	2036/5/28	6.36				
长沙鸿源房产开发有限公司	湖南省长沙市	1.33	房地产开发、物业管理	92.16	189,587.26	179,715.44	14,871.82	764.22	255.33	80.20	2025/6/10	2037/6/17	4.06				
淄博新城房产开发有限公司	山东省淄博市	4.88	房地产开发、物业管理	89.41	231,723.76	207,179.53	24,544.23	116.55	566.76	—	99.22	2023/6/28	2028/6/28	6.79			
济宁新城房产开发有限公司	山东省济宁市	0.20	商业、综合管理	91.08	80,847.19	73,637.09	7,210.16	366.30	1,845.05	99.33	2024/3/5	2032/3/5	2.62				
滨州新城房产开发有限公司	山东省滨州市	1.71	房地产开发	100.8	133,441.78	134,670.74	228.96	1,104.869	065.29	99.21	2024/7/12	2029/7/12	1.19				
临沂鸿源房产开发有限公司	山东省临沂市	0.05	商业、综合管理、物业服务	81.26	115,579.67	93,924.32	21,655.35	1,737.13	266.52	99.01	2024/7/24	2037/7/23	3.35				
泰安新城房产开发有限公司	山东省泰安市	0.10	商业、综合管理	92.49	128,010.24	118,490.93	9,608.30	1,874.55	938.93	80.20	2024/7/5	2037/7/5	2.92				
东营新城房产开发有限公司	山东省东营市	6.72	房地产开发	89.44	213,157.77	190,643.57	20,514.20	41,608.85	—	99.01	2024/8/12	2034/8/12	2.78				
东营新城房产开发有限公司	山东省东营市	6.72	房地产开发	89.44	213,157.77	190,643.57	20,514.20	41,608.85	—	99.01	2024/8/12	2037/8/12	0.57				
淄博新城房产开发有限公司	山东省淄博市	4.88	房地产开发	89.41	231,723.76	207,179.53	24,544.23	116.55	566.76	—	99.22	2025/1/24	2035/1/15	0.79			
西宁新城房产开发有限公司	青海省西宁市	0.99	房地产开发	95.47	391,391.81	374,228.21	17,758.61	127,674.84	72,146.06	99.01	2020/12/21	2026/6/21	1.04				