

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 2023 年年度报告

## 重要提示

一、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。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、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。

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2023 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 2023 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。

四、公司负责人王晓松、主管会计工作负责人王晓松及会计机构负责人（会计主管人员）管有冬声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、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

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2023年度实现归属于母公司股东的净利润为737,102,713元；截至2023年12月31日，公司期末可供分配利润为人民币7,610,211,425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2023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。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告除对事实陈述外，所有本公司对（包括但不限于）预计、预测、目标、估计、规划、计划及展望的前瞻性陈述都涉及各类已知或未知的风险与不确定因素，其大部分不受公司控制，且将影响公司的经营运作及实际业绩，导致公司未来的实际结果可能会与这些陈述出现重大差异。敬请投资者审慎参考且不可完全依赖本报告的前瞻性陈述。本公司声明，本公司没有义务对本报告中的任何前瞻性陈述公开地进行更新或修改（除法律规定外）。本公司及其任何员工并未就公司未来表现作出任何保证声明，及不为任何该等声明负责。

### 七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

### 九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

## 十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的行业风险、市场风险等，敬请查阅管理层经营与分析中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素及对策部分的内容。

## 十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义 .....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	11
第四节	公司治理.....	53
第五节	环境与社会责任.....	67
第六节	重要事项.....	69
第七节	股份变动及股东情况.....	101
第八节	优先股相关情况.....	107
第九节	债券相关情况.....	108
第十节	财务报告.....	116

备查文件目录	载有法定代表人签名的年度报告文本
	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的 2023 年年度财务报表
	报告期内在证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原件



## 第一节 释义

### 一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限公司上海分公司
银行间市场交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
报告期	指	2023年1月1日至2023年12月31日
公司、本公司、新城控股、新城	指	新城控股集团股份有限公司
控股股东、富域发展	指	富域发展集团有限公司
常州德润	指	常州德润咨询管理有限公司
间接控股股东、新城发展	指	新城发展控股有限公司
新城悦	指	新城悦服务集团有限公司
江苏新城	指	江苏新城地产股份有限公司
会计师事务所、普华永道	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

公司的中文名称	新城控股集团股份有限公司
公司的中文简称	新城控股
公司的外文名称	Seazen Holdings Co., Ltd
公司的外文名称缩写	Seazen
公司的法定代表人	王晓松

### 二、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
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 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
传真	021-32522909	021-32522909
电子信箱	xckg@xincheng.com	xckg@xincheng.com

### 三、基本情况简介

公司注册地址	常州市武进高新区西湖路 1 号
公司注册地址的历史变更情况	武进国家高新技术产业开发区新雅路 18 号 208 室
公司办公地址	上海市普陀区中江路 388 弄 6 号新城控股大厦 A 座
公司办公地址的邮政编码	200062
公司网址	www.seazen.com.cn
电子信箱	xckg@xincheng.com

### 四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

### 五、公司股票简况

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

### 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	上海市浦东新区东育路 588 号前滩中心 42 楼
	签字会计师姓名	钱进、王凯

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2023年	2022年	本期比上年同期增减(%)	2021年
营业收入	119,174,277,853	115,456,683,070	3.22	168,231,677,887
归属于上市公司股东的净利润	737,102,713	1,393,833,529	-47.12	12,598,086,046
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	307,172,778	726,747,105	-57.73	10,244,895,368
经营活动产生的现金流量净额	10,157,788,553	14,534,774,255	-30.11	21,984,850,398
	2023年末	2022年末	本期末比上年同期末增减(%)	2021年末
归属于上市公司股东的净资产	60,077,889,784	59,481,286,513	1.00	59,309,962,937
总资产	374,108,790,001	457,907,014,950	-18.30	534,293,114,201

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2023年	2022年	本期比上年同期增减(%)	2021年
基本每股收益(元/股)	0.33	0.62	-46.77	5.59
稀释每股收益(元/股)	0.33	0.62	-46.77	5.58
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.14	0.32	-56.25	4.55
加权平均净资产收益率(%)	1.23	2.34	减少 1.11 个百分点	22.73
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.51	1.22	减少 0.71 个百分点	18.48

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

报告期归属于上市公司股东的净利润较上年同期下降 47.12%，主要系：1、受整体市场环境及结转项目的结构变化，报告期内公司房地产项目结转毛利金额较上年同期有所减少；2、对于部分亏损公司，公司未确认递延所得税资产，导致报告期内公司所得税费用较上年同期大幅增加。

报告期经营活动产生的现金流量净额较上年同期下降 30.11%，主要系报告期内公司签约金额下降导致销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期减少较多。

报告期归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润较上年同期下降 57.73%，主要系公司归属于上市公司股东的净利润较上年同期有较大幅度的减少。

报告期基本每股收益较上年同期下降 46.77%，主要系公司归属于上市公司股东的净利润较上年同期有较大幅度的减少。

报告期稀释每股收益较上年同期下降 46.77%及扣除非经常性损益后的基本每股收益较上年同期下降 56.25%，主要系公司基本每股收益较上年同期有较大幅度的减少。

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

## (一)同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

## (二)同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

## (三)境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

## 九、2023 年分季度主要财务数据

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	16,252,116,407	25,516,267,840	29,511,343,276	47,894,550,330
归属于上市公司股东的净利润	658,455,089	1,620,371,579	199,366,918	-1,741,090,873
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	538,634,237	1,399,123,990	106,662,538	-1,737,247,987
经营活动产生的现金流量净额	2,095,696,316	5,338,524,555	1,294,751,210	1,428,816,472

## 季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2023 年金额	附注（如适用）	2022 年金额	2021 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	443,317,746		5,083,951	-190,181
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	131,302,537		277,871,014	312,205,461
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-13,264,872		-15,179,975	35,082,024
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				

因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益	5,206,032			
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	63,978,964		1,101,337,572	2,868,132,297
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	39,127,117		31,686,871	-424,025
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-92,799,419		-515,664,408	34,032,487
其中：投资收益中采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	47,640,552		-21,578,728	-2,768,438
处置长期股权投资及合联营转子公司产生的投资损失	-87,217,986		-137,923,166	17,299,968
处置子公司的投资收益	-53,221,985		-356,162,514	19,500,957
减：所得税影响额	132,306,888		226,678,438	812,901,625
少数股东权益影响额（税后）	14,631,282		-8,629,837	82,745,760
合计	429,929,935		667,086,424	2,353,190,678

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	26,460,236	公司主营业务为房地产开发，公司及合作方向项目公司投入开发资金或调拨富余资金、收到或支付相关资金占用费均属于房地产行业合作经营模式下的日常经营活动，与正常经营业务直接相关，故公司将向联营、合营企业收取的利息收入由“计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费”转入经常性损益。

## 十一、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
在建投资性房地产	12,579,000,000	6,469,000,000	-6,110,000,000	189,084,038
完工投资性房地产	103,347,600,000	113,047,000,000	9,699,400,000	-125,105,074
其他投资	224,832,449	65,640,000	-159,192,449	-31,607,960
合计	116,151,432,449	119,581,640,000	3,430,207,551	32,371,004

## 十二、其他

适用 不适用

### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、经营情况讨论与分析

2023 年，在行业新周期的背景下，全体新城人聚势砺行，携手共进，经历了风雨洗礼，感受了风雨同舟。公司凭借“住宅+商业”双轮驱动战略进一步发挥优势，展现出良好的经营韧性，以变应变、拥抱变化、稳健发展，确保项目如期交付。在这信用事件频发的时代，公司用实际行动和高度自律，坚守“零违约”记录，为市场和投资者注入信心。

公司根据市场变化和自身优势，通过制定合理的经营战略和营销策略，积极把握市场窗口机会，挖掘不同城市、不同需求的结构化机会，做好营销推广、提升货值变现能力，紧抓销售和资金回笼。报告期内，公司实现合同销售面积 968.78 万平方米，同比下降 18.69%；完成合同销售金额 759.83 亿元，同比下降 34.52%。根据中国指数研究院发布的《2023 年中国房地产企业销售业绩排行榜》，公司 2023 年房地产合同销售面积和金额在全国房地产企业中分别排名第 10 位和第 18 位。报告期内，公司实现 812.1 亿元的全口径资金回笼，全口径资金回笼率为 107%（全口径资金回笼率=全口径资金回笼/合同销售金额）。

自 2022 年 7 月中共中央政治局会议首次提出“保交楼”工作任务以来，“保交楼”成为 2023 年各地稳楼市的关键词，同时也成为衡量房地产企业的重要指标。2023 年，面对在建项目多、体量大，尤其在项目销售放缓的行业大背景下，公司流动性承压，保交付压力加大。面对重重困难，公司上下齐心，共同努力，深入落实“保交付、守价值、筑能力、创未来”的经营方针，有力保障全年交付目标及吾悦广场开业 100%达成，实现企业安全稳定的经营。报告期内，公司共计完成超 14 万套物业，2,210 万平方米面积的交付，完成保交付任务。保交付过程中，公司稳定产品品质，从精致的立面美学到丰盛的庭院情境，每一处细节都蕴含着公司对品质生活的不懈追求；从交付一套好房到交付一种生活方式，每一个环节都实力兑现公司对美好生活的郑重承诺。报告期内，公司在由全国工商联房地产商会和中国节能协会碳中和专业委员会指导的 2023 不动产行业高质量发展峰会暨超级产品力&服务力年度大会中斩获“2023 中国房企超级产品力 TOP20”，同时获得“2023 全国优居 100 项目”、“2023 全国优秀产品体系”、“2023 全国优秀商业产品线”、“2023 全国十大优质精选作品”、“2023 全国十大绿色低碳项目”等多个殊荣。

公司践行社会责任，坚持商业品质、坚守开业节点，从投资到建设倾力投入，攻坚克难，力保 22 座吾悦广场如期开业，开业数量位居行业前列。公司用一座座吾悦广场提升城市综合形象、助力经济的高质量发展，以一个个有温度、有特色的空间场景回应消费者对美好生活的期待，让人间的烟火气，从各个城市新的中心弥漫开来。在多变的市场形势下，14 座自持项目隆重揭幕兑现了公司对于政府的承诺，8 座代管项目的精彩焕新不辜负委托方的信任，既反映了公司的招商运营能力，也体现了公司的商业输出能力。截至报告期末，公司在全国 135 个城市布局 198 座吾悦广场，已开业及委托管理在营数量达 161 座，开业面积达 1,499.11 万平方米，出租率达 96.48%。

2023 年，市场渐进性复苏，消费预期低靡，零售业消费动能不足。作为为数不多的全国性规模商业地产企业，新城商业在逆境中多举措提振消费活力，实现逆势增长，商场规模持续增长、经营收入稳步提升、体系建设持续迭新。报告期内，公司实现商业运营总收入即含税租金收入 113.24 亿元（包含：商铺、办公楼及购物中心的租金、管理费、停车场、多种经营及其他零星管理费收入），同比增长 13.17%，对公司业绩贡献进一步提高。

报告期内，公司举办以“幸福重逢、向新而行”为主题的 2023 年新城商业年会。作为业内具有引领力的重要峰会之一，本次大会吸引了逾 6,000 人次。此次新商会的顺利召开，为处于变革之中的商业地产行业，搭建起吾悦广场与品牌之间双向交互的平台。与品牌共生、与品牌共荣、与品牌共赢，已成为新城商业实现差异化发展的运营优势。强者恒强，随着品牌丰富度的不断提升，吾悦广场势必将迈着更为稳健的步伐，在竞争激烈的商业市场中占据更有利的地位。

新城商业的稳健发展立足于用心服务广域用户。目前，吾悦广场年服务用户达 14.8 亿人次，会员基数超 3,000 万人，其中活跃会员突破 2,000 万人。新城商业在实现稳健发展的同时，不忘持续内生迭代思维和能力，不断思考和探索如何面对未来，延续健康、可持续发展的路径。“深度运营”是公司经营管理团队反复研讨和实践，最终选择的道路。作为业内最具影响力的商业地产领军企业之一，新城商业凭借愈发强大的商业运营能力，持续赢得消费者的认可。2022 年，公司商业运营总收入首次超百亿，站在“百亿俱乐部”的全新起点上，2023 年新城商业持续拓展商业发展的广度与深度，继续秉承初心，回归商业本质，珍惜商业资源，聚焦深度运营，通过建立起以用户为中心的运营模式，深入洞察用户的

真实需求，识别用户并建立有效的连接，高效驱动货品的组织及服务提供，提升广场经营业绩，追求“为用户创造价值”。

2023 年是新城商业“深度运营”的元年，公司以用户思维来重新塑造吾悦广场的经营心智，在数字化技术支持下，吾悦自研会员体系上线，助力于定位吾悦广场核心用户人群，发掘消费特征圈层。同时，运用数字化工具提升管理效率，促进优本增效，创新管理模式，从数字化、可视化、产品化三方面完善经营健康评价工具与组织绩效考核的分类分策；以数字化信息技术，完善合作品牌的商务条件的对比分析机制和预警机制，从不同维度利用基础数据进行预警，做到发现问题，并解决问题。房地产项目生产布局散、非标准、单向性，质控是企业生产经营难点，报告期内，公司建立了数字化质控体系，尝试在业内率先通过数字化变革，实现重大工序影像留档、赋能、前方测速、现场检查发现及整改问题、过程管理留痕及工序验收。

近年来，随着住宅需求向“居者优其屋”过渡，房地产行业发展回归本质，产品力竞争时代全面开启。在行业聚变的当下，公司除了坚持保交付、保信用之外，也在全力迭代产品。报告期内，通过开展“质控战役”、“景观战役”等专项工作，公司实现了建造品质与景观呈现的突破性进展。公司“品悦系”产品成功入选房地产行业权威研究机构克而瑞研究中心评选的“2023 年全国十大品质美宅产品系”。此外，公司天津宝坻吾悦广场荣获国内首个超 10 万平方米的商业综合体超低能耗建筑设计标识认证，为寒冷地区商场类超低能耗建筑设计和推广提供了成功经验，为国内建筑领域碳达峰与碳中和战略目标实现做出了实质性的工作举措。自 2022 年推出绿色品牌“新蓝行动”以来，公司在绿色建筑领域的深耕已获得业界的广泛认可。

自“金融16条”实施以来，在监管部门的大力支持下，银行等金融机构积极响应监管政策支持优质房地产企业融资业务，公司融资环境有所改善。作为示范性房地产企业，公司凭借“双轮驱动”战略优势和经营良好的基本面，获得了省市各级政府、监管机构和金融市场等各方面的支持和认可。报告期内，公司以“央地联动”模式完成11亿元境内公司债的发行，综合票面利率为5.65%；完成13.16亿元绿色（碳中和）商业房地产抵押贷款支持证券的发行，不断实现融资端的突破。在政策支持和人民银行指导下，按照银行间市场交易商协会统一部署，中债信用增进投资股份有限公司积极支持优质民营房地产企业进行公开市场融资。在其提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保下，公司在报告期内完成2笔共计17亿元中期票据的发行，保障了公司在稳定经营过程中的资金需求、降低了融资成本，也有效提振市场信心。同时，公司在境外发行总额为1亿美元的无抵押固定利率债券，用于偿还公司于报告期内到期本金为1亿美元的境外美元债券，本期美元债为今年3月份以来第一笔地产境外美元债券新发，也是纯公司信用高级无抵押的普通美元债。截至报告期末，公司整体平均融资成本为6.20%（2022年末为6.52%）。

报告期内，公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行继续保持长期合作伙伴关系。截至报告期末，公司获得各大银行给予的集团授信总额度合计为1,090亿元，其中公司及子公司已使用授信281亿元，公司可以在上述授信总额度内开展融资，以支持业务的发展。

截至报告期末，公司总资产为 3,741.09 亿元，归属于上市公司股东的净资产为 600.78 亿元。报告期内，公司实现结算面积 1,711.34 万平方米，实现结算金额 1,558.28 亿元（含合联营项目）。公司实现营业收入 1,191.74 亿元，较上年同期增长 3.22%；实现归属于上市公司股东的净利润 7.37 亿元，较上年同期下降 47.12%。报告期内，公司共实现 161 个子项目竣工交付，竣工面积为 2,016.79 万平方米（含合联营项目）。截至报告期末，公司共有 220 个子项目在建，总建筑面积达 3,705.50 万平方米（含合联营项目）；公司已售未结转面积达到 2,170.12 万平方米（含合联营项目），提前锁定未来业绩。



## 2023 年公司房地产项目表

单位：平方米、万元

项目	所在城市	项目类别	项目状态	持股比例	计划投资	占地面积	总建筑面积	当年新开工面积	期末在建面积	当年竣工面积	待开发面积	可租售面积	2023 年签约面积	累计签约面积	2023 年结转面积	累计结转面积
常州武进区新城九熙台苑	常州市	住宅	竣工	98.69%	388,589	137,836	299,647	-	-	-	-	241,058	912	240,500	3,392	235,556
常州武进区新城华宇悦翠九隼花园	常州市	住宅	竣工	47.88%	356,705	111,718	324,002	-	-	31,212	-	291,754	4,380	276,557	85,785	276,048
常州武进区新城沁湖春秋花园	常州市	住宅	竣工	28.73%	78,172	42,605	95,364	-	-	95,364	-	81,715	23,245	74,981	74,421	74,421
常州武进区新城路劲西岸云栖花园	常州市	住宅	竣工	28.16%	131,195	49,724	122,275	-	-	122,275	-	107,578	26,309	53,614	51,239	51,239
常州武进区新城和昱云璟苑	常州市	住宅	竣工	97.08%	64,929	58,792	137,869	-	-	-	-	120,851	926	120,851	790	115,135
常州新北区新城绿都万和城	常州市	综合体	在建	46.92%	652,763	480,685	1,551,475	229,350	546,592	116,247	-	1,392,410	33,043	879,067	67,456	831,275
常州溧阳项目	常州市	综合体	竣工	99.01%	440,896	270,291	677,548	-	-	-	-	601,103	3,596	427,492	6,018	426,495
常州天宁区新城招商璞樾和山花苑	常州市	住宅	竣工	46.92%	213,454	83,179	248,675	-	-	-	-	216,489	-	216,489	-	212,520
常州天宁区新城门第境院	常州市	住宅	竣工	47.13%	210,058	77,263	227,418	-	-	-	-	200,883	2,660	192,296	-	178,012
常州新北区新城汇隼花园	常州市	住宅	竣工	95.76%	119,923	60,515	173,595	-	-	-	-	157,034	1,721	157,034	11,124	157,034
常州天宁区新城荣盛云翌花园	常州市	住宅	竣工	47.38%	250,928	46,057	144,217	-	-	144,217	-	129,509	408	116,876	115,902	115,902
常州新北区新城华宇云镜花苑	常州市	住宅	竣工	47.88%	336,088	74,134	219,687	-	-	219,687	-	196,263	14,569	174,535	169,627	169,627
常州金坛区新城金郡花园	常州市	住宅	竣工	95.76%	500,815	182,616	651,539	-	-	-	-	597,451	259	597,135	884	554,462
常州金坛区新城逸隼花园	常州市	住宅	竣工	57.46%	113,047	55,669	167,287	-	-	-	-	153,916	1,430	137,823	1,373	137,113
常州金坛区新城萃隼花园	常州市	住宅	竣工	57.46%	168,924	50,900	152,187	-	-	152,187	-	140,075	49,652	122,040	95,085	95,085
常州市金坛区新城熙隼花园	常州市	住宅	在建	57.46%	115,191	61,440	168,919	-	168,919	-	-	153,304	33,836	114,085	-	-
常州新北区新城龙控黑牡丹品悦尚院	常州市	住宅	在建	16.43%	385,215	87,241	280,491	108,709	108,709	-	171,782	253,634	-	-	-	-
金坛万建城	常州市	住宅	拟建	97.88%	12,100	31,841	31,841	-	-	-	31,841	31,841	-	-	-	-
常州金色新城西三期	常州市	住宅	拟建	95.76%	10,186	18,863	45,270	-	-	-	45,270	23,953	-	-	-	-
常州新城长岛东区	常州市	住宅	拟建	95.76%	70,983	157,740	315,481	-	-	-	315,481	236,610	-	-	-	-
泰州泰兴市新城丹霞花园	泰州市	住宅	在建	99.49%	196,916	155,173	478,431	231,438	231,836	-	-	445,860	21,222	245,692	3,196	226,165
泰州泰兴市新城水岸嘉苑	泰州市	住宅	在建	99.36%	137,072	74,420	287,249	-	124,748	-	58,972	260,556	10,839	180,397	1,795	85,737
泰州海陵项目	泰州市	综合体	在建	24.75%	791,047	307,759	685,213	-	389,226	295,987	-	606,006	77,996	248,821	129,349	129,349
泰州兴化项目	泰州市	综合体	在建	99.01%	329,743	217,681	701,897	-	28,098	65,700	-	623,747	247	503,988	73,407	476,815
泰州泰兴项目	泰州市	综合体	竣工	98.71%	251,550	172,616	531,054	-	-	-	-	462,220	1,576	344,152	627	333,824
连云港海州项目	连云港市	综合体	竣工	99.34%	277,985	138,228	545,406	-	-	-	-	468,933	-	347,039	1,389	329,262
连云港东海县新城东海府	连云港市	住宅	在建	47.15%	95,223	60,678	183,171	-	45,383	137,788	-	168,207	-	159,450	136,486	136,486
连云港赣榆区新城海悦铭筑	连云港市	住宅	在建	48.09%	68,813	45,820	123,280	-	25,456	97,824	-	107,814	109	107,612	66,167	66,167
连云港高新区新城明悦天骄	连云港市	住宅	在建	37.71%	111,560	40,942	143,763	-	2,557	141,206	-	113,084	-	112,590	82,712	82,712
盐城大丰区新城悦隼名邸	盐城市	住宅	竣工	99.49%	208,031	153,226	366,880	-	-	144,688	-	339,302	13,161	304,189	110,240	295,007
盐城高新区新城悦隼时代花园	盐城市	住宅	竣工	99.90%	111,899	95,586	229,433	-	-	-	-	219,231	4,122	211,421	5,996	198,493
盐城建湖县新城悦隼学府	盐城市	住宅	竣工	77.57%	95,097	75,950	189,605	-	-	-	-	171,727	766	171,725	21,573	171,725
盐城高新区新城金樾府	盐城市	住宅	竣工	39.96%	137,369	77,818	256,209	-	-	140,467	-	223,040	-	202,866	86,659	193,777
盐城经开区新城东樾府	盐城市	住宅	在建	20.38%	215,075	104,088	299,805	-	141,730	158,075	-	267,896	23,998	181,703	106,995	106,995
盐城亭湖区新城琅樾府	盐城市	住宅	在建	98.45%	173,109	43,135	126,818	52,233	126,818	-	-	110,660	27,553	49,800	-	-
盐城经开区新城云图花园	盐城市	住宅	在建	33.51%	174,378	68,215	227,766	21,995	155,921	71,844	-	197,921	25,816	69,991	4,994	4,994
盐城大丰项目	盐城市	综合体	竣工	80.20%	322,057	226,792	842,675	-	-	-	-	794,740	1,715	579,798	175,962	568,685
盐城射阳项目	盐城市	综合体	竣工	98.71%	213,532	167,738	558,033	-	-	-	-	522,446	299	396,845	-	352,799

2023 年年度报告

淮安淮阴区新城悦隽	淮安市	住宅	在建	95.86%	209,646	130,455	542,814	-	23,128	-	-	459,711	3,587	455,659	2,987	446,706
淮安清江浦区新城九龙原著	淮安市	住宅	竣工	32.60%	97,641	60,397	209,781	-	-	-	-	177,423	623	159,269	6,877	159,269
淮安金湖县新城悦隽风华	淮安市	住宅	竣工	78.59%	96,576	92,915	244,053	-	-	56,720	-	227,288	-	200,524	21,271	200,524
淮安淮阴区天瑞府	淮安市	住宅	竣工	25.31%	86,030	57,269	226,116	-	-	226,116	-	201,173	8,120	172,318	125,368	125,368
淮安清江浦区新城金樾府	淮安市	住宅	在建	31.94%	110,725	41,476	155,842	-	155,842	-	-	143,658	37,663	107,564	-	-
淮安清江浦区新城清河印	淮安市	住宅	在建	97.56%	89,234	30,222	91,579	20,839	91,579	-	-	82,973	30,824	64,000	-	-
淮安清江浦区海尚风华	淮安市	住宅	在建	62.92%	483,090	207,679	673,803	241,631	301,838	-	371,965	621,920	29,356	59,626	-	-
淮安涟水县新城悦隽学府	淮安市	住宅	竣工	97.41%	81,618	92,112	212,126	-	-	-	-	183,858	-	183,837	2,078	173,207
淮安涟水县新城和樾府	淮安市	住宅	在建	95.93%	82,669	66,851	154,424	-	93,764	-	60,660	142,208	25,961	42,517	-	-
淮安涟水项目	淮安市	综合体	在建	80.20%	241,026	241,591	682,257	-	186,569	47,048	-	610,746	61,221	445,721	48,330	320,727
淮安盱眙项目	淮安市	综合体	在建	99.01%	151,679	119,537	379,842	117,309	118,680	247,337	13,825	364,598	59,600	260,524	171,771	171,771
涟水滨河项目	淮安市	综合体	在建	99.01%	272,923	267,967	608,519	59,424	193,309	-	415,211	573,013	49,619	68,710	-	-
无锡惠山区新城天一新著	无锡市	住宅	竣工	24.47%	283,228	103,846	361,558	-	-	-	-	332,016	12,031	326,278	-	300,350
无锡锡山区新城文晖铭苑	无锡市	住宅	竣工	95.76%	285,474	75,699	204,841	-	-	204,841	-	181,834	22,266	181,834	166,768	166,768
苏州太仓市新城花语景岸	苏州市	住宅	在建	19.98%	112,789	41,329	115,354	-	115,354	-	-	101,506	38,540	64,001	-	-
苏州相城区新城拾鲤花园	苏州市	住宅	竣工	19.98%	247,134	128,313	314,681	-	-	-	-	294,623	-	263,795	-	263,795
苏州相城区新城湖畔春晓	苏州市	住宅	在建	32.95%	223,192	52,279	181,194	-	133,741	47,453	-	158,635	20,599	72,016	43,644	43,644
苏州相城区建发新城凤起和鸣雅苑	苏州市	住宅	竣工	20.38%	328,814	70,304	214,409	-	-	109,777	-	169,783	12,656	161,553	86,449	161,553
苏州吴江区新城香溪源	苏州市	住宅	竣工	49.50%	254,521	158,190	498,521	-	-	-	-	436,409	-	425,709	30,700	425,709
苏州吴江区新城三千邑	苏州市	住宅	竣工	32.97%	428,805	126,721	440,749	-	-	-	-	387,062	-	387,036	32,140	387,036
苏州吴江区新城邻水湾景苑	苏州市	住宅	在建	99.85%	320,746	303,140	786,015	-	290,776	-	-	688,600	56,279	554,864	151,621	473,466
苏州吴江区外果圩项目	苏州市	住宅	拟建	96.23%	70,052	113,772	128,769	-	-	-	128,769	116,369	-	-	-	-
苏州吴江区新城震泽平澜府	苏州市	住宅	竣工	69.93%	132,469	80,196	198,826	-	-	-	-	180,476	1,861	174,013	3,747	173,313
苏州吴江区新城玖誉湾	苏州市	住宅	竣工	29.97%	70,665	33,578	69,038	-	-	-	-	64,738	-	62,260	-	42,129
苏州昆山市新城柏丽湾	苏州市	住宅	在建	99.95%	120,000	65,582	197,115	-	-	-	49,200	194,818	-	120,454	-	120,454
苏州工业园区新城辉映时代花园	苏州市	住宅	竣工	29.96%	268,014	58,082	170,365	-	-	-	-	145,017	5,247	134,404	-	134,404
苏州工业园区嘉樾时代花园	苏州市	住宅	竣工	50.95%	154,761	31,768	94,030	-	-	-	-	81,169	-	81,169	11,135	70,028
苏州昆山市新城翡丽兰亭	苏州市	住宅	竣工	50.66%	180,745	57,334	179,523	-	-	-	-	163,348	32,480	162,521	32,884	160,110
苏州太仓市云萃景园	苏州市	住宅	竣工	79.87%	155,706	44,157	125,388	-	-	125,388	-	109,457	-	89,998	87,168	87,168
苏州常熟市新城雍澜苑	苏州市	住宅	竣工	19.98%	104,456	54,052	97,921	-	-	-	-	87,023	880	72,197	866	72,197
苏州常熟市新城悦隽华庭	苏州市	住宅	竣工	99.85%	143,449	60,373	182,181	-	-	-	-	159,862	-	142,054	1,039	135,812
苏州常熟市新城源江筑	苏州市	住宅	竣工	48.95%	155,420	64,192	193,925	-	-	-	-	171,598	-	139,156	13,189	139,156
苏州常熟市新城河滨花园	苏州市	住宅	竣工	14.99%	210,887	44,671	137,067	-	-	-	-	114,116	-	97,964	-	97,917
苏州张家港市新城棠颂云著花园	苏州市	住宅	竣工	29.97%	171,582	76,416	210,090	-	-	-	-	184,989	6,584	158,666	8,946	158,368
苏州张家港市新城和樾花园	苏州市	住宅	竣工	79.92%	141,485	65,675	182,862	-	-	-	-	164,477	25,392	140,694	30,160	131,417
苏州张家港市新城云悦时光花园	苏州市	住宅	竣工	59.82%	40,643	20,785	62,704	-	-	62,704	-	56,632	11,511	41,240	39,324	39,324
苏州张家港市新城江悦悦风华花园	苏州市	住宅	在建	39.16%	51,025	29,607	80,184	-	8,196	71,988	-	72,739	6,692	19,158	17,937	17,937
苏州太仓市新城太仓珑悦天境	苏州市	住宅	竣工	16.56%	36,454	19,763	49,362	-	-	-	-	42,774	2,481	39,657	-	37,562
苏州相城区新城雅樾澜庭	苏州市	住宅	在建	48.67%	175,281	49,913	130,583	-	130,583	-	-	121,216	36,250	89,325	-	-
苏州 MOC 芯城汇项目二部	苏州市	住宅	竣工	95.87%	43,009	12,941	73,629	-	-	-	-	61,361	-	56,815	-	56,815
苏州 MOC 芯城汇项目三部	苏州市	住宅	在建	95.87%	221,037	33,599	266,039	-	59,661	-	141,531	234,706	-	100,503	-	53,579
苏州 MOC 芯城汇项目四部	苏州市	住宅	竣工	95.87%	444,619	51,421	286,011	-	-	-	-	275,949	-	260,823	571	246,427
苏州 MOC 芯城汇项目五部	苏州市	住宅	竣工	95.87%	127,773	30,758	158,969	-	-	-	-	130,427	28,698	129,026	47,921	120,388

2023 年年度报告

苏州 MOC 芯城汇项目六部	苏州市	住宅	在建	95.87%	105,830	15,255	107,186	-	107,186	-	-	88,204	39,877	60,886	-	-
苏州 MOC 芯城汇项目七部	苏州市	住宅	拟建	95.87%	146,794	33,009	184,338	-	-	-	184,338	170,740	-	-	-	-
苏州 MOC 芯城汇项目八部	苏州市	住宅	在建	95.87%	386,042	38,187	245,204	-	245,204	-	-	220,350	25,147	138,328	-	-
苏州 MOC 芯城汇项目九部	苏州市	住宅	在建	95.87%	91,932	19,721	94,190	29,372	43,762	50,428	-	79,407	168	64,867	18,712	18,712
苏州 MOC 芯城汇项目十部	苏州市	住宅	竣工	95.87%	60,228	7,502	47,506	-	-	47,506	-	39,836	-	39,836	-	-
南通通州区新城上悦城	南通市	住宅	竣工	24.98%	126,732	82,741	265,945	-	-	-	-	240,884	-	193,501	-	171,379
南通海门市新城江海都会	南通市	住宅	竣工	24.98%	247,903	107,183	252,645	-	-	-	-	204,633	87	197,039	75	197,027
南通如皋市新城悦隼时代	南通市	住宅	竣工	95.80%	213,471	94,378	312,342	-	-	-	-	279,206	-	279,206	4,215	271,393
南通通州区招商新城雍景湾	南通市	住宅	竣工	48.95%	273,739	149,668	372,813	-	-	-	-	360,593	652	335,318	26,156	335,318
南通港闸区新城香溢紫郡	南通市	住宅	在建	79.47%	265,680	185,576	753,534	-	-	-	147,656	722,444	-	541,671	229	540,028
南通如皋市新城光启花苑	南通市	住宅	竣工	32.78%	178,577	76,482	241,612	-	-	241,612	-	215,871	590	207,931	207,784	207,784
南通如皋市新城云境雅苑	南通市	住宅	竣工	28.73%	155,381	60,885	178,292	-	-	178,292	-	156,865	28,897	148,145	143,503	143,503
南通启东市新城云图雅苑	南通市	住宅	在建	50.51%	381,676	175,005	412,184	-	231,481	180,703	-	395,259	71,522	163,612	80,855	80,855
南通如皋市宸星雅苑	南通市	住宅	竣工	30.31%	85,925	31,017	95,388	-	-	95,388	-	85,855	12,947	61,105	57,894	57,894
南通启东市新城蝶湖世界湾	南通市	住宅	竣工	33.68%	262,912	127,760	385,227	-	-	-	-	352,394	-	338,045	1,844	328,028
南通崇川区新城北纬 31 度	南通市	住宅	竣工	40.00%	225,241	65,064	191,909	-	-	191,909	-	170,220	36,055	138,292	135,869	135,869
南通市如东县新城招商雍华府	南通市	住宅	竣工	29.81%	120,723	56,925	158,008	-	-	158,008	-	143,294	39,151	115,626	113,671	113,671
南通海门三星镇震蒙大道东项目	南通市	住宅	在建	50.48%	168,615	63,905	173,712	-	173,712	-	-	153,055	-	-	-	-
南通海门区新城大业风华花苑	南通市	住宅	在建	50.41%	161,312	61,933	156,671	-	156,671	-	-	125,586	23,190	51,677	-	-
上海青浦区新城璞樾门第	上海市	住宅	竣工	99.08%	96,301	26,654	65,875	-	-	-	-	48,373	7,032	48,373	7,075	42,163
上海青浦区新城盛世	上海市	住宅	竣工	27.82%	88,360	25,324	80,956	-	-	-	-	73,858	-	58,527	-	58,527
上海浦东新区新城西岸公园	上海市	住宅	竣工	50.67%	371,255	61,316	199,409	-	-	-	-	160,117	14,820	141,733	-	126,501
上海宝山区新城云麓之城	上海市	住宅	在建	22.84%	329,154	89,155	220,119	-	59,678	22,887	-	198,681	463	87,779	463	87,779
上海宝山区新城雍和府	上海市	住宅	竣工	24.34%	307,373	62,848	188,388	-	-	-	-	149,960	6,061	135,902	-	113,706
上海静安区新城静安映	上海市	住宅	竣工	34.77%	393,690	26,190	94,896	-	-	-	-	86,901	6,916	64,671	7,106	64,595
上海闵行区新城千禧公园	上海市	住宅	竣工	82.70%	192,888	39,755	117,611	-	-	117,611	-	103,690	2,632	79,774	75,373	75,373
嘉兴嘉善县新城翡翠风华城	嘉兴市	住宅	竣工	48.36%	154,150	52,385	171,350	-	-	171,350	-	155,735	2,065	155,345	155,345	155,345
嘉兴嘉善县新城云尚风华城	嘉兴市	住宅	竣工	29.80%	78,082	29,791	93,835	-	-	93,835	-	83,623	-	82,330	81,540	81,540
嘉兴平湖市新城悦宸里	嘉兴市	住宅	竣工	16.56%	160,021	66,703	201,309	-	-	201,309	-	192,474	26,693	174,288	119,334	119,334
嘉兴平湖市悦宸庭	嘉兴市	住宅	竣工	16.56%	45,214	18,000	57,377	-	-	57,377	-	54,265	13,649	43,024	24,252	24,252
嘉兴海盐项目	嘉兴市	综合体	竣工	99.04%	223,138	114,546	442,485	-	-	-	-	436,352	-	280,488	4,817	228,545
湖州南浔项目	湖州市	综合体	竣工	59.61%	341,660	198,524	673,562	-	-	206,255	-	660,299	24,690	424,992	151,041	386,044
湖州德清县新城都会名邸	湖州市	住宅	竣工	99.93%	182,215	62,588	187,830	-	-	-	-	182,074	-	182,074	24,324	182,074
湖州德清县新城都会澜轩	湖州市	住宅	竣工	99.93%	144,540	47,446	137,157	-	-	-	-	135,825	-	135,698	5,495	135,698
湖州吴兴项目	湖州市	综合体	竣工	80.20%	357,735	100,671	527,147	-	-	70,155	-	503,339	1,945	269,716	71,234	269,699
上海松江区佘山望	上海市	住宅	在建	29.80%	353,690	88,442	168,821	-	168,821	-	-	145,824	10,870	109,509	-	-
扬州邗江区新城拾光樾	扬州市	住宅	在建	95.87%	46,314	26,504	64,319	-	37,211	27,108	-	55,141	28,729	50,638	21,951	21,951
扬州邗江区新城运河上宸	扬州市	住宅	竣工	38.36%	132,243	83,239	194,230	-	-	-	-	162,044	-	149,802	18,428	134,229
镇江新区新城珑悦苑	镇江市	住宅	竣工	31.63%	147,111	70,766	213,421	-	-	-	-	178,357	-	176,094	-	170,245
镇江润州区新城江山樾	镇江市	住宅	在建	23.97%	191,888	143,200	205,655	-	38,905	-	-	146,299	663	137,916	957	134,701
镇江扬中新城九里香畔	镇江市	住宅	在建	76.71%	219,626	72,780	319,565	-	125,682	57,147	-	250,076	26,132	185,609	28,521	145,652
镇江丁卯新区新城君和雅苑	镇江市	住宅	在建	37.59%	69,292	31,372	99,861	-	99,861	-	-	88,729	16,505	82,922	-	-
扬州宝应项目	扬州市	综合体	竣工	80.20%	287,019	185,303	575,447	-	-	-	-	506,024	2,530	336,631	3,077	323,195

2023 年年度报告

扬州高邮项目	扬州市	综合体	在建	80.20%	335,393	249,141	825,259	-	68,446	74,874	-	735,029	108,616	554,403	87,913	510,463
镇江扬中项目	镇江市	综合体	在建	99.53%	344,819	191,444	662,299	-	54,379	133,475	167,235	601,101	57,055	255,001	85,052	226,574
宿迁泗阳项目	宿迁市	综合体	在建	99.01%	378,683	279,959	983,697	151,348	293,447	177,514	150,303	887,403	162,612	674,542	158,243	364,477
徐州新沂项目	徐州市	综合体	在建	99.59%	368,061	263,958	880,104	112,926	236,971	17,857	230,871	804,922	119,333	414,443	30,415	214,639
宿迁泗洪项目	宿迁市	综合体	在建	99.01%	373,399	280,409	924,990	12,075	225,084	188,342	55,129	905,547	106,838	693,979	241,064	495,033
宿迁宿城区新城玺樾府	宿迁市	住宅	竣工	56.58%	203,144	127,527	426,175	-	-	40,035	-	373,532	430	337,266	95,688	316,218
宿迁泗阳县新城时光印象	宿迁市	住宅	竣工	76.38%	63,697	61,218	160,597	-	-	-	-	140,002	704	132,549	496	126,746
宿迁经开区新城悦隼	宿迁市	住宅	竣工	94.45%	203,322	218,882	623,233	-	-	-	-	573,000	30	572,177	5,507	504,333
宿迁经开区新城十里金樾	宿迁市	住宅	在建	66.01%	139,639	82,935	298,609	-	1,841	190,660	-	276,525	-	271,860	175,448	269,248
宿迁宿城区新城云昱江山	宿迁市	住宅	在建	75.45%	179,614	74,925	234,742	-	234,742	-	-	214,042	43,847	97,724	-	-
南京江宁区新保弘领东苑	南京市	住宅	竣工	32.60%	517,486	67,811	247,524	-	-	-	-	196,681	538	182,399	573	182,119
南京江宁区新城悦峯	南京市	住宅	竣工	32.60%	413,351	74,741	231,101	-	-	-	-	185,005	40	171,716	62	171,681
南京江宁区新城云漾滨江	南京市	住宅	竣工	95.88%	171,168	50,435	159,926	-	-	159,926	-	137,259	4,220	108,507	96,521	96,521
南京江宁区新城上宸云际	南京市	住宅	在建	25.32%	213,415	46,365	157,910	-	157,910	-	-	143,307	11,694	114,145	-	-
南京江宁区新城云漾滨江二期	南京市	住宅	在建	95.88%	191,126	56,226	176,780	-	176,780	-	-	155,649	55,033	76,375	-	-
南京江宁区新城铭著风华	南京市	住宅	在建	13.50%	249,975	44,036	124,361	-	124,361	-	-	111,423	12,963	45,597	-	-
南京江北新区新城星悦天地广场 G01 项目	南京市	住宅	在建	47.95%	26,500	7,025	31,557	-	25,216	-	-	19,515	-	6,162	110	5,996
南京浦口区新城金樾府	南京市	住宅	竣工	95.88%	264,136	51,750	158,243	-	-	31,271	-	121,479	-	121,362	6,092	112,863
南京江北新区新城水岸云际	南京市	住宅	在建	39.12%	148,384	27,022	73,364	-	1,457	71,907	-	66,650	-	53,066	52,350	52,350
镇江句容新城天悦府	镇江市	住宅	竣工	19.17%	94,847	53,873	144,471	-	-	-	-	121,059	2,135	106,731	3,648	99,725
南京江北新区越江时代	南京市	住宅	在建	14.38%	486,225	66,057	224,903	-	224,903	-	-	202,873	51,053	107,890	-	-
南京秦淮区新城翡丽铂湾	南京市	住宅	在建	19.00%	296,783	27,022	93,909	-	93,909	-	-	74,605	9,922	52,539	-	-
南京栖霞区新城云樾观山府	南京市	住宅	在建	19.17%	468,319	70,029	202,581	-	202,581	-	-	184,085	50,291	124,677	-	-
亳州谯城区新城亳州玺樾府	亳州市	住宅	竣工	48.09%	99,696	109,620	226,030	-	-	-	-	200,340	561	154,960	821	149,941
滁州来安县新城艺境花园	滁州市	住宅	在建	31.63%	115,548	60,189	170,517	-	27,252	-	-	149,523	-	129,981	701	129,981
蚌埠龙子湖区新城怡康时光印象	蚌埠市	住宅	竣工	48.17%	74,354	49,547	133,089	-	-	133,089	-	121,653	-	104,273	95,853	95,853
合肥长丰县新城悦隼九里	合肥市	住宅	竣工	77.67%	146,365	69,878	195,709	-	-	-	-	177,304	1,260	155,670	373	153,833
合肥滨湖区新城云境	合肥市	住宅	竣工	95.78%	174,109	63,341	178,918	-	-	-	-	152,697	6,200	139,371	725	128,658
芜湖弋江区新城大都会	芜湖市	住宅	竣工	95.79%	138,782	62,643	168,081	-	-	-	-	151,086	1,045	146,015	820	145,790
蚌埠淮上区新城悦隼天著	蚌埠市	住宅	竣工	95.78%	63,658	54,115	160,404	-	-	-	-	145,213	442	127,252	236	126,632
阜阳颍州区新城京师国府	阜阳市	住宅	竣工	49.98%	275,310	242,913	659,634	-	-	-	-	491,088	1,573	446,295	15,218	400,630
阜阳颍州区新城大都会	阜阳市	住宅	竣工	95.76%	97,702	57,136	157,881	-	-	-	-	146,801	1,708	132,754	2,600	130,652
阜阳颍州区新城云昱东方	阜阳市	住宅	在建	99.35%	84,658	63,721	193,109	-	91,712	81,397	-	166,175	4,411	148,973	97,124	97,124
六安裕安项目	六安市	综合体	竣工	99.17%	268,239	262,662	672,333	-	-	-	-	656,342	-	465,054	4,721	457,950
淮北杜集项目	淮北市	综合体	在建	98.69%	290,069	228,712	692,852	-	58,281	-	-	664,098	5,529	452,418	3,666	445,291
滁州南谯项目	滁州市	综合体	竣工	99.53%	255,026	219,782	619,041	-	-	-	-	565,339	-	439,979	648	371,818
滁州天长项目	滁州市	综合体	竣工	99.56%	238,347	226,919	624,261	-	-	334,803	-	607,864	3,651	448,899	289,375	426,333
铜陵铜官项目	铜陵市	综合体	在建	99.01%	287,188	214,901	549,754	-	214,196	-	-	525,500	54	353,725	162,515	334,896
阜阳颍上项目	阜阳市	综合体	在建	98.70%	370,430	337,748	923,917	-	443,061	119,287	361,569	899,198	124,489	325,512	94,516	94,516
阜阳颍州项目	阜阳市	综合体	在建	95.76%	280,693	174,155	545,190	-	64,660	69,333	-	450,262	4,005	314,675	2,873	238,732
徐州丰县项目	徐州市	综合体	在建	98.70%	403,471	294,806	1,007,979	337,558	768,148	10,214	131,673	934,686	212,986	640,499	88,844	88,844
徐州贾汪项目	徐州市	综合体	在建	80.20%	427,256	504,936	1,191,258	81,990	299,316	-	232,780	1,023,596	65,192	579,254	103,150	471,935
徐州鼓楼区新城玫瑰湖	徐州市	住宅	竣工	94.46%	206,897	74,449	219,710	-	-	22,666	-	197,480	-	193,855	-	181,244

2023 年年度报告

徐州鼓楼区新城鼓楼映樾	徐州市	住宅	竣工	95.10%	112,256	54,171	123,399	-	-	123,399	-	110,208	-	109,193	93,993	93,993
徐州云龙区新城璞樾御珑湖 (BC)	徐州市	住宅	在建	48.09%	202,807	73,239	142,030	-	142,030	-	-	128,927	19,109	67,650	-	-
徐州云龙区新城璞樾御珑湖 (A)	徐州市	住宅	在建	66.01%	336,065	81,570	245,725	-	245,725	-	-	210,342	39,340	93,308	-	-
徐州邳州市新城邳州碧桂园	徐州市	住宅	在建	46.99%	325,743	224,939	702,183	-	302,540	-	-	665,420	31,292	581,218	12,319	373,722
徐州邳州市新城邳州熙悦府 (74 号地块)	徐州市	住宅	竣工	23.97%	89,836	65,069	208,578	-	-	-	-	186,951	171	163,102	47,573	162,082
徐州邳州市新城邳州熙悦府 (75 号地块)	徐州市	住宅	在建	23.97%	98,455	65,855	212,632	-	25,295	-	-	182,360	976	157,124	23,487	155,911
南昌进贤项目	南昌市	综合体	在建	99.75%	217,599	133,653	464,854	-	165,927	-	-	453,099	73,467	250,827	130,733	130,733
九江濂溪区新城悦隽中央公园	九江市	住宅	竣工	59.41%	133,986	87,200	255,248	-	-	31,471	-	202,664	2,828	195,360	28,614	191,828
南昌经开区新城悦隽时代	南昌市	住宅	竣工	99.11%	47,699	27,441	64,848	-	-	-	-	64,148	4,082	62,958	3,043	61,475
南昌县新城高速昱江来	南昌市	住宅	在建	59.41%	92,327	39,790	121,495	-	71,039	50,457	-	118,897	16,928	35,215	16,225	16,225
南昌高新区新城湖城大境	南昌市	住宅	在建	32.97%	382,611	161,278	534,739	-	445,399	-	89,340	513,159	108,827	228,031	-	-
南昌县新城天御城	南昌市	住宅	拟建	29.70%	160,044	145,610	330,840	-	-	-	330,840	321,125	-	-	-	-
上饶广信区新城桃李郡	上饶市	住宅	在建	32.67%	104,484	74,433	214,421	-	75,743	138,678	-	209,227	24,234	151,691	101,193	101,193
台州温岭市云樾天境	台州市	住宅	在建	39.58%	137,425	39,525	187,732	-	187,732	-	-	185,268	72,177	114,414	-	-
温州市龙湾区凯迪新城博科园	温州市	住宅	在建	42.55%	323,946	66,134	276,787	-	276,787	-	-	238,492	71,484	173,996	-	-
温州未来社区项目	温州市	综合体	在建	49.01%	478,281	76,485	372,788	-	372,788	-	-	300,664	37,101	233,754	-	-
温州龙湾项目	温州市	综合体	竣工	49.51%	895,873	157,469	752,371	-	-	-	-	630,872	-	403,628	-	402,651
台州黄岩区新城江山壹品苑	台州市	住宅	竣工	26.96%	162,583	127,857	377,975	-	-	-	-	355,268	-	355,198	-	346,181
台州温岭市新城云樾观岭	台州市	住宅	竣工	32.60%	377,920	114,369	377,808	-	-	-	-	344,312	4,858	338,582	5,373	338,027
台州温岭市新城云樾东方	台州市	住宅	在建	55.09%	255,113	104,530	316,073	-	107,995	208,078	-	302,307	24,675	127,552	106,858	106,858
台州椒江区新城云樾风华	台州市	住宅	竣工	64.27%	126,662	41,844	130,657	-	-	130,657	-	128,833	-	118,404	118,404	118,404
台州玉环市金麟府	台州市	住宅	在建	39.03%	223,446	75,476	214,727	-	214,727	-	-	179,513	32,097	160,967	-	-
台州温岭市云樾珑湾苑	台州市	住宅	在建	48.78%	64,474	18,208	42,511	-	42,511	-	-	32,738	12,099	30,316	-	-
温州瑞安市新城翡翠悦府	温州市	住宅	竣工	19.97%	275,116	56,250	202,069	-	-	-	-	197,259	-	195,185	-	170,642
温州瑞安市新城国瑞府	温州市	住宅	竣工	20.00%	198,914	43,447	168,967	-	-	-	-	163,985	12,428	163,985	10,530	161,938
温州乐清市新城观澜苑	温州市	住宅	竣工	18.18%	126,026	65,086	169,586	-	-	-	-	167,878	139	156,885	-	156,745
温州洞头区新城瓯江湾	温州市	住宅	在建	91.82%	361,774	128,546	437,634	-	194,515	243,119	-	423,509	6,256	369,203	225,330	225,330
温州金海园区江海名邸	温州市	住宅	在建	24.88%	393,123	117,959	457,507	-	457,507	-	-	401,376	22,228	104,017	-	-
温岭市新城云樾玖溪	台州市	住宅	在建	24.00%	170,951	46,829	109,617	-	29,918	-	79,699	107,644	31,893	48,935	-	-
福州平潭项目	福州市	综合体	在建	64.36%	318,112	140,000	533,233	-	422,432	110,801	-	507,980	21,692	132,904	67,948	67,948
福州晋安区新城卓越榕域风华	福州市	住宅	竣工	67.30%	109,342	32,669	99,651	-	-	99,651	-	93,583	602	80,211	12,600	12,600
漳州龙文项目	漳州市	综合体	在建	99.01%	423,544	125,721	516,433	-	178,997	-	337,436	461,752	38,593	49,667	-	-
宁波江北区新城湖畔樾山	宁波市	住宅	竣工	32.52%	94,163	54,003	99,570	-	-	-	-	71,088	1,928	69,893	2,179	68,972
绍兴柯桥区新城樾山府	绍兴市	住宅	竣工	63.00%	221,660	114,175	252,322	-	-	-	-	249,223	1,086	237,020	648	232,288
绍兴越城区新城宝龙世家	绍兴市	住宅	竣工	48.93%	172,281	92,498	272,470	-	-	-	-	267,485	-	218,379	-	218,379
绍兴越城区新城玖尚府	绍兴市	住宅	在建	32.19%	104,523	39,207	134,006	-	134,006	-	-	132,459	13,471	105,195	-	-
杭州萧山区新城世宸名府	杭州市	住宅	竣工	25.01%	252,300	30,739	135,453	-	-	-	-	127,388	5,687	108,530	8,339	108,530
杭州临平区新城香悦和鸣府	杭州市	住宅	竣工	69.99%	299,380	57,135	186,281	-	-	186,281	-	184,208	6,672	168,851	154,863	154,863
金华建德市新城严州誉境府	杭州市	住宅	竣工	29.96%	80,213	34,600	94,427	-	-	-	-	93,051	1,070	66,559	-	64,961
金华浦江县新城盛昱	金华市	住宅	竣工	33.00%	134,647	61,030	182,132	-	-	-	-	176,751	-	168,221	-	168,221
金华兰溪市新城香悦兰城	金华市	住宅	竣工	59.99%	121,747	69,998	196,898	-	-	89,330	-	194,169	14,870	141,637	57,266	138,970
杭州建德市新城臻珑府	杭州市	住宅	在建	59.99%	185,542	66,434	181,557	-	181,557	-	-	179,667	-	-	-	-
日照东港项目	日照市	综合体	在建	99.01%	293,672	207,435	624,099	-	176,643	142,062	305,394	608,885	22,363	106,866	69,271	69,271

2023 年年度报告

潍坊诸城市新城荣樾大都会	潍坊市	住宅	在建	96.14%	222,553	166,092	502,124	34,423	47,237	-	177,667	490,727	28,305	241,926	9,658	222,005
潍坊诸城市新城荣樾大都会四五期	潍坊市	住宅	拟建	96.46%	238,995	144,757	447,577	-	-	-	447,577	434,329	-	-	-	-
潍坊安丘市新城悦隽青云府	潍坊市	住宅	在建	46.37%	97,955	41,936	125,828	-	4,686	-	-	120,907	367	120,166	-	88,642
威海荣成市新城悦隽公馆	威海市	住宅	在建	69.94%	125,288	84,492	237,054	-	1,320	35,491	-	235,777	49,632	219,149	49,132	215,203
烟台芝罘区新城璞樾园著	烟台市	住宅	在建	69.94%	95,819	107,015	155,488	-	51,645	9,986	-	153,626	7,918	52,737	10,448	38,500
青岛胶州市新城玺樾	青岛市	住宅	在建	99.92%	442,820	538,750	851,732	-	-	-	512,278	842,950	2,832	329,105	8,023	326,887
青岛城阳区新城红岛湾盛昱	青岛市	住宅	竣工	29.99%	153,812	71,735	255,940	-	-	-	-	253,630	6,671	248,198	6,671	248,198
青岛城阳区新城羊毛滩1号地块	青岛市	商业	拟建	29.99%	64,155	51,441	107,225	-	-	-	107,225	106,696	-	-	-	-
青岛城阳区新城红岛湾朗隽	青岛市	住宅	竣工	29.99%	139,137	101,408	237,893	-	-	168,029	-	235,432	37,011	232,998	183,657	230,034
青岛胶州市樾府	青岛市	住宅	在建	49.97%	310,564	209,522	546,200	-	90,160	-	261,883	538,157	625	118,348	1,868	114,612
青岛高新区新城云樾晓院	青岛市	住宅	竣工	69.94%	263,792	161,742	389,110	-	-	-	-	385,239	66,722	308,793	66,677	306,079
青岛城阳区保利羊毛滩5号地块	青岛市	商业	在建	29.99%	86,620	98,461	189,431	-	189,431	-	-	167,031	13,107	47,853	-	-
青岛城阳区融创红岛湾	青岛市	住宅	竣工	29.99%	189,748	164,777	229,160	-	-	-	-	227,229	5,605	176,127	-	170,521
青岛城阳区保利红岛湾	青岛市	住宅	在建	29.99%	157,415	124,393	291,313	-	189,262	-	-	289,144	13,259	106,244	-	89,143
青岛城阳区融创羊毛滩2号地块	青岛市	商业	拟建	29.99%	115,598	58,736	187,905	-	-	-	187,905	186,728	-	-	-	-
青岛平度市新城悦隽大都会	青岛市	住宅	在建	79.93%	55,216	44,626	122,794	-	6,739	-	-	121,686	7,060	109,484	5,137	107,562
青岛城阳区融创7号地块	青岛市	住宅	竣工	29.99%	149,080	76,642	246,906	-	-	-	-	232,134	3,347	195,524	-	191,992
青岛莱西市新城悦隽公园里	青岛市	住宅	在建	89.99%	57,886	61,227	156,027	-	44,850	-	-	152,117	33,890	134,082	7,639	92,406
青岛平度市新城悦隽大都会二期	青岛市	住宅	在建	79.93%	60,879	36,465	131,569	-	131,569	-	-	129,230	35,933	118,359	-	-
日照莒县新城悦隽一品	日照市	住宅	竣工	69.94%	82,250	73,029	159,675	-	-	-	-	158,947	2,234	152,673	2,234	152,673
日照莒县新城金樾府	日照市	住宅	竣工	67.03%	111,915	88,574	209,934	-	-	83,307	-	206,855	17,290	206,368	76,239	188,399
日照东港区时代之光	日照市	住宅	竣工	99.91%	76,762	40,717	111,353	-	-	111,353	-	107,363	1,724	106,787	86,773	86,773
烟台高新项目	烟台市	综合体	在建	49.50%	275,122	158,135	517,612	19,799	288,356	-	229,256	513,728	8,015	43,972	-	-
烟台芝罘项目	烟台市	综合体	在建	99.01%	395,872	132,507	531,124	4,597	190,354	176,082	164,687	527,483	30,474	93,003	15,594	15,594
日照东港区新城翡丽之光	日照市	住宅	在建	59.60%	104,743	44,918	126,813	-	126,813	-	-	119,833	2,616	18,423	-	-
德州齐河县新城玺樾（资产包一）	德州市	住宅	在建	99.34%	161,516	166,477	262,811	-	27,283	-	-	231,905	24,056	166,273	20,436	154,572
德州齐河县新城玺樾（资产包二）	德州市	住宅	在建	99.34%	286,594	255,010	577,853	-	33,749	23,015	521,088	559,523	10,967	24,001	20,433	20,433
济南历城区翡丽公馆	济南市	住宅	在建	24.75%	314,552	70,657	291,162	-	-	-	87,874	279,509	16	173,837	-	160,785
济南槐荫区新城领寓	济南市	商业	竣工	99.09%	78,671	18,932	134,152	-	-	-	-	133,420	38	131,477	38	131,477
济南历城区新城悦隽风华	济南市	住宅	在建	96.22%	117,578	66,720	143,239	-	1,149	-	-	128,250	-	117,094	2,238	115,954
济南槐荫区新城时光印象	济南市	住宅	竣工	99.01%	66,141	12,449	46,484	-	-	46,484	-	42,054	9,920	38,991	38,378	38,378
聊城度假区湖语上院	聊城市	住宅	在建	29.70%	132,680	78,320	260,405	6,148	260,405	-	-	230,825	50,188	190,247	-	-
聊城高唐县新城金樾府	聊城市	住宅	竣工	80.93%	73,388	69,850	143,944	-	-	-	-	143,052	518	137,395	167	136,989
聊城阳谷县新城金樾府	聊城市	住宅	竣工	99.09%	104,673	76,166	226,171	-	-	-	-	222,333	540	207,835	540	207,835
东营开发区新城悦隽时代	东营市	住宅	竣工	64.95%	49,923	62,647	96,386	-	-	-	-	95,470	8,439	94,934	11,269	93,696
淄博周村区新城悦隽江山	淄博市	住宅	在建	69.36%	209,672	170,643	414,807	11,879	11,879	116,918	85,875	407,514	28,720	305,675	108,386	296,464
东营项目	东营市	综合体	在建	99.01%	339,077	326,204	630,114	124,413	227,213	208,573	194,328	605,515	77,222	256,198	19,126	19,126
淄博周村项目	淄博市	综合体	在建	99.22%	412,744	288,125	895,810	-	324,222	322,533	249,055	875,126	69,935	299,574	224,039	224,039
滨州滨城项目	滨州市	综合体	在建	99.21%	308,423	214,132	761,873	50,703	236,850	103,224	298,397	738,951	87,125	335,318	104,038	104,038
泰安岱岳区新城五岳风华	泰安市	住宅	在建	39.30%	336,318	222,934	594,275	9,778	88,591	-	212,230	578,416	44,607	345,428	-	161,330
泰安岱岳区新城五岳首府	泰安市	住宅	竣工	49.51%	92,700	65,000	177,519	-	-	177,519	-	174,522	10,069	147,018	140,312	140,312
泰安岱岳区新城五岳熙湖	泰安市	住宅	在建	49.51%	81,136	62,662	113,984	-	93,646	20,338	-	111,553	17,469	104,478	15,628	15,628
泰安新泰项目	泰安市	综合体	在建	99.52%	310,672	250,160	701,927	84,426	251,744	142,748	101,845	675,489	81,757	494,836	1,494	207,084

2023 年年度报告

泰安肥城项目	泰安市	综合体	在建	99.12%	400,000	321,156	787,638	183,970	434,590	79,381	179,331	754,399	67,774	229,238	55,133	149,469
济宁太白湖项目	济宁市	综合体	在建	99.53%	362,132	232,099	598,060	-	84,636	171,880	-	577,359	10,476	434,179	127,009	433,068
长沙雨花项目	长沙市	综合体	竣工	80.20%	216,547	58,805	347,780	-	-	-	-	343,804	-	153,711	-	137,662
长沙县新城悦隼	长沙市	住宅	竣工	88.70%	128,102	58,652	237,861	-	-	-	-	213,061	-	212,918	1,037	190,235
长沙县新城朗隼	长沙市	住宅	在建	30.26%	122,407	66,453	222,308	-	34,973	187,335	-	217,011	41,809	162,870	138,668	138,668
长沙县新城汇隼风华	长沙市	住宅	竣工	98.89%	70,274	44,127	116,438	-	-	116,438	-	113,209	22,913	94,354	80,659	80,659
湘潭九华区新城璟隼	湘潭市	住宅	在建	99.01%	221,558	207,600	718,141	-	128,857	71,710	270,608	665,033	21,320	373,575	89,294	317,708
株洲荷塘区新城樾府	株洲市	住宅	在建	49.45%	178,506	84,520	255,679	-	58,809	65,145	-	251,080	17,630	216,973	60,371	175,778
长沙岳麓区新城梅溪湖金茂湾	长沙市	住宅	竣工	49.45%	405,198	120,729	638,519	-	-	-	-	623,299	3,587	520,471	-	480,292
长沙岳麓区新城梅溪湖玺悦	长沙市	住宅	在建	39.52%	166,781	51,270	194,317	-	21,195	-	-	169,359	645	169,110	7,181	162,476
长沙岳麓区新城梅溪华府	长沙市	住宅	竣工	39.52%	233,085	45,274	288,641	-	-	-	-	249,317	9,647	234,864	16,851	223,006
长沙望城区新城国际花都	长沙市	住宅	竣工	98.89%	453,256	344,291	1,366,339	-	-	-	-	1,338,821	-	1,263,333	141	1,247,331
长沙岳麓区新城观山印	长沙市	住宅	在建	30.26%	479,328	214,461	575,169	-	265,538	99,208	210,424	492,502	54,637	297,331	81,059	81,059
长沙县新城明昱东方	长沙市	住宅	在建	79.11%	248,570	126,678	362,505	34,154	125,125	185,426	51,954	307,717	40,451	288,283	140,944	140,944
黄石大冶项目	黄石市	综合体	在建	98.63%	388,454	189,454	609,113	87,520	306,343	157,984	144,785	600,898	95,869	271,559	11,523	11,523
鄂州鄂城项目	鄂州市	综合体	在建	98.63%	644,100	361,274	1,287,057	104,804	240,541	152,748	751,139	1,222,812	107,675	287,166	173,019	173,019
武汉洪山区新城阅璟台	武汉市	住宅	竣工	95.24%	422,415	102,366	499,309	-	-	-	-	466,498	338	369,986	8,309	350,444
武汉东湖高新技术开发区新城璞樾门第	武汉市	住宅	竣工	76.19%	425,482	171,524	554,950	-	-	-	-	537,018	12,481	476,963	138,024	427,431
武汉汉南区新城天悦观澜	武汉市	住宅	在建	98.67%	126,017	68,769	246,082	-	37,035	72,296	136,751	240,468	26,204	49,325	22,682	22,682
黄冈黄州区黄冈碧桂园新城阳光城城品	黄冈市	住宅	在建	31.43%	81,427	65,582	219,286	-	10,940	-	-	201,260	-	167,920	-	164,627
黄石下陆区新城朗隼	黄石市	住宅	竣工	98.63%	118,043	65,623	248,983	-	-	-	-	240,244	-	221,880	21,675	221,681
黄石下陆区新城悦隼大都会	黄石市	住宅	在建	66.67%	122,221	70,122	313,572	-	91,500	-	-	300,342	2,543	224,242	30,726	219,301
武汉蔡甸项目	武汉市	综合体	在建	49.51%	242,988	108,936	349,745	129,822	324,299	-	25,446	341,749	20,134	34,437	-	-
永州零陵项目	永州市	综合体	在建	98.63%	337,838	223,169	896,168	106,407	259,315	113,762	523,090	884,020	22,718	157,019	110,519	110,519
长沙宁乡项目	长沙市	综合体	竣工	99.53%	247,713	160,951	607,079	-	-	-	-	596,432	166	435,365	32,455	432,949
娄底娄星项目	娄底市	综合体	在建	98.63%	354,448	214,998	782,486	-	394,468	146,579	241,439	739,820	119,228	370,806	-	-
常德鼎城项目	常德市	综合体	在建	99.01%	530,557	316,237	1,187,422	-	606,182	129,277	451,963	1,153,971	37,199	269,156	193,171	193,171
宜昌西陵项目	宜昌市	综合体	在建	98.67%	190,517	110,540	388,964	-	190,826	2,991	-	382,870	12,773	211,861	156,238	156,238
荆州沙市项目	荆州市	综合体	竣工	99.01%	253,867	140,000	566,120	-	-	-	-	543,771	-	386,214	33,104	372,736
襄阳高新项目	襄阳市	综合体	竣工	80.20%	325,885	181,209	686,917	-	-	-	-	620,658	1,899	473,866	2,102	473,866
随州曾都项目	随州市	综合体	在建	80.20%	244,208	212,040	685,385	-	265,008	-	-	672,085	87,711	482,789	4,990	336,431
孝感高新技术开发区新城璟悦府	孝感市	住宅	竣工	95.23%	136,572	76,041	280,495	-	-	-	-	260,664	-	259,552	-	248,147
孝感高新技术开发区新城玺樾	孝感市	住宅	在建	48.57%	115,083	117,776	407,262	-	52,548	105,377	64,395	383,152	58,690	291,717	73,756	221,316
孝感孝南区经济开发区碧桂园新城华府	孝感市	住宅	竣工	95.24%	137,638	76,299	266,990	-	-	-	-	251,833	6,382	232,030	-	128,787
荆门市沙市区碧桂园新城楚天府	荆门市	住宅	竣工	31.43%	101,640	56,413	223,509	-	-	-	-	212,957	-	194,959	-	182,716
武汉江夏区新城金郡	武汉市	住宅	竣工	48.57%	40,002	51,104	74,245	-	-	-	-	71,471	11,330	46,327	9,724	37,391
武汉东西湖区新城桃李郡	武汉市	住宅	在建	76.55%	473,070	171,987	679,873	192,737	337,693	102,167	20,021	665,104	104,032	434,929	71,983	212,946
仙桃南城项目	省直辖	综合体	在建	97.05%	472,618	279,284	932,286	115,837	445,510	142,854	343,921	923,026	164,383	352,997	15,938	15,938
长沙新城悦隼国际广场	长沙市	住宅	在建	30.26%	120,630	52,477	277,105	-	31,717	26,715	138,172	250,188	638	113,490	43,978	102,704
郑州荥阳市新城尚郡	郑州市	住宅	在建	50.50%	522,492	350,645	1,374,406	91,261	384,359	71,376	375,964	1,310,707	42,501	702,993	122,422	538,771
郑州管城区新城时光印象5号地(高层)	郑州市	住宅	在建	90.39%	152,214	40,135	163,026	-	163,026	-	-	159,614	16,077	135,049	-	-
郑州荥阳市新城海棠晓月	郑州市	住宅	在建	76.19%	75,545	58,396	153,752	-	153,752	-	-	148,326	8,311	28,946	-	-
郑州管城区新城时光印象4号地(洋房)	郑州市	住宅	在建	90.39%	106,874	39,769	82,099	-	82,099	-	-	80,855	37,303	79,367	-	-

2023 年年度报告

郑州新郑市新城悦隽公馆	郑州市	住宅	竣工	95.58%	56,477	39,477	127,360	-	-	127,360	-	126,116	3,702	109,786	109,508	109,508
郑州巩义市新城玺樾门第	郑州市	住宅	竣工	77.14%	95,383	69,629	194,633	-	-	-	-	175,727	1,711	171,964	7,581	171,964
郑州巩义市新城西岸公园	郑州市	住宅	竣工	77.14%	68,977	50,086	135,312	-	-	-	-	131,332	1,241	126,386	4,525	126,386
郑州巩义市新城玺樾兰庭	郑州市	住宅	竣工	95.59%	55,334	32,961	93,036	-	-	93,383	-	90,145	27,399	87,643	86,625	86,625
郑州巩义市新城玺樾华庭	郑州市	住宅	竣工	95.59%	50,522	36,022	92,630	-	-	92,666	-	87,940	50,826	87,338	81,731	81,731
郑州荥阳项目	郑州市	综合体	竣工	99.01%	144,786	72,352	277,439	-	-	-	-	266,657	24,979	97,173	34,471	75,232
唐山路北区新城澜樾府	唐山市	住宅	竣工	68.29%	306,883	156,245	543,750	-	-	115,265	-	526,243	2,883	470,563	100,742	466,650
唐山路北区荣盛新城熙堂尚院	唐山市	住宅	竣工	25.00%	50,367	21,729	44,480	-	-	-	-	42,450	1,236	39,422	1,667	38,576
唐山路南区新城瑞府	唐山市	住宅	竣工	50.49%	86,903	42,906	149,713	-	-	149,713	-	146,386	764	136,766	99,269	99,269
保定莲池区新城金樾万象	保定市	住宅	在建	49.00%	105,948	53,955	213,124	-	213,124	-	-	202,871	33,355	147,554	-	-
保定莲池区双城佳苑	保定市	住宅	在建	49.00%	157,298	74,412	291,098	291,098	291,098	-	-	284,181	-	-	-	-
廊坊广阳区凯悦嘉园	廊坊市	住宅	竣工	99.91%	119,441	71,464	220,635	-	-	-	-	172,180	-	171,156	273	152,434
北京石景山区新城五里春秋	北京市	住宅	在建	21.00%	1,316,929	216,429	691,679	-	46,517	-	-	659,241	16,511	367,299	53,419	367,299
北京顺义区新城国誉府	北京市	住宅	竣工	51.00%	368,299	69,856	202,937	-	-	2,070	-	180,542	2,730	162,916	-	155,426
北京石景山区新城首创禧悦学府	北京市	住宅	竣工	51.00%	628,554	48,464	197,674	-	-	-	-	189,505	32,926	178,557	35,414	176,596
北京大兴区新城熙红印	北京市	住宅	竣工	100.00%	344,058	35,978	120,914	-	-	-	-	110,988	818	95,732	-	93,500
沧州运河区新城玺樾春秋	沧州市	住宅	在建	55.44%	135,881	78,353	169,454	-	169,454	-	-	168,288	43,972	117,278	-	-
沧州新华区新城悦隽风华	沧州市	住宅	在建	99.01%	170,197	97,407	315,677	-	-	14,730	-	304,097	13,448	264,183	80,653	255,358
沧州新华区新城悦隽时代	沧州市	住宅	在建	69.29%	75,290	41,618	142,362	-	4,452	29,636	-	133,603	7,566	115,111	35,974	111,087
天津滨海新区新城樾府	天津市	住宅	竣工	99.55%	226,277	87,336	156,105	-	-	-	-	128,763	3,255	117,549	1,553	115,768
天津津南区新城和兴府	天津市	住宅	竣工	67.11%	109,798	40,119	189,239	-	-	189,239	-	155,669	19,940	148,385	105,394	105,394
天津滨海新区新城旭辉悦隽都会	天津市	住宅	竣工	49.51%	74,348	36,042	110,729	-	-	-	-	109,560	658	100,687	22	100,052
天津东丽区新城悦隽公元	天津市	住宅	竣工	99.01%	85,844	58,752	129,351	-	-	-	-	129,302	3,004	104,488	1,035	102,208
天津滨海新区新城中梁长风雅著	天津市	住宅	在建	50.50%	294,604	103,962	233,918	-	83,736	150,182	-	233,888	38,996	128,596	114,884	114,884
天津滨海新区新城金樾府	天津市	住宅	竣工	99.55%	80,306	42,514	91,730	-	-	91,730	-	88,293	723	74,715	71,521	71,521
天津西青区精武镇地块	天津市	住宅	竣工	49.50%	144,264	67,941	131,149	-	-	131,149	-	118,573	50,616	97,937	95,694	95,694
天津滨海新区项目	天津市	综合体	在建	81.00%	380,126	163,958	494,381	-	17,849	75,777	-	467,303	12,958	296,002	71,303	288,017
沧州运河项目	沧州市	综合体	在建	80.20%	302,372	134,239	499,590	-	11,759	184,035	-	453,343	5,913	311,808	169,288	287,678
天津武清区新城梧桐公馆	天津市	住宅	竣工	89.11%	83,706	57,560	160,619	-	-	-	-	157,459	789	121,808	1,080	120,726
天津武清区新城悦隽央著	天津市	住宅	竣工	97.42%	247,302	119,867	267,098	-	-	-	-	263,628	8,656	220,796	8,193	219,708
天津武清区新城悦隽年华	天津市	住宅	在建	96.15%	85,755	46,012	100,728	-	100,728	-	-	92,771	48,776	79,201	-	-
天津武清区新城湖畔风华	天津市	住宅	竣工	50.49%	64,158	53,367	91,944	-	-	-	-	88,592	182	65,116	351	64,821
天津武清区新城玺樾熙棠	天津市	住宅	竣工	59.41%	194,889	78,099	178,031	-	-	178,031	-	169,340	957	142,215	137,546	137,546
天津武清区新城玺樾春秋	天津市	住宅	在建	50.50%	391,014	126,177	297,445	-	297,445	-	-	278,990	38,733	78,899	-	-
天津武清区新城悦隽年华二期	天津市	住宅	在建	95.87%	86,879	47,511	105,617	105,617	105,617	-	-	103,554	18,595	18,595	-	-
天津宝坻区金地新城大境	天津市	住宅	在建	49.51%	627,393	271,197	666,136	-	52,695	-	-	576,479	25,081	507,250	32,157	494,876
天津北辰区新城樾风华	天津市	住宅	竣工	79.21%	364,970	237,504	589,730	-	-	-	-	572,720	4,449	435,304	14,484	400,003
天津宝坻区新城悦隽首府	天津市	住宅	竣工	54.45%	160,312	86,603	207,515	-	-	-	-	177,124	-	172,965	-	172,797
天津宁河区新城悦隽公馆	天津市	住宅	在建	80.20%	226,990	166,240	394,894	-	192,317	-	-	364,770	26,585	180,322	4,206	155,334
天津宁河区新城旭辉光明路8号	天津市	住宅	竣工	49.51%	52,018	28,664	79,238	-	-	-	-	77,503	-	74,384	-	62,910
天津宁河区新城悦隽公馆(9号地)	天津市	住宅	在建	99.01%	69,650	59,600	133,467	-	133,467	-	-	107,232	34,925	94,605	-	-
天津北辰区新城悦隽风华悦城	天津市	住宅	竣工	50.49%	114,089	87,229	196,744	-	-	90,053	-	167,359	25,952	100,708	47,536	97,787
天津北辰区新城樾风华珑悦	天津市	住宅	在建	59.41%	64,278	28,409	71,656	-	71,656	-	-	70,539	4,677	12,290	-	-



2023 年年度报告

天津宝坻区新城泊阅	天津市	住宅	在建	54.46%	76,218	42,417	104,830	-	17,676	87,154	-	85,642	2,405	78,740	76,690	76,690
天津宝坻项目	天津市	综合体	在建	99.01%	216,135	104,386	315,329	-	315,329	-	-	312,306	55,229	108,820	-	-
天津武清区新城悦隽学府	天津市	住宅	竣工	59.41%	31,959	19,485	39,078	-	-	39,078	-	38,519	4,819	29,640	26,417	26,417
天津北辰区新城云樾玫瑰	天津市	住宅	在建	59.41%	107,071	36,971	87,747	-	85,747	-	2,000	86,428	30,393	47,707	-	-
天津宝坻区新城玺樾潮鸣	天津市	住宅	在建	56.43%	227,119	114,825	291,186	-	291,186	-	-	289,076	36,867	51,110	-	-
天津宁河项目	天津市	住宅	在建	99.01%	90,628	56,035	167,070	-	24,631	-	-	159,339	103	29,494	16,679	24,935
天津宝坻区新城万青时光里	天津市	住宅	在建	50.77%	46,754	25,508	63,124	-	63,124	-	-	62,851	29,330	49,005	-	-
天津北辰区新城悦隽风华	天津市	住宅	竣工	80.70%	88,688	69,359	147,420	-	-	-	-	146,880	-	133,255	1,275	132,128
邯郸丛台区新城公园尚府	邯郸市	住宅	在建	99.91%	106,912	59,907	185,999	-	185,999	-	-	172,039	22,858	150,597	-	-
石家庄正定县新城正弘府	石家庄市	住宅	在建	66.20%	144,137	70,537	188,990	-	123,589	-	65,401	174,705	37,410	106,012	-	-
漯河源汇区熙河云著	漯河市	住宅	在建	23.81%	112,972	88,102	243,855	-	108,315	-	135,540	236,903	23,220	77,588	-	-
许昌建安区金玉堂	许昌市	住宅	在建	32.38%	238,274	139,490	481,332	-	153,147	-	101,850	463,864	29,554	245,223	4,673	180,981
许昌长葛市新城金樾府	许昌市	住宅	竣工	77.14%	92,878	64,063	235,657	-	-	-	-	224,481	8,585	214,264	8,585	214,264
商丘睢阳项目	商丘市	综合体	在建	99.01%	410,956	263,268	847,636	124,507	676,167	-	171,470	780,374	123,211	330,031	-	-
安阳文峰项目	安阳市	综合体	在建	99.01%	382,201	245,781	775,216	136,076	569,374	42,071	31,019	761,815	137,892	511,243	104,605	104,605
唐山路南区谢庄项目	唐山市	住宅	在建	50.49%	178,151	73,997	200,089	-	200,089	-	-	193,454	-	-	-	-
唐山爱民里项目二期	唐山市	住宅	在建	50.49%	102,803	38,388	140,288	-	133,607	-	6,681	133,168	-	-	-	-
唐山路北项目	唐山市	综合体	在建	80.19%	307,914	111,420	446,591	-	3,216	-	-	429,761	62	267,397	62	267,397
云浮云城项目	云浮市	综合体	在建	98.89%	315,760	180,653	664,834	18,071	220,660	142,897	301,276	624,971	79,899	170,401	94,702	94,702
东莞石碣镇新城云樾花园	东莞市	住宅	在建	71.43%	71,411	28,857	85,127	-	26,448	58,679	-	78,576	5,675	64,202	58,207	58,207
汕尾海丰县新城和樾	汕尾市	住宅	在建	99.18%	333,162	190,523	1,051,507	66,925	171,218	-	432,830	1,020,414	88,879	466,967	86,382	358,354
深圳新城燕澜和鸣	深圳市	住宅	在建	95.32%	384,097	37,254	234,557	-	234,557	-	-	109,282	28,389	101,881	-	-
惠州金樾江南花园	惠州市	住宅	在建	76.19%	315,624	325,776	935,958	-	181,576	-	411,982	885,310	47,659	373,790	1,603	264,427
惠州云昱花园	惠州市	住宅	在建	76.19%	212,862	223,111	616,284	-	110,109	58,732	-	574,145	42,105	476,430	136,019	378,335
惠州明昱花园	惠州市	住宅	竣工	53.33%	87,072	100,136	244,743	-	-	-	-	221,090	2,677	181,913	1,710	179,151
惠州博罗县罗阳上头塘地块	惠州市	住宅	在建	46.70%	109,939	64,920	209,616	-	209,616	-	-	201,301	27,233	60,989	-	-
惠州博罗县新城悦隽	惠州市	住宅	竣工	76.22%	70,011	43,190	212,338	-	-	-	-	202,733	-	202,733	1,045	175,578
南宁邕宁区招商新城臻樾府	南宁市	住宅	在建	20.31%	96,836	31,074	109,503	-	109,503	-	-	100,097	29,414	54,506	-	-
北海银海项目	北海市	综合体	在建	99.78%	276,658	159,878	524,203	-	157,086	-	-	460,916	42,637	301,986	108,781	283,780
桂林临桂项目	桂林市	综合体	在建	98.68%	275,398	200,657	739,453	-	2,435	-	-	706,621	469	514,953	7,137	502,886
贵港港北项目	贵港市	综合体	竣工	98.68%	248,593	139,530	643,967	-	-	144,347	-	589,104	34,569	455,919	104,475	430,559
钦州钦南项目	钦州市	综合体	竣工	98.68%	202,708	142,611	577,827	-	-	-	-	526,918	1,366	405,364	3,382	400,198
南宁青秀区新城悦隽江山	南宁市	住宅	竣工	80.65%	91,141	42,116	129,370	-	-	-	-	117,990	-	117,549	550	108,313
桂林灵川县新城安厦大都会	桂林市	住宅	在建	59.75%	63,551	63,443	210,523	-	3,878	-	113,705	198,574	7,802	67,509	1,732	55,044
南宁江南区新城锦樾府	南宁市	住宅	竣工	99.18%	85,713	35,308	130,880	-	-	130,467	-	115,716	6,647	100,108	89,107	89,107
南宁西乡塘区新城明显公园	南宁市	住宅	竣工	99.18%	39,608	13,675	61,374	-	-	14,715	-	54,392	1,870	53,696	2,211	41,888
肇庆四会项目	肇庆市	综合体	竣工	80.20%	268,223	138,886	590,763	-	-	-	-	558,678	5,664	384,733	25,181	379,951
佛山南海区壹鸣花园	佛山市	住宅	在建	95.29%	638,277	144,563	586,594	-	56,817	-	-	538,310	8,354	488,648	68,404	434,638
星盛花园	佛山市	住宅	在建	23.81%	492,405	79,705	318,855	-	318,855	-	-	302,445	40,009	166,769	-	-
佛山三水区璟荟豪园	佛山市	住宅	竣工	47.62%	170,958	47,253	224,521	-	-	-	-	217,535	1,312	180,134	835	179,441
肇庆新城和昱建设项目	肇庆市	住宅	竣工	95.29%	138,955	66,249	271,080	-	-	-	-	257,920	2,574	249,311	4,411	245,814
肇庆鼎湖樾山公馆建设项目	肇庆市	住宅	竣工	77.14%	74,756	34,001	122,013	-	-	-	-	114,184	-	114,184	723	108,911
江门新会区新城博富领会国际名苑	江门市	住宅	在建	76.22%	133,668	51,279	173,250	-	85,485	22,573	-	164,406	40,413	119,464	19,975	67,155

2023 年年度报告

中山岚彩名苑	中山市	住宅	在建	43.75%	103,189	77,214	254,059	-	87,895	-	-	224,945	2,485	173,331	25,178	123,294
广州市白云区新城翡丽云境	广州市	住宅	在建	95.30%	287,944	42,632	190,848	-	52,672	-	138,176	175,591	11,174	12,397	-	-
昆明经开区新城琅樾	昆明市	住宅	竣工	98.60%	250,435	161,898	553,778	-	-	-	-	483,425	5,552	457,179	5,169	455,860
昆明晋宁区蓝光新城碧桂园古滇水云城	昆明市	住宅	在建	21.59%	262,514	283,164	587,208	-	147,951	-	303,428	549,229	-	98,949	46,764	46,764
昆明经开区中南新城云樾	昆明市	住宅	在建	34.14%	124,154	45,880	194,261	-	48,198	146,063	-	181,372	43,882	125,428	101,888	101,888
保山隆阳项目	保山市	综合体	在建	99.01%	484,297	344,471	1,279,593	-	164,270	-	636,243	1,121,737	53,731	330,766	34,361	267,158
昆明安宁项目	昆明市	综合体	在建	98.67%	349,670	166,901	887,259	-	275,969	-	-	771,722	84,270	618,029	10,593	393,192
昆明晋宁项目	昆明市	综合体	在建	99.53%	419,333	264,737	1,159,583	-	68,502	296,768	520,293	1,104,561	73,466	360,185	69,183	315,758
昭通昭阳项目	昭通市	综合体	竣工	80.20%	323,889	206,779	816,561	-	-	-	-	751,310	2,057	589,289	18,540	396,589
昆明太平项目	昆明市	综合体	在建	99.01%	508,144	351,172	1,267,543	22,079	368,297	203,986	695,261	1,175,876	74,658	163,627	89,801	89,801
成都新都区半岛云著	成都市	住宅	竣工	47.62%	167,713	110,510	284,164	-	-	-	-	272,190	6,897	220,591	7,931	220,043
眉山仁寿县新城悦隼天府	眉山市	住宅	竣工	47.62%	116,943	69,859	186,776	-	-	-	-	178,763	3,566	168,481	3,566	113,732
成都龙泉驿区新里桃溪川	成都市	住宅	竣工	47.62%	112,419	53,725	149,791	-	-	-	-	138,010	-	111,892	236	110,647
成都青白江区美的新城公园天下	成都市	住宅	竣工	28.57%	116,249	51,108	216,228	-	-	-	-	210,281	696	158,007	-	105,948
成都青白江区新城悦隼盛世	成都市	住宅	在建	57.14%	276,066	124,145	443,961	-	223,563	-	-	396,623	109,177	352,407	-	152,910
眉山仁寿县新城悦隼天骄	眉山市	住宅	竣工	77.14%	40,572	33,489	99,354	-	-	-	-	94,460	215	88,662	-	87,147
成都邛崃市新城金樾华府	成都市	住宅	竣工	77.14%	129,536	69,719	237,139	-	-	-	-	214,522	1,847	202,679	7,287	202,648
成都邛崃市新城金樾世家	成都市	住宅	竣工	77.14%	83,760	60,440	160,498	-	-	160,498	-	142,536	4,233	137,333	137,138	137,138
乐山峨眉山新城金樾云玺	乐山市	住宅	拟建	95.24%	48,432	36,099	109,595	-	-	-	109,595	107,823	-	-	-	-
成都温江区新城林屿溪	成都市	住宅	竣工	48.57%	47,612	15,058	53,492	-	-	53,492	-	47,503	1,957	37,309	28,124	28,124
成都金牛区新城德商蓉御天骄	成都市	住宅	竣工	47.62%	83,593	21,788	74,149	-	-	74,149	-	60,003	6,984	42,910	42,910	42,910
成都新津区新城金樾府二三期	成都市	住宅	竣工	76.19%	79,073	68,227	154,429	-	-	-	-	140,328	-	140,328	29,194	121,929
宜宾翠屏项目	宜宾市	综合体	在建	96.57%	253,249	106,871	480,670	31,887	421,343	6,165	53,162	421,867	85,099	150,963	-	-
内江市中项目	内江市	综合体	在建	99.53%	230,121	164,208	553,584	17,294	17,389	-	-	531,120	29,505	297,177	93,001	237,480
德阳旌阳项目	德阳市	综合体	竣工	99.01%	202,239	144,300	525,162	-	-	-	-	514,952	-	366,458	-	363,138
贵阳云岩区新城玺樾台	贵阳市	住宅	竣工	99.53%	169,311	64,870	229,141	-	-	-	-	205,504	284	195,016	1,801	194,731
遵义红花岗区新城悦隼风华	遵义市	住宅	在建	96.67%	70,751	47,277	159,709	-	42,380	-	-	152,121	6,977	113,062	-	104,952
遵义红花岗区新城金樾和山	遵义市	住宅	竣工	99.74%	105,997	74,031	260,743	-	-	-	-	247,400	18,507	202,064	448	181,250
贵阳龙里县新城龙樾府	黔南布依族苗族自治州	住宅	在建	89.53%	98,418	152,850	267,224	-	-	-	221,654	241,474	-	37,853	1,529	37,464
贵阳龙里县新城龙樾府五六期	黔南布依族苗族自治州	住宅	拟建	89.53%	101,762	109,228	320,868	-	-	-	320,868	282,492	-	-	-	-
贵阳云岩项目	贵阳市	综合体	在建	59.41%	683,095	99,911	758,563	-	181,483	-	577,080	711,007	21,955	192,538	-	-
贵阳清镇项目	贵阳市	综合体	竣工	89.11%	188,108	133,310	535,573	-	-	-	-	510,000	77	386,731	721	311,776
贵阳经开项目	贵阳市	综合体	在建	99.01%	795,929	410,582	1,566,749	-	296,146	271,172	999,432	1,433,411	82,137	345,887	96,119	96,119
遵义红花岗项目	遵义市	综合体	在建	99.01%	293,358	183,802	610,433	-	222,673	-	87,580	598,960	2,992	409,776	81,898	288,071
六盘水新城凤凰台	六盘水市	住宅	在建	98.97%	306,866	188,590	776,891	-	207,027	-	399,572	726,763	59,133	332,911	14,156	143,633
重庆渝北项目	重庆市	住宅	在建	99.34%	334,244	47,988	437,530	-	164,556	-	-	417,419	3,451	79,769	7,704	70,453
重庆巴南区新城金樾府	重庆市	住宅	竣工	95.24%	102,912	55,336	175,874	-	-	-	-	169,095	1,243	150,041	1,243	150,041
重庆渝北区新城朗隼大都会	重庆市	住宅	竣工	99.34%	282,168	104,548	334,634	-	-	89,033	-	318,316	6,712	264,889	67,748	261,742
重庆沙坪坝区新城悦隼风华	重庆市	住宅	竣工	95.25%	51,436	56,578	138,818	-	-	-	-	136,760	3,508	120,134	3,370	119,996
重庆沙坪坝区西著七里	重庆市	住宅	竣工	32.38%	147,189	74,503	259,514	-	-	-	-	251,169	958	207,247	-	188,082
重庆大渡口区新城琅樾江山	重庆市	住宅	在建	31.43%	283,755	130,592	473,261	-	22,668	-	-	451,084	7,993	352,679	7,500	343,107

2023 年年度报告

重庆双福新区新城和昱麟云	重庆市	住宅	在建	95.25%	165,499	121,313	488,009	-	0	2,771	14,077	474,325	6,731	399,513	56,196	399,513
重庆璧山区新城黛山道 8 號	重庆市	住宅	在建	33.33%	172,827	136,246	389,762	-	45,914	31,582	-	376,398	9,515	239,491	17,584	229,643
重庆江北区新城琅翠	重庆市	住宅	在建	95.25%	146,079	48,667	169,322	-	2,509	99,872	-	163,404	37,373	140,467	68,894	117,523
重庆万州区雍江上境	重庆市	住宅	在建	17.81%	188,923	141,075	359,488	-	47,434	151,867	160,187	350,192	35,813	81,149	-	-
重庆万州区云樾上境	重庆市	住宅	在建	85.71%	54,864	56,018	111,515	-	111,515	-	-	108,600	26,516	28,745	-	-
重庆江津项目	重庆市	综合体	在建	99.01%	290,601	223,808	669,324	132,251	190,795	306,379	-	646,147	106,111	331,046	179,692	179,692
广安项目	广安市	综合体	在建	98.63%	286,373	221,676	664,537	-	162,030	350,347	-	602,762	107,404	340,304	260,330	260,330
重庆北碚项目	重庆市	综合体	在建	100.00%	246,954	76,430	358,492	-	144,912	213,580	-	332,396	51,643	139,776	9,185	9,185
重庆大足项目	重庆市	综合体	在建	98.67%	440,040	360,556	1,001,377	171,874	270,314	239,080	176,262	943,584	136,451	527,633	212,285	353,448
西安临潼区新城玺樾驷府	西安市	住宅	竣工	99.76%	141,790	93,025	215,841	-	-	-	-	172,266	2,976	170,656	9,414	155,405
西安新城首府	西安市	住宅	竣工	99.69%	192,778	36,710	171,066	-	-	171,066	-	161,334	1,259	150,634	122,573	122,573
咸阳新城云境	咸阳市	住宅	在建	25.95%	185,263	99,935	360,159	-	173,872	-	186,286	353,997	825	18,348	-	-
咸阳秦都项目	咸阳市	住宅	在建	99.04%	106,644	53,224	211,130	-	211,130	-	-	207,631	108	178,919	-	-
安康汉滨项目	安康市	综合体	在建	99.34%	262,743	187,957	666,255	71,214	384,370	21,759	99,041	653,794	132,757	428,930	168,884	180,148
宝鸡高新项目	宝鸡市	综合体	在建	99.05%	232,417	145,720	617,421	-	178,277	-	-	540,854	-	379,875	299	378,855
延安宝塔项目	延安市	综合体	竣工	99.04%	260,699	236,370	515,761	-	-	-	-	485,834	-	344,340	564	330,653
乌鲁木齐会展项目	乌鲁木齐市	综合体	在建	48.67%	531,829	324,502	852,819	14,871	193,721	210,217	448,882	841,459	92,388	322,829	-	-
乌鲁木齐米东项目	乌鲁木齐市	综合体	在建	99.34%	405,161	320,393	859,167	-	206,357	130,277	522,532	849,351	100,361	269,306	2,849	2,849
乌鲁木齐高新项目	乌鲁木齐市	综合体	拟建	48.51%	297,681	250,183	473,290	-	-	-	473,290	469,128	158,301	158,301	-	-
沈阳沈北项目	沈阳市	综合体	在建	99.04%	479,465	257,103	992,991	-	158,640	142,742	-	971,298	29,440	694,918	211,947	691,663
包头东河项目	包头市	综合体	在建	99.34%	275,342	223,357	652,155	-	185,807	116,029	-	570,251	1,432	380,420	87,154	370,646
包头昆北项目	包头市	住宅	在建	99.66%	72,195	48,476	139,846	-	139,846	-	-	129,664	5,935	113,736	-	-
包头昆区项目	包头市	综合体	竣工	99.34%	241,443	169,491	581,692	-	-	-	-	577,695	-	375,064	-	357,633
兰州安宁项目	兰州市	综合体	竣工	99.22%	271,184	83,178	422,130	-	-	422,130	-	421,332	37,898	196,280	137,253	137,253
西宁城北项目	西宁市	综合体	在建	99.01%	427,835	144,524	583,239	-	583,239	-	-	573,892	11,423	331,801	-	-
银川兴庆项目	银川市	综合体	在建	99.94%	276,735	269,867	607,139	-	110,245	337,738	-	599,832	11,842	435,603	208,985	368,140
大同云冈项目	大同市	综合体	在建	99.94%	294,098	289,784	849,903	-	696,816	153,086	-	835,104	17,596	240,282	12,903	12,903
太原万柏林项目	太原市	综合体	在建	99.16%	624,708	141,899	959,383	-	523,664	-	-	892,102	25,702	642,345	6,864	419,755
太原大井峪项目	太原市	住宅	在建	99.01%	140,228	35,038	198,009	-	196,798	-	1,211	194,705	16,861	174,599	-	-
运城盐湖项目	运城市	综合体	在建	99.19%	333,974	207,790	795,284	-	-	465,117	201,812	780,615	139,292	482,646	315,407	315,407
其他完工项目-自持							7,132,362									
其他完工项目-可售							4,718,256						143,469		246,983	
合计					97,862,918	49,820,421	168,111,856	4,404,636	37,054,960	20,167,873	21,497,019	145,334,279	9,687,795	91,790,672	17,113,387	70,089,509

注：1、“其他完工项目”为尾盘项目，主要包含上年度末扣除车位后未结转可售面积小于 3,000 平方米的项目。

2、上述列示的“其他完工项目-可售”的总建筑面积为未结转面积，“其他完工项目-自持”的总建筑面积为持有业态的建筑面积。

2023 年销售和结算情况

省份	当年销售金额 (万元)	当年销售面积 (平方米)	当年结算金额 (万元)	当年结算面积 (平方米)
江苏	2,486,404	2,600,320	5,640,050	5,206,226
山东	627,311	998,486	1,083,795	1,494,869
广东	393,827	435,294	497,872	524,953
浙江	545,534	454,711	1,688,524	1,347,620
天津	606,090	535,727	1,031,476	828,709
湖北	406,110	716,475	617,392	778,682
湖南	267,354	393,474	608,996	997,600
上海	80,348	80,287	266,755	134,172
河南	311,845	543,577	362,543	564,727
福建	71,177	61,180	96,607	80,760
四川	186,246	361,169	410,670	617,551
河北	136,962	171,686	424,954	488,436
重庆	272,425	434,471	466,803	631,400
江西	205,246	233,003	216,259	311,585
安徽	86,485	194,061	539,502	794,601
新疆	351,599	359,191	3,088	2,849
陕西	59,138	139,890	315,000	302,060
云南	160,467	346,247	241,858	384,799
北京	43,065	57,978	62,729	88,834
山西	91,498	200,312	203,209	335,175
贵州	104,184	145,908	139,554	196,671
青海	10,203	11,976	-	-
广西	57,083	124,677	176,508	317,376
甘肃	31,673	37,989	166,193	137,253
内蒙古	1,640	7,904	48,264	87,154
辽宁	2,846	29,439	130,390	211,947
吉林	286	464	1,523	38,393
宁夏	1,256	11,841	142,305	208,985
海南	11	58	-	-
小计	7,598,313	9,687,795	15,582,819	17,113,387

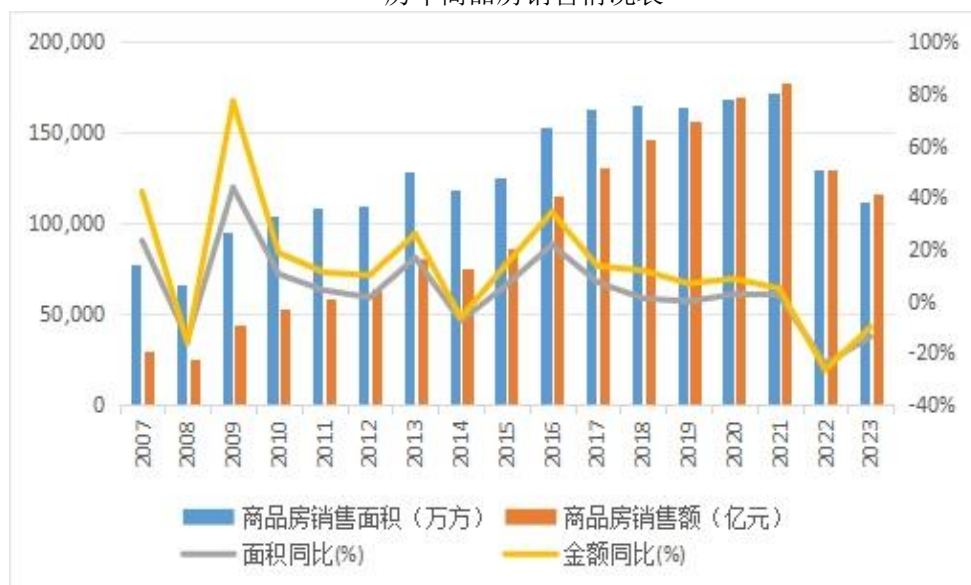
## 二、报告期内公司所处行业情况

### (一) 全年商品房销售继续下滑，成交规模再创新低

2023 年，全国商品房销售金额和销售面积延续下跌趋势，但降幅有所收窄，其中商品房销售金额 11.7 万亿元，同比下降 6.5%，创近 8 年新低；商品房销售面积 11.2 亿平方米，同比下降 8.5%。在去年低基数影响下，销售金额和销售面积同比降幅较 2022 年分别收窄 20.2 和 15.8 个百分点。

70 城新建商品房价格指数呈现先增后降态势，6 月份以来，房价指数同环比均持续下降，各地房价压力逐渐加大，10 月-12 月，房价指数均环比下跌 0.4%，整体房价仍在市场底部徘徊，尚未进入修复通道。

历年商品房销售情况表



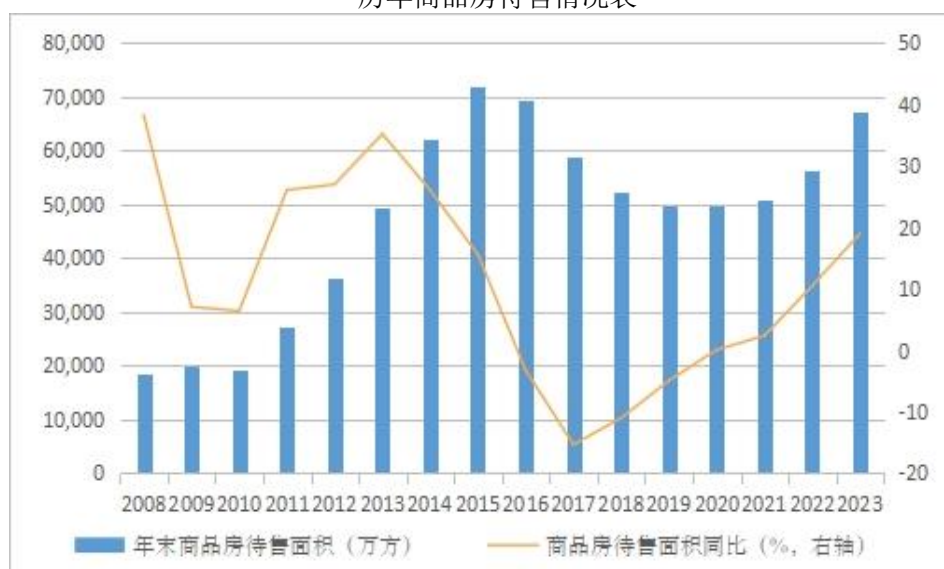
70 城新房价格指数情况表



## （二）市场库存持续高位，库存量接近 2016 年水平

2023 年，新建商品房销售去化速度处于低位，推高市场整体待售面积，去库存压力创 7 年新高。年末商品房待售面积 6.73 亿平方米，同比增加 19.0%，其中商品住宅待售面积 3.31 亿平方米，同比增加 22.2%。2023 年 1-3 季度，待售面积保持平稳，4 季度明显攀升，年末市场成交规模回升并未缓解高库存压力。

历年商品房待售情况表

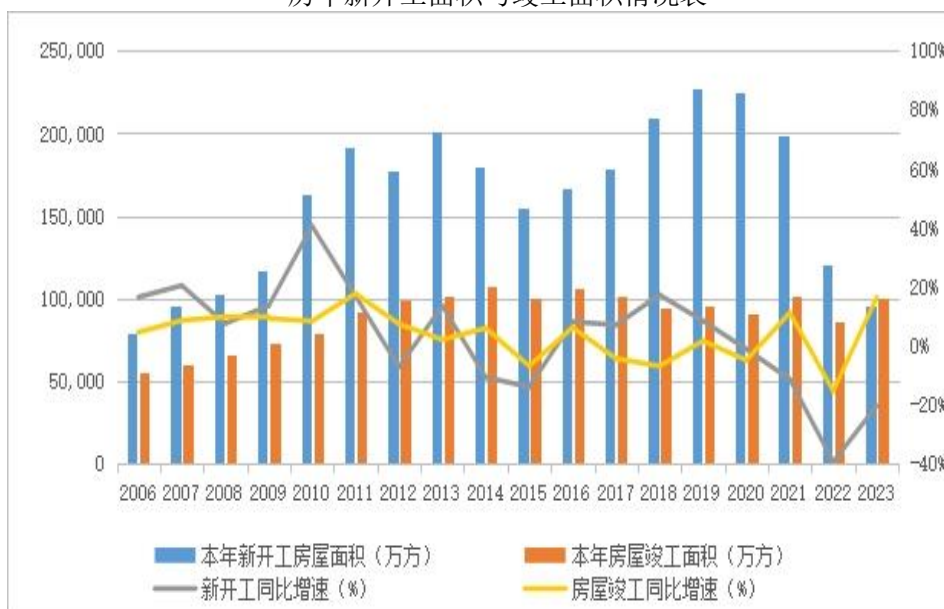


### (三) 土地市场低位运行，开发投资进一步收缩

2023 年，全国商品房新开工面积 9.54 亿平方米，同比下降 20.4%，相较 2022 年降幅收缩。全年房屋竣工面积为 10.0 亿平方米，同比上涨 16.3%，增速较 2022 年扩大 32 个百分点。

房地产市场继续收缩，土拍明显降温。全年房地产开发投资 11.09 万亿元，创 6 年新低，同比下降 9.6%，与 2022 年相比，增速降幅收窄 0.4 个百分点，年内累计值同比降幅逐月扩大。集中供地 22 个城市供应住宅用地建面 1.4 亿平方米，同比减少 15.4%，成交建面 1.2 亿平方米，同比 2022 年减少 17.5%，较 2021 年大幅减少 43.6%。

历年新开工面积与竣工面积情况表



房地产开发投资完成额情况表



#### （四）货币政策维持宽松基调，结构性精准发力

2023年货币政策在总体稳健的基调下，更加强调结构性发力。全年人民币贷款增加22.75万亿元，同比多增1.31万亿元；贷款利率继续维持4.75%的历史低位；央行两次全面降准，释放约1万亿元长期流动性，并三次下调基准利率，将1年期和5年期LPR分别累计下调20个基点和10个基点。

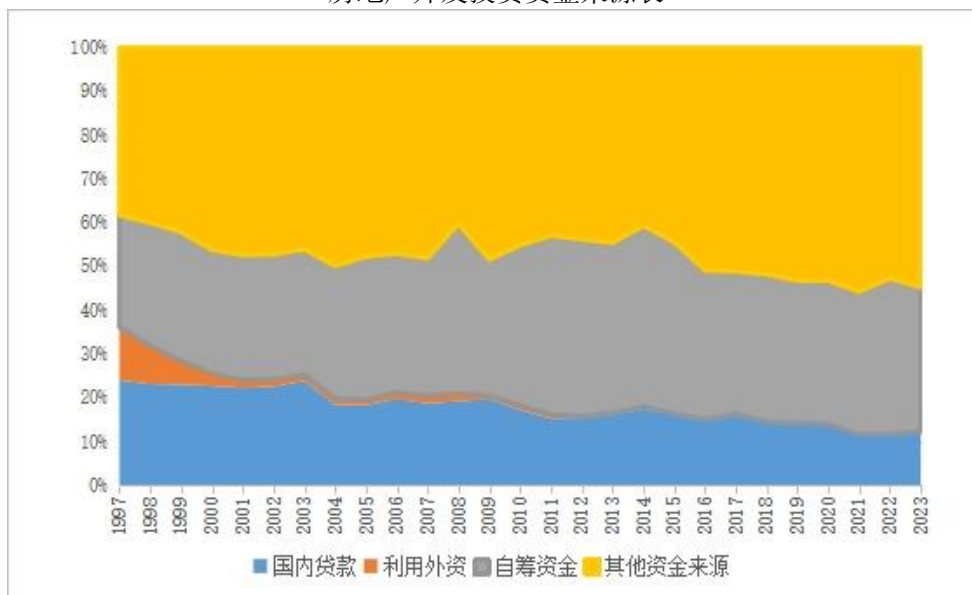
行业资金层面，各项政策稳步宽松，尤其居民信贷和企业融资的监管明显松绑，资金环境维持宽松。2023年房地产开发资金共12.8万亿元，同比下降14.4%，降幅较2022年收缩11.5个百分点；从资金来源构成来看，国内贷款占比为12.2%，较去年提升0.6个百分点，自筹资金占比32.9%，较去年下降2.6个百分点，占比明显下降，其他资金来源（主要为预收款和按揭款）占比上涨2.0个百分点至54.8%，同比金额下降11.1%，利用外资占比与去年持平，同比金额下降39.7%。

中长期贷款利率及存款准备金率表





房地产开发投资资金来源表



### (五) 政策继续处于宽松周期，行业新发展模式将逐步清晰

2023 年经济恢复呈现波浪式发展、曲折式前进，国内生产总值超过 126 万亿元，同比增长 5.2%，基本完成年初设定目标。国际经济低迷，外部环境复杂性、严峻性、不确定性上升，国内周期性、结构性矛盾比较多，但长期向好的基本面没有改变，仍然具有较大的发展韧性和潜力。

房地产行业继续优化调整供求政策，促进市场平稳运行。中央层面，政治局会议明确“市场供求关系发生重大变化”后，政策放松明显加力，助推市场修复。需求端重点关注合理住房需求的满足、房贷利率保持下行趋势，企业端对房企流动性的关注度明显上升，加大对企业或项目的融资支持。地方层面，各地购房限制性政策“应退尽退”，释放购房需求。

展望 2024，经济增速将维持在 5% 左右，经济回升向好态势将进一步巩固和增强。房地产仍然是发展国民经济和改善人民生活的基础产业之一，进一步宽松政策仍在路上，给市场提供良好预期。房地产企业则应牢守安全底线，注重现金流管理，实施审慎的投融资策略。同时，顺应行业新发展模式的趋势，探索多元化发展方向，创建全产业链、大资管模式，稳固长效发展根基。

### 三、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 147 个城市。

公司地产开发业务包括住宅地产开发业务和商业地产开发业务。其中，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。公司的产品以风格与客群目标两个维度划分，风格维度上包括“新中式”——樾系、“大都会”——隼系、“现代”——昱系三大产品系列，客群目标维度上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，公司提出了“让业主不仅拥有一套，更拥有一种生活方式”的产品理念以及“品质空间，与人欢喜”的价值主张，并围绕以上产品理念和价值主张，推出了新一代高端产品系——品悦系。品悦系产品的价值体系包括两层内涵：品质空间，通过对业主生活和归家动线上的重要触点进行升级与精研，提升物理空间的舒适感与品质感；与人欢喜，则表达了公司对业主生活方式的理解与洞察，通过细致入微的细节，与业主分享生活的喜悦。秉承“品质空间，与人欢喜”的价值主张，公司锚定品质建筑、六有景观、悦享生活和科技住宅四大核心内容，营造新城“味道”。

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。“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。截至报告期末，全国开业及在建的吾悦广场城市综合体已达到 198 座，足迹遍布上海、天津、重庆、南京、长沙、西安等国内 135 个大中城市。

作为体验式商业的代表，吾悦广场打破传统业态规划布局，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。十多年来，公司 85% 的吾悦广场布局于“十四五”19 个国家级城市群，进入了覆盖全国 GDP 80% 的区域，服务所在城市 80% 的主流消费人群，实现对城市人流和消费流的汇聚，形成规模效应，并用专业的力量，让每一位关联者收获幸福。报告期内，新城商业秉持“让商业空间更有价值”的愿景，从“持有资产运营、轻资产运营、社区商业运营、商业内容孵化与投资”出发，灵活匹配商业模块，沉淀共创工作能力，为打造个性化、有特色、有价值的商业空间，精准引导产品创新方向。通过同行对标，提质增效，价值挖掘，创新突破，做到“相同品质更低成本，相同成本更高品质”。2023 年是新城商业“深度运营”的元年，吾悦广场以用户思维为根本，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。这次转型，不仅体现了吾悦广场运营模式的升级，更体现其对市场趋势的敏锐把握和对消费者需求的深度理解。

报告期内，由吾悦广场原创的“幸福中国家”，联动全国逾 150 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。面对消费客群和商业环境的变化，“幸福中国家”持续迭代，步履不停，将为实体商业原创 IP 的打造提供更多新的思路与可能。新城商业以深度运营为指导，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。

#### 四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司在报告期内的核心竞争力相较 2022 年未发生重大变化。公司深耕于“住宅+商业”地产的经营模式，持续挖掘、提升核心竞争力。

##### （一）优越的经营模式

秉承“让幸福变得简单”的企业使命，公司不断夯实各项能力，与时俱进创新产品与业务。面对行业新格局，公司持续践行地产开发与商业管理“双轮驱动”的战略模式，一方面沉下心来持续提升品质、优化服务，做到产品品质与服务品质同步提升，另一方面也不断优化商业的全周期能力，做好应对新格局的能力储备。相比于聚焦商业运营的公司，公司的开发业务在充分竞争市场中不断成长，具有较高的项目操盘与资金回笼能力，是公司区域深耕的压舱石；而相比于纯住宅开发的公司，公司在商业地产的规模化开发与运营方面具有一定优势，能够持续创造稳定的现金流助力于公司穿越周期。两个事业部之间的协同发展、相互促进，正是公司核心优势的最基本前提。

随着新生代消费者的崛起，品质消费、精神文化消费、享受消费等已然成为消费主流趋势，商业运营商通过捕捉潮流趋势，回归到每个与人相关的细节。吾悦广场“千城千面、城城不同”的风格，融入所在地的自然人文、历史传统等特色元素，将当地文化情怀融入购物中心，打造地方特色的美陈景观，使其兼具年轻时尚潮流与当地人文情怀，拉近与消费者的距离。好的空间会创造新的生活场景，构建人与人之间新的关系和链接，这也是场景营造对未来城市生活的引领所在。新城商业通过建筑空间来革新城市生活未来场景，引领城市未来生活新风向。吾悦广场深度洞察和细分核心用户的需求，采取“2+3”的工作模式。“2”即突出两个朋友圈，“邻里圈”聚焦广场周边家庭，“潮派圈”锁定城市年轻新锐，“3”即满足功能需求、社交需求，以及情感需求三个维度，强化与用户之间的深度连接，为城市及区域消费者带来潮流、潮玩、娱乐、社交等多元业态及品牌，丰富其消费选择。每一座吾悦广场都是结合科学洞察，在解读市场环境及用户需求的基础上，进行精准的研判和定位，结合在地文化释放独有的商业 DNA。报告期内，吾悦广场不断落实“深度运营”的战略要求，携手商户共同服务用户，为商家嫁接有效用户流量，与商家共赢。截至报告期末，公司坚持吾悦广场的产品升级和进化，持续挖掘双轮驱动模式的内涵，通过住宅地产与商业地产的联动，实现资源与品牌的共享，已在全国范围内布局 198 座吾悦广场，已开业及委托管理的吾悦广场达 161 座，商场开业数量位居我国境内外上市公司首位。公司在规模上的先发优势，成为其他公司难以轻易逾越的护城河。

公司地产开发与商业运营的优势互补、协同共进，构筑了公司可持续发展的核心竞争力。

## （二）土地储备聚焦重点城市群发展

公司坚持深耕长三角区域，并聚焦其他核心城市群，在全国最具经济活力和人口密度最高的地区布局，形成以长三角、环渤海、粤港澳大湾区、长江中部、成渝等城市群为重点的布局体系，其中一、二线城市约占公司总土地储备的 41%，长三角区域三、四线城市约占公司总土地储备的 20%。全国重点城市群、重点城市全面开拓，相对优良的战略布局与丰富土地储备保障了公司的持续稳步发展。

## （三）良好的品牌影响力

公司在国内房地产行业具有较强的品牌影响力。报告期内，公司在中国房地产业协会及上海易居房地产研究院评测的“2023 房地产开发企业商业地产综合实力 TOP10”及“2023 房地产开发企业商业地产运营 TOP10”的榜单中位列第 4 及第 2 位；公司南京建邺吾悦广场和乌鲁木齐会展吾悦广场分别被其评选为“2023 房地产开发企业典型项目”和“2023 房地产优秀品牌项目”。此外，公司荣膺中指研究院评选的“2023 中国房地产百强企业-综合实力 TOP10”、“2023 中国房地产公司品牌价值 TOP30”、“2023 中国商业地产公司品牌价值 TOP10”、“2023 中国上市公司商业地产运营 TOP10”及“2023 中国房地产上市公司代建运营优秀企业”，更被观点指数研究院评为“2023 房地产卓越企业表现”、“2023 房地产企业品质交付力卓越表现”、“2023 房地产管理与团队卓越表现”及“2023 房地产商业模式卓越表现”、“表现力指数·2023 年度商业地产企业表现”。

## （四）高效的人力资源开发与管理机制

人才是企业的核心资产，公司 30 年所积累的关键资源之一就是人才。在公司开发规模收窄的过程中，依然实现了高比率的人才保留。公司依据“勤者授誉，功者受禄，能者授职，庸者受罚”的人才管理的理念，确保人才“有归属、有保障、有前途”，不断迭代员工激励体系，强化人才赋能培训，让金子发光、让人才有为。“引进人才、培养人才、留住人才”是公司人才队伍建设的基本策略。公司在招聘端做好人才的识别和选择，引进优质人才；建立人才流动机制，明确各层级人员任职履历要求和培养方案，鼓励人员在公司内部流动，培养业务的多面手和管理通用型人才；通过管理层面谈鼓励、常态化访谈关注、赋能培训反馈辅导，实现人才的保留和焕新。同时，外部人才引进与内部人才培养并重。通过引入洞悉行业发展趋势，具有前瞻性视野的优秀人才，保障了公司的良性运转，提升了公司人才密度，为公司有质量的增长保驾护航。

人才是公司的未来，也是公司穿越周期发展的根本。公司管理层把 30% 的精力花在员工身上，关注员工的个体心态和状况，对员工的付出和成绩给予认可，对其遇到的困难和失败给予帮助和开导；加强对公司建言献策、贡献价值、带来改变创新的人才的表彰；持续提升人文关怀，强化员工权益保障，提升文化担当，让与公司一起并肩奋斗的每位员工，真正感受到公司的关怀。

## （五）踏实进取的经营团队

面对行业下行的环境，公司保留有学习能力、创新能力、高执行力、耐受逆境的团队，主动拥抱变化，积极转变思维、提升紧迫感，发扬实干精神，常反思、勤对标、戒骄戒躁，以身作则，以上率下，切实做到“面向未来，乐于担当，诚信踏实，相互成就”。

公司全体员工以实际行动践行“诚实做人，踏实做事”的企业精神，搭建“想干、能干、敢干”的经营团队，做到“调得动、顶得上、扛得住”。在极具挑战的行业环境中，整合利用各项资源，充分协同，不断优化升级运营效率，始终坚持以客户为中心，以客户思维理解不同的客户需求，以匠心打造优质产品和服务，保持旺盛的组织活力，助力产品品牌建设，做好“美好生活服务商”的角色。报告期内，公司在全国 87 个城市，前所未有地实现了 189 个项目的交付，兑现了超 14 万业主的幸福体验，所有的努力印证了新城是一家有信用、有品质、有担当的企业，新城是由一群有韧劲、有情怀、踏实进取的奋斗者们组成的团队。

## （六）具有新城特色的可持续发展战略

绿色低碳已成为全球经济发展的必然趋势，我国“双碳战略”亦蓬勃推进，绿色健康的生活方式逐渐成为一种新风尚。公司秉持“让幸福变得简单”的企业使命，基于国家政策、行业发展、产品创新等维度对绿色生活方式进行探索，将“幸福”的内涵分成“营造幸福美好生态、呵护幸福绿色生活、创享幸福品质体验、奏响幸福和谐乐章”四部曲，以诚信经营和可持续发展为基础，坚持长期主义，逐步构

建具有新城特色的可持续发展管理模式。公司“新蓝行动”以双碳目标为总领，践行具有新城特色的可持续发展战略，希望通过构建绿色建造的管理蓝图，绿色低碳运维蓝图及绿色可持续的发展蓝图，让绿色成为新城的底色，用行动守护天蓝、地绿、水清的幸福家园。公司前瞻时代发展的脉络，顺应“双碳战略”趋势所向，致力于打造符合未来需求更加低碳化、智能化的四维科技住宅，围绕健康、舒适、智慧、安全四个维度，多维营造智慧型社区生活。未来将持续沉淀综合能源技术能力、绿建认证获取能力、超低能耗技术能力、碳排放管理能力及绿色金融融资能力等，实现技术咨询输出，锻造成未来发展的新型收益增长点。

## 五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 1,191.74 亿元，较去年同期增长 3.22%，实现归属于上市公司股东净利润 7.37 亿元，较去年同期减少 47.12%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 3.07 亿元，较去年同期减少 57.73%。

### （一）主营业务分析

#### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	119,174,277,853	115,456,683,070	3.22
营业成本	96,467,563,511	92,326,022,918	4.49
销售费用	5,130,052,610	5,503,130,167	-6.78
管理费用	3,393,108,302	4,493,073,419	-24.48
财务费用	2,966,000,340	3,023,302,491	-1.90
研发费用	20,365,462	24,617,914	-17.27
经营活动产生的现金流量净额	10,157,788,553	14,534,774,255	-30.11
投资活动产生的现金流量净额	1,166,798,449	-720,660,222	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-20,084,718,329	-38,495,411,104	-47.83

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期减少较多。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：购建投资性房地产的现金支出较上年大幅减少。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：偿还债务支付的现金较上年大幅减少。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

#### 2. 收入和成本分析

适用 不适用

报告期内，公司实现营业收入 1,191.74 亿元，其中主营业务收入中，房地产开发销售本期实现营业收入 1,073.36 亿元，较上年同比增长 2.34%；公司物业出租及管理实现营业收入 106.31 亿元，较上年同比增长 15.26%，主要系公司开业吾悦广场数量的增加所致。

## (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发销售	107,336,375,565	92,401,039,797	13.91	2.34	4.16	减少 1.51 个百分点
物业出租及管理	10,631,263,399	3,200,468,408	69.90	15.26	26.62	减少 2.70 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
江苏省	25,749,878,870	21,820,971,593	15.26	-19.20	-16.84	减少 2.41 个百分点
浙江省	11,885,029,388	10,219,528,608	14.01	157.65	168.89	减少 3.60 个百分点
天津市	8,417,161,235	7,772,276,266	7.66	-11.72	-0.33	减少 10.55 个百分点
山东省	6,924,029,085	6,491,990,422	6.24	-20.54	-19.32	减少 1.41 个百分点
湖南省	6,026,298,612	5,698,963,558	5.43	179.64	197.00	减少 5.53 个百分点
安徽省	5,173,948,396	4,139,579,520	19.99	-39.02	-42.83	增加 5.34 个百分点
广东省	5,113,622,599	4,390,904,372	14.13	-21.08	-16.77	减少 4.44 个百分点
重庆市	4,480,315,971	3,757,533,643	16.13	51.61	52.99	减少 0.76 个百分点
湖北省	4,086,998,168	3,718,718,360	9.01	2.86	18.65	减少 12.11 个百分点
河南省	3,641,401,019	3,051,660,837	16.20	26.11	10.13	增加 12.17 个百分点
四川省	3,341,928,159	2,844,770,184	14.88	89.88	70.89	增加 9.46 个百分点
河北省	3,229,724,970	2,813,470,407	12.89	-7.02	4.45	减少 9.57 个百分点
陕西省	3,223,952,281	2,787,458,589	13.54	不适用	不适用	不适用
上海市	2,489,358,866	1,719,372,578	30.93	不适用	不适用	不适用
山西省	2,041,850,485	1,651,175,898	19.13	不适用	不适用	不适用
广西壮族自治区	1,748,374,695	1,242,508,952	28.93	5.57	-15.75	增加 17.98 个百分点
甘肃省	1,674,123,441	1,320,060,506	21.15	不适用	不适用	不适用
宁夏回族自治区	1,394,944,793	1,184,221,675	15.11	21.37	39.39	减少 10.97 个百分点
其他	6,693,434,532	5,775,873,829	13.71	-55.90	-56.21	增加 1.63 个百分点
合计	107,336,375,565	92,401,039,797	13.91	2.34	4.16	减少 1.51 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

“主营业务分地区情况”为公司房地产开发销售情况。

## (2). 产销量情况分析表

适用 不适用

## (3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

## (4). 成本分析表

单位:元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产开发销售	土地及建造成本	92,401,039,797	96.65	88,709,261,093	97.23	4.16	本年销售收入增加,成本随之增长。
物业出租及管理	管理服务	3,200,468,408	3.35	2,527,593,255	2.77	26.62	本年吾悦广场数量的增加导致成本增长。

## (5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

□适用 √不适用

## (6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□适用 √不适用

## (7). 主要销售客户及主要供应商情况

## A. 公司主要销售客户情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 66,240.91 万元，占年度销售总额 0.62%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 28,594.68 万元，占年度销售总额 0.27 %。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

□适用 √不适用

## B. 公司主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名供应商采购额 262,366.28 万元，占年度采购总额 7.93%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

□适用 √不适用

其他说明

单位：元

前五大供应商	采购额	占年度采购总额比例 (%)
供应商一	875,092,709	2.65
供应商二	490,055,265	1.48
供应商三	448,078,849	1.35
供应商四	420,401,293	1.27
供应商五	390,034,754	1.18
合计	2,623,662,870	7.93

## 3. 费用

√适用 □不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	本期比上年同期增减(%)
销售费用	5,130,052,610	5,503,130,167	-6.78
管理费用	3,393,108,302	4,493,073,419	-24.48
财务费用	2,966,000,340	3,023,302,491	-1.90

#### 4. 研发投入

##### (1). 研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元

本期费用化研发投入	20,365,462
本期资本化研发投入	
研发投入合计	20,365,462
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.02
研发投入资本化的比重 (%)	

##### (2). 研发人员情况表

√适用 □不适用

公司研发人员的数量	342
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	1.56
研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	0
硕士研究生	81
本科	254
专科	7
高中及以下	0
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30岁以下(不含30岁)	8
30-40岁(含30岁,不含40岁)	214
40-50岁(含40岁,不含50岁)	118
50-60岁(含50岁,不含60岁)	2
60岁及以上	0

##### (3). 情况说明

□适用 √不适用

##### (4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

#### 5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	本期比上年同期增减(%)	主要变动原因
经营活动产生的现金流量净额	10,157,788,553	14,534,774,255	-30.11	销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期减少较多
投资活动产生的现金流量净额	1,166,798,449	-720,660,222	不适用	购建投资性房地产的现金支出较上年大幅减少
筹资活动产生的现金流量净额	-20,084,718,329	-38,495,411,104	-47.83	偿还债务支付的现金较上年大幅减少

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

## (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

## 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金额 较上期期末变 动比例 (%)	情况说明
货币资金	18,971,301,140	5.07	31,462,531,220	10.34	-39.70	本年归还了部分有息负债，导致货币资金减少
交易性金融资产	15,640,000	0.00	110,840,000	0.02	-85.89	本年赎回了部分理财产品
应收票据	53,108,403	0.01	164,467,731	0.04	-67.71	系公司到期应收票据正常兑现
应收账款	665,609,554	0.18	505,137,288	0.11	31.77	系设计、贸易公司对外应收账款增加
存货	142,506,571,410	38.09	204,364,670,864	44.63	-30.27	系公司项目交付结转
使用权资产	1,298,559,051	0.35	616,377,897	0.13	110.68	系公司本期新增轻资产项目
其他非流动金融资产	50,000,000	0.01	113,992,449	0.02	-56.14	系公司部分非流动金融资产收回及本年公允价值变动损失所致
其他非流动资产	-	-	367,247,647	0.08	-100.00	系公司本年处置了工业用地
应付票据	1,758,864,987	0.47	6,104,692,057	1.33	-71.19	本年应付票据正常兑付
预收款项	993,147,424	0.27	658,554,222	0.14	50.81	系公司期末预收租金的增加
合同负债	106,091,241,393	28.36	164,832,371,296	36.00	-35.64	系公司项目交付结转
一年内到期的非流动负债	19,323,589,752	5.17	29,643,263,493	6.47	-34.81	系公司本年偿还有息负债
其他流动负债	10,003,990,015	2.67	15,139,837,048	3.31	-33.92	系公司项目交付结转导致待转销项税额减少
租赁负债	1,301,166,909	0.35	599,708,693	0.13	116.97	系公司本期新增轻资产项目

## 2. 境外资产情况

□适用 √不适用

**3. 截至报告期末主要资产受限情况**√适用  不适用

单位：元

科目	金额
货币资金	6,149,662,374
存货	56,213,153,189
长期股权投资	2,160,524,703
投资性房地产	78,329,051,404
固定资产	1,198,155,093
无形资产	517,149,266

**4. 其他说明** 适用  不适用**(四) 行业经营性信息分析**√适用  不适用

详情请见本节“二、报告期内公司所处行业情况”。

**房地产行业经营性信息分析****1. 报告期内房地产储备情况**√适用  不适用

详见本节“一、经营情况讨论与分析”。

**2. 报告期内房地产开发投资情况**√适用  不适用

详见本节“一、经营情况讨论与分析”。

**3. 报告期内房地产销售和结转情况**√适用  不适用

报告期内，公司共计实现销售金额 759.83 亿元，销售面积 968.78 万平方米，实现结转收入金额 1,558.28 亿元（包含合联营项目），结转面积 1,711.34 万平方米，报告期末已售未结转面积 2,170.12 万平方米（包含合联营项目），详见本节“二、报告期内主要经营情况”。



## 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	省份	出租物业数量	经营业态	总建筑面积 (平方米)	可供出租面积 (平方米)	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租率	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	江苏	40	商铺及购物中心	3,740,109	2,264,033	2,238,409	98.87%	321,829	是	9.24
2	浙江	17	商铺及购物中心	1,541,489	951,799	926,662	97.36%	146,522	是	10.85
3	安徽	14	商铺及购物中心	1,241,992	758,231	727,450	95.94%	77,956	是	8.16
4	陕西	7	商铺及购物中心	659,454	382,554	378,601	98.97%	57,897	是	9.38
5	山东	13	商铺及购物中心	1,285,194	757,184	688,851	90.98%	59,903	是	5.03
6	湖南	6	商铺及购物中心	502,482	302,870	294,360	97.19%	30,196	是	6.34
7	广西	5	商铺及购物中心	455,455	274,807	261,801	95.27%	24,800	是	7.11
8	云南	6	商铺及购物中心	571,450	344,930	339,980	98.56%	31,604	是	7.34
9	湖北	8	商铺及购物中心	732,139	447,529	440,914	98.52%	41,080	是	7.23
10	江西	4	商铺及购物中心	355,429	218,816	212,361	97.05%	25,896	是	8.16
11	四川	5	商铺及购物中心	429,439	272,228	250,131	91.88%	25,932	是	6.69
12	吉林	2	商铺及购物中心	254,609	142,960	141,535	99.00%	17,799	是	8.83
13	海南	1	商铺及购物中心	111,582	64,325	64,325	100.00%	16,929	是	14.30
14	天津	4	商铺及购物中心	306,382	189,235	169,392	89.51%	22,690	是	7.30
15	河北	2	商铺及购物中心	209,880	119,589	117,846	98.54%	17,279	是	8.86
16	上海	2	商铺及购物中心、办公楼	119,646	85,836	79,649	92.79%	13,911	是	6.05
17	贵州	2	商铺及购物中心	175,541	111,115	110,337	99.30%	10,926	是	5.14
18	青海	1	商铺及购物中心	98,141	61,121	60,868	99.59%	8,095	是	5.76
19	内蒙古	2	商铺及购物中心	190,313	109,487	97,685	89.22%	7,402	是	4.37
20	福建	2	商铺及购物中心	175,010	105,575	103,252	97.80%	8,514	是	8.59
21	辽宁	4	商铺及购物中心	371,495	257,142	235,544	91.60%	16,844	是	8.70
22	河南	2	商铺及购物中心	198,246	120,705	116,994	96.93%	12,441	是	6.10
23	宁夏	1	商铺及购物中心	100,225	59,475	57,996	97.51%	8,099	是	10.25
24	重庆	5	商铺及购物中心	503,520	303,197	270,885	89.34%	14,059	是	2.46

25	广东	2	商铺及购物中心	164,912	107,911	105,115	97.41%	10,926	是	6.73
26	山西	2	商铺及购物中心	186,268	114,087	112,487	98.60%	8,006	是	1.55
27	甘肃	1	商铺及购物中心	123,752	70,334	70,334	100.00%	9,738	是	9.70
28	新疆	2	商铺及购物中心	220,262	132,467	131,739	99.45%	9,939	是	-

注：1、截至 2023 年 12 月 31 日，公司持有的已开业吾悦广场为 141 座，管理输出的已开业吾悦广场为 20 座。上海包含上海新城控股大厦 B 座办公楼出租情况。

2、租金收入包含租金、管理费、停车场、多种经营及其他零星管理费收入。

3、2023 年度公司商业运营总收入为 113.24 亿元（即含税租金收入），包含：商铺、办公楼及购物中心的租金、管理费、停车场、多种经营及其他零星管理费收入；2022 年度公司商业运营总收入为 100.06 亿元（即含税租金收入）。

4、出租率为 2023 年 12 月 31 日当日商业物业出租情况。

5、“租金收入/房地产公允价值”的计算不包含管理输出的 20 座及开业未满 1 年的吾悦广场。

## 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
570.79	6.20	18.15

注：此外，本公司应付关联方新城发展及其子公司计息款项为 68.78 亿元，利率为 8%。

## 6. 其他说明

□适用 √不适用

**(五) 投资状况分析****对外股权投资总体分析**

□适用 √不适用

**1. 重大的股权投资**

□适用 √不适用

**2. 重大的非股权投资**

□适用 √不适用

**3. 以公允价值计量的金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
其他	224,832,449	-31,607,960	-31,607,960	-	-	127,584,489	-	65,640,000
合计	224,832,449	-31,607,960	-31,607,960	-	-	127,584,489	-	65,640,000

**证券投资情况**

□适用 √不适用

**证券投资情况的说明**

□适用 √不适用

**私募基金投资情况**

□适用 √不适用

**衍生品投资情况**

□适用 √不适用

**4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况**

□适用 √不适用

**(六) 重大资产和股权出售**

□适用 √不适用

## (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

报告期内，占公司总资产、营业收入、营业利润 5%以上的子公司和参股公司如下：

单位：元 币种：人民币

子公司名称	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润（包含利润分配）	净利润（包含利润分配）
常州新城房产开发有限公司	房地产	投资管理	1,100,500,000	24,540,862,093	2,041,916,397	25,231,607	190,431,929	201,217,345
杭州新城创盛房地产开发有限公司	房地产	杭州新城西溪逸境	110,000,000	22,982,309,434	392,386,767	27,063,735	-6,750,395	-5,705,704
新城万博置业有限公司	房地产	投资管理	808,000,000	28,696,881,374	2,048,692,596	23,147,029	73,440,254	108,114,184
新城控股集团企业管理有限公司	房地产	投资管理	202,000,000	101,632,603,070	2,444,191,658	9,429,605	128,479,616	157,362,747
新城商业管理集团有限公司	商务服务业	商业综合体管理服务	50,500,000	26,334,504,912	18,731,901	210,305,163	-6,493,341	27,091,014
上海煜璞贸易有限公司	批发和零售业	销售建材	110,000,000	190,664,708,850	633,017,853	3,630,189,466	10,342,318	-8,833,463
上海新城创域房地产有限公司	房地产	上海新城香溢璟庭	20,000,000	72,804,975,518	192,950,790	103,635,464	-56,936,409	-46,222,208
郑州隆城吾悦房地产开发有限公司	房地产	荥阳新城尚郡	150,000,000	5,555,940,217	352,121,993	737,947,132	243,078,593	199,546,088
常州嘉枫市场调查有限公司	房地产	常州新城客车厂项目	5,000,000	727,256,838	346,233,369	-	446,685,164	334,826,373
常州新城亿昊企业管理有限公司	房地产	投资管理	20,000,000	924,935,250	163,786,376	-	226,397,879	226,397,878
上海鸿韵房地产开发有限公司	房地产	上海新城千禧公园	1,345,000,000	2,310,232,045	1,772,650,786	2,377,016,121	656,194,967	492,153,725
苏州新城创佳置业有限公司	房地产	苏州新城金郡	200,200,000	16,393,416,139	2,671,440,352	9,552,650	265,453,162	261,097,741
青岛卓越新城置业有限公司	房地产	投资管理	10,000,000	187,181,864	17,388,805	-	718,519,070	718,514,975
青岛新城创置房地产有限公司	房地产	投资管理	600,500,000	6,699,757,333	2,641,467,543	35,832,121	733,241,887	726,267,357
天长市新城悦兴房地产开发有限公司	房地产	滁州天长项目	43,000,000	1,743,825,350	624,346,931	1,891,992,742	564,749,184	446,853,754
潍坊亿悦房地产开发有限公司	房地产	诸城新城荣樾大都会	350,000,000	570,391,478	90,291,841	-	278,262,465	225,785,890
东莞市星城际投资有限公司	房地产	东莞新城云樾花园	10,000,000	1,614,409,660	362,176,364	1,374,235,437	456,479,362	340,966,786
沈阳亿博房地产开发有限公司	房地产	沈阳沈北吾悦广场	43,630,000	3,839,219,067	620,685,629	1,330,203,547	339,219,712	370,710,995
宿迁新城亿盛房地产有限公司	房地产	宿迁新城玺樾府	600,000,000	1,400,130,319	962,523,039	750,345,385	235,635,654	176,626,106
宿迁新城悦鸿房地产有限公司	房地产	宿迁新城十里金樾	100,000,000	1,086,363,518	369,094,366	1,176,035,317	274,716,692	206,086,477
太仓鸿富房地产开发有限公司	房地产	太仓云萃景园	1,100,000,000	1,661,544,127	1,289,681,152	1,760,032,514	264,870,595	198,622,768
湖州新城悦安房地产开发有限公司	房地产	湖州南浔吾悦广场	980,000,000	3,739,407,891	1,612,545,997	1,384,938,155	297,197,283	228,978,710
天津新城鸿锦房地产开发有限公司	房地产	天津新城玺樾熙棠	1,300,000,000	2,255,175,471	1,409,633,531	2,192,583,702	286,420,369	210,721,884
温州新城悦鸿房地产开发有限公司	房地产	温州新城瓯江湾	10,000,000	3,323,367,323	203,867,208	2,203,625,140	317,073,074	269,646,362
唐山新城丰荣房地产开发有限公司	房地产	唐山新城瑞府	70,000,000	1,291,461,462	210,023,660	1,004,049,036	249,394,380	187,061,811
香港恒宇发展有限公司	房地产	投资管理	-	1,496,280,582	414,511,073	-	500,424,931	500,649,294
盐城市大丰区新城亿轩房地产开发有限公司	房地产	盐城大丰项目	美元 2,911,200	3,976,599,456	416,850,434	1,414,554,552	279,039,872	209,213,740

## (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

在房地产供求关系发生重大变化的背景下，行业经历着前所未有的深度调整周期。展望未来，房地产利好政策持续释放后有一定积极效应，但政策的传导仍然需要时间，行业仍将继续在底部运行，预计2024年商品房销售保持震荡修复的格局。另外，城市间将持续分化，核心城市房地产市场仍具有一定的韧性和抗风险能力。其次，由于住房问题既是金融问题，又是民生问题，保交楼仍将是市场的焦点。无论从中央防范化解风险的表态，亦或是地方政策举措来看，保交楼是行业未来出清过程中的核心问题。同时，伴随着央行重启抵押补充贷款（PSL）、广州首张房票落地等，“三大工程”配套政策正在加速落地，预计将对2024年的房地产开发投资形成一定支撑。而房地产企业资金面实质改善则尚需时日，多数房企销售回款重心在“保交楼”。另外，全行业拿地大幅下滑后，新开工规模也将受到负面影响。

“增信心、防风险、促转型”依然是未来政策的方向。房地产发展的新模式正在积极构建当中，这是破解房地产发展难题、促进房地产健康发展的治本之策。伴随着保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设以及城中村改造等工程的有序推进，将有利于解决人民群众在住房、居住方面的问题，同时也会带动房地产相关投资消费，推动房地产市场健康和可持续发展。

行业仍处于风险出清期，虽然近期政策面不断优化、释放利好，监管层支持房地产企业合理融资需求、提振市场信心。但购房者信心和行业预期的修复尚需时日，预计销售低迷态势短期内难以扭转，房地产企业销售去化及回款还将持续承压。进入2024年，经营环境仍充满不确定性，房地产企业需采取积极对策，促进销售去化，保证流动性安全。同时，积极抓住融资机会、拓展融资渠道，保持现金流稳定，向市场传递积极信号、增强品牌信心。整体而言，房地产市场仍是机会与挑战并存，只有熬过冬天才能“柳暗花明”。

### (二) 公司发展战略

适用 不适用

#### 1、稳中求进

坚持稳中求进的总基调，确保公司现金流合理充裕，精细化管理，优化现有土地储备，控制负债规模，提升利润率，强调精准投资、现金回笼。在“房住不炒”、“融资受限”的形势下，公司将科学合理设置投资规模目标与评价指标，通过严格制度约束让投资更加精准，避免投资失误，确保资产能够快速回笼资金、减少资金沉淀，通过精准投资和高效运营，实现“以资本回报率为核心，确保规模可持续增长”的战略目标。

#### 2、地域深耕

坚持地域深耕的总策略，紧抓城市发展机遇，聚焦重点城市群和核心城市，围绕现有布局做大做强做深。重点城市群稳步发展将为房地产市场发展带来更为广阔的空间，人口和城镇化率快速提升的城市或将为公司带来扩张红利。公司将在全国最具经济活力和人口密度最高的各个地区不断提高市场占有率和产品品质。以客户为导向，深入开展“一城一策”研究，全面提升盈利力、运营力、产品力、服务力、品牌力。此外，充分利用公司的高效运营与品牌优势，挖掘并维护好当地资源，通过地域深耕与当地开发企业、土地所有者密切合作进行创新投资，用最少的资金成本实现最大的资本回报率并兼顾合作方利益，建立长期合作信任基础的同时，实现量质均好。

#### 3、运营优先

坚持运营优先的总抓手，以项目经营目标为核心，聚焦核心指标，通过大运营体系同步提升运营效率与运营质量。重点关注，加强把控，保障节点。深挖各专业大运营协同效力，在大运营视角下实现“以客户为中心，以品质为优先”的品质建设，切实提高计划节点达成率，严格把控项目方案评审，项目首开后根据营销节奏适时调整运营节奏，对于市场流量不佳、销售和融资资金不足以覆盖支出的项目以销

定产、产销平衡。通过注重细致筹划与资源整合，提升协同水平；通过紧跟过程、快速报建实现效率提升；通过降低无效成本实现降本增效、提质优效，提升组织健康度，确保安全文明生产，最终实现商业精彩开业、住宅平稳交付的运营目标。同时全面优化供应商体系，坚持总对总、战略采集，建立区域供应商库和招采体系，进一步强化管理，去芜存菁。

#### 4、科技赋能

坚持科技赋能的总保障，加强大数据、人工智能、虚拟现实等科技应用，提高全公司数据治理能力，为组织创新和效率提升不断赋能。通过科技应用，提高运营效率，构建全渠道经营模式，以面向未来的“芯智造”等先进工艺工法提升产品品质，以智慧工地等信息化手段提高现场管理质量，以线上线下融合的幸福商业打造行业标杆的智慧商场。公司研发的智能化新云控制系统通过建立集中控制平台，将消防系统、客流统计、停车管理、能耗计量等 13 项智能设备系统的控制管理集成在一个管理界面上，根据系统运行参数诊断系统运行状况，优化、改进设备及系统的运行策略，实现智慧健康运行。

公司已布局中长期的信息化建设，能更好地服务公司进行决策与管理，实现运营协同效率提升，解放并提高生产力。同时，借助信息化手段，有利于公司建立完善的知识沉淀体系和系统性人才培养机制，完成可覆盖全员的线上、线下基础培训，优化成熟在岗人员的培养体系。积极应用数智化、AI 等科技力量，建立有关方法论、标准和工具，能够在降低用人依赖的同时提升产出效率。

公司全面上线“绿洲计划”一体化平台，在该系统平台的基础上，公司进一步跳出管理信息化的范畴，构建一个以互联网思维为核心的大系统、大平台，赋能产业链上下游、共建新的生态模式、引领行业的数字化转型升级。

#### 5、风险管控

为应对不确定的市场风险，公司具有高度敬畏底线的风险意识，重视风险管控体系的建设与完善，让风险意识贯穿企业经营的各职能和全过程，及时修订、完善相应规章制度，防范并化解重大风险；寻找风险控制盲区，明确风险应对措施，并辅以健全合理的监督评价机制，使公司整体运作和制度的执行得到及时的反馈，形成长效风险管控机制，锻造企业安全屏障。作为一家被危机感驱动，具备极强风险管理能力的企业，公司在 2024 年里将进一步向前端延伸风险管控，建立自我检查、自我风控、自我调整、自我整改的体系化的业审联合机制。在业审联合的指导之下，通过数字审计和文化建设加强三级协同，通过岗责匹配编制业审联合管理作业的指引和标准，为业务合规发展保驾护航。基于信息化改造、管理漏洞封堵等手段，使得制度更完善、业务流程更规范、风险防控更前置。

我国房地产行业处于新的时期，面临全新的机遇和挑战。新需求层出不穷，新产品快速迭代，新业态悄然崛起，新科技日新月异。公司将在巩固基本盘面的同时，拓展新的赛道，健全管理体系，整合资源优势，做好美好生活服务商角色的同时，使公司成为基业长青的百年企业。

### (三) 经营计划

√适用 □不适用

当房地产行业步入关键的“十字路口”，公司坚持以核心竞争力的确定性应对不确定性，在长期主义的指引下优化幸福方案、创新幸福体验，坚持“以客户为本”的宗旨，满足不同客户群体的多维需求，持续为社会打造优质的居住产品与服务示范。2024 年，公司将坚定“保交付、化风险、谋转型”的目标，聚焦核心经营方针，锚定向前，确保 2024 年所有批次平稳交付，完成 2024 年吾悦广场开业目标；分类分策化解运营负债，保护所有投资人一致性的利益；在行业转入轻资产的背景下，不断建立健全轻资产能力，保障持续的业务收入，穿越周期。

2024 年是公司保交付的决战之年，是化风险的关键之年。房地产企业已从单纯推进交付工作跨入全面比拼交付质量的阶段，企业通过搭建完善的全周期交付体系提升自身综合实力和竞争力。公司将肩负起“保交付、保民生”的使命，积极履行社会责任，不断打磨交付力，通过搭建足够通畅的渠道来倾听客户的声音，以客户需求为中心从而建立个性化产品、标准化交付体系以及交付后的保障。另一方面，将“交付”贯穿到整个产品营造的全过程，协同客服、设计等多个职能部门推动项目顺利完成交付提升。

随着行业调整程度持续加深，买方市场特征愈发凸显，客户对产品的要求越来越高，绿色低碳、健康生活等理念等都对房地产企业在产品力塑造方面提出了更高的要求，房地产行业步入品质为本的时代。2024 年，公司将继续磨砺产品力、服务力，持续提升幸福体验，增强产品竞争力。

尽管市场需求端的活跃可能不会迅速恢复，但政策的逐步宽松将对市场形成一定的支持。公司继续坚守底线思维，紧抓资金回笼，积极争取政府和金融机构的支持，优化资产结构，进一步增厚现金流“安全垫”，从而保障项目的交付和运营。

商业管理是一个持续运营的业务，内容在不断更新，消费者在不断迭代，商业空间也在持续创新。2024年，面对复杂多变、难以预期的市场格局，新城商业将继续坚持深度运营模式，聚焦经营，内生驱动，提质增效。通过提升产品打造能力、商业内容规划能力、平台资源配置能力，建立内容规划能力模型，提升核心竞争力；锻造全链路生态服务体系，覆盖到场的前中后，嫁接有效流量，拓展服务边界；通过管理机制、运维措施两个维度提档吾悦广场经营品质，实现业态级次匹配项目定位，优化运营管理；全链路的业务数据采集、校验、集合、分析应用，以数据赋能来经营提质增效。2024年是“深度运营”的攻坚实践年，新城商业将进一步推进实践，以分类分策为管理模式，以标准化为落地工具，迭新体系化建设，联手诸多国内外品牌商家，助推新城商业健康发展。未来，新城商业将继续在深度运营模式下，以用户思维为根本，把匹配用户需求的品牌方不断填到吾悦的功能空间里面，推进内容空间的改造提升和内容的规划，为消费者提供高水准的商业体验。公司计划2024年实现商业运营总收入125亿元，新开业吾悦广场及委托管理在营项目12座。

面向未来，公司以产品为先，转变发展模式，成立专注于轻资产代建代管的业务平台。作为全国领先的商业综合体建造与运营商，公司依托30年来全国布局、全能商业、全链专家、全程数智的开发和运营能力，针对“住宅、商业、酒店、康养”等全业态产品矩阵，以“甲方思维、乙方站位、资管视角、经营创效”的服务理念，提供“融投销建管退”全链条解决方案，致力于输出专业能力、实现价值创造，实现共建、共担、共赢，成为委托方持久信赖的不动产全链条服务商。

2024年，公司计划新开工51个子项目，新开工建筑面积408.19万平方米，其中，住宅项目169.66万平方米，商业综合体项目238.53万平方米。公司计划竣工177个子项目，预计竣工总建筑面积1,358.85万平方米，其中，住宅项目659.36万平方米，商业综合体项目699.49万平方米。

2024 年公司计划开工项目一览表

项目名称	地理位置	权益比例	占地面积 (平方米)	预计开工总建筑面积 (平方米)	开工时间	竣工交付时间
烟台芝罘项目-二期	烟台市	99.01%	41,087	164,687	2024年7月	2026年7月
苏州 MOC 芯城汇项目三部-23 号地块	苏州市	95.87%	9,793	77,541	2024年12月	2026年3月
苏州 MOC 芯城汇项目七部-4 号地块	苏州市	95.87%	6,859	38,305	2024年12月	2027年6月
苏州 MOC 芯城汇项目七部-19 号地块	苏州市	95.87%	11,448	63,931	2024年12月	2027年6月
阜阳颍上项目-四-2 期（地块二南侧部分）	阜阳市	98.70%	19,155	52,398	2024年4月	2026年3月
阜阳颍上项目-四-1 期（地块二南侧部分）	阜阳市	98.70%	20,441	55,916	2024年1月	2026年3月
镇江扬中项目-五期（地块二）	镇江市	99.53%	8,002	27,683	2024年4月	2026年2月
宿迁泗阳项目-4-2 期	宿迁市	99.01%	36,564	128,475	2024年4月	2026年8月
徐州新沂项目-七期	徐州市	99.59%	48,124	160,459	2024年5月	2026年12月
徐州贾汪项目	徐州市	80.20%	96,402	227,433	2024年5月	2026年3月
南昌县新城天御城-一期	南昌市	29.70%	43,549	98,947	2024年6月	2026年9月
漳州龙文项目-住宅一期	漳州市	99.01%	39,886	163,842	2024年1月	2026年5月
淄博周村区新城悦隽江山-三期	淄博市	69.36%	35,327	85,875	2024年3月	2026年12月
滨州滨城项目-三期（南地块）	滨州市	99.21%	19,050	67,778	2024年5月	2026年12月
泰安肥城项目-2.1 期（三号地块）	泰安市	99.12%	12,537	30,747	2024年3月	2026年9月
青岛胶州市新城玺樾-兰州东路北地块	青岛市	99.92%	64,548	102,047	2024年3月	2026年8月
常州新北区新城龙控黑牡丹品悦尚院-一期	常州市	16.43%	53,429	171,782	2024年3月	2026年5月
泰州泰兴市新城水岸嘉苑-三期	泰州市	99.36%	15,278	58,972	2024年10月	2026年11月
淮安清江浦区海尚风华-（2-1#地块）二期	淮安市	62.92%	5,649	18,329	2024年6月	2026年8月
淮安清江浦区海尚风华-（2-2#地块）大商业	淮安市	62.92%	5,941	19,276	2024年6月	2026年9月
淮安涟水县新城和樾府-二期	淮安市	95.93%	26,260	60,660	2024年5月	2027年3月
淮安盱眙项目-二期（东地块）	淮安市	99.01%	3,708	11,784	2024年4月	2026年12月
涟水滨河项目-商业二期	淮安市	99.01%	10,868	24,679	2024年7月	2026年9月
长沙岳麓区新城观山印-一期	长沙市	30.26%	4,592	12,316	2024年3月	2026年10月
长沙岳麓区新城观山印-四期	长沙市	30.26%	11,161	29,934	2024年9月	2026年10月
娄底娄星项目-一期（商住地块住宅）一批次	娄底市	98.63%	22,338	81,300	2024年1月	2026年3月
常德鼎城项目-二期（5 号地块）	常德市	99.01%	58,290	218,868	2024年5月	2027年9月
鄂州鄂城项目-三期二批次	鄂州市	98.63%	20,799	74,099	2024年9月	2026年12月
武汉汉南区新城天悦观澜-二期	武汉市	98.67%	38,216	136,751	2024年12月	2027年4月



## 2023 年年度报告

武汉蔡甸项目-商业整期	武汉市	49.51%	7,923	25,437	2024年8月	2026年3月
湘潭九华区新城璟隽-四期	湘潭市	99.01%	53,049	183,508	2024年4月	2026年12月
石家庄正定县新城正弘府-三期	石家庄市	66.20%	24,410	65,401	2024年3月	2026年8月
郑州荥阳市新城尚郡-A01A02 地块三期	郑州市	50.50%	11,528	45,186	2024年11月	2026年3月
商丘睢阳项目-101 地块三期	商丘市	99.01%	53,126	171,047	2024年2月	2026年6月
云浮云城项目-二期一批次-15#楼	云浮市	98.89%	26,411	97,199	2024年1月	2026年11月
云浮云城项目-二期四批次-16#17#20#21#楼	云浮市	98.89%	31,038	114,226	2024年7月	2026年11月
金樾江南花园-六期	惠州市	76.19%	36,775	105,655	2024年9月	2026年12月
贵阳云岩项目-一期	贵阳市	59.41%	4,793	36,392	2024年1月	2026年12月
贵阳经开项目-四期（武装部地块9号地）	贵阳市	99.01%	17,645	67,331	2024年12月	2026年12月
遵义红花岗项目-二期（南地块）	遵义市	99.01%	9,969	33,110	2024年1月	2026年3月
六盘水新城凤凰台-四期	六盘水市	98.97%	44,501	183,319	2024年9月	2026年10月
广州白云区新城翡丽云境-二期	广州市	95.30%	11,858	53,084	2024年6月	2026年3月
广州白云区新城翡丽云境-一期二批次	广州市	95.30%	16,021	71,718	2024年6月	2026年9月
保山隆阳项目	保山市	99.01%	3,747	13,919	2024年2月	2026年10月
宜宾翠屏项目-一期-二批次	宜宾市	96.57%	5,539	24,914	2024年6月	2026年6月
重庆双福新区新城和昱麟云-一期	重庆市	95.25%	3,499	14,077	2024年7月	2026年10月
重庆大足项目-六期（3号地块）	重庆市	98.67%	31,301	86,933	2024年5月	2026年10月
乌鲁木齐会展项目-一期	乌鲁木齐市	48.67%	31,883	83,791	2024年3月	2026年8月
乌鲁木齐会展项目-四期	乌鲁木齐市	48.67%	36,377	95,603	2024年8月	2026年10月
乌鲁木齐米东项目-一期（二标段7#）	乌鲁木齐市	99.34%	9,154	24,547	2024年3月	2026年3月
乌鲁木齐高新项目-商业二期（商街）	乌鲁木齐市	48.51%	10,955	20,724	2024年4月	2026年6月
合计			1,270,803	4,081,936		

2024 年公司计划竣工项目一览表

项目名称	地理位置	权益比例	占地面积 (平方米)	预计竣工总建筑面积 (平方米)	开工时间	竣工交付时间
日照东港项目-二期	日照市	99.01%	9,252	27,836	2021年6月	2024年6月
烟台高新项目-商业整期	烟台市	49.50%	4,655	15,237	2021年7月	2024年4月
烟台高新项目-1.1期	烟台市	49.50%	32,423	106,127	2021年7月	2024年5月
烟台芝罘项目-1.2期	烟台市	99.01%	6,381	25,577	2021年6月	2024年2月
日照东港区新城翡丽之光-一期	日照市	59.60%	29,928	84,492	2021年12月	2024年4月

日照东港区新城翡丽之光-二期	日照市	59.60%	14,361	40,545	2021年12月	2024年8月
苏州太仓市新城花语景岸-一期	苏州市	19.98%	38,155	106,494	2021年7月	2024年4月
苏州相城区新城湖畔春晓-二期	苏州市	32.95%	9,087	31,496	2020年8月	2024年11月
苏州相城区新城雅樾澜庭-整期	苏州市	48.67%	45,656	119,446	2021年8月	2024年4月
苏州 MOC 芯城汇项目三部-22 号地块	苏州市	95.87%	5,793	45,867	2021年11月	2024年4月
苏州 MOC 芯城汇项目六部-12 号地块	苏州市	95.87%	12,914	90,737	2020年7月	2024年8月
苏州 MOC 芯城汇项目八部-5 号地块	苏州市	95.87%	12,388	79,545	2022年2月	2024年9月
苏州 MOC 芯城汇项目九部-9 号地块	苏州市	95.87%	7,156	34,179	2020年11月	2024年8月
南通海门区新城大业风华花苑-一期	南通市	50.41%	4,782	12,097	2021年9月	2024年11月
上海宝山区新城云麓之城-二期	上海市	22.84%	24,171	59,678	2020年5月	2024年6月
上海松江区佘山望-一期	上海市	29.80%	29,428	56,173	2021年9月	2024年6月
上海松江区佘山望-二期	上海市	29.80%	46,967	89,651	2022年1月	2024年7月
阜阳颍上项目-二期（商住地块）	阜阳市	98.70%	69,347	189,700	2021年1月	2024年8月
镇江丹徒区新城悦隽吾悦坊-一期	镇江市	95.88%	5,674	11,376	2018年3月	2024年10月
镇江扬中新城九里香畔-三期	镇江市	76.71%	4,508	19,796	2020年3月	2024年5月
扬州高邮项目-二期（A3 地块）-2	扬州市	80.20%	17,918	59,353	2021年4月	2024年5月
宿迁泗阳项目-4-1 期	宿迁市	99.01%	28,420	99,859	2022年11月	2024年10月
宿迁泗阳项目-3 期	宿迁市	99.01%	48,805	171,489	2021年12月	2024年11月
徐州新沂项目-五-1 期	徐州市	99.59%	22,984	76,633	2020年9月	2024年4月
徐州新沂项目-五-2 期	徐州市	99.59%	19,966	66,573	2021年7月	2024年8月
徐州贾汪项目-六期（3B 二标）-1	徐州市	80.20%	32,208	75,985	2021年12月	2024年5月
徐州贾汪项目-七期（3B 一标）	徐州市	80.20%	29,661	69,977	2023年2月	2024年12月
徐州贾汪项目-六期（3B 二标）-2	徐州市	80.20%	14,824	34,973	2023年2月	2024年12月
宿迁宿城区新城云昱江山-二期	宿迁市	75.45%	5,505	17,248	2022年10月	2024年9月
徐州云龙区新城璞樾御珑湖（BC）-一期	徐州市	48.09%	46,813	90,784	2021年3月	2024年7月
徐州云龙区新城璞樾御珑湖（BC）-二期	徐州市	48.09%	20,840	40,416	2021年6月	2024年10月
南京江宁区新城上宸云际-一期	南京市	25.32%	18,227	62,080	2021年6月	2024年3月
南京江宁区新城上宸云际-二期	南京市	25.32%	23,849	81,227	2021年9月	2024年5月
南京江宁区新城云漾滨江二期-二期	南京市	95.88%	21,646	68,059	2021年6月	2024年8月
南京江北新区越江时代-一期	南京市	14.38%	60,204	204,975	2021年1月	2024年6月
南京秦淮区新城翡丽铂湾-一期	南京市	19.00%	21,468	74,605	2021年7月	2024年6月
徐州丰县项目-城南地块一期	徐州市	98.70%	46,963	160,574	2021年11月	2024年11月

徐州丰县项目-城东地块一期	徐州市	98.70%	5,964	20,391	2020年12月	2024年8月
徐州丰县项目-城东地块二期	徐州市	98.70%	10,037	34,317	2021年5月	2024年5月
徐州丰县项目-城东地块三期	徐州市	98.70%	27,476	93,944	2021年6月	2024年5月
徐州丰县项目-城东地块四期	徐州市	98.70%	5,692	19,461	2022年10月	2024年9月
徐州邳州市新城邳州碧桂园-一期	徐州市	46.99%	17,505	54,646	2017年10月	2024年9月
徐州邳州市新城邳州碧桂园-二期	徐州市	46.99%	40,652	126,903	2020年9月	2024年8月
南昌南昌县新城高速昱江来-二期	南昌市	59.41%	10,433	31,856	2020年12月	2024年3月
南昌高新区新城湖城大境-三期	南昌市	32.97%	34,315	113,775	2021年9月	2024年7月
温州市龙湾区凯迪新城博科园-一期	温州市	42.55%	57,921	242,411	2021年7月	2024年11月
福州平潭项目-南一期(商业)	福州市	64.36%	13,064	49,758	2020年5月	2024年11月
福州平潭项目-南二期(住宅)	福州市	64.36%	26,821	102,157	2022年8月	2024年7月
杭州建德市新城臻珑府-一期	杭州市	59.99%	61,441	167,911	2021年4月	2024年6月
聊城度假区湖语上院-一期	聊城市	29.70%	36,934	122,801	2021年3月	2024年4月
聊城度假区湖语上院-二期	聊城市	29.70%	32,489	108,024	2021年8月	2024年7月
东营项目-一期(南地块)	东营市	99.01%	63,277	122,229	2021年4月	2024年2月
东营项目-三期(北地块)A	东营市	99.01%	31,876	61,574	2022年4月	2024年12月
东营项目-商业整期(南地块)	东营市	99.01%	16,920	32,683	2021年4月	2024年4月
淄博周村项目-一期(西地块)1.1	淄博市	99.22%	12,035	37,420	2021年10月	2024年10月
滨州滨城项目-2.1(南地块)	滨州市	99.21%	37,306	132,733	2021年3月	2024年1月
滨州滨城项目-2.2期(南地块)	滨州市	99.21%	12,629	44,932	2021年8月	2024年4月
泰安新泰项目-二期(B地块)	泰安市	99.52%	14,545	40,811	2020年11月	2024年1月
泰安新泰项目-三期(B地块)	泰安市	99.52%	43,241	121,331	2020年8月	2024年1月
泰安新泰项目-五期(D地块)	泰安市	99.52%	24,413	68,500	2022年5月	2024年11月
泰安肥城项目-2.2期(三号地块)	泰安市	99.12%	7,044	17,277	2020年6月	2024年3月
泰安肥城项目-2.3期(三号地块)	泰安市	99.12%	11,268	27,635	2020年6月	2024年10月
潍坊诸城市新城荣樾大都会-1.2期	潍坊市	96.14%	10,935	33,057	2022年10月	2024年11月
青岛莱西市新城悦隽公园里-二期	青岛市	89.99%	17,600	44,850	2021年4月	2024年12月
常州新北区新城绿都万和城-八期09地块北	常州市	46.92%	55,508	179,158	2021年3月	2024年11月
常州市金坛区新城熙隽花园-二期	常州市	57.46%	14,616	40,185	2021年8月	2024年6月
泰州泰兴市新城水岸嘉苑-二期	泰州市	99.36%	27,838	107,451	2021年11月	2024年7月
泰州海陵项目-商业DE地块	泰州市	24.75%	12,949	28,831	2021年12月	2024年8月
盐城经开区新城东樾府-二期	盐城市	20.38%	46,460	133,818	2021年8月	2024年5月

盐城亭湖区新城琅樾府-一期	盐城市	98.45%	21,465	63,106	2021年9月	2024年4月
盐城经开区新城云图花园-一期	盐城市	33.51%	24,772	82,711	2021年8月	2024年6月
淮安清江浦区新城金樾府-一期	淮安市	31.94%	23,147	86,972	2021年4月	2024年4月
淮安清江浦区新城金樾府-二期	淮安市	31.94%	13,588	51,058	2021年5月	2024年8月
淮安清江浦区新城清河印-一期	淮安市	97.56%	22,018	66,719	2021年5月	2024年11月
淮安清江浦区海尚风华-(2-1#地块)-一期	淮安市	62.92%	28,791	93,411	2021年7月	2024年5月
淮安涟水县新城和樾府-一期	淮安市	95.93%	33,212	76,719	2021年6月	2024年4月
淮安涟水项目-五期	淮安市	80.20%	10,257	28,967	2021年5月	2024年6月
淮安盱眙项目-二期(东地块)	淮安市	99.01%	35,114	111,579	2021年9月	2024年7月
涟水滨河项目-住宅一期	淮安市	99.01%	17,602	39,972	2021年10月	2024年3月
株洲荷塘区新城樾府-四期	株洲市	49.45%	16,473	49,833	2020年4月	2024年3月
长沙岳麓区新城观山印-三期	长沙市	30.26%	39,058	104,751	2021年9月	2024年5月
长沙岳麓区新城观山印-四期	长沙市	30.26%	11,104	29,781	2022年7月	2024年10月
长沙岳麓区新城观山印-五期	长沙市	30.26%	17,454	46,811	2022年7月	2024年11月
长沙县新城明显东方-二期	长沙市	79.11%	32,484	92,958	2021年7月	2024年12月
常德鼎城项目-商业一期	常德市	99.01%	3,138	11,783	2021年1月	2024年11月
常德鼎城项目-商业二期	常德市	99.01%	20,048	75,277	2022年2月	2024年11月
常德鼎城项目-三期(吾悦华府)	常德市	99.01%	14,101	52,948	2021年11月	2024年8月
永州零陵项目-二期一批次	永州市	98.63%	18,682	75,018	2021年6月	2024年4月
永州零陵项目-二期二批次	永州市	98.63%	6,577	26,413	2021年8月	2024年11月
娄底娄星项目-一期(商住地块住宅)一批次	娄底市	98.63%	31,807	115,763	2021年7月	2024年3月
娄底娄星项目-三期一批次(住宅地块-北侧)	娄底市	98.63%	17,745	64,582	2023年1月	2024年10月
娄底娄星项目-一期(商住地块住宅)二批次	娄底市	98.63%	24,185	88,020	2021年12月	2024年4月
娄底娄星项目-二期(住宅地块-南侧)二批次	娄底市	98.63%	10,422	37,930	2021年11月	2024年6月
黄石大冶项目-二期一批次	黄石市	98.63%	3,777	12,142	2022年12月	2024年10月
黄石大冶项目-一期二批次(住宅地块二)	黄石市	98.63%	39,384	126,625	2021年4月	2024年5月
鄂州鄂城项目-二期二批次	鄂州市	98.63%	12,871	45,855	2021年7月	2024年7月
随州曾都项目-三期(一批次)	随州市	80.20%	35,017	113,186	2021年11月	2024年6月
孝感高新技术开发区新城玺樾-四期	孝感市	48.57%	8,197	28,344	2020年3月	2024年5月
武汉东西湖区新城桃李郡-三期一批次(4、6-7、9-11#)	武汉市	76.55%	35,508	140,367	2022年11月	2024年8月
武汉东西湖区新城桃李郡-二期二批次(6#-10#)	武汉市	76.55%	31,607	124,944	2021年5月	2024年6月
武汉汉南区新城天悦观澜-一期二批次	武汉市	98.67%	9,523	34,076	2020年12月	2024年10月

仙桃南城项目-南地块住宅二期	省直辖	97.05%	32,716	109,211	2021年11月	2024年7月
邯郸丛台区新城公园尚府-二期	邯郸市	99.91%	22,620	70,230	2021年3月	2024年7月
保定莲池区新城金樾万象-全一期	保定市	49.00%	51,102	201,855	2021年3月	2024年4月
石家庄正定县新城正弘府-二期	石家庄市	66.20%	9,408	25,207	2021年8月	2024年5月
沧州运河区新城玺樾春秋-一期	沧州市	55.44%	76,269	164,946	2021年5月	2024年5月
天津武清区新城悦隽年华-一期(027地块)	天津市	96.15%	22,688	49,667	2022年4月	2024年7月
天津武清区新城悦隽年华-二期(027地块)	天津市	96.15%	18,681	40,896	2022年5月	2024年11月
天津滨海新区新城中梁长风雅著-二期	天津市	50.50%	16,259	36,583	2021年6月	2024年12月
天津北辰区新城樾风华珑悦-一期	天津市	59.41%	27,966	70,539	2021年2月	2024年3月
郑州荥阳市新城尚郡-A01A02地块一期	郑州市	50.50%	30,836	120,866	2021年3月	2024年6月
郑州管城区新城时光印象5号地(高层)-一期	郑州市	90.39%	39,416	160,105	2021年1月	2024年4月
许昌建安区金玉堂-二期	许昌市	32.38%	9,964	34,382	2020年8月	2024年5月
商丘睢阳项目-商业整期	商丘市	99.01%	10,909	35,125	2021年4月	2024年3月
商丘睢阳项目-101地块一期	商丘市	99.01%	37,607	121,081	2022年6月	2024年10月
商丘睢阳项目-102地块	商丘市	99.01%	52,113	167,787	2021年3月	2024年3月
安阳文峰项目-三期(C地块)	安阳市	99.01%	44,984	141,885	2021年7月	2024年5月
唐山路南区谢庄项目-一期	唐山市	50.49%	71,590	193,580	2022年9月	2024年9月
天津宝坻项目-大商业整期	天津市	99.01%	5,035	15,210	2021年7月	2024年6月
天津宝坻项目-一期	天津市	99.01%	20,755	62,695	2021年7月	2024年7月
天津宝坻项目-二期	天津市	99.01%	16,437	49,651	2022年10月	2024年9月
天津宝坻区新城玺樾潮鸣-一期(1)	天津市	56.43%	40,223	102,001	2021年7月	2024年6月
天津宝坻区新城玺樾潮鸣-一期(2)	天津市	56.43%	18,237	46,248	2021年7月	2024年8月
天津宝坻区新城万青时光里-整期	天津市	50.77%	24,959	61,766	2021年11月	2024年5月
云浮云城项目-一期四批次-7#楼	云浮市	98.89%	4,208	15,487	2020年6月	2024年8月
深圳新城燕澜和鸣-一期	深圳市	95.32%	17,948	113,005	2021年4月	2024年3月
惠州金樾江南花园-五期二批次	惠州市	76.19%	9,833	28,250	2021年3月	2024年7月
惠州云昱花园-四期一批次	惠州市	76.19%	9,346	25,817	2020年12月	2024年8月
惠州云昱花园-四期二批次	惠州市	76.19%	30,516	84,292	2020年12月	2024年5月
惠州博罗县罗阳上头塘地块-一期一批次	惠州市	46.70%	6,206	20,038	2021年4月	2024年4月
惠州博罗县罗阳上头塘地块-一期二批次	惠州市	46.70%	9,198	29,700	2021年3月	2024年4月
南宁邕宁区招商新城臻樾府-一期	南宁市	20.31%	31,074	109,503	2021年6月	2024年1月
贵阳云岩项目-商业整期	贵阳市	59.41%	13,793	104,719	2022年3月	2024年8月

贵阳经开项目-三期 (A 地块住宅标段)	贵阳市	99.01%	23,870	91,088	2022 年 3 月	2024 年 5 月
贵阳经开项目-四期 (武装部地块 9 号地)	贵阳市	99.01%	17,368	66,276	2022 年 9 月	2024 年 12 月
贵阳经开项目-金街二期-S1#楼	贵阳市	99.01%	3,200	12,211	2020 年 7 月	2024 年 5 月
遵义红花岗项目-三期 (南地块)	遵义市	99.01%	24,424	81,117	2020 年 4 月	2024 年 3 月
遵义红花岗项目-三期二批次	遵义市	99.01%	6,550	21,753	2022 年 10 月	2024 年 9 月
江门新会区新城博富领会国际名苑-二期二批次	江门市	76.22%	25,302	85,485	2021 年 5 月	2024 年 5 月
广州市白云区新城翡丽云境-一期一批次	广州市	95.30%	7,980	35,722	2021 年 7 月	2024 年 6 月
昆明经开区中南新城云樾-整期 (二批次)	昆明市	34.14%	11,056	46,812	2022 年 10 月	2024 年 12 月
保山隆阳项目-二期 (2#地块)	保山市	99.01%	11,076	41,145	2021 年 8 月	2024 年 10 月
昆明太平项目-住宅一期 (二批次)	昆明市	99.01%	5,160	18,625	2021 年 3 月	2024 年 11 月
昆明安宁项目-四期 (2#地块)	昆明市	98.67%	42,630	226,622	2021 年 5 月	2024 年 4 月
昆明晋宁项目-三期 (3 号地块三批次)	昆明市	99.53%	15,442	67,637	2021 年 3 月	2024 年 11 月
宜宾翠屏项目-大商业整期	宜宾市	96.57%	5,132	23,081	2021 年 11 月	2024 年 11 月
重庆万州区雍江上境-一期 B	重庆市	17.81%	17,328	44,154	2021 年 5 月	2024 年 10 月
重庆万州区云樾上境-一期 A	重庆市	85.71%	24,722	49,214	2021 年 8 月	2024 年 5 月
广安项目-二期 A (A-08-1 地块)	广安市	98.63%	32,975	98,852	2021 年 9 月	2024 年 12 月
重庆北碚项目-二期住宅	重庆市	100.00%	6,753	31,676	2021 年 4 月	2024 年 4 月
重庆大足项目-四期 A (2 号地块)	重庆市	98.67%	30,771	85,462	2021 年 11 月	2024 年 4 月
重庆大足项目-四期 B (2 号地块)	重庆市	98.67%	10,015	27,814	2021 年 11 月	2024 年 10 月
重庆大足项目-四期 C (2 号地块)	重庆市	98.67%	22,154	61,529	2021 年 11 月	2024 年 11 月
咸阳新城云境-一期	咸阳市	25.95%	8,556	30,836	2021 年 8 月	2024 年 5 月
咸阳秦都项目-整期	咸阳市	99.04%	52,395	207,840	2020 年 10 月	2024 年 5 月
安康汉滨项目-三期 (3#地块)	安康市	99.34%	40,403	143,217	2021 年 6 月	2024 年 5 月
乌鲁木齐会展项目-二期	乌鲁木齐市	48.67%	18,478	48,562	2021 年 8 月	2024 年 9 月
乌鲁木齐会展项目-三期	乌鲁木齐市	48.67%	33,349	87,644	2021 年 4 月	2024 年 6 月
乌鲁木齐会展项目-四期	乌鲁木齐市	48.67%	15,212	39,979	2021 年 8 月	2024 年 8 月
乌鲁木齐米东项目-商业整期	乌鲁木齐市	99.34%	6,340	17,003	2020 年 5 月	2024 年 4 月
乌鲁木齐米东项目-一期	乌鲁木齐市	99.34%	70,477	188,992	2020 年 6 月	2024 年 4 月
西宁城北项目-一期	西宁市	99.01%	6,206	25,045	2020 年 11 月	2024 年 5 月
西宁城北项目-二期	西宁市	99.01%	49,479	199,679	2020 年 10 月	2024 年 11 月
西宁城北项目-商业整期	西宁市	99.01%	15,481	62,475	2021 年 5 月	2024 年 7 月
大同云冈项目-二期 (1#地块)	大同市	99.94%	15,353	45,028	2021 年 9 月	2024 年 9 月

太原万柏林项目-二期	太原市	99.16%	20,903	141,328	2019年3月	2024年6月
太原万柏林项目-三期	太原市	99.16%	7,855	53,111	2019年3月	2024年6月
太原万柏林项目-商业整期	太原市	99.16%	2,606	17,616	2019年3月	2024年4月
太原大井峪项目-一期	太原市	99.01%	27,083	153,055	2020年12月	2024年4月
太原大井峪项目-二期	太原市	99.01%	7,541	42,615	2022年2月	2024年8月
温州洞头区新城瓯江湾-二期	温州市	91.82%	57,135	194,515	2020年6月	2024年1月
青岛平度市新城悦隽大都会二期-一期	青岛市	79.93%	36,465	131,569	2021年1月	2024年1月
徐州云龙区新城璞樾御珑湖(A)-一期	徐州市	66.01%	23,578	71,027	2021年3月	2024年9月
包头昆北项目-一期	包头市	99.66%	48,476	139,846	2019年9月	2024年2月
重庆江津项目-三期(南地块)	重庆市	99.01%	19,576	58,544	2021年8月	2024年6月
重庆渝北项目-塔楼二期	重庆市	99.34%	9,880	90,076	2019年7月	2024年12月
台州温岭市新城云樾东方-二期	台州市	55.09%	35,716	107,995	2020年8月	2024年6月
合计			4,209,006	13,588,501		

注：上述开工和竣工计划可能因下列原因而出现相应调整：

- 1、新的法规对项目审批要求进一步严格，使开发项目的证照办理速度滞后而影响开发节奏；
- 2、涉及拆迁的项目拆迁进度可能对开发计划产生影响；
- 3、其他不可预测的重大事项对项目工期产生的影响。

2024年经营计划是公司依据自身业务能力制定，并不代表公司对2024年度的盈利预测，亦非公司承诺，能否实现取决于市场状况变化、经营团队努力程度等诸多因素，存在很大的不确定性，敬请投资者特别注意。

#### (四)可能面对的风险

适用 不适用

##### 1、政策调控风险

房地产行业是受中央及地方政府调控政策影响较大的行业。在行业变局的环境中，“房住不炒”的政策基调不会变，房地产作为压舱石和支柱产业的地位也不会变。未来中央将继续落实因城施策，以实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标。公司将进一步加强政策跟踪与分析研究，依据政策导向不断优化经营发展方向，并通过平衡财务杠杆、提升运营管控效率、提速现金回流等方式，做好政策风险应对工作。

##### 2、市场风险

当下宏观经济下行压力明显加大、居民收入预期走弱以及市场预期不稳等因素，对刚需置业群体的影响明显，购房者观望情绪加重。随着各地调控政策的持续发力，部分城市市场已现企稳恢复迹象，公司将紧跟政策动向，及时把握市场周期变化，调整营销策略促进销售回款。

商业的发展与宏观经济紧密相关，国内经济增长乏力影响消费复苏，商业地产经营面临更大挑战；叠加需求端持续疲软的同时，供给端仍保持高位放量，导致商业地产行业竞争加剧，“内卷化”严重。公司将以创造顾客价值为目标，持续做好商业定位，充分解读项目，锁定核心客群，迅速调整商业模式，匹配合理规划，与消费者保持连接和沟通，满足其消费需求；并根据行业变化，执行有效可行的经营策略，通过战略执行转化成为经营成果。

##### 3、经营风险

房地产项目开发具有周期长、投资大、涉及相关行业多等特点，项目建设环节繁多，公司在经营过程中可能面临销售环境的变化、产品与原材料价格波动、城市规划调整、拆迁、合作方暴雷等外部因素，导致公司的房地产项目产生开发与销售难度增大、项目盈利空间缩小等业务经营风险，并在土地储备管理、工程质量和安全生产管理中面临一定的挑战，公司在经营中若不能及时应对和妥善解决上述问题，可能会对公司经营业绩产生一定的影响。公司将提前做足准备，持续盘活融资资源、合理有序管控各项现金流、提升经营能力效率、迭代升级投资发展策略与投资工具。

##### 4、财务风险

房地产行业属于资金密集型行业，项目的开发需要投入较多的资金。行业身处低谷期，不断有房地产企业“暴雷”，致使大多数房地产企业融资渠道不畅。房地产开发高杠杆融资模式遇到了明显的困难，销售规模和再融资能力之间的正反馈被打断。公司将继续坚守底线思维，提升资金使用效率，降低财务杠杆，优化资本结构，提升经营能力，追求高质量回笼资金，保持良好的流动性，提前或按时全额偿还债务本息，全力保障公司稳健经营及全体投资者的利益。

#### (五)其他

适用 不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用



## 第四节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》及其他法律、法规的要求，依照《公司章程》和其他公司规范管理制度，坚持规范运营，不断完善公司治理结构，建立健全内部管理和控制制度，深入加强信息披露工作，积极开展投资者关系管理，规范公司运营和提高公司治理水平。公司董事会及管理层根据各自职能，严格执行公司经营计划，努力应对市场环境的变化促进公司业务发展。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

□适用 √不适用

### 二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

√适用 □不适用

公司拥有独立的业务和经营自主能力，在资产、人员、财务、机构、业务等方面与控股股东相互独立。

（一）资产方面：公司资产独立完整，产权清晰，公司与控股股东之间产权关系明确和清晰。

（二）人员方面：公司建立了独立的人事劳动管理体系并制定相应的规章制度，拥有独立的员工队伍和完整的劳动、人事、工资管理体系，公司的高级管理人员均在本公司工作并领取报酬。公司与控股股东在劳动、人事及工资管理等方面完全独立。

（三）财务方面：公司拥有独立的财务部门和财务人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行开设有独立的账户，依法单独纳税，独立作出财务决策，不存在控股股东干预本公司资金使用的情况。

（四）机构方面：公司建立和完善了法人治理结构，设立了完全独立于控股股东的健全的组织机构体系，机构设置程序和机构职能独立。

（五）业务方面：公司在业务方面具有独立、完整的业务体系，自主开展业务经营活动，完全独立于控股股东。

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

□适用 √不适用

### 三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2023 年第一次临时股东大会	2023 年 3 月 6 日	www.sse.com.cn	2023 年 3 月 7 日	经与会董事、董事会秘书签字确认《新城控股 2023 年第一次临时股东大会决议》已于召开当日向上交所备案；全部议案均审议通过。
2023 年第二次临时股东大会	2023 年 3 月 29 日	www.sse.com.cn	2023 年 3 月 30 日	经与会董事、董事会秘书签字确认《新城控股 2023 年第二次临时股东大会决议》已于召开当日向上交所备案；全部议案均审议通过。
2022 年年度股东大会	2023 年 5 月 22 日	www.sse.com.cn	2023 年 5 月 23 日	经与会董事、董事会秘书签字确认《新城控股 2022 年年度股东大会决议》已于召开当日向上交所备案；全部议案均审议通过。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

上述股东大会的召开符合法律法规的规定，不存在否决议案的情况。

## 四、董事、监事和高级管理人员的情况

## (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
王晓松	董事长	男	37	2021年5月20日	2024年5月19日	500,000	500,000	-		432.00	否
	总裁			2023年1月19日	2024年5月19日						
吕小平	董事	男	63	2021年5月20日	2024年5月19日	-	-	-			是
陈松蹊	独立董事	男	63	2021年5月20日	2024年5月19日	-	-	-		35.00	否
陈冬华	独立董事	男	49	2021年5月20日	2024年5月19日	-	-	-		35.00	否
徐建东	独立董事	男	55	2021年5月20日	2024年5月19日	-	-	-		35.00	否
陆忠明	监事会主席	男	52	2021年5月20日	2024年5月19日	-	-	-			是
汤国荣	监事	男	56	2021年5月20日	2024年5月19日	-	-	-		167.40	否
周建峰	职工监事	男	42	2021年5月20日	2024年5月19日	-	-	-		54.22	否
管有冬	财务负责人	男	41	2021年5月20日	2024年5月19日	1,716,600	1,716,600	-		333.74	否
陈鹏	董事会秘书	男	50	2021年5月20日	2024年5月19日	1,209,300	1,209,300	-		216.00	否
梁志诚	董事（离任）	男	55	2021年5月20日	2023年3月6日	2,649,600	1,990,000	-659,600	离任6个月后，因个人原因减持	129.07	否
	总裁（离任）				2023年1月19日						
曲德君	董事（离任）	男	60	2021年5月20日	2023年3月6日	464,000	464,000	-		78.57	否
	联席总裁（离任）				2023年2月15日						
合计	/	/	/	/	/	6,539,500	5,879,900	-659,600	/	1,516.00	/

姓名	主要工作经历
王晓松	曾任江苏新城常州公司工程部土建工程师、上海公司工程部助理经理、项目总经理，江苏新城助理总裁兼市场营销部总经理，江苏新城董事、总裁，公司总裁，公司董事、总裁。现任公司董事长、总裁，新城发展董事长、非执行董事，新城悦非执行董事。
吕小平	曾任海军37621部队副机电长，常柴股份有限公司董事会秘书兼投资部长，江苏新城总裁、副董事长。现任公司董事，新城发展执行董事、行政总裁，新城悦非执行董事。
陈松蹊	曾任北京经济学院讲师，澳大利亚联邦科学院海洋实验室统计师，La Trobe University 统计系讲师、高级讲师，新加坡国立大学统计与应用概率

	系副教授, Iowa State University 终身教授, 北京大学光华管理学院商务统计与经济计量系系主任、联席系主任, 伯努利学会 (Bernoulli Society) 科学书记。现任北京大学光华管理学院商务统计与经济计量系讲席教授, 公司独立董事, 中国概率统计学会理事长, 中国统计学会副理事长, 国家统计局咨询委员, 《环境计量》(Environmentrics) 编委。
陈冬华	曾任苏美达股份有限公司 (600710)、游族网络股份有限公司 (002174)、南京银行股份有限公司 (601009)、博众精工科技股份有限公司 (688097) 独立董事。现任南京大学商学院会计学系教授、博士生导师, 公司独立董事, 远东智慧能源股份有限公司 (600869) 独立董事。
徐建东	曾任武进县第一律师事务所律师, 常州精诚律师事务所律师, 江苏东浩律师事务所主任律师合伙人。现任江苏东鼎律师事务所主任律师合伙人, 常州仲裁委员会仲裁员, 公司独立董事。
陆忠明	曾任江苏五菱柴油机股份有限公司财务科副科长、财务审计部副部长, 江苏新城财务管理部总经理 (财务负责人)、董事兼助理总裁, 公司助理总裁、副总裁。现任公司监事会主席, 新城发展执行董事兼副总裁兼财务负责人, 新城悦非执行董事。
汤国荣	曾任江苏五菱柴油机股份有限公司团委书记、厂工会副主席、党支部书记、组织科副科长、劳动人事部部长, 江苏新城人力资源部经理、总经理、行政人力中心人力资源总监、上海公司副总经理、文旅地产公司副总经理, 新城发展综合管理部总经理、助理总裁等职务。现任公司监事、公司助理总裁, 新城控股集团党委书记、工会联合会主席。
周建峰	曾任解放日报报业集团干部科干部主管, 上海报业集团人事高级主管 (正科级), 公司人力资源中心人事运营资深专业经理、储备项目行政人事部经理、南京雨花项目公司助理总经理 (行政人事)。现任公司下属建筑设计公司人力资源中心总监。
管有冬	曾任职普华永道中天会计师事务所有限公司高级审计员、江苏新城财务管理部会计经理、中心助理总经理、财务负责人。现任公司高级副总裁兼财务负责人。
陈鹏	曾任天同证券研究所行业及公司研究员, 中原证券研究所财务顾问部副总监, 新城控股董事会办公室副主任、主任, 新城发展董事会办公室主任、公司监事。现任公司董事会秘书。

## 其它情况说明

√适用 □不适用

公司第三届董事会于 2023 年 1 月 19 日收到梁志诚先生的书面辞职报告, 梁志诚先生因个人原因辞去公司董事、总裁职务。同日, 公司第三届董事会第十二次会议审议通过《关于聘任公司总裁的议案》, 同意聘王晓松先生为公司总裁, 任期与本届董事会任期相同。

公司第三届董事会于 2023 年 2 月 16 日收到曲德君先生通过其亲属转交的书面辞职报告, 曲德君先生因个人原因辞去公司董事、联席总裁职务。

梁志诚先生和曲德君先生辞去董事职务事项于公司董事人数满足《公司章程》相关规定之日即 2023 年 3 月 6 日起生效。

**(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况****1. 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王晓松	富域发展集团有限公司	董事	2019年9月	2025年9月
	常州德润咨询管理有限公司	执行董事	2019年8月	2025年8月
	新城发展控股有限公司	董事长、非执行董事	2017年10月	2024年10月
吕小平	新城发展控股有限公司	执行董事、行政总裁	2016年1月	2025年1月
	富域发展集团有限公司	董事长、总经理	2019年9月	2025年9月
	常州德润咨询管理有限公司	总经理	2017年10月	2026年10月
陆忠明	常州德润咨询管理有限公司	监事	2016年8月	2025年8月
	富域发展集团有限公司	董事	2017年9月	2025年9月
	新城发展控股有限公司	执行董事、副总裁、首席财务官	2016年1月	2025年1月
曲德君	新城发展控股有限公司	副董事长、非执行董事	2019年7月	2023年2月
在股东单位任职情况的说明	无			

**2. 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王晓松	新城悦服务集团有限公司	非执行董事	2019年7月	2025年7月
吕小平	新城悦服务集团有限公司	非执行董事	2018年10月	2024年10月
陆忠明	新城悦服务集团有限公司	非执行董事	2018年10月	2024年10月
陈松蹊	北京大学光华管理学院商务统计与经济计量系	讲席教授	2008年6月	
	中国概率统计学会	理事长	2022年12月	
	中国统计学会	副理事长	2010年	
	国家统计局	咨询委员	2018年	
陈冬华	南京大学商学院会计学系	教授、博士生导师	2005年3月	
	远东智慧能源股份有限公司(600869)	独立董事	2019年8月	2025年8月
徐建东	江苏东鼎律师事务所	主任律师合伙人	2010年9月	
	常州仲裁委员会	仲裁员	2014年	
在其他单位任职情况的说明	无			

**(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况**

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据人力资源部门制定的绩效考核体系及高级管理人员担任的职务及其岗位职责确定基本薪酬，再根据公司经营情况，参考同行业薪酬水平并根据所负责业务的经营结果确定年度奖金。公司独立董事津贴由董事会提出标准，股东大会批准后实行。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是

薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	无
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	目前公司董事、监事、高级管理人员的报酬仍采用基本薪酬加奖金的方式确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内，按照上述原则，公司应付在任及离任董事、监事和高级管理人员报酬合计 1,516.00 万元（税前）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末公司在任全体董事、监事和高级管理人员实际获得报酬合计 1,516.00 万元（税前）。

#### (四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
梁志诚	董事	离任	辞职
梁志诚	总裁	离任	辞职
王晓松	总裁	聘任	董事会聘任
曲德君	董事	离任	辞职
曲德君	联席总裁	离任	辞职

#### (五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

#### (六) 其他

□适用 √不适用

### 五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第三届董事会第十二次会议	2023 年 1 月 19 日	《新城控股第三届董事会第十二次会议决议》审议通过： 1、关于聘任公司总裁的议案； 2、关于修订《公司债券信息披露管理制度》的议案。
第三届董事会第十三次会议	2023 年 2 月 16 日	《新城控股第三届董事会第十三次会议决议》审议通过： 1、关于变更注册资本以及修订《公司章程》等制度文件的议案； 2、关于召开公司 2023 年第一次临时股东大会的议案。
第三届董事会第十四次会议	2023 年 3 月 13 日	《新城控股第三届董事会第十四次会议决议》审议通过： 1、关于终止公司 2016 年度非公开发行股票事项并不再向证券交易所提交发行上市注册申请文件的议案； 2、关于与特定对象签署公司 2016 年非公开发行 A 股股票认购协议之终止协议暨关联交易的议案； 3、关于公司符合向特定对象发行股票条件的议案； 4、关于逐项审议公司 2023 年度向特定对象发行股票方案的议案； 5、关于《新城控股集团股份有限公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票预案》的议案； 6、关于《新城控股集团股份有限公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票募集资金运用可行性分析报告》的议案； 7、关于《新城控股集团股份有限公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票方案的论证分析报告》的议案； 8、关于公司无需编制前次募集资金使用情况报告的议案；

		<p>9、关于公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票摊薄即期回报的风险提示与填补措施的议案；</p> <p>10、关于公司控股股东、实际控制人、董事及高级管理人员关于公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票后填补被摊薄即期回报措施的承诺的议案；</p> <p>11、关于提请公司股东大会授权公司董事会全权办理 2023 年度向特定对象发行 A 股股票具体事宜的议案；</p> <p>12、关于《新城控股集团股份有限公司 2023-2025 年股东分红回报规划》的议案；</p> <p>13、关于修订《新城控股集团股份有限公司募集资金管理办法》的议案；</p> <p>14、关于召开公司 2023 年第二次临时股东大会的议案。</p>
第三届董事会第十五次会议	2023 年 3 月 30 日	<p>《新城控股第三届董事会第十五次会议决议》审议通过：</p> <p>1、公司 2022 年度董事会工作报告；</p> <p>2、关于计提资产减值准备的议案；</p> <p>3、公司 2022 年度财务决算报告；</p> <p>4、公司 2022 年年度报告全文及其摘要；</p> <p>5、董事会审计委员会关于审计师从事公司 2022 年度审计工作的总结报告；</p> <p>6、关于续聘公司 2023 年度审计机构的议案；</p> <p>7、公司 2022 年度利润分配方案；</p> <p>8、关于公司 2022 年度董事、监事和高级管理人员薪酬的议案；</p> <p>9、公司 2022 年度内部控制评价报告；</p> <p>10、公司 2022 年度可持续发展报告；</p> <p>11、关于公司 2023 年度担保计划的议案；</p> <p>12、公司 2023 年度投资计划；</p> <p>13、关于提供财务资助的议案；</p> <p>14、关于公司开展直接融资工作的议案；</p> <p>15、关于向关联方借款的议案。</p>
第三届董事会第十六次会议	2023 年 4 月 28 日	<p>《新城控股第三届董事会第十六次会议决议》审议通过：</p> <p>1、关于公司 2023 年第一季度报告的议案；</p> <p>2、关于召开公司 2022 年年度股东大会的议案。</p>
第三届董事会第十七次会议	2023 年 8 月 30 日	<p>《新城控股第三届董事会第十七次会议决议》审议通过：</p> <p>1、公司 2023 年半年度报告全文及其摘要；</p> <p>2、关于制定《公司债券募集资金管理办法》的议案。</p>
第三届董事会第十八次会议	2023 年 9 月 25 日	<p>《新城控股第三届董事会第十八次会议决议》审议通过：</p> <p>1、关于调整新城控股集团股份有限公司 2023 年度向特定对象发行股票方案的议案；</p> <p>2、关于《新城控股集团股份有限公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票预案（修订稿）》的议案；</p> <p>3、关于《新城控股集团股份有限公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票方案的论证分析报告（修订稿）》的议案；</p> <p>4、关于《新城控股集团股份有限公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票募集资金运用可行性分析报告（修订稿）》的议案；</p> <p>5、关于修订公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票摊薄即期回报的风险提示与填补措施的议案。</p>
第三届董事会第十九次会议	2023 年 10 月 27 日	<p>《新城控股第三届董事会第十九次会议决议》审议通过：</p> <p>1、关于计提资产减值准备的议案；</p> <p>2、关于公司 2023 年第三季度报告的议案；</p> <p>3、关于公司 2024 年度日常关联交易预计的议案。</p>

## 六、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
王晓松	否	8	8	7	0	0	否	1
吕小平	否	8	8	7	0	0	否	2
陈松蹊	是	8	8	8	0	0	否	2
陈冬华	是	8	8	7	0	0	否	2
徐建东	是	8	8	7	0	0	否	3
梁志诚	否	2	2	2	0	0	否	0
曲德君	否	2	1	1	0	1	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	7
现场结合通讯方式召开会议次数	1

### (二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

### (三) 其他

适用 不适用

## 七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

### (一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	陈松蹊、陈冬华、徐建东
提名委员会	王晓松、陈松蹊、徐建东
薪酬与考核委员会	陈松蹊、陈冬华、徐建东
战略委员会	王晓松、陈松蹊、陈冬华

### (二) 报告期内审计委员会召开 6 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023 年 3 月 29 日	审议《关于公司 2022 年度审计工作初步审计意见的汇报》1 项议案	根据法律、法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分沟通，全票同意审议通过本次议案并同意提交董事会审议。	



2023 年 3 月 30 日	审议《关于计提资产减值准备的议案》、《关于公司 2022 年度财务报告的议案》、《董事会审计委员会关于审计师从事公司 2022 年度审计工作的总结报告》、《关于续聘公司 2023 年度审计机构的议案》、《公司 2022 年度利润分配方案》、《公司 2022 年度内部控制评价报告》、《关于向关联方借款的议案》、《关于公司 2022 年度相关重大事项及资金往来情况的专项检查报告》、《关于公司 2022 年内部审计工作总结与 2023 年内部审计工作计划的议案》9 项议案	根据法律、法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分沟通，全票同意审议通过所有议案并同意提交董事会审议。	
2023 年 4 月 27 日	审议《关于公司 2023 年第一季度财务报告的议案》1 项议案	董事会审计委员会认为：公司财务报表均严格按照财政部《企业会计准则》等有关规定编制，能公允的反映公司财务状况、经营成果和现金流量；公司编制的财务报告内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏的情况。本次会议议案全票同意审议通过并同意提交董事会审议。	
2023 年 8 月 28 日	审议《关于公司 2023 年半年度财务报告的议案》、《关于公司 2023 年半年度相关重大事项及资金往来情况的专项检查报告》2 项议案	董事会审计委员会认为：公司财务报表均严格按照财政部《企业会计准则》等有关规定编制，能公允的反映公司财务状况、经营成果和现金流量；公司编制的财务报告内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏的情况。本次会议所有议案全票同意审议通过并同意提交董事会审议。	
2023 年 10 月 27 日	审议《关于计提资产减值准备的议案》、《关于公司 2023 年第三季度财务报告的议案》2 项议案	董事会审计委员会认为：公司财务报表均严格按照财政部《企业会计准则》等有关规定编制，能公允的反映公司财务状况、经营成果和现金流量。根据法律、法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分沟通，全票同意审议通过所有议案并同意提交董事会审议。	
2023 年 12 月 28 日	审议《公司 2023 年年报审计计划》1 项议案	根据法律、法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分沟通，全票同意审议通过本次议案并同意提交董事会审议。	

### (三) 报告期内提名委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023 年 1 月 19 日	审议《关于聘任公司总裁的议案》1 项议案	根据法律、法规及相关规章制度的规定，提名委员会经过充分沟通，全票同意审议通过本次所有议案并同意提交董事会审议。	

**(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开 1 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023 年 3 月 30 日	审议《关于公司 2022 年度董事、监事和高级管理人员薪酬的议案》1 项议案	根据法律、法规及相关规章制度的规定，薪酬与考核委员会经过充分沟通，全票同意审议通过本次所有议案并同意提交董事会审议。	

**(五) 报告期内战略委员会召开 3 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023 年 3 月 10 日	审议《关于终止公司 2016 年度非公开发行股票事项并不再向证券交易所提交发行上市注册申请文件的议案》、《关于与特定对象签署公司 2016 年非公开发行 A 股股票认购协议之终止协议暨关联交易的议案》、《关于公司符合向特定对象发行股票条件的议案》、《关于公司 2023 年度向特定对象发行股票方案的议案》、《关于〈新城控股 2023 年度向特定对象发行 A 股股票预案〉的议案》、《关于〈新城控股 2023 年度向特定对象发行 A 股股票募集资金运用可行性分析报告〉的议案》、《关于〈新城控股 2023 年度向特定对象发行 A 股股票方案的论证分析报告〉的议案》、《关于公司无需编制前次募集资金使用情况报告的议案》、《关于公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票摊薄即期回报的风险提示与填补措施的议案》、《关于公司控股股东、实际控制人、董事及高级管理人员关于公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票后填补被摊薄即期回报措施的承诺的议案》、《关于提请公司股东大会授权公司董事会全权办理 2023 年度向特定对象发行 A 股股票具体事宜的议案》11 项议案	根据法律、法规及相关规章制度的规定，战略委员会经过充分沟通，全票同意审议通过本次所有议案并同意提交董事会审议。	
2023 年 3 月 30 日	审议《公司 2023 年度投资计划》、《关于公司开展直接融资工作的议案》2 项议案	根据法律、法规及相关规章制度的规定，战略委员会经过充分沟通，全票同意审议通过本次所有议案并同意提交董事会审议。	
2023 年 9 月 25 日	审议《关于调整新城控股 2023 年度向特定对象发行股票方案的议案》、《关于〈新城控股 2023 年度向特定对象发行 A 股股票预案（修订稿）〉的议案》、《关于〈新城控股 2023 年度向特定对象发行 A 股股票方案的论证分析报告（修订稿）〉的议案》、《关于〈新城控股 2023 年度向特定对象发行 A 股股票募集资金运用可行性分析报告（修订稿）〉的议案》、《关于	根据法律、法规及相关规章制度的规定，战略委员会经过充分沟通，全票同意审议通过本次所有议案并同意提交董事会审议。	

	修订公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票摊薄即期回报的风险提示与填补措施的议案》5 项议案		
--	--	--	--

**(六) 存在异议事项的具体情况**□适用  不适用**八、监事会发现公司存在风险的说明**□适用  不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

**九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况****(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	1,127
主要子公司在职员工的数量	20,790
在职员工的数量合计	21,917
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	12
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	6,257
技术人员	7,478
财务人员	1,508
行政人员	6,674
合计	21,917
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	1,074
本科	9,337
大专	6,353
高中及中专	3,208
初中及以下	1,945
合计	21,917

**(二) 薪酬政策**√适用  不适用

公司建立并不断完善薪酬管理体系，通过固薪、激励、福利等多样的形式，确保员工薪酬水平兼具内部公平性与外部竞争力，极大地激发了员工的工作积极性。

公司根据岗位价值和市场稀缺度制定合理的员工固薪水平，通过建立总部-大区公司/区域公司/项目公司的激励体系，鼓励员工与公司成就共享，促进公司经营目标的达成。同时，公司建立了职位评估体系和绩效评估体系并结合公司战略与业务需求进行优化，确保高绩效、高能力的员工能够得到更加丰厚的回报。此外，公司与全球知名的人力资源咨询公司韬睿惠悦、翰威特及安永保持密切合作，全面对标市场薪酬水平，获取行业最新薪酬管理动态，确保员工薪酬水平的合理性与竞争力。

在固薪和激励之外，多样的福利和补贴让员工幸福变得更简单，全方位、全周期的薪酬体系充分激发员工的价值和潜能。

### (三) 培训计划

√适用 □不适用

公司在组织与人力发展中心下设立测评与培发条线（前身为成立于 2017 年 1 月 16 日的新城商学院），基于公司年度战略与业务诉求的目标拆解，测评与培发条线的职能定位是“打造学习成长陪伴平台”，关注战略兑现、员工发展、知识沉淀、体系建设，主要围绕着战略承接、梯队培养、在岗提升、文化传承、团队塑造五大类别，进行全面培训计划的落地及实施。

#### 1、重点培训类别

(1) 业务支持：承接公司 2024 年发展战略，以推动业务为主旨，重点专注于各职能条线的专业能力提升，精心策划并实施系列培训项目，以赋能团队、促进业务发展；

(2) 梯队培养：结合体系发展需求，推动关键岗位、关键人才梯队建设培训项目；

(3) 文化传承：重点围绕新员工/新组织，以及内部才培训/测评专家的融入、赋能培训项目；

(4) 团队塑造：侧重内训师/带教人培训、课程认证，激活内部讲师资源、课程资源。

#### 2、培训项目品牌

将公司各项培训品牌划分为“赢”系列、“驼”系列、“印”系列。

(1) “赢”系列——对应人才焕新、深度运营、专业力与领导力提升，代表项目为“人才焕新”，重点提升跨业态调动的人才综合能力，培养复合型人才，打造内部高能级人才流动机制。

(2) “驼”系列——将关键岗位的梯队培训归类于“驼”系列，分为领驼、鸿驼、明驼、骏驼、新驼，分别对应副总经理级、项目总级、项目副总级、经理级以及校招生人员的培养。

(3) “印”系列——定位于文化/经验/知识的传承，主要用于新员工培训、经验萃取等项目。

#### 3、培训目标要求

为确保整体培训规划能完美落地，助力学习型组织的打造，其中量化的考核目标为满意度得分 80 分、年度人均学习时长 30 小时/人；在日常管理方面要求做到 e 学留痕（e 学内部学习工具），并从培训计划与预算管理到培训组织与实施，再到培训宣传与运营方面，制定了详细标准化流程。

### (四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	2,376,744
劳务外包支付的报酬总额	140,138,771

## 十、利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

#### 1、报告期内现金分红政策的执行情况

报告期内，公司第三届董事会第十五次会议及 2022 年年度股东大会审议通过《公司 2022 年度利润分配方案》，经普华永道审计，公司 2022 年度实现归属于母公司股东的净利润为 1,393,833,529 元；截至 2022 年 12 月 31 日，公司期末可供分配利润为 7,647,446,935 元。房地产行业持续下行，市场低迷，民营房企融资环境虽然边际改善，但整体形势仍不容乐观，房地产企业危机频发，规模房企进入缩表出清、优胜劣汰阶段。作为示范性民营房企，公司始终坚持底线思维，在确保公司现金流合理充裕的同时，持续优化资产负债结构，增厚公司的安全屏障，确保公司持续稳健发展。基于宏观经济形势、行业整体环境、公司战略规划以及未来资金需求等综合因素考虑，经公司第三届董事会第十五次会议及 2022 年度股东大会审议通过，公司 2022 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。

#### 2、2023 年度利润分配预案

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2023 年 12 月 31 日，公司期末可供分配利润为 7,610,211,425 元。综合考虑当前宏观经济形势、行业整体环境、公司战略规划以及未来资金需求等因素，经董事会决议，公司拟不派发 2023 年度现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

**(二) 现金分红政策的专项说明**√适用  不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	√是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	√是 <input type="checkbox"/> 否

**(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划**√适用  不适用

报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的原因	未分配利润的用途和使用计划
受公司所处行业发展情况的影响，结合公司目前的盈利能力和财务状况，考虑公司未来发展等资金需求，为保障公司正常经营和稳定发展，公司董事会从实际情况出发，提出以下利润分配方案：公司 2023 年度不进行利润分配、也不以公积金转增股本。	公司日常经营的正常开展及公司业务发展的需要。

**(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案** 适用  不适用**十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响****(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的** 适用  不适用**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

 适用  不适用

其他说明

 适用  不适用

员工持股计划情况

 适用  不适用

其他激励措施

 适用  不适用**(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况** 适用  不适用**(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况**√适用  不适用

根据人力资源部门制定的绩效考核体系及高级管理人员担任的职务及其岗位职责确定基本薪酬，再根据公司经营情况，参考同行业薪酬水平并根据所负责业务的经营结果确定年度奖金。

## 十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

公司依照中国证监会、上交所及《公司法》《公司章程》等法律法规的要求建立了严密的内控管理体系。报告期内，公司在此基础上，结合行业特点及公司实际经营情况，对内控制度进行持续完善与细化，提高公司决策效率，为公司经营管理的合法合规及资产安全提供了保障，有效促进公司战略的稳步实施。公司内部控制体系结构合理，内部控制制度框架符合财政部、中国证监会等五部委对于内部控制体系完整性、合理性、有效性的要求，能够适应公司管理和发展的需要。公司不断健全内控体系，内控运行机制有效，达到了公司内部控制的预期目标，保障公司及全体股东的利益。

公司第三届董事会第二十次会议审议通过了公司《2023 年内部控制评价报告》，全文详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

## 十三、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内，公司董事会坚持以风险防范为导向，以提升管理实效为目的，增强内控制度执行力和内控管理有效性。形成事前风险防控、事中监控预警、事后评价优化的管理闭环。结合公司的行业特点和业务拓展实际经营情况，修订完善或新制订包括决策管理、经营及考核管理、合规管理、财务资金管理、人力资源管理、投资者关系管理、内部审计管理、综合办公管理等一系列内控管理制度，从管理层面至业务层面建立了系统的内部控制体系及长效的内控监督机制。同时，以全面预算为抓手，提升财务预警能力，注重财务数据分析，加强资金使用监管，健全全覆盖的风险管理体系，进一步夯实全面风险管理能力。

## 十四、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2023 年度财务报告内部控制实施情况进行审计，并出具了《内部控制审计报告》，全文于 2024 年 3 月 29 日刊登在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

## 十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

为进一步健全公司治理结构，夯实公司高质量发展的基础，报告期内公司控股股东、公司及公司董事、监事、高级管理人员继续认真对待上市公司治理专项工作，深入自查，在此过程中未发现需要整改的重大问题。公司将不断增强自我规范、自我提高、自我完善的意识，形成公司规范治理的长效机制。

## 十六、其他

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	是
报告期内投入环保资金（单位：万元）	-

#### (一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用  不适用

#### (二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用  不适用

#### (三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用  不适用

公司将守护生态环境作为企业的重要责任，不断创新绿色技术，在生产经营和产品研发环节均落实绿色健康的生活理念，坚持走可持续发展的绿色之路，实现人与自然、建筑与自然的和谐共生。

公司严格遵守《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》等法律及规例，坚持将绿色环保作为经营管理的重要原则，建立健全环境管理制度，对节能、节水、污染防治、垃圾分类、环境绿化等环保议题做出相应指引，积极承担企业公民的环境责任。

公司不断建立健全环境管理制度，编制修订资源、能源控制相关制度文件，加强对资源能耗的管理；编制修订应对突发环境事件的应急处置指引，提升突发事件处理效率；主动开展项目环评，认真执行环评报告中指出的污染防治建议；打造吾悦能耗管控平台，借助大数据、物联网和人工智能等创新技术科学管理能耗；通过开展绿色环保相关公益活动、张贴环保知识宣传海报等方式，提升全员环保意识；将绿色办公理念融入到日常工作中，倡导员工低碳出行，要求节约用纸、用水、用电，用实际行动助力建设能源节约、环境友好型企业。

#### (四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	是
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	141,245.16
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产有助于减碳的新产品等）	公司已制定《新城控股集团绿色低碳发展规划》，具体减碳措施类型详见《新城控股 2023 年可持续发展报告》。

具体说明

适用  不适用

详见《新城控股 2023 年可持续发展报告》。

### 二、社会责任工作情况

#### (一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用  不适用

详见《新城控股 2023 年可持续发展报告》。

**(二) 社会责任工作具体情况**

√适用 □不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	2,249.63	公司积极主动践行公益事业，为社会创造价值、传递温暖。公司自2013年创办大型公益品牌“七色光计划”以来，聚焦“新绿行动”“光彩图书馆”“幸福公益集市”三大公益项目，在教育平权、儿童健康、绿色社区、环境保护、人道救助、文化工程、体育运动等版块进行公益创新，致力搭建一个连接全社会的公益平台，号召人人参与公益，凝聚更大的社会力量，推动社会的点滴进步，让人们的生活更加幸福。
其中：资金（万元）	1,903.43	
物资折款（万元）	346.20	
惠及人数（人）	287,706	报告期内，“七色光计划”共计开展415次活动，直接及间接参与人数达287,706人次。

具体说明

√适用 □不适用

详见《新城控股2023年可持续发展报告》。

**三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况**

√适用 □不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	1,952.02	
其中：资金（万元）	1,588.12	
物资折款（万元）	363.90	
惠及人数（人）	85,934	
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	主要为产业帮扶及教育帮扶	产业帮扶：2023年，新城控股携手新华网客户端云助农计划、中国电商乡村振兴联盟完成7个省份助农产品的采购，助农金额超325万元，并将这些产品落地新城控股地产开发事业部10个大区的案场。教育帮扶：捐赠超200万元用于太原市实验小学的学校建设、设备设施更新、教师培训、设备购置等；阜阳云昱东方幼儿园捐赠达170万；核心公益项目“光彩图书馆”2023年公益投入超70万元。

具体说明

√适用 □不适用

详见《新城控股2023年可持续发展报告》。



## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

#### (一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	富域发展	1、本公司确定新城控股为本公司控制的中华人民共和国境内房地产开发业务的唯一平台。2、本次换股吸收合并完成之日起，本公司或本公司控制的除新城控股之外的其他经济实体不会以任何形式直接或间接从事、参与或投资中华人民共和国境内的房地产开发业务。凡本公司或本公司控制的除新城控股之外的其他经济实体有任何商业机会可从事、参与或投资可能会与新城控股在中华人民共和国境内的房地产开发业务构成竞争的业务，本公司或本公司控制的除新城控股之外的其他经济实体会将该等商业机会让予新城控股。3、本公司或本公司控制的除新城控股之外的其他经济实体不会利用本公司对新城控股的控制关系进行损害新城控股及其中小股东的合法权益的经营活动。4、本公司将促使本公司控制的除新城控股之外的其他经济实体遵守上述 1-3 项承诺。	2015 年 5 月 26 日	否	不适用	是	不适用	不适用
	解决同业竞争	王振华	1、本人确定新城控股为本人控制的中华人民共和国境内房地产开发业务的唯一平台。2、本次换股吸收合并完成之日起，本人或本人控制的除新城控股之外的其他经济实体不会以任何形式直接或间接从事、参与中华人民共和国境内房地产开发业务。凡本人或本人控制的除新城控股之外的其他经济实体有任何商业机会可从事、参与或投资可能会与新城控股在中华人民共和国境内的房地产开发业务构成竞争的业务，本人或本人控制的除新城控股之外的其他经济实体会将该等商业机会让予新城控股。3、本人或本人控制的除新城控股之外的其他经济实体不会利用本人对新城控股的控制关系进行损害新城控股及其	2015 年 5 月 26 日	否	不适用	是	不适用	不适用

			中小股东的合法权益的经营活动。4、本人将促使本人控制的除新城控股之外的其他经济实体遵守上述 1-3 项承诺。						
解决关联交易	王振华		1、本人将尽量避免和减少与新城控股及其控制的经济实体之间的关联交易。2、新城控股有权独立、自主地选择交易对方。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本人将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规、规范性法律文件及《新城控股公司章程》的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务，以维护新城控股及其股东的利益。3、本人保证不利用在新城控股的地位和影响力，通过关联交易损害新城控股及其股东的合法权益。4、本人将促使本人控制的除新城控股以外的其他经济实体遵守上述 1-3 项承诺。	2015 年 5 月 26 日	否	不适用	是	不适用	不适用
解决关联交易	新城控股		自本公司 A 股股票上市交易之日起，在境外居民能够认购 A 股股票之前，或境外居民持有的本公司 A 股股票完全售出之前，本公司将慎重面对部分 A 股账户交易权利受限这一客观事实，在处理一些相关的重大事项如配股时，充分考虑各类投资者参与权利的公平性。	2015 年 5 月 26 日	否	不适用	是	不适用	不适用
分红	新城控股		自本公司 A 股股票上市交易之日起，在境外居民能够认购 A 股股票之前，或境外居民持有的本公司 A 股股票完全售出之前，本公司将慎重面对部分 A 股账户交易权利受限这一客观事实，在处理一些相关的重大事项如配股时，充分考虑各类投资者参与权利的公平性。	2015 年 5 月 26 日	否	不适用	是	不适用	不适用

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到  未达到  不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用  不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用  不适用

三、违规担保情况

适用  不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用  不适用

#### (一) 审计报告中与持续经营相关的重大不确定性段落的主要内容

普华永道中天在出具的公司 2023 年度审计报告中指出：“我们提请财务报表使用者关注，如合并财务报表附注二(1)所述，自 2023 年起至财务报表批准报出日，受国内房地产市场下行的影响，新城控股房地产物业销售回款和预售业绩出现同比下滑。于 2023 年 12 月 31 日，新城控股流动负债超出流动资产为人民币 17,792,685,982 元；同日，新城控股流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债中相关的有息负债余额共计为人民币 21,236,622,664 元。新城控股于 2023 年 12 月 31 日的货币资金余额为人民币 18,971,301,140 元，其中包括受限资金人民币 6,149,662,374 元。上述事项，连同财务报表附注二(1)所述的其他事项，表明存在可能导致对新城控股持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。本事项不影响已发表的审计意见。”

#### (二) 董事会针对审计意见涉及事项的相关说明

房地产行业属于资金密集型行业，房地产项目的开发具有周期长、投资大、涉及相关行业多等特点。2023 年度，受宏观经济及房地产行业因素的影响，公司在经营过程中面临了销售环境的变化、开发与去化难度增大、项目盈利空间缩小等一系列挑战。行业身处低谷期，不断有房地产企业“暴雷”，致使大多数民营房地产企业融资渠道受到负面影响。房地产开发高杠杆融资模式遇到了困难，销售规模和再融资能力之间的正反馈被打断。在这信用事件频发的时代，公司用实际行动和高度自律，坚守“零违约”记录，为市场和投资者注入信心。

公司董事会已审阅管理层编制的现金流量预测，其涵盖期间自公司在 2023 年年度报告报出日起不少于 12 个月的期间。考虑到公司过去六年的经营性现金流均为正，《关于做好经营性物业贷款管理的通知》和房地产融资协调机制（“融资白名单”）的出台，且公司持有的未被抵押的吾悦广场，公司董事会认为公司将能够获得足够的营运资金及融资来源以确保于 2023 年 12 月 31 日后 12 个月内能够清偿到期债务。因此，公司董事会认为采用持续经营基础编制公司财务报表是恰当的。

#### (三) 公司应对措施

针对以上事项，公司将积极采取以下措施：

1、努力运营，继续保持经营性现金流为正

(1) 进一步加强房地产物业销售力度，加快物业销售资金回笼；

(2) 进一步加强与主要建造商和供应商的沟通，友好协商妥善安排付款金额、进度及方式，平滑工程款和材料款的支付，确保各项目实施有序进行；

(3) 进一步巩固公司商业管理业务的优势地位，提升公司商业运营总收入，将其作为有息负债本息偿还的补充来源，充分发挥双轮驱动的优势。

2、充分借助政策支持，力争实现未来年度融资净现金流为正，并有效调整流动负债和非流动负债的结构，确保公开市场全额按时兑付，保证主体信用

(1) 充分借助“第一支箭”的政策支持，利用《关于做好经营性物业贷款管理的通知》中有关“额度扩大、期限变长、用途放开”的政策，增加经营性物业贷融资，并且借助房地产融资协调机制的支持，增加开发贷提款以及分散借款到期的集中度；

(2) 充分借助“第二支箭”的政策支持，获取相关部门对公司公开市场债券融资提供增信，按计划发行中票和公司债，以进一步补充流动性；

(3) 充分借助“第三支箭”的政策支持，实现首期消费类基础设施 REITs 的注册发行以及股权再融资，增加资本和资金，以调整股权负债的结构并降低资产负债率；

(4) 严格履行各项借款协议，持续满足各项借款的条款/财务指标，按时偿还借款本息或与银行等金融机构达成必要的安排。

未来，公司将继续贯彻“住宅+商业”双轮驱动战略，深入落实“保交付、化风险、谋转型”的经营方针，持续推进地产开发与商业运营的优势互补、协同共进，与时俱进创新产品与业务，实现公司安全、稳定的运营。

## 五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

### (一) 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

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”）。公司自 2023 年 1 月 1 日起执行解释第 16 号。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易），不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

该规定自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自 2022 年度提前执行。对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用该规定的单项交易，以及财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，企业应当按照该规定进行调整。

公司执行该规定未对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

### (二) 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

### (三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用  不适用

### (四) 审批程序及其他说明

适用  不适用

根据《上海证券交易所上市公司公告格式第三十三号—会计差错更正、会计政策或会计估计变更公告(2023 年 4 月修订)》规定，上市公司根据法律、行政法规或者国家统一的会计制度等要求变更会计政策的可以免于审议。

## 六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

境内会计师事务所报酬	490
境内会计师事务所审计年限	9 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	钱进、王凯
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	钱进（第 2 年）、王凯（第 5 年）

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	110

## 聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用  不适用

公司第三届董事会第十五次会议及 2022 年年度股东大会审议通过了《关于续聘公司 2023 年度审计机构的议案》，续聘普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2023 年度财务审计机构和内部控制审计机构，聘期为一年。

## 审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用  不适用

## 审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

适用  不适用

## 七、面临退市风险的情况

## (一) 导致退市风险警示的原因

适用  不适用

## (二) 公司拟采取的应对措施

适用  不适用

## (三) 面临终止上市的情况和原因

适用  不适用

## 八、破产重整相关事项

适用  不适用

## 九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项  本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

## (一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用  不适用

事项概述及类型	查询索引
原告支金高以请求关于“苏州金世纪房地产开发有限公司”（下称“苏州金世纪”）股权转让合同无效为由，起诉公司子公司苏州新城创佳置业有限公司（下称“苏州新城”）与苏州碧桂园房地产开发有限公司（下称“苏州碧桂园”）、沈银龙、陆志文、王雁平、第三人朱磊、平梅军。本案不涉及具体金额，涉及的股权及债权转让合同金额为 101,571.39 万元。苏州工业园区人民法院一审判决驳回原告支金高的诉讼请求，支金高向苏州市中级人民法院（下称“苏州中院”）提起上诉。苏州中院裁定撤销一审判决，案	请于 www.sse.com.cn 上查询公告编号为 2018-003 号《公司关于下属子公司涉及诉讼的公告》、2018-007 号《公司关于下属子公司诉讼进展及收到江苏证监局监管措施的公告》、2019-001 号《公司关于下属子公司涉及诉讼的结果公告》、2019-007 号《公司关于下属子公司涉及诉讼的进展公告》、2019-079 号《公司关于下属子公司涉及诉讼

<p>件发回苏州工业园区人民法院重审。苏州工业园区人民法院一审判决确认苏州新城与沈银龙、陆志文、王雁平、苏州碧桂园签订的股权转让协议无效。</p> <p>苏州新城因不服判决结果，依法向苏州中院提起上诉。经审理，苏州中院判决驳回上诉，维持原判。</p> <p>苏州新城因不服二审判决，向江苏省高级人民法院提起再审申请。江苏省高级人民法院经审查认为，原审法院的认定具有事实及法律依据，亦无不当，裁定驳回再审申请。</p>	<p>的进展公告》、2021-001号《公司关于下属子公司涉及诉讼进展的公告》、2021-058号《公司关于下属子公司涉及诉讼的结果公告》、2023-016号《公司关于下属子公司涉及诉讼的进展公告》及2023-059号《公司关于下属子公司涉及诉讼的结果公告》。</p>
<p>原告支金高向苏州工业园区人民法院起诉公司子公司苏州新城与苏州碧桂园、珠海横琴顺碧企业管理中心（有限合伙）、佛山市顺德区共享投资有限公司、第三人苏州金世纪。本案不涉及具体金额，原告支金高诉讼请求系要求苏州新城和苏州碧桂园将其持有的苏州金世纪股权变更登记至支金高名下。经法院审理，一审判决驳回原告支金高的诉讼请求。</p> <p>支金高不服一审判决，向苏州市中级人民法院提起上诉。后因在案件审理过程中，上诉人支金高向苏州中院申请撤回上诉，苏州中院裁定：准许上诉人支金高撤回上诉，一审判决自本裁定书送达之日起发生法律效力。本裁定为终审裁定。</p>	<p>请于 www.sse.com.cn 上查询公告编号为 2021-074 号《公司关于下属子公司涉及诉讼的公告》、2022-037 号《公司关于下属子公司涉及诉讼的进展公告》、2022-082 号《公司关于下属子公司涉及诉讼的结果公告》及 2023-047 号《公司关于下属子公司涉及诉讼的结果公告》。</p>
<p>原告支金高向苏州中院起诉公司子公司苏州新城与苏州碧桂园、珠海横琴顺碧企业管理中心（有限合伙）、佛山市顺德区共享投资有限公司、沈银龙、陆志文、王雁平、碧桂园地产集团有限公司、第三人苏州金世纪。原告支金高诉讼请求判令被告共同向其支付股权补偿款人民币 2 亿元、承担原告的律师代理费 1000 万元（暂定）及判令被告共同承担本案诉讼费、保全担保保险费。</p>	<p>请于 www.sse.com.cn 上查询公告编号为 2023-069 号《公司关于下属子公司涉及诉讼的公告》。</p>

## (二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用  不适用

## (三) 其他说明

适用  不适用

## 十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用  不适用

## 十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用  不适用

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

## 十二、重大关联交易

### (一) 与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用  不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**√适用  不适用

公司第三届董事会第十次会议审议通过《公司关于 2023 年度日常关联交易预计的议案》，对公司 2023 年度日常关联交易进行总体授权。详见公司于 2022 年 10 月 29 日披露的公告编号为 2022-069 号《公司关于 2022 年度日常关联交易预计的公告》。截至报告期末，上述关联交易授权额度及实际发生金额如下：

关联交易类别	关联交易内容	关联人	2023 年预计金额（万元）	报告期内实际发生金额（万元）
接受劳务	物业管理及相关增值服务	江苏新城悦控股有限公司及其子公司	135,000	59,691
房屋租赁及相关服务	办公楼/购物中心商铺租赁、商业管理	新城发展及其子公司	29,100	22,088
	办公楼租赁	江苏新城悦控股有限公司及其子公司	580	404
合计			164,680	82,183

**3、临时公告未披露的事项** 适用  不适用**(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项** 适用  不适用**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项** 适用  不适用**3、临时公告未披露的事项** 适用  不适用**4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况** 适用  不适用**(三) 共同对外投资的重大关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项** 适用  不适用**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**√适用  不适用

公司分别于 2017 年年度股东大会及 2018 年年度股东大会审议通过公司下属子公司与关联方上海新城万圣企业管理有限公司(下称“上海万圣”)共同投资的议案，双方共同投资开发房地产项目。因双方共同投资的 12 个项目的已售部分销售面积达到项目总可售面积的 90%，项目公司的资金需求逐步下降，为进一步优化公司资源配置及提高资金使用效率，经公司第三届董事会第七次会议及 2021 年年度股东大会审议通过，公司子公司及上海万圣拟就 12 个共同投资项目公司进行同比例减资，公司下属子公司的总减资金额为人民币 30.71 亿元，上海万圣的总减资金额为人民币 7.21 亿元（因部分项目公司注册资本为美元，上述减资总额以历史加权平均汇率折算，实际减资总额以减资当天汇率折算确定）。公司于 2022 年 3 月 31 日披露了公告编号为 2022-028 号《公司

关于与关联方对共同投资项目公司同比例减资的公告》。截至报告期末，公司子公司与上海万圣已完成对所有项目公司的减资。

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (四)关联债权债务往来

##### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

经公司第三届董事会第六次会议及公司2022年第一次临时股东大会审议通过，为满足公司经营发展需求，公司可在股东大会审议通过之日起18个月内向新城发展及其关联方申请总额不超过等额人民币150亿元的借款额度，借款年利率为不超过8%（不含税金）。公司分别于2022年3月8日及3月24日披露了公告编号为2022-014号《公司关于向关联方借款的关联交易的公告》及编号为2022-020号《公司2022年第一次临时股东大会决议公告》。

经公司第三届董事会第十五次会议及公司2022年年度股东大会审议通过，为满足公司经营发展需求，公司可在股东大会审议通过之日起18个月内向新城发展及其关联方申请总额不超过等额人民币150亿元的借款额度，借款年利率为不超过8%（不含税金）。公司分别于2023年4月1日及5月23日披露了公告编号为2023-036号《公司关于向关联方借款的关联交易的公告》及编号为2023-043号《公司2022年年度股东大会决议公告》。

截至报告期末，公司向新城发展及其子公司借款余额为人民币 68.78 亿元。

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

#### (六)其他

适用 不适用

### 十三、重大合同及其履行情况

#### (一) 托管、承包、租赁事项

##### 1、 托管情况

适用 不适用

##### 2、 承包情况

适用 不适用

##### 3、 租赁情况

适用 不适用



## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）															
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保余额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
新城控股	公司本部	常州恒劲房地产开发有限公司	313,600,000	123,558,400	2021-12-08	2021-12-08	2027-12-08	连带责任担保	土地使用权【苏（2020）常州市不动产权2044622号】	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	淮安瑞悦房地产开发有限公司	165,000,000	18,150,000	2021-04-23	2021-04-23	2027-04-23	连带责任担保	土地使用权【苏（2020）淮安市不动产权0042730号】及在建工程	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	泰州城茂房地产开发有限公司	742,500,000	357,476,625	2021-06-26	2021-06-26	2028-06-16	连带责任担保	土地使用权【苏（2021）泰州市不动产权第0025290号、第0026168号、苏（2021）第0025321号、第0025639号】、被担保方股权	否	否	0	否	是	其他
新城控股	公司本部	盐城鸿樾房地产开发有限公司	183,600,000	20,041,572	2021-05-17	2021-05-17	2027-11-16	连带责任担保	土地使用权【苏（2021）盐城市不动产权第0001959号】	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	盐城濮东房地产开发有限公司	350,000,000	118,998,880	2021-12-15	2021-12-15	2027-12-15	连带责任担保	土地使用权【苏（2021）盐城市不动产权第0140699号】、常州新城鸿茂房地产开发有限公司持有被担保方80%股权质押（质押担保金额不超过8亿）	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	淮安新美龙置业有限公司	533,680,000	400,260,000	2022-12-28	2022-12-28	2025-12-27	连带责任担保	不动产【苏（2021）淮安市不动产权第0118868号、第0118873号、第0118859号】；涟水县红日大道南侧南京路东侧吾悦广场84386.75平米	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	常州绿都房地产有限公司	323,400,000	208,250,000	2023-01-16	2023-01-16	2032-01-15	连带责任担保	项目公司09地块【苏（2022）常州市不动产权第0163111号】	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	常州环龙星辰置业有限公司	377,300,000	179,217,500	2023-08-25	2023-08-25	2028-08-25	连带责任担保	苏（2023）常州市不动产权第0067797号项目土地	否	否	0	否	是	其他

2023 年年度报告

新城控股	公司本部	苏州骁竣房地产开发有限公司	412,500,000	186,186,000	2020-07-27	2020-07-27	2024-11-30	连带责任担保	项目用地【不动产权第7013325号】	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	张家港恒旭房地产开发有限公司	161,700,000	63,455,000	2021-07-10	2021-07-10	2024-07-31	连带责任担保	项目用地	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	平湖恒璟房地产开发有限公司	49,000,000	9,800,000	2021-10-29	2021-10-29	2024-10-17	连带责任担保	无	否	否	0	是	是	联营公司
新城控股	公司本部	太仓市鑫璟房地产开发有限公司	60,000,000	19,600,000	2022-01-26	2022-01-26	2028-01-17	连带责任担保	项目用地	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	烟台恒睿房地产开发有限公司	600,000,000	65,000,000	2021-11-15	2021-11-18	2027-11-18	连带责任担保	新城方持有的项目公司50%股权、土地使用权及在建工程【产权证号：鲁（2021）烟台市不动产权第0006254号】	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	南京新振城房地产开发有限公司	539,000,000	107,800,000	2021-12-15	2021-12-15	2027-12-15	连带责任担保	【产权证号：苏（2021）宁秦不动产权第0024526号、0024528号】；南京新城恒博房地产开发有限公司持有的被担保方49%股权	否	否	0	是	是	联营公司
新城控股	公司本部	南京新劲联房地产开发有限公司	450,000,000	81,875,000	2021-12-13	2021-12-13	2027-11-22	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	南京振新业房地产开发有限公司	441,000,000	225,944,439	2021-11-18	2021-11-18	2027-11-18	连带责任担保	土地使用权【产权证号：苏（2021）宁江不动产权第0059257号】抵押及在建工程	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	佛山锦宏置业有限公司	490,000,000	205,800,000	2021-06-28	2021-06-28	2027-06-24	连带责任担保	广州恒耀企业管理有限公司持有的被担保人49%股权	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	196,000,000	125,440,000	2021-07-20	2021-07-20	2027-07-22	连带责任担保	被担保人100%股权，惠州亿昌房地产开发有限公司持有广州市方圆乐杰实业投资有限公司49%股权、粤（2020）博罗县不动产权第0090638号、广州新城鸿锐房地产开发有限公司所持惠州亿昌房地产开发有限公司10%股权、广州鼎佳房地产有限公司所持惠州亿昌房地产开发有限公司90%股权	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	成都兴青房地产开发有限公司	570,000,000	37,550,000	2020-09-17	2020-09-17	2027-09-16	连带责任担保	不动产【川（2018）青白江区不动产权第0019916号】及在建工程；被担保方100%股权	否	否	0	否	是	合营公司

2023 年年度报告

新城控股	公司本部	泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	125,000,000	29,000,000	2021-07-28	2021-07-28	2027-07-26	连带责任担保	土地使用权【产权证号：鲁（2021）泰安市不动产权第0028627号】	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	漯河市鸿耀置业有限公司	255,000,000	52,056,250	2020-11-13	2020-11-13	2026-11-14	连带责任担保	漯河源汇区熙河云著项目土地使用权【产权证号：豫（2020）漯河市不动产权第0011745号】	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	735,000,000	167,413,400	2021-05-24	2021-06-18	2025-02-25	连带责任担保	被担保方100%股权	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	318,500,000	156,788,092	2023-06-17	2023-06-27	2026-06-27	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	南昌聚帆房地产开发有限公司	699,300,000	239,322,938	2021-10-11	2021-10-11	2027-10-10	连带责任担保	不动产【赣（2021）南昌市不动产权第0082425号、第0082423号、第0082426号、第0082417号】	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	温州新城恒裕房地产开发有限公司	450,000,000	220,000,000	2021-10-18	2021-10-18	2027-10-17	连带责任担保	土地使用权【产权证号：浙（2021）温州市不动产权第0051125号】	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	绍兴驭远置业有限公司	198,000,000	92,070,000	2021-04-25	2021-04-25	2027-02-23	连带责任担保	浙（2021）绍兴市不动产权第0012212	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	温州和枫商务信息咨询有限公司	778,000,000	167,615,000	2021-08-25	2021-08-25	2024-03-08	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）												2,305,417,592			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）												3,678,669,096			
公司及其子公司对子公司的担保情况															
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保余额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
新城控股	公司本部	常州鸿新房地产开发有限公司	500,000,000	85,000,000	2021-08-16	2021-08-16	2027-06-30	连带责任担保	不动产【编号：苏（2021）金坛区不动产权第0031636号】	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	泰兴市乾冠房地产开发有限公司	300,000,000	139,000,000	2020-07-31	2020-07-31	2027-12-10	连带责任担保	不动产【苏（2021）泰兴市不动产证明第0160446号】	否	否	0	否	是	子公司

2023 年年度报告

新城控股	公司本部	盐城新城恒鸿房地产开发有限公司	700,000,000	299,000,000	2021-09-28	2021-10-11	2027-10-10	连带责任担保	土地使用权【苏（2021）盐城市不动产权第0156631号】、被担保方100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	盐城新城亿盛房地产开发有限公司	450,000,000	10,000,000	2021-12-17	2021-12-21	2027-12-20	连带责任担保	土地使用权【苏（2018）大丰区不动产权第0020819号】、被担保方100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	淮安新城开起房地产有限公司	220,000,000	109,286,600	2021-09-15	2021-09-15	2027-09-15	连带责任担保	不动产【苏（2021）涟水县不动产权第0017360号】及在建工程	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	常州新城鸿兴商业经营管理有限公司	650,000,000	532,000,000	2020-10-12	2020-10-12	2030-10-11	连带责任担保	不动产【苏（2022）常州市不动产权第050543号】、MILLION ACHIEVEMENT PTE. LTD持有的被担保方股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	淮安新城吾悦商业管理有限公司	300,000,000	230,000,000	2020-07-21	2020-07-21	2031-07-20	连带责任担保	苏2020淮安市不动产权第0062961、0062943号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	溧阳新城鸿悦房产经营管理有限公司	300,000,000	180,000,000	2022-06-09	2022-06-13	2026-07-01	连带责任担保	不动产【苏（2021）溧阳市不动产权第005492号/005493/005494/005495/005496/005497/005500号】、新城控股集团、新城发展、徐州新城恒樾提供连带担保	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	连云港吾悦商业管理有限公司	100,000,000	80,000,000	2022-05-28	2022-05-31	2024-05-30	连带责任担保	新城发展投资有限公司持有的江苏民营投资控股有限公司的2亿元股权、新城控股集团股份有限公司和富城发展集团有限公司提供连带保证担保	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	泰兴悦盛房地产开发有限公司	280,000,000	160,000,000	2020-06-28	2020-06-28	2028-06-01	连带责任担保	不动产【苏（2019）泰兴市不动产权第0026476、0026470、0026505、0026491、0026486、0026485、0026493、0026503、0026520、0026500、0026498、0026496、0026495、0026472、0026483、0026475、0026514、0026504、0026477、0026478、0026517、0026516、0026479、0026480号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	东台新城吾悦商业管理有限公司	100,000,000	80,000,000	2022-05-28	2022-05-31	2024-05-30	连带责任担保	新城发展投资有限公司持有的江苏民营投资控股有限公司的2	否	否	0	否	是	子公司

2023 年年度报告

									亿元股权、新城控股集团股份 有限公司和富域发展集团有限 公司提供连带保证担保						
新城控股	公司本部	盐城新城鸿博房 产经营管理有限 公司	748,728,200	225,000,000	2021-04-12	2021-04-12	2029-04-11	连带责 任担保	不动产【苏（2020）盐城市不 动产权第0136006号、0077311 号、0077310号、0077188号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	泰兴市乾元房地 产开发有限公司	500,000,000	260,000,000	2022-12-28	2023-01-01	2028-12-27	连带责 任担保	不动产【泰国用（2014）第 6717号】、【泰国用（2014） 第6714号】、【苏（2021）兴 化市不动产权第0016135号】抵 押，项目公司股权质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	常州新城宏昊商 业管理有限公司	1,080,000,000	1,038,000,000	2023-05-25	2023-06-06	2041-06-06	连带责 任担保	武进吾悦广场商业综合体 （101-501）抵押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	常州新城万盛商 业管理有限公司	700,000,000	700,000,000	2023-09-26	2023-09-26	2033-09-26	连带责 任担保	常州吾悦国际广场商业综合体 抵押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	昆山新城创宏房 地产有限公司	400,000,000	307,500,000	2020-03-25	2020-03-25	2030-03-25	连带责 任担保	昆山吾悦广场	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	上海嘉牧投资管 理有限公司	350,000,000	320,000,000	2021-02-05	2021-02-05	2036-02-01	连带责 任担保	新城控股大厦B座	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	上海新城创域房 地产有限公司	700,000,000	620,000,000	2020-12-15	2020-12-15	2035-12-14	连带责 任担保	新城控股大厦AB座	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	吴江恒力地产有 限公司	405,000,000	94,000,000	2023-06-29	2023-06-29	2031-06-28	连带责 任担保	项目用地（五七期抵押）	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	苏州聿盛房地产 开发有限公司	3,800,000,000	921,730,000	2019-12-27	2019-12-27	2026-12-26	连带责 任担保	项目用地抵押+项目公司股权质 押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	苏州聿盛房地产 开发有限公司	1,080,000,000	440,000,000	2022-06-24	2022-06-24	2027-06-24	连带责 任担保	项目用地抵押（五六号地块）	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	苏州聿盛房地产 开发有限公司	700,000,000	626,500,000	2022-06-23	2022-06-23	2033-06-23	连带责 任担保	苏州高铁吾悦广场	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南通恒宇房地产 开发有限公司	600,000,000	340,000,000	2021-12-02	2021-12-02	2024-11-03	连带责 任担保	不动产【苏（2021）海门去不 动产权第0023502号】	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	鸿昊（南通）教 育科技有限公司	1,400,000,000	882,000,000	2021-05-14	2021-05-14	2027-04-22	连带责 任担保	项目用地抵押+项目公司股权质 押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	湖州新城悦安房 地产开发有限公 司	195,000,000	121,850,000	2022-06-08	2022-06-08	2030-06-08	连带责 任担保	南浔吾悦广场	否	否	0	否	是	子公司

2023 年年度报告

新城控股	公司本部	湖州新城悦安房地产开发有限公司	130,000,000	100,000,000	2023-05-09	2023-05-09	2031-08-15	连带责任担保	南浔吾悦广场	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	张家港新城恒泰房地产开发有限公司	200,000,000	55,000,000	2021-06-22	2021-06-22	2025-06-07	连带责任担保	项目公司股权质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	湖州新城亿轩房地产开发有限公司	1,215,000,000	150,012,000	2020-03-27	2020-03-27	2029-03-27	连带责任担保	【浙（2021）湖州市不动产权第0183974号】；湖州吴兴酒店【湖（2021）湖州市不动产权第0183973号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南通恒耀房地产开发有限公司	700,000,000	220,000,000	2022-06-01	2022-06-01	2028-05-30	连带责任担保	项目公司用地抵押+项目公司股权质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	苏州隆盛吾悦商业经营管理有限公司	300,000,000	240,000,000	2022-07-20	2022-07-25	2030-05-01	连带责任担保	【苏（2021）苏州市吴江区不动产权第9024283号；第9024282号；第9024304号；第9024521号；第9024534号；第9024522号；第9024308号；第9024535号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	张家港万博经营管理有限公司	400,000,000	307,500,000	2020-03-24	2020-03-24	2032-03-24	连带责任担保	【苏（2017）张家港市不动产权第0011390号、0011385号、0011389号、0011382号、0011387号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	上海迪裕商业经营管理有限公司	550,000,000	445,000,000	2020-01-07	2020-01-07	2032-01-06	连带责任担保	沪房地青字（2016）第005184号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	上海迪裕商业经营管理有限公司	100,000,000	99,500,000	2022-09-08	2022-09-08	2037-11-29	连带责任担保	沪房地青字（2016）第005184号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	海盐恒弘商业经营管理有限公司	200,000,000	170,625,000	2022-09-19	2022-09-23	2030-09-23	连带责任担保	浙（2021）海盐县不动产权第0024721号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	平湖新城万博商业开发有限公司	17,000,000	1,700,000	2021-06-08	2021-06-09	2024-06-08	连带责任担保	海盐吾悦广场租金质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	桐乡万博商业经营管理有限公司	11,000,000	1,100,000	2021-06-08	2021-06-09	2024-06-08	连带责任担保	桐乡吾悦广场租金质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	桐乡万博商业经营管理有限公司	280,000,000	241,000,000	2022-05-26	2022-05-26	2030-05-25	连带责任担保	浙（2021）桐乡市不动产权第0046923号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	阜阳新城吾悦商业经营管理有限公司	48,000,000	45,000,000	2022-08-23	2022-08-23	2027-08-22	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	淮南新城吾悦商业经营管理有限公司	30,000,000	20,000,000	2022-08-12	2022-08-12	2028-08-12	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司

新城控股	公司本部	宝应鸿宸商业经营管理有限公司	350,000,000	235,920,000	2020-12-14	2020-12-14	2030-12-14	连带责任担保	【不动产权证：苏(2020)宝应县不动产权第0006938号、第0006939号、第0006940号、第0006941号、第0006901号、第0006937号、第0006902号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	扬州新城悦博房地产发展有限公司	300,000,000	220,000,000	2020-10-21	2020-10-21	2031-10-20	连带责任担保	【苏(2019)扬州市不动产权第0113122号、0113015号、0113016号、0113106号、0113125号、0113064号、0113063号、0113104号、0113123号、0113128号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	扬中市新城吾悦商业管理有限公司	10,000,000	10,000,000	2022-07-08	2022-07-08	2027-07-08	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南京新城鸿拓房地产开发有限公司	1,000,000,000	543,000,000	2021-07-27	2021-07-27	2029-01-26	连带责任担保	土地使用权【苏(2020)宁江不动产权第0072218号】及在建工程、被担保方100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	徐州金宸辉置业有限公司	1,600,000,000	175,000,000	2021-06-18	2021-06-18	2027-06-07	连带责任担保	无	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	扬州鸿宇房地产开发有限公司	200,000,000	82,000,000	2020-12-10	2020-12-10	2028-06-09	连带责任担保	持有扬州鸿宇房地产开发有限公司100%股权质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南京新城鸿昱房地产开发有限公司	900,000,000	49,000,000	2020-12-23	2020-12-23	2027-05-15	连带责任担保	土地使用权【苏(2020)宁江不动产权第00700153号】、被担保方100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	铜陵新城悦盛房地产开发有限公司	350,000,000	87,000,000	2020-12-31	2020-12-31	2025-12-31	连带责任担保	土地使用权【产权证号：皖(2021)宿州市不动产证明第0000714号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南京鸿旭房地产开发有限公司	750,000,000	80,000,000	2021-02-04	2021-02-04	2024-02-04	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	宿迁新城鸿晟房地产开发有限公司	750,000,000	187,600,000	2021-03-29	2021-03-29	2028-03-28	连带责任担保	不动产【权证号为苏(2021)宿迁市不动产权第0007882号】及在建工程	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	丰县新城鸿悦房地产开发有限公司	250,000,000	10,000,000	2022-03-23	2022-03-23	2024-10-01	连带责任担保	【不动产权证号：苏(2022)丰县不动产权第0004560号】、被担保方100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南京新盈泽企业管理合伙企业(有限合伙)	620,000,000	277,472,000	2022-01-06	2022-01-06	2024-07-14	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司

新城控股	公司本部	南京新城恒盛商业经营管理有限公司	486,000,000	466,560,000	2022-10-28	2022-11-22	2032-11-22	连带责任担保	不动产【产权证号：苏（2022）宁雨不动产权第0020081号】抵押；新城商业管理集团有限公司持有南京悦盛吾悦商业管理有限公司100%股权质押；新城控股集团企业管理有限公司持有南京新城亿博房地产开发有限公司81%股权质押；新城控股集团企业管理有限公司持有南京新城恒盛商业经营管理有限公司81%股权质押；	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南京新城旭晟商业经营管理有限公司	1,000,000,000	661,250,000	2023-03-08	2023-03-10	2038-03-09	连带责任担保	不动产【产权证号：苏（2022）宁建不动产权第0019854号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南京新城旭颐养老产业管理有限公司	300,000,000	280,000,000	2023-01-11	2023-01-13	2041-01-13	连带责任担保	不动产【产权证号：苏（2022）宁建不动产权第0011679号】新城控股集团企业管理有限公司持有南京新城旭颐养老产业管理有限公司100%股权质押；上海新城鸿熙健康管理有限公司持有江苏心颐荟健康产业有限公司100%股权质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	徐州市贾汪区亿睿房地产开发有限公司	300,000,000	260,000,000	2022-12-29	2023-01-18	2029-01-13	连带责任担保	不动产【产权证号：苏（2021）贾汪区不动产权第0042917号，0042836号，0042908号，0042905号，0042933号，0042911号，0042913号，0042935号，0042890号，0042938号，0042918号，0042829号，0042931号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南京新城创置房地产有限公司	500,000,000	483,500,000	2023-06-20	2023-06-20	2038-06-20	连带责任担保	不动产【产权证号：苏（2019）宁鼓不动产权第0040420号】抵押；新城商业管理集团有限公司持有南京新城悦商业管理有限公司100%	否	否	0	否	是	子公司



									股权质押；新城控股集团股份有限公司持有南京新城创置房地产有限公司10%股权质押；常州新城房产开发有限公司持有南京新城创置房地产有限公司90%股权质押；；						
新城控股	公司本部	南京新城万嘉房地产有限公司	200,000,000	200,000,000	2023-4-28	2023-4-28	2026-5-31	连带责任担保	扬中市新城悦盛商业管理有限公司、扬中市新城悦盛房地产开发有限公司、南京新城恒房地产开发有限公司为共同债务人并办理相关抵质押手续	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	扬中市新城悦盛商业管理有限公司			2023-4-28	2023-4-28	2026-5-31	连带责任担保		否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	扬中市新城悦盛房地产开发有限公司			2023-4-28	2023-4-28	2026-5-31	连带责任担保		否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南京新城恒璟房地产开发有限公司			2023-4-28	2023-4-28	2026-5-31	连带责任担保		否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南宁鸿熙房地产开发有限公司	213,690,000	76,500,000	2020-10-29	2020-10-29	2026-10-29	连带责任担保	不动产【桂2020南宁市不动产权第0219168号】、及在建工程抵押（部分车位及全部商铺）【桂2022南宁市不动产权第0073123号】、部分住宅在建工程抵押【桂2023南宁市不动产权第0012201号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	惠州俊安实业有限公司	660,000,000	277,970,000	2021-07-22	2021-07-22	2027-07-22	连带责任担保	广州鼎佳房地产有限公司持有的广州鼎鸿房地产有限公司100%股权、广州鼎鸿房地产有限公司持有的被担保方的80%股权、桂（2021）贵港市不动产权第0014363号、桂（2021）贵港市不动产权第0014360号、新城控股集团企业管理有限公司持有的贵港恒悦商业管理有限公司100%股权、贵港亿博房地产开发有限公司租金收入质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	肇庆市四会吾悦商业管理有限公司	200,000,000	180,000,000	2021-11-29	2021-11-29	2026-11-29	连带责任担保	四会吾悦广场商业体在建工程（含地下停车位）	否	否	0	否	是	子公司

新城控股	公司本部	钦州鸿悦商业管理有限公司	150,000,000	140,500,000	2022-07-26	2022-07-26	2030-07-25	连带责任担保	不动产【桂(2020)钦州市不动产权第0013447号、第0013803号、第0013805号、第0013830号、第0013832号、第0013833号、第0013834号】、被担保方100%股权,新城控股集团股份有限公司、新城控股集团企业管理有限公司、钦州新城万博房地产开发有限公司、钦州新城吾悦商业管理有限公司提供连带责任担保	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	桂林新城鸿晟商业管理有限公司	120,000,000	120,000,000	2020-12-27	2020-12-27	2030-12-26	连带责任担保	不动产【桂(2020)临桂区不动产权第0012201号、第0012132号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	桂林新城鸿晟商业管理有限公司	120,000,000	120,000,000	2020-12-28	2020-12-28	2030-12-27	连带责任担保	不动产【桂(2020)临桂区不动产权第0012201号、第0012132号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	海口新城万博房产经营管理有限公司	600,000,000	600,000,000	2023-05-24	2023-05-24	2031-05-24	连带责任担保	不动产【琼(2017)海口市不动产权第0112926/0112929/0112932/0112933/0112935/0112937/0112938/0112939号】、被担保方100%股权质押,6亿租金应收账款质押,3亿管理费应收账款质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	广州亿昌企业管理有限公司	470,000,000	470,000,000	2023-01-16	2023-01-16	2026-01-16	连带责任担保	广州亿昌企业管理有限公司持有的广州恒耀企业管理有限公司51%股权、不动产【苏(2022)如皋市不动产权第0006066号】、如皋创隽房地产经营有限公司100%股权质押,如皋新城吾悦商业管理有限公司100%股权质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	贵州清镇新城亿博房地产开发有限公司	18,500,000	1,850,000	2021-06-08	2021-06-09	2024-06-08	连带责任担保	贵州清镇吾悦广场租金质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	遵义新城恒昇商业经营管理有限公司	200,000,000	183,000,000	2022-06-28	2022-06-28	2032-06-16	连带责任担保	黔(2021)遵义市不动产权第0075290/0075286/0075289/0075288/0075287/0075285号	否	否	0	否	是	子公司

新城控股	公司本部	贵州新城鸿裕房地产开发有限公司	1,200,000,000	590,820,000	2021-09-30	2021-09-30	2027-09-10	连带责任担保	不动产【黔（2021）贵阳市不动产权第0123072号、第0090012号、第00093704号】 【黔（2022）贵阳市不动产权第0041557号】；新城控股集团物业管理有限公司以其持有的贵州新城鸿裕房地产开发有限公司60%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	广州鼎佳房地产有限公司	552,530,000	552,530,000	2022-12-31	2022-12-31	2025-12-31	连带责任担保	广州新城鸿泽房地产开发有限公司持有的正盛（广州）置业发展有限公司49%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	贵州新城鸿嘉房地产开发有限公司	490,000,000	200,000,000	2023-09-12	2023-09-19	2029-09-18	连带责任担保	黔（2022）经开区不动产权第0004627号、黔（2021）经开区不动产权第0011421号、0011422号、0003729号、黔（2021）清镇市不动产权第0013002号、0013001号、0013008号、0012983号、0012976号、0012982号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	长沙悦顺商业经营管理有限公司	595,000,000	564,800,000	2022-06-28	2022-06-28	2036-06-30	连带责任担保	湘（2022）长沙县不动产权第0039567/0039569/0039587/0039571/0039585/0039570/0039572/0039568/0039586/0039584/0039583号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	武汉新城鸿瑞房地产开发有限公司	400,000,000	85,000,000	2020-12-18	2020-12-18	2025-12-17	连带责任担保	鄂（2017）武汉市汉南不动产权第0006728号土地及在建工程	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	长沙鸿耀房地产开发有限公司	850,000,000	148,000,000	2021-05-28	2021-05-28	2027-05-13	连带责任担保	土地使用权【产权证号：湘（2020）长沙县不动产权第0044711、0055318、0044709、0044710号】及被担保方100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	长沙鸿尚房地产开发有限公司	1,700,000,000	345,000,000	2021-08-23	2021-08-23	2027-08-23	连带责任担保	土地使用权【产权证号：湘（2020）长沙市不动产权第0347022、0347007、0347011、0347016、0347024、0347038号】	否	否	0	否	是	子公司

新城控股	公司本部	常德新城鸿隆房地产开发有限公司	500,000,000	160,250,000	2022-02-17	2022-02-17	2029-02-17	连带责任担保	湘2021鼎城区不动产证第0000968号、湘2021鼎城区不动产证第0010379号土地及在建工程	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	长沙凯拓房地产开发有限公司	243,001,050	231,660,000	2022-06-30	2022-06-30	2033-06-30	连带责任担保	湘(2022)长沙市不动产权第0282453号不动产	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	娄底新城恒烨房地产开发有限公司	250,000,000	180,000,000	2022-09-08	2022-09-08	2028-09-08	连带责任担保	湘(2022)宁乡市不动产权第0013285号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	湘潭和宇置业有限公司	100,000,000	50,000,000	2022-09-08	2022-09-08	2024-09-07	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	大冶新城恒悦房地产开发有限公司	50,000,000	50,000,000	2022-12-29	2022-12-29	2024-12-29	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	随州新城悦博房地产开发有限公司	150,000,000	150,000,000	2023-02-20	2023-02-20	2029-02-19	连带责任担保	鄂(2021)随州市不动产权第0047050号、0047052号、0047056号、0047057号、0047117号、0047118号及项目在建工程	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	荆州新城恒勋商业运营管理有限公司	250,000,000	250,000,000	2023-06-25	2023-06-27	2028-06-27	连带责任担保	鄂(2021)荆州市不动产权第0052746号、0052744号、0052742号、0052749号、0052759号、0052764号抵押担保	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	成都鸿嘉商业管理有限公司	490,000,000	425,000,000	2022-06-30	2022-06-30	2025-05-31	连带责任担保	龙泉吾悦广场,新城万博商业管理有限公司持有的新城万博置业有限公司100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	昭通新城恒博商业经营管理有限公司	50,000,000	33,878,700	2022-03-23	2022-03-23	2027-03-23	连带责任担保	昭通吾悦广场-1、2层	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	重庆市大足区新城吾悦商业管理有限公司	8,000,000	7,800,000	2022-09-21	2022-09-29	2025-09-28	连带责任担保	大足吾悦广场第5层	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	昆明安宁新城鸿晟房地产开发有限公司	600,000,000	239,300,000	2021-04-11	2021-04-11	2027-04-10	连带责任担保	不动产【云(2021)安宁市第0000738号、第0000740号】；被担保方100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	昆明悦宸房地产开发有限公司	1,080,000,000	100,700,000	2020-09-07	2020-09-07	2026-09-07	连带责任担保	【云(2020)晋宁区不动产权第0001740号、0001739号、	否	否	0	否	是	子公司

									0001737号】，被担保方100%股权						
新城控股	公司本部	重庆鸿素房地产开发有限公司	700,000,000	234,500,000	2021-04-15	2021-04-16	2024-10-15	连带责任担保	不动产【渝(2020)北碚区不动产权第001164079号】；被担保方100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	重庆恒璞房地产开发有限公司	364,500,000	190,000,000	2022-06-16	2022-06-16	2028-06-15	连带责任担保	【渝(2021)万州区不动产权第001242650号】土地使用权，四川广安吾悦大商业第1、2、4层	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	昆明新城亿博房地产开发有限公司	200,000,000	63,000,000	2022-06-29	2022-06-29	2027-06-28	连带责任担保	不动产【云2021安宁市不动产权第0000741号，云2021安宁市不动产权第0000742号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	重庆市江津区新城鸿达房地产开发有限公司	800,000,000	439,200,000	2022-08-12	2022-08-12	2025-07-19	连带责任担保	重庆江津吾悦大商业，渝北区同茂大道369号2幢1-车库、负1-车库、负2-车库、负3-车库、负4-人防车库、负4-车库、负5-人防车库、负5-车库	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	重庆新城鸿润房地产开发有限公司	280,000,000	211,000,000	2022-12-26	2022-12-26	2025-12-01	连带责任担保	【渝(2020)大足区不动产权第001369618号、渝(2020)大足区不动产权第001369721号】、大足吾悦广场第三层【渝(2022)大足区不动产权第000926823号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	广安新城鸿欣房地产开发有限公司	32,000,000	32,000,000	2023-07-25	2023-07-27	2024-01-26	连带责任担保	广安吾悦广场停车场【不动产权编号为川(2022)广安区不动产权第0061836号、不动产权编号为(2022)广安区不动产权第0061811号、不动产权编号为川(2022)广安区不动产权第0061853号】，广安吾悦广场经营租赁收入作为还款来源	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	滨州新城鸿睿房地产开发有限公司	300,000,000	40,000,000	2021-06-03	2021-06-03	2027-06-01	连带责任担保	被担保方100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	青岛万基阳光置业有限公司	350,000,000	5,000,000	2021-01-25	2021-01-25	2027-01-25	连带责任担保	土地使用权及在建工程【产权证号：鲁(2020)平度市不动产权第0020830号】	否	否	0	否	是	子公司

新城控股	公司本部	青岛特成房地产开发有限公司	500,000,000	71,400,000	2022-05-22	2022-06-08	2024-06-08	连带责任担保	被担保方70%股权，东营新城鸿熠房地产开发有限公司100%股权，追加东营新城鸿熠房地产开发有限公司为共同还款人；土地使用权【鲁（2022）东营市不动产权第0009365号、第0009362号、第0009364号、鲁（2018）诸城市不动产权第0013087号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	临沂悦鸿商业经营管理有限公司	200,000,000	60,000,000	2020-03-26	2020-03-26	2025-03-26	连带责任担保	房地产鲁（2019）临沂市不动产权第0107980号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	济宁新城恒达商业经营管理有限公司	350,000,000	170,000,000	2022-05-27	2022-05-31	2030-05-26	连带责任担保	不动产【鲁（2022）济宁市不动产权第0022776号、第0022816号、第0022840号、第0022842号、第0022847号、第0022781号、第0022831号】；被担保方100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	泰安恒泰商业经营管理有限公司	400,000,000	255,000,000	2022-04-26	2022-04-26	2030-05-15	连带责任担保	不动产【鲁（2021）泰安市不动产权第0227981号】、被担保方100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	淄博新城鸿拓房地产开发有限公司	300,000,000	166,800,000	2023-06-28	2023-06-28	2028-09-28	连带责任担保	土地使用权【产权证号：鲁（2023）淄博周村区不动产权第0007319、0007939号、鲁（2020）诸城市不动产权第0003224号】、被担保方100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	商丘恒泽房地产开发有限公司	580,000,000	367,000,000	2021-06-18	2021-06-18	2027-06-12	连带责任担保	不动产【豫（2021）商丘市不动产权第0009433】；被担保方100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	天津新城恒晟房地产开发有限公司	1,300,000,000	616,000,000	2021-10-27	2021-10-27	2027-10-26	连带责任担保	土地使用权【产权证号：津（2021）武清区不动产权第1022361号】；项目公司100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	天津新城万嘉房地产开发有限公司	695,694,399	545,694,399	2023-05-12	2023-05-12	2028-05-31	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	唐山恒拓房地产开发有限公司	700,000,000	249,000,000	2021-09-24	2021-09-24	2027-09-21	连带责任担保	土地使用权【冀（2021）唐山市不动产权第0046658、	否	否	0	是	是	子公司

									0046673号】；被担保方100%股权						
新城控股	公司本部	唐山新城丰荣房地产开发有限公司	300,000,000	105,000,000	2021-12-08	2021-12-22	2027-12-02	连带责任担保	土地使用权【产权证号：冀（2021）唐山市不动产权第0049417号】；被担保方100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	天津新城宏顺房地产开发有限公司	470,000,000	70,000,000	2021-01-20	2021-01-20	2027-01-20	连带责任担保	天津市北辰区永康道西侧缤辰苑项目土地使用权、纷辰苑项目土地使用权【产权证号：津（2020）北辰区不动产权第1006571、1007189号】；项目公司100%股权	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	天津新城鸿盛房地产开发有限公司	683,400,000	213,996,000	2020-07-22	2020-07-22	2026-07-22	连带责任担保	土地使用权【产权证号：津（2020）保税区不动产权第1002274号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	郑州隆城吾悦房地产开发有限公司	500,000,000	93,100,000	2021-12-20	2021-12-28	2025-12-17	连带责任担保	土地使用权【产权证号：豫（2018）蒙阳市不动产权第0010567号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	沧州新城鸿泰房地产开发有限公司	300,000,000	270,000,000	2022-06-22	2022-06-24	2027-06-22	连带责任担保	不动产【冀（2021）沧州市不动产权第0038936号】，新城控股提供保证担保	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	天津新城恒泰房地产开发有限公司	456,000,000	71,250,000	2021-11-04	2021-11-04	2026-11-03	连带责任担保	土地使用权【产权证号：津（2021）宝坻区不动产权第7214653号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	天津鸿昇房地产开发有限公司	300,000,000	239,900,000	2021-02-02	2021-02-02	2027-02-01	连带责任担保	土地使用权【产权证号：津（2020）北辰区不动产权第1029175号】	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	天津新城恒茂房地产开发有限公司	440,000,000	364,830,000	2021-08-18	2021-08-18	2027-08-17	连带责任担保	土地使用权【产权证号：津（2021）北辰区不动产权第7082152号】	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	石家庄新城鸿泽房地产开发有限公司	650,000,000	200,000,000	2020-12-14	2020-12-14	2026-12-13	连带责任担保	不动产【冀（2020）正定县不动产权第0002328号、冀（2020）正定县不动产权第0002329号】；被担保方100%股权	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	沧州市新城悦盛房地产开发有限公司	202,500,000	90,000,000	2023-06-21	2023-07-05	2031-06-20	连带责任担保	不动产【冀（2021）沧州市不动产权第0038936号】，新城控股提供保证担保	否	否	0	否	是	子公司

2023 年年度报告

新城控股	公司本部	郑州舜杰新城房地产开发有限公司	800,000,000	210,610,000	2021-06-15	2021-06-18	2027-08-25	连带责任担保	被担保方在建工程；被担保方100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	郑州舜杰新城房地产开发有限公司	520,000,000	224,720,000	2021-09-26	2021-10-25	2027-12-28	连带责任担保	被担保方在建工程；被担保方100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	天津市新城万博房地产开发有限公司	690,000,000	52,000,000	2021-12-22	2022-01-19	2027-12-16	连带责任担保	不动产【津（2021）宝坻区不动产权第7253695号】；被担保方100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	唐山恒荣商业管理有限公司	380,000,000	360,000,000	2022-08-22	2022-08-22	2035-08-14	连带责任担保	不动产【冀（2021）唐山市不动产权第0054387号】；新城控股集团股份有限公司连带责任保证担保；唐山亿茂房地产开发有限公司应收物业租金质押担保；唐山吾悦商业管理有限公司应收物业管理费质押担保；唐山恒荣商业管理有限公司应收物业租金质押担保	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	天津鸿悦商业管理有限公司	490,000,000	485,024,774	2021-12-21	2022-03-15	2034-12-06	连带责任担保	津（2020）津南区不动产权第1030285号；津（2021）津南区不动产权第1011795号；津（2020）津南区不动产权第1034797号.	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	安阳新城鸿麒房地产开发有限公司	330,000,000	228,480,000	2022-12-31	2022-12-31	2026-01-05	连带责任担保	豫（2022）荥阳市不动产权第0017430号；豫（2021）安阳市不动产权第0009519号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司	270,000,000	267,000,000	2023-06-12	2023-06-12	2036-06-12	连带责任担保	【不动产权第1148487号、1148486号、1148489号】；新城控股集团股份有限公司连带责任保证担保；天津市滨海新区悦鑫房地产开发有限公司应收物业租金质押担保；天津滨海新区新城商业管理有限公司应收物业管理费质押担保；被担保方100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	天津新城悦达房地产开发有限公司	230,000,000	228,000,000	2023-09-14	2023-09-15	2033-09-13	连带责任担保	津（2023）宁河区不动产权第0012893号	否	否	0	否	是	子公司



2023 年年度报告

新城控股	公司本部	包头市新城亿博房地产开发有限公司	20,000,000	2,000,000	2021-06-08	2021-06-09	2024-06-09	连带责任担保	租金质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	宝鸡鸿端经营管理有限公司	50,000,000	40,000,000	2022-08-22	2022-08-22	2025-08-21	连带责任担保	宝鸡吾悦一层	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	兰州新城鸿润房地产开发有限公司	300,000,000	75,000,000	2021-01-08	2021-01-08	2025-07-07	连带责任担保	G1925#、G1926#宗地，及地上除新城控股自持商业综合体外未售的可售在建工程	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	太原新城鸿悦房地产开发有限公司	600,000,000	68,900,000	2021-02-24	2021-02-24	2024-03-08	连带责任担保	被担保方股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	乌鲁木齐新城鸿悦房地产开发有限公司	500,000,000	80,000,000	2020-10-21	2020-10-21	2024-07-22	连带责任担保	新城控股集团股份有限公司保证担保	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	西宁鸿悦房地产开发有限公司	1,200,000,000	183,750,000	2020-12-21	2020-12-21	2025-06-22	连带责任担保	青(2020)西宁市不动产权第0051949号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	大同新城悦盛房地产开发有限公司	15,450,000	15,450,000	2022-12-29	2022-12-29	2025-09-29	连带责任担保	不动产【土地证：晋(2019)大同市不动产权第0053403号】及在建工程	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	沈阳旭盛经营管理有限公司	500,000,000	443,793,919	2022-06-16	2022-06-16	2032-06-16	连带责任担保	被担保方100%股权、沈北吾悦广场	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	长春鸿晟商业综合体经营管理有限公司	560,000,000	532,000,000	2023-03-23	2023-03-29	2033-03-26	连带责任担保	吉(2020)长春市不动产权第1220768号、1220763号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	西安新城恒晟商业经营管理有限公司	230,000,000	230,000,000	2023-01-09	2023-01-09	2025-01-09	连带责任担保	沔西吾悦广场产权证书号：陕(2021)西咸新区不动产权第0009563号、0009564号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	兰州新城鸿润房地产开发有限公司	220,207,589	170,000,000	2023-04-25	2023-04-25	2026-04-25	连带责任担保	宝鸡吾悦广场2-7层抵押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	银川新城旭昊商业管理有限公司	10,000,000	7,500,000	2023-05-25	2023-06-05	2025-06-05	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	太原新城凯拓房地产开发有限公司	300,000,000	300,000,000	2023-07-21	2023-08-01	2028-10-01	连带责任担保	太原吾悦广场项目在建工程抵押，晋(2020)运城市不动产权第0011604号土地抵押，安康吾悦广场1-5层抵押，太原新城凯拓房地产开发有限公司股权质押，新城控股集团保证担保	否	否	0	否	是	子公司

2023 年年度报告

新城控股	公司本部	南昌鸿宸房地产开发有限公司	600,000,000	45,150,000	2021-03-24	2021-03-24	2027-09-22	连带责任担保	土地使用权【产权证号：赣（2020）进贤县不动产权第0006628号、产权证号：赣（2020）进贤县不动产权第0006629号】及在建工程	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	温州新城鸿悦房地产开发有限公司	514,000,000	193,200,000	2021-08-16	2021-08-16	2024-06-30	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南昌县鸿慈房地产开发有限公司	420,000,000	172,400,000	2021-01-20	2021-01-20	2027-07-19	连带责任担保	新城控股集团股份有限公司全额连带责任担保，被担保方100%股权质押	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	福州新城恒卓置业有限公司	400,000,000	145,000,000	2022-02-28	2022-02-28	2028-02-28	连带责任担保	新城控股集团股份有限公司保证担保	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	杭州新城骏宏恒锦房地产开发有限公司	935,000,000	479,500,000	2022-03-31	2022-03-31	2028-03-31	连带责任担保	土地使用权【产权证号：浙（2022）建德市不动产权第0003222号】	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	温州凯诚置业有限公司	1,300,000,000	532,830,207	2021-10-21	2021-10-21	2027-10-20	连带责任担保	土地使用权【浙（2021）温州市不动产权第0133657号】；被担保方100%股权	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	漳州恒煜房地产开发有限公司	800,000,000	799,777,719	2022-12-31	2022-12-31	2030-12-30	连带责任担保	闽（2021）漳州市不动产权第0027656号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	宁波吾悦商业经营管理有限公司	480,000,000	364,000,000	2020-04-21	2020-04-21	2030-04-20	连带责任担保	不动产【浙（2018）宁波市（镇海）不动产权第0045536号】、被担保方100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	衢州万博商业经营管理有限公司	350,000,000	300,000,000	2022-12-15	2022-12-15	2031-12-12	连带责任担保	不动产【浙（2022）衢州市不动产权第0058602号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	嵊州顺佳商业经营管理有限公司	18,500,000	1,850,000	2021-06-08	2021-06-09	2024-06-08	连带责任担保	租金质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	嵊州顺佳商业经营管理有限公司	290,000,000	266,000,000	2021-06-08	2023-05-19	2031-03-30	连带责任担保	不动产【浙（2023）嵊州市不动产权第0005833号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	台州新城鸿悦商业经营管理有限公司	540,000,000	430,000,000	2022-03-24	2022-03-24	2042-03-24	连带责任担保	浙（2020）台州黄岩不动产权第0037839号、0037838号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	台州新城万博房地产发展有限公司	17,500,000	1,750,000	2021-06-08	2021-06-09	2024-06-08	连带责任担保	租金质押	否	否	0	否	是	子公司

新城控股	公司本部	玉环悦盛房地产开发有限公司	250,000,000	215,000,000	2022-02-17	2022-02-17	2027-12-31	连带责任担保	浙(2019)玉环市不动产权第0012318号、0012325号、0012326号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	瑞安市吾悦房地产开发有限公司	13,500,000	1,350,000	2021-06-08	2021-06-10	2024-06-08	连带责任担保	租金质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	瑞安市悦博房地产开发有限公司	540,000,000	411,500,000	2022-05-10	2022-05-10	2032-05-10	连带责任担保	浙(2020)瑞安市不动产权第0001522号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	晋江万博商业管理有限公司	300,000,000	266,178,320	2021-03-12	2021-03-12	2036-03-31	连带责任担保	晋江商业中心产权:闽(2020)晋江市不动产权第0032640号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	瑞安市吾悦商业管理有限公司	216,000,000	149,000,000	2023-03-25	2023-03-25	2027-03-25	连带责任担保	赣(2019)广信区不动产权第0018664号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	温州新城恒泽商业房产经营管理有限公司	450,000,000	430,000,000	2023-02-25	2023-03-28	2036-03-28	连带责任担保	浙(2022)温州市不动产权第0104167号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南昌创宏商业经营有限公司	368,000,000	313,850,000	2023-03-10	2023-03-10	2033-03-09	连带责任担保	赣(2021)南昌市不动产权第0087057号等130个产证	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	慈溪悦盛房地产开发有限公司	450,000,000	450,000,000	2023-11-17	2023-11-17	2038-11-17	连带责任担保	浙(2019)慈溪市不动文权第0100434号;浙(2019)慈溪市不动文权第0100437号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	北海亿博房地产开发有限公司	1,000,000	1,000,000	2022-12-28	2022-12-28	2026-09-27	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	大同新城悦盛房地产开发有限公司	4,500,000	4,500,000	2022-12-29	2022-12-29	2026-09-28	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	阜阳新城悦祥房地产开发有限公司	971,492	971,492	2022-12-28	2022-12-28	2026-09-26	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	济宁新城悦盛置业有限公司	16,256,447	16,256,447	2022-12-29	2022-12-29	2026-09-27	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	六盘水新城悦嘉房地产开发有限公司	775,000	775,000	2022-12-28	2022-12-28	2026-09-28	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南昌鸿宸房地产开发有限公司	656,434	656,434	2022-12-28	2022-12-28	2026-09-28	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	天长市新城悦兴房地产开发有限公司	997,729	997,729	2022-12-31	2022-12-31	2026-09-26	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司

新城控股	公司本部	潍坊亿拓房地产开发有限公司	2,688,442	2,688,442	2022-12-28	2022-12-28	2026-09-28	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	潍坊亿拓房地产开发有限公司	3,000,000	3,000,000	2022-12-30	2022-12-30	2026-09-28	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	仙桃恒隽房地产开发有限公司	335,051	335,051	2022-12-30	2022-12-30	2026-09-29	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	遵义市新城亿腾房地产开发有限公司	2,499,172	2,499,172	2022-12-30	2022-12-30	2026-09-28	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	遵义市新城亿欣房地产开发有限公司	3,185,435	3,185,435	2022-12-30	2022-12-30	2026-09-28	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	运城新城鸿宇房地产开发有限公司	1,100,000	1,100,000	2023-01-20	2023-01-20	2026-07-19	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	云浮新城鸿祥房地产开发有限公司	500,000	500,000	2023-01-19	2023-01-19	2026-07-19	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	郑州新城亿博房地产开发有限公司	2,000,000	2,000,000	2022-12-29	2022-12-29	2026-09-28	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	滁州新城悦博房地产开发有限公司	414,555	414,555	2023-08-31	2023-08-31	2027-02-28	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	广安新城鸿欣房地产开发有限公司	142,123	142,123	2023-08-22	2023-08-22	2027-02-21	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	日照鸿璟实业有限公司	391,571	391,571	2023-08-28	2023-08-28	2027-02-27	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	上海煜璞贸易有限公司	2,000,000	2,000,000	2023-08-25	2023-08-25	2027-02-25	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	上海煜璞贸易有限公司	7,954,586	7,954,586	2023-09-13	2023-09-13	2027-03-13	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	上海煜璞贸易有限公司	500,000	500,000	2023-09-21	2023-09-21	2027-03-21	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	上海煜璞贸易有限公司	4,121,194	4,121,194	2023-10-24	2023-10-24	2027-04-24	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司

2023 年年度报告

新城控股	公司本部	运城新城鸿宇房地产开发有限公司	4,775,035	4,775,035	2023-09-18	2023-09-18	2027-03-15	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	运城新城鸿宇房地产开发有限公司	182,733	182,733	2023-09-21	2023-09-21	2027-03-20	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	淄博新城鸿拓房地产开发有限公司	480,000	480,000	2023-08-07	2023-08-07	2027-02-07	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	南昌悦隆房地产开发有限公司	130,000,000	118,538,811	2020-06-09	2020-06-09	2038-06-09	连带责任担保	不动产【皖（2018）安庆市不动产权第0079748、0079749、0079750、0079751、0079654号、赣（2019）新建区不动产权第0024384、0024383、0024385、0024386号】；南昌新建吾悦、安庆吾悦经营收入；南昌悦隆房地产开发有限公司100%股权、安庆新城悦盛房产经营管理有限公司100%股权	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	南昌吾悦商业管理有限公司	261,000,000	237,989,458	2020-06-09	2020-06-09	2038-06-09	连带责任担保		否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	南昌吾悦房地产开发有限公司	130,000,000	118,538,811	2020-06-09	2020-06-09	2038-06-09	连带责任担保		否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	安庆新城悦盛房产经营管理有限公司	257,000,000	234,342,110	2020-06-09	2020-06-09	2038-06-09	连带责任担保		否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	安庆新城吾悦商业管理有限公司	257,000,000	234,342,110	2020-06-09	2020-06-09	2038-06-09	连带责任担保		否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	西安新城鸿晟房产经营管理有限公司	800,000,000	799,392,097	2023-07-24	2023-07-24	2041-07-24	连带责任担保		不动产【陕（2020）西安市不动产权第0288611号、苏（2021）连云港市不动产权第0019300号】；西安西咸吾悦、连云港海州吾悦经营收入；西安新城鸿晟房产经营管理有限公司100%股权、连云港鸿基房产经营管理有限公司100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	连云港鸿基房产经营管理有限公司	516,000,000	515,607,903	2023-07-24	2023-07-24	2041-07-24	连带责任担保			否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	新城环球有限公司	3,569,680,800	3,553,721,035	2020-12-15	2020-12-15	2025-10-14	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司	
报告期内对子公司担保发生额合计													21,863,014,735			
报告期末对子公司担保余额合计（B）													43,220,298,971			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）																
担保总额（A+B）													46,898,968,066			
担保总额占公司净资产的比例（%）													54.28			
其中：																
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）													-			

直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	37,236,329,722
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	3,697,263,695
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	40,933,593,417
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无
担保情况说明	无

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

## 十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

√适用 □不适用

公司分别于 2016 年 3 月 8 日及 3 月 25 日召开了第一届董事会第十二次会议及 2016 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于〈公司 2016 年度非公开发行股票预案〉的议案》等相关议案。公司于 2016 年 4 月 1 日收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（160654 号），中国证监会认为公司申请材料齐全，符合法定形式，决定受理；根据 2016 年 4 月 18 日中国证监会下发的《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》（160654 号），公司于 2016 年 5 月 13 日召开第一届董事会第十四次会议审议通过了《关于调整公司非公开发行股票方案的议案》等相关议案，同日公告了《新城控股 2016 年度非公开发行股票预案（修订稿）》；2016 年 7 月 1 日，中国证监会发行审核委员会审议通过了公司本次非公开发行股票事项。为保持公司 2016 年非公开发行工作的延续性和有效性，公司第三届董事会第六次会议及 2022 年第一次临时股东大会审议通过了《关于延长公司非公开发行股票股东大会决议有效期的议案》及《关于提请股东大会延长授权董事会全权办理本次非公开发行股票具体事宜有效期的议案》，同意将本次非公开发行股票股东大会决议有效期及董事会授权期限自届满之日起延长 12 个月，即至 2023 年 3 月 25 日。

鉴于目前相关政策及该事项情况变化等因素，并与中介机构等相关各方充分沟通和审慎研究后，公司于 2023 年 3 月 13 日召开第三届董事会第十四次会议及第三届监事会第十次会议，审议通过了《关于终止公司 2016 年度非公开发行股票事项并不再向证券交易所提交发行上市注册申请文件的议案》，同意公司终止 2016 年度非公开发行 A 股股票事项并不再就该事项向证券交易所提交发行上市注册申请文件。根据公司 2022 年第一次临时股东大会对董事会的授权，该议案无需提交股东大会审议。

公司第三届董事会第十四次会议及 2023 年第二次临时股东大会审议通过了公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票的相关议案。结合公司实际情况，以及公司股东大会对董事会关于本次发行相关事宜的授权，公司又于 2023 年 9 月 25 日召开第三届董事会第十八次会议及第三届监事会第十四次会议，审议通过了《关于调整新城控股 2023 年度向特定对象发行股票方案的议案》等相关议案。《新城控股 2023 年度向特定对象发行 A 股股票预案（修订稿）》及相关文件已于 2023 年 9 月 26 日在上交所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）和《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》上披露。



## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、 股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、 股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

##### 4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、 证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：亿股 币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行 数量	上市日期	获准上市 交易数量	交易终止 日期
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
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）	2023 年 6 月 14 日	4.5%	4.0	2023 年 6 月 29 日	4.0	2026 年 6 月 16 日
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）	2023 年 6 月 14 日	6.3%	7.0	2023 年 6 月 29 日	7.0	2025 年 6 月 16 日
新城控股 2023 年度第一期中 期票据	2023 年 7 月 24 日	4.0%	8.5	2023 年 7 月 26 日	8.5	2026 年 7 月 25 日
新城控股 2023 年度第二期中 期票据	2023 年 12 月 13 日	4.48%	8.5	2023 年 12 月 15 日	8.5	2026 年 12 月 14 日
其他衍生证券						
华西-新城吾悦绿色建筑资产支持专项计划优先级资产支持证券	2023 年 7 月 24 日	6.50%	12.5	2023 年 8 月 9 日	12.5	2041 年 7 月 24 日
高级无抵押定息债券 (US\$ 100,000,000 7.95 PER CENT. BONDS DUE 2024)	2023 年 5 月 22 日	7.95%	1.0	2023 年 5 月 23 日	1.0	2024 年 5 月 20 日

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

根据中国证监会 2022 年 7 月 19 日下发的《关于同意新城控股向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2022]1564 号），中国证监会决定接受新城控股公司债券的注册，注册金额为 61.72 亿元。公司于 2023 年 6 月 14 日发行了新城控股 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一），债券简称为“23 新城 01”，发行规模为 4 亿元，票面利率为 4.5%，债券期限为 3 年；以及新城控股 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二），债券简称为“23 新城 02”，发行规模为 7 亿元，票面利率为 6.3%，债券期限为 2 年。

根据交易商协会 2022 年 12 月 2 日下发的《接受注册通知书》（中市协注[2022]MTN1214 号），交易商协会决定接受公司中期票据注册，注册金额为 150 亿元。公司分别于 2023 年 7 月 24 日发行了新城控股 2023 年度第一期中期票据，债券简称为“23 新城控股 MTN001”，发行规模为 8.5 亿元，票面利率为 4.0%，债券期限为 3 年；于 2023 年 12 月 13 日发行了新城控股 2023 年度第二期中期票据，债券简称为“23 新城控股 MTN002”，发行规模为 8.5 亿元，票面利率为 4.48%，债券期限为 3 年。

根据上交所 2022 年 8 月 17 日印发的《关于对华西-新城吾悦绿色建筑资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》（上证函[2022]1401 号），上交所决定接受公司 CMBS 发行，发行总额不超过 13.16 亿元。公司于 2023 年 7 月 24 日发行了“华西-新城吾悦绿色建筑资产支持专项计划”，优先级资产支持证券简称为“G 新城优”，发行金额为 12.5 亿元，票面利率为 6.50%，债券期限为 18 年（3+3+3+3+3+3），附每三年末投资者回售权。

高级无抵押定息债券（US\$ 100,000,000 7.95 PER CENT. BONDS DUE 2024）为公司境外控股子公司新城環球有限公司（New Metro Global Limited）在新加坡证券交易所发行上市的境外债券，发行币种为“美元”，发行规模为 1 亿美元，票面利率为 7.95%。

## （二）公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

## （三）现存的内部职工股情况

适用 不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### （一）股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	77,980
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	75,288

### （二）截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

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	306,266,000	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	60,000,000	境内非国有法人
香港中央结算有限公司	-9,867,731	35,682,457	1.58	0	无	0	境外法人
中国证券金融股份有限 公司	0	27,816,200	1.23	0	无	0	国有法人
龙松书	6,012,320	17,002,321	0.75	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	7,938,935	11,833,567	0.52	0	无	0	其他

中国银行股份有限公司—招商沪深300地产等权重指数分级证券投资基金	3,757,302	11,680,244	0.52	0	无	0	其他
浙江义乌市檀真投资管理合伙企业（有限合伙）—正心谷（檀真）价值中国专享私募证券投资基金	6,137,660	10,619,809	0.47	0	无	0	其他
陈世辉	8,783,304	8,783,304	0.39	0	无	0	境内自然人
交通银行股份有限公司—汇丰晋信低碳先锋股票型证券投资基金	7,944,689	7,944,689	0.35	0	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量			股份种类及数量			
				种类		数量	
富域发展集团有限公司	1,378,000,000			人民币普通股		1,378,000,000	
常州德润咨询管理有限公司	137,800,000			人民币普通股		137,800,000	
香港中央结算有限公司	35,682,457			人民币普通股		35,682,457	
中国证券金融股份有限公司	27,816,200			人民币普通股		27,816,200	
龙松书	17,002,321			人民币普通股		17,002,321	
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	11,833,567			人民币普通股		11,833,567	
中国银行股份有限公司—招商沪深300地产等权重指数分级证券投资基金	11,680,244			人民币普通股		11,680,244	
浙江义乌市檀真投资管理合伙企业（有限合伙）—正心谷（檀真）价值中国专享私募证券投资基金	10,619,809			人民币普通股		10,619,809	
陈世辉	8,783,304			人民币普通股		8,783,304	
交通银行股份有限公司—汇丰晋信低碳先锋股票型证券投资基金	7,944,689			人民币普通股		7,944,689	
前十名股东中回购专户情况说明	不适用						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用						
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公司实际控制人王振华先生所实际控制的企业。除前述情况外，公司未知上述股东之间是否存在其他关联关系或一致行动的情况。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

## 前十名股东参与转融通业务出借股份情况

√适用 □不适用

单位：股

前十名股东参与转融通出借股份情况								
股东名称 （全称）	期初普通账户、信用账户持股		期初转融通出借股份且尚未归还		期末普通账户、信用账户持股		期末转融通出借股份且尚未归还	
	数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）
中国银行股份有限公司—招商沪深300地产等权重指数分级证券投资基金	7,922,942	0.35	260,700	0.01	11,680,244	0.52	1,026,600	0.05

前十名股东较上期发生变化

√适用 □不适用

单位:股

前十名股东较上期末变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股以及转融通出借尚未归还的股份数量	
		数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）
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	新增	0	0	0	0
浙江义乌市檀真投资管理合伙企业（有限合伙）－正心谷（檀真）价值中国专享私募证券投资基金	新增	0	0	0	0
陈世辉	新增	0	0	0	0
交通银行股份有限公司－汇丰晋信低碳先锋股票型证券投资基金	新增	0	0	0	0
中国民生银行股份有限公司－嘉实新财富灵活配置混合型证券投资基金	退出	0	0	0	0
中信证券股份有限公司	退出	0	0	0	0
中信证券股份有限公司－社保基金 1106 组合	退出	0	0	0	0
全国社保基金四零三组合	退出	0	0	0	0

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

□适用 √不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

## 1 法人

√适用 □不适用

名称	富域发展集团有限公司
单位负责人或法定代表人	吕小平
成立日期	2002 年 4 月 27 日
主要经营业务	实业投资（不得从事金融、类金融业务，依法需取得许可和备案的除外）；企业管理咨询；商务信息咨询。（涉及国家特别管理措施的除外；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

## 2 自然人

适用 不适用

## 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

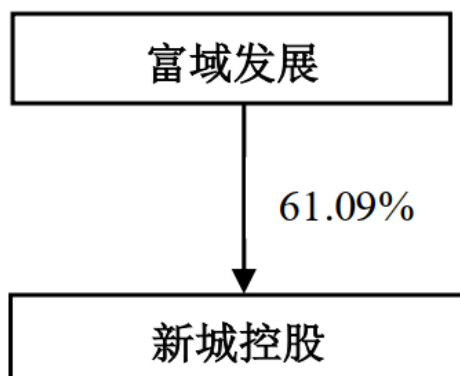
适用 不适用

## 4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

## 5 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



## (二) 实际控制人情况

## 1 法人

适用 不适用

## 2 自然人

适用 不适用

姓名	王振华
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	企业经营管理
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	新城发展控股有限公司，于 2012 年 11 月 29 日香港上市。 新城悦控股有限公司，于 2018 年 11 月 6 日香港上市。

## 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

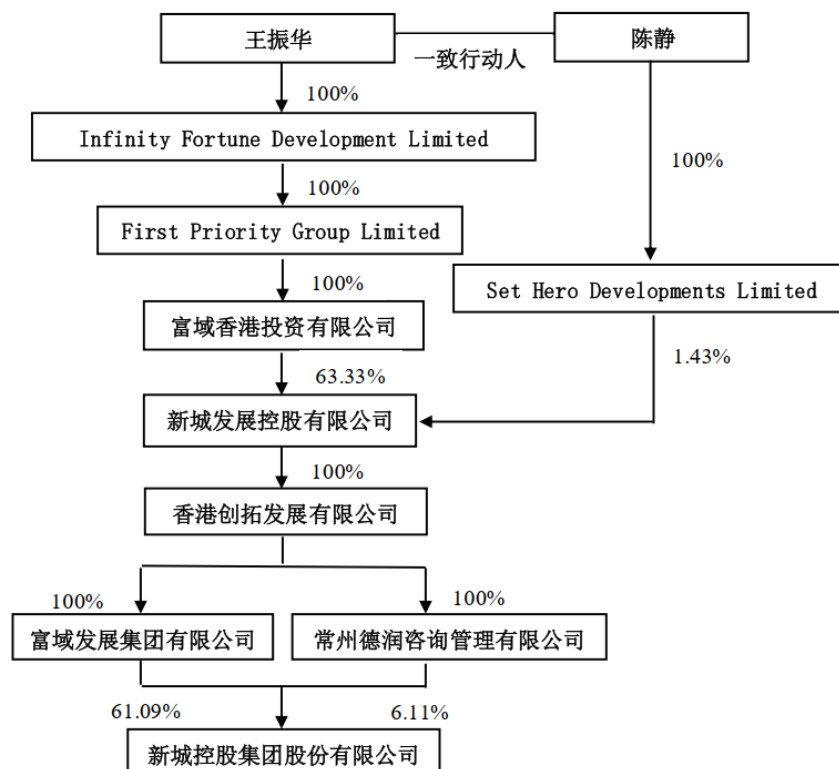
适用 不适用

## 4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

## 5 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



## 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

## (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

√适用 □不适用

王振华先生通过其控制的富城发展和常州德润对公司达到实际控制。即王振华先生持有新城发展 63.33% 的股权，新城发展通过香港创拓持有富城发展和常州德润 100% 的股权，富城发展持有公司 61.09% 股权，常州德润持有公司 6.11% 的股权，公司控股股东富城发展及其一致行动人常州德润合计持有公司 67.20% 的股权。此外，王振华妻子陈静女士持有新城发展 1.43% 的股权；王振华之子、公司董事长兼总裁王晓松先生持有公司 0.02% 的股权。

## 五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80% 以上

□适用 √不适用

## 六、其他持股在百分之十以上的法人股东

□适用 √不适用

## 七、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

## 八、股份回购在报告期的具体实施情况

□适用 √不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

#### (一) 企业债券

适用 不适用

#### (二) 公司债券

适用 不适用

### 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	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
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	2023 年 6 月 14 日	2023 年 6 月 16 日	2026 年 6 月 16 日	4.0	4.50	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	上交所	仅限专业投资者参与交易	竞价、报价、询价和协议交易	否
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	2023 年 6 月 14 日	2023 年 6 月 16 日	2025 年 6 月 16 日	7.0	6.30	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	上交所	仅限专业投资者参与交易	竞价、报价、询价和协议交易	否

#### 公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

#### 逾期未偿还债券

适用 不适用



## 报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
16 新城 04	公司于 2023 年 9 月 12 日支付了自 2022 年 9 月 12 日至 2023 年 9 月 11 日期间的债券利息，并兑付了全部债券本金。
19 新城 01	公司于 2023 年 3 月 20 日支付了自 2022 年 3 月 20 日至 2023 年 3 月 19 日期间的债券利息，并兑付了全部债券本金。
20 新控 03	公司于 2023 年 9 月 1 日支付了自 2022 年 9 月 1 日至 2023 年 8 月 31 日期间的债券利息；于 2023 年 9 月 28 日支付了自 2023 年 9 月 1 日至 2023 年 9 月 28 日期间的债券利息，并兑付了全部债券本金。
20 新控 04	公司于 2023 年 9 月 1 日支付了自 2022 年 9 月 1 日至 2023 年 8 月 31 日期间的债券利息，并兑付了全部债券本金。
21 新控 01	公司于 2023 年 6 月 26 日支付了自 2022 年 6 月 22 日至 2023 年 6 月 21 日期间的债券利息，并兑付了全部债券本金。

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

根据“21 新控 01”募集说明书中关于发行人调整票面利率选择权与投资者回售选择权的约定，公司有权决定是否在存续期的第 2 年末调整本期债券后 1 年的票面利率，投资者有权选择将持有的债券按面值全部或部分回售给公司或选择继续持有本期债券。根据公司实际情况及市场环境，公司对本期公司债券票面利率进行上调，调整后票面利率为 6.60%。2023 年 6 月 26 日，公司对在回售登记期内进行登记回售的“21 新控 01”的债券投资者实施回售，共回售 780,000 手债券，回售金额为 780,000,000 元。根据《新城控股 2021 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）2023 年债券回售实施公告》，公司可对回售债券进行转售。转售期内，公司完成转售数量为 0 手，转售债券金额为 0 元，注销未转售债券金额 780,000,000 元。

根据“20 新控 03”募集说明书中关于发行人调整票面利率选择权与投资者回售选择权的约定，公司有权决定是否在存续期的第 2 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，投资者有权选择将持有的债券按面值全部或部分回售给公司或选择继续持有本期债券。公司于 2022 年 9 月 1 日，对在回售登记期内进行登记回售的“20 新控 03”的债券投资者实施回售，共回售 499,998 手债券，回售金额为 499,998,000 元。根据《新城控股 2020 年公开发行公司债券（第二期）（品种一）2022 年债券回售实施公告》，公司可对回售债券进行转售。转售期内，公司完成转售数量为 0 手，转售债券金额为 0 元，注销未转售债券金额 499,998,000 元。存续债券的投资者因未在回售期内登记回售，于 2023 年 9 月向公司申请提前赎回债券，公司于 2023 年 9 月 28 日赎回兑付该投资者持有的 2,000 元债券，注销债券金额 2,000 元。

根据“20 新控 04”募集说明书中关于发行人调整票面利率选择权与投资者回售选择权的约定，公司有权决定是否在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，投资者有权选择将持有的债券按面值全部或部分回售给公司或选择继续持有本期债券。根据公司实际情况及市场环境，公司对本期公司债券票面利率不进行调整。2023 年 9 月 1 日，公司对在回售登记期内进行登记回售的“20 新控 04”的债券投资者实施回售，共回售 1,000,000 手债券，回售金额为 1,000,000,000 元。根据《新城控股 2020 年公开发行公司债券（第二期）（品种二）2023 年债券回售实施公告》，公司可对回售债券进行转售。转售期内，公司完成转售数量为 0 手，转售债券金额为 0 元，注销未转售债券金额 1,000,000,000 元。

### 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座	—	陈佳斌	010-86451361
中信证券股份有限公司	上海市浦东新区世纪大道1568号中建大厦22层	—	石衡、周伟帆、万辰星、赵永昌	021-20262382
普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	上海市浦东新区东育路588号前滩中心42楼	钱进、陈玲、杨雨蕾、王凯	钱进、陈玲、杨雨蕾、王凯	021-23238888
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区朝阳门内大街南竹胡同2号银河SOHO 5号楼	—	蒋滕、白茹、吴艳名	010-66428877
广东信达律师事务所	深圳市福田区益田路6001号太平金融大厦11、12楼	—	丁紫仪	0755-88265288

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

### 4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
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)	4.0	4.0	0	正常	不适用	是
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)	7.0	7.0	0	正常	不适用	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

2023年5月15日，中诚信国际对公司及公司存续期内相关债项进行了跟踪评级。经中诚信国际信用评级委员会审定：维持公司的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定；维持“16新城04”、“20新控04”、“21新控01”的债项信用等级为AAA。

## 6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

其他说明

报告期内，公司发行的公司债券“23新城01”由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。中国证券金融股份有限公司与中信证券股份有限公司为公司发行的“23新城02”联合创设了“中国证券金融股份有限公司与中信证券股份有限公司2023年23新城02联合信用保护凭证”，创设金额合计7亿元。

公司严格执行公司债券募集说明书中约定的偿债计划和其它偿债保障措施，相关计划和措施均未发生变化。公司所发行的公司债券的偿债资金主要来源于新发行公司债券及公司日常经营所产生的现金流。报告期内，公司主营业务经营良好，稳定的现金流入对公司发行的公司债券的本息偿付提供了有利的保障。同时，公司拟新发公司债，募集资金拟用于偿还到期或回售的公司债券本金。

公司根据相关法律法规的规定设立了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。报告期内，公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

## 7. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

## (三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

## 1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
新城控股 2021 年度第一期中期票据	21 新城控股 MTN001	102100751	2021 年 4 月 19 日	2021 年 4 月 21 日	2024 年 4 月 21 日	2.4	6.60	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	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）	询价	否
新城控股 2022 年度第一期中期票据	22 新城控股 MTN001	102281154	2022 年 5 月 26 日	2022 年 5 月 30 日	2025 年 5 月 30 日	10.0	6.50	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	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）	询价	否
新城控股 2022 年度第二期中期票据	22 新城控股 MTN002	102200218	2022 年 9 月 8 日	2022 年 9 月 13 日	2025 年 9 月 13 日	10.0	3.28	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	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）	询价	否
新城控股 2022 年度第三期中期票据	22 新城控股 MTN003	102282694	2022 年 12 月 9 日	2022 年 12 月 12 日	2025 年 12 月 12 日	20.0	4.3	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	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）	询价	否
新城控股 2023 年度第一期中期票据	23 新城控股 MTN001	102300417	2023 年 7 月 24 日	2023 年 7 月 25 日	2026 年 7 月 25 日	8.5	4.0	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	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）	询价	否
新城控股 2023 年度第二期中期票据	23 新城控股 MTN002	102300563	2023 年 12 月 13 日	2023 年 12 月 14 日	2026 年 12 月 14 日	8.5	4.48	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	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）	询价	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

逾期未偿还债券

□适用 √不适用

## 报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
18 新城控股 PPN001	公司于 2023 年 3 月 27 日支付了自 2022 年 3 月 26 日至 2023 年 3 月 25 日期间的债券利息，并兑付了全部债券本金。
21 新城控股 MTN001	公司于 2023 年 4 月 21 日支付了自 2022 年 4 月 21 日至 2023 年 4 月 20 日期间的债券利息，并兑付了回售部分债券本金。
22 新城控股 MTN001	公司于 2023 年 5 月 30 日支付了自 2022 年 5 月 30 日至 2023 年 5 月 29 日期间的债券利息。
22 新城控股 MTN002	公司于 2023 年 9 月 13 日支付了自 2022 年 9 月 13 日至 2023 年 9 月 12 日期间的债券利息。
22 新城控股 MTN003	公司于 2023 年 12 月 12 日支付了自 2022 年 12 月 12 日至 2023 年 12 月 11 日期间的债券利息。

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

根据“21 新城控股 MTN001”募集说明书中关于发行人调整票面利率选择权与投资者回售选择权的约定，公司有权决定在本期中期票据存续期的第 2 年末调整本期中期票据后 1 年的票面利率，投资者有权选择将持有的债券按面值全部或部分回售给公司或选择继续持有本期中期票据。根据公司实际情况及市场环境，公司于 2023 年 4 月 7 日披露《新城控股 2021 年度第一期中期票据发行人利率调整选择权行使公告》，决定对本期中期票据票面利率进行上调，调整后票面利率为 6.6%。2023 年 4 月 21 日，公司对在回售登记期内进行登记回售的“21 新城控股 MTN001”投资者实施回售，回售金额为 5.6 亿元。

## 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中信证券股份有限公司	上海市浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 22 层	—	张宏斌、石衡、周伟帆、万辰星、周羽琦、乔弘毅	021-20262382
中债信用增进投资股份有限公司	北京市西城区月坛南街 1 号院 6 号楼 8 层 801、9 层 901、10 层 1001	—	时学成	010-88007680
上海银行股份有限公司	中国(上海)自由贸易试验区银城中路 168 号	—	林熠星	021-68475631
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区朝阳门内大街南竹胡同 2 号银河 SOHO 5 号楼	—	蒋滕、白茹、吴艳名	010-66428877
广东信达律师事务所	深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 11、12 楼	—	林婕	0755-88265288

上述中介机构发生变更的情况

□适用 √不适用

#### 4. 报告期末募集资金使用情况

适用  不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
新城控股 2021 年度第一期中期票据	8	8	0	正常	不适用	是
新城控股 2022 年度第一期中期票据	10	10	0	正常	不适用	是
新城控股 2022 年度第二期中期票据	10	10	0	正常	不适用	是
新城控股 2022 年度第三期中期票据	20	20	0	正常	不适用	是
新城控股 2023 年度第一期中期票据	8.5	8.5	0	正常	不适用	是
新城控股 2023 年度第二期中期票据	8.5	8.5	0	正常	不适用	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用  不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用  不适用

其他说明

适用  不适用

#### 5. 信用评级结果调整情况

适用  不适用

其他说明

适用  不适用

2023 年 5 月 15 日,中诚信国际对公司及公司存续期内相关债项进行了跟踪评级。经中诚信国际信用评级委员会审定:维持公司的主体信用等级为 AAA,评级展望为稳定;维持“21 新城控股 MTN001”、“22 新城控股 MTN001”、“22 新城控股 MTN002”、“22 新城控股 MTN003”的债项信用等级为 AAA。

#### 6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用  不适用

其他说明

公司发行的“21 新城控股 MTN001”为无担保债券,在报告期内未采取增信措施。

上海银行股份有限公司和中债信用增进投资股份有限公司(以下简称“中债信用增进”)分别为公司发行的“22 新城控股 MTN001”创设了“上海银行股份有限公司 2022 年度第一期 22 新城控股 MTN001 信用风险缓释凭证”及“中债信用增进 2022 年第一期 22 新城控股 MTN001 信用风险缓释凭证”,创设金额分别为 1 亿元及 0.3 亿元。

公司发行的“22 新城控股 MTN002”、“22 新城控股 MTN003”、“23 新城控股 MTN001”、“23 新城控股 MTN002”均由中债信用增进提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。公司严格执行债务融资工具募集说明书中约定的偿债计划和其它偿债保障措施,相关计划和措施均未发生变化。

公司发行的非金融企业债务融资工具的偿债资金主要来源于新发行非金融企业债务融资工具及公司日常经营所产生的现金流。报告期内，公司主营业务经营良好，稳定的现金流入及新发行的非金融企业债务融资工具对公司发行的非金融企业债务融资工具的本息偿付提供了有利的保障。

公司根据相关法律法规的规定设立了募集资金专项账户，用于非金融企业债务融资工具募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。报告期内，公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

## 7. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

### (四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

### (五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

### (六) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

适用 不适用

### (七) 截至报告期末公司近 2 年的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	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	307,172,778	726,747,105	-57.73	地产交付项目毛利减少及对于部分亏损项目，公司未确认递延所得税资产
流动比率	0.92	0.96	-4.17	
速动比率	0.24	0.24	-	
资产负债率 (%)	76.90	80.46	-4.42	
EBITDA 全部债务比	6.10%	3.27%	86.54	税前利润增加导致息税折旧摊销前利润的增加
利息保障倍数	3.86	2.09	84.69	息税前利润增加及利息支出减少导致利息保障倍数增加
现金利息保障倍数	3.89	4.22	-7.82	
EBITDA 利息保障倍数	3.95	2.15	83.72	息税折旧摊销前利润的增加及利息支出减少导致 EBITDA 利息保障倍数增加
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	

## 二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 审计报告

√适用 □不适用

普华永道中天审字(2024)第 10055 号

新城控股集团股份有限公司全体股东：

#### 一、 审计意见

##### (一) 我们审计的内容

我们审计了新城控股集团股份有限公司(以下简称“新城控股”)的财务报表,包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2023 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

##### (二) 我们的意见

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了新城控股 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

#### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于新城控股,并履行了职业道德方面的其他责任。

#### 三、 与持续经营相关的重大不确定性

我们提请财务报表使用者关注,如合并财务报表附注二(1)所述,自 2023 年起至财务报表批准报出日,受国内房地产市场下行的影响,新城控股房地产物业销售回款和预售业绩出现同比下滑。于 2023 年 12 月 31 日,新城控股流动负债超出流动资产为人民币 17,792,685,982 元;同日,新城控股流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债中相关的有息负债余额共计为人民币 21,236,622,664 元。新城控股于 2023 年 12 月 31 日的货币资金余额为人民币 18,971,301,140 元,其中包括受限资金人民币 6,149,662,374 元。上述事项,连同财务报表附注二(1)所述的其他事项,表明存在可能导致对新城控股持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。本事项不影响已发表的审计意见。

#### 四、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。

除“与持续经营相关的重大不确定性”部分所描述的事项外,我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下:

- (一) 投资性房地产的公允价值
- (二) 子公司、合营企业和联营企业的分类
- (三) 存货跌价损失准备

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
(一) 投资性房地产的公允价值  请参阅财务报表附注二(21)、附注二(45)、附注十六所述的会计政策和附注四(20)的合并财务报表项目附注。	与评价投资性房地产公允价值相关的审计程序包括: (1) 了解并评价管理层与投资性房地产的公允价值估计相关的内部控制和评估流程,并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平,如复杂性、主观性、变化和对管理层偏向的敏感度等评估重大错报的固有风险。 (2) 对与投资性房地产的公允价值估计相关的内部控制的关健控制点进行测试。



<p>截至 2023 年 12 月 31 日,新城控股合并资产负债表的投资性房地产的账面价值为人民币 119,516,000,000 元;同时,新城控股于 2023 年度合并利润表中确认了投资性房地产公允价值变动收益人民币 63,978,964 元。</p> <p>新城控股基于独立外部评估师的估值结果确定投资性房地产的公允价值。公允价值的确定涉及重大会计估计和判断,包括估值方法的选择,参数的使用等。使用的主要参数包括实际租金、预计租金、租期收益率、复归收益率、开发利润率、投资性房地产项目尚未投入的开发成本等。</p> <p>由于投资性房地产的公允价值对于新城控股资产和利润的影响重大,固有风险较高,且公允价值的确定涉及重大会计估计和判断,因此我们将投资性房地产的公允价值识别为关键审计事项。</p>	<p>(3) 评价独立外部评估师的独立性及专业胜任能力。 (4) 评价所采用的估值方法的合理性。 (5) 对于评估中使用的实际租金,我们采用抽样的方法核对至租赁合同及租赁合同。 (6) 对于评估中所使用的预计租金、租期收益率、复归收益率、开发利润率等参数,我们采用抽样的方法将其与市场交易数据进行比较;并就差异询问评估师以评价其合理性。 (7) 对于投资性房地产项目尚未投入的开发成本,我们采用抽样的方法将其与管理层制定并经由内部批准的项目预算进行比较;同时,将新完工的投资性房地产的实际成本与预算成本进行比较,以评估项目预算的准确性。</p> <p>根据我们执行的工作,我们认为管理层在投资性房地产公允价值确认中所作出的估计和判断可以被我们获得的审计证据所支持。</p>
<p>(二) 子公司、合营企业和联营企业的分类 请参阅财务报表附注二(9)、二(20)、二(45)所述的会计政策、附注四(18)的合并财务报表项目附注和附注七的在其他主体中的权益。</p> <p>新城控股在开发经营过程中与其他企业进行合作。截至 2023 年 12 月 31 日,新城控股长期股权投资账面价值为人民币 24,137,884,854 元;少数股东权益账面价值为人民币 26,325,518,959 元。</p> <p>新城控股根据相关的投资协议、被投资企业章程及其他法律文件就新城控股对被投资企业的权力、回报安排以及运用对被投资企业的权力影响其回报金额的能力进行判断以确定相关投资是否构成子公司。若为子公司,则相关被投资企业的每项资产、负债和交易均纳入新城控股的合并财务报表;而若为合营企业或联营企业,则新城控股对其投资仅在合并财务报表中作为长期股权投资按照权益法进行核算,并通过投资收益/损失确认合营或联营企业归属于新城控股的利润。</p> <p>由于子公司、合营企业和联营企业的分类涉及重大会计判断,同时不同的分类影响合并范围,从而对新城控股的资产、负债、收入的总额产生重大影响。因此,我们将子公司、合营企业和联营企业的分类识别为关键审计事项。</p>	<p>与评价子公司、合营企业和联营企业的分类相关的审计程序包括:</p> <p>(1) 了解、评估新城控股与子公司,合营企业和联营企业分类相关的内部控制,并测试了相对应的关键控制执行的有效性。 (2) 以抽样方式查阅与投资相关的法律文件,包括投资协议、被投资企业章程及其他相关法律文件,特别关注与治理结构、股东权利、决策机制、利润分配、退出等相关的条款。 (3) 在涉及收购和处置的情况下,就支付和收取的对价的合理性进行评价。 (4) 当法律文件或交易安排发生后续变更时,重点评估该等变更是否会导致分类变化。 (5) 以抽样方式通过书面或电话就治理结构、股东权利、决策机制、利润分配、退出等主要条款与新城控股的合作方进行确认。 (6) 检查并评估新城控股对子公司、合营企业及联营企业的列示和披露。</p> <p>根据我们执行的工作,我们认为管理层在子公司、合营企业和联营企业的分类中所作出的判断可以被我们获得的审计证据所支持。</p>
<p>(三) 存货跌价损失准备 请参阅财务报表附注二(18)、二(45)所述的会计政策和附注四(10)的合并财务报表项目附注。</p> <p>截至 2023 年 12 月 31 日,新城控股合并资产负债表包括的存货账面价值为人民币 142,506,571,410 元,其中:账面余额人民币 155,361,828,199 元,存货跌价损失准备人民币 12,855,256,789 元。</p> <p>当存货成本高于其可变现净值时,新城控股根据成本与其可变现净值的差额计提存货跌价损失准备。可变现净值的确定涉及重大会计估计,包括对预计售价、销售费用和待投入开发成本等的估计。该等估计存在重大不确定性。</p>	<p>与评价存货跌价损失准备相关的审计程序包括:</p> <p>(1) 了解并评价管理层与存货跌价损失准备相关的内部控制和评估流程,并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平,如复杂性、主观性、变化和对管理层偏向的敏感度等评估重大错报的固有风险。 (2) 对与存货跌价损失准备估计相关的内部控制的关键控制点进行测试。 (3) 以抽样的方式就新城控股上一年度的可变现净值的估计与本年度实际变现的价值进行比较,并评价管理层存货跌价损失准备估计的准确性。 (4) 对于新城控股在对截至 2023 年 12 月 31 日的存货可变现净值的计算中使用的主要参数以抽样的方式执行如下程序:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>将预计售价与该项目实际预售/销售售价或周边类似项目售价进行比较;</li> </ul>

<p>由于存货的金额重大，而可变性净值的确定涉及会计估计的重大不确定性，因此我们将存货跌价损失准备识别为关键审计事项。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 将预计销售费用占销售收入的比例与新城控股近期实际销售费用占比情况进行比较；</li> <li>• 对于待投入开发成本，将其与管理层制定并经由内部批准的项目预算进行比较；同时，将新完工的开发项目的实际成本与预算成本进行比较，以评估项目预算的准确性；</li> </ul> <p>(5) 重新计算存货跌价损失准备计提金额的准确性。</p> <p>根据我们执行的工作，我们认为管理层在存货跌价损失准备的计提中所作出的估计可以被我们获得的审计证据所支持。</p>
---	--

## 五、其他信息

新城控股管理层对其他信息负责。其他信息包括新城控股 2023 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已经执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

## 六、管理层和治理层对财务报表的责任

新城控股管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估新城控股的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算新城控股、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督新城控股的财务报告过程。

## 七、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险；设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对新城控股持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致新城控股不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容,并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就新城控股中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据,以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计,并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通,包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明,并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项,以及相关的防范措施(如适用)。

从与治理层沟通过的事项中,我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要,因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项,除非法律法规禁止公开披露这些事项,或在极少数情形下,如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处,我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

普华永道中天  
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师

钱 进 (项目合伙人)

中国·上海市  
2024 年 3 月 27 日

注册会计师

王 凯

## 财务报表

## 合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：新城控股集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	四(1)	18,971,301,140	31,462,531,220
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	四(2)	15,640,000	110,840,000
衍生金融资产			
应收票据	四(4)	53,108,403	164,467,731
应收账款	四(5)	665,609,554	505,137,288
应收款项融资			
预付款项	四(9)	3,158,089,299	3,589,671,654
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	四(8)	36,712,831,732	42,708,840,623
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	四(10)	142,506,571,410	204,364,670,864
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	四(13)	15,373,393,289	20,176,617,034
流动资产合计		217,456,544,827	303,082,776,414
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	四(18)	24,137,884,854	25,148,677,642
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	四(17)	50,000,000	113,992,449
投资性房地产	四(20)	119,516,000,000	115,926,600,000
固定资产	四(21)	2,387,439,523	2,098,947,419
在建工程	四(22)	1,349,857,522	1,604,030,460
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	四(25)	1,298,559,051	616,377,897
无形资产	四(26)	1,318,617,078	1,426,071,077
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	四(28)	80,778,023	70,414,446

递延所得税资产	四(29)	6,513,109,123	7,451,879,499
其他非流动资产	四(30)	-	367,247,647
非流动资产合计		156,652,245,174	154,824,238,536
资产总计		374,108,790,001	457,907,014,950
<b>流动负债：</b>			
短期借款	四(33)	1,264,177,525	1,665,583,060
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	四(36)	1,758,864,987	6,104,692,057
应付账款	四(37)	46,669,089,888	44,260,225,822
预收款项	四(39)	993,147,424	658,554,222
合同负债	四(38)	106,091,241,393	164,832,371,296
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	四(40)	843,206,528	788,920,914
应交税费	四(41)	10,288,714,741	10,856,748,270
其他应付款	四(42)	38,013,208,556	40,516,500,433
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	四(44)	19,323,589,752	29,643,263,493
其他流动负债	四(45)	10,003,990,015	15,139,837,048
流动负债合计		235,249,230,809	314,466,696,615
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	四(46)	23,490,729,076	27,966,049,138
应付债券	四(47)	12,804,743,111	11,989,981,681
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	四(48)	1,301,166,909	599,708,693
长期应付款	四(49)	6,878,411,916	5,773,341,459
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	四(29)	7,981,099,437	7,650,326,294
其他非流动负债			
非流动负债合计		52,456,150,449	53,979,407,265
负债合计		287,705,381,258	368,446,103,880
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	一、四(54)(a)	2,255,622,856	2,255,622,856
其他权益工具			
其中：优先股			

永续债			
资本公积	四(54)(b)	1,852,472,673	1,905,530,593
减：库存股			
其他综合收益	四(56)	778,157,308	865,598,830
专项储备			
盈余公积	四(58)	1,130,031,770	1,130,031,770
一般风险准备			
未分配利润	四(59)	54,061,605,177	53,324,502,464
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		60,077,889,784	59,481,286,513
少数股东权益		26,325,518,959	29,979,624,557
所有者权益（或股东权益）合计		86,403,408,743	89,460,911,070
负债和所有者权益（或股东权益）总计		374,108,790,001	457,907,014,950

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

## 母公司资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：新城控股集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		12,536,831	560,738,041
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		7,943,612	9,876,468
其他应收款	十九(2)	87,078,925,480	84,491,774,885
其中：应收利息			
应收股利			
存货		8,567,689	8,567,689
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		6,983,031	1,960,356
流动资产合计		87,114,956,643	85,072,917,439
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十九(3)	6,878,480,303	7,426,035,183
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		263,000,000	50,000,000
投资性房地产			

固定资产		220,891,062	237,184,463
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		11,804,603	28,673,450
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		3,234,169	3,856,956
递延所得税资产		1,237,311,465	1,106,984,515
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,614,721,602	8,852,734,567
资产总计		95,729,678,245	93,925,652,006
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		32,342,901	18,124,413
预收款项			
合同负债		10,000,000	47,276,348
应付职工薪酬		6,307,970	31,328
应交税费		6,797,867	3,048,247
其他应付款	十九(4)	72,047,807,027	68,485,267,845
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,240,000,000	5,172,164,175
其他流动负债			
流动负债合计		73,343,255,765	73,725,912,356
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券		5,800,517,412	4,000,000,000
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		4,822,764,386	4,399,363,458
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		10,623,281,798	8,399,363,458
负债合计		83,966,537,563	82,125,275,814
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	一、四(54)	2,255,622,856	2,255,622,856
其他权益工具			
其中：优先股			

永续债			
资本公积		767,274,631	767,274,631
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		1,130,031,770	1,130,031,770
未分配利润		7,610,211,425	7,647,446,935
所有者权益（或股东权益）合计		11,763,140,682	11,800,376,192
负债和所有者权益（或股东权益）总计		95,729,678,245	93,925,652,006

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

## 合并利润表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入		119,174,277,853	115,456,683,070
其中：营业收入	四(60)	119,174,277,853	115,456,683,070
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		110,686,794,804	108,145,655,478
其中：营业成本	四(60)	96,467,563,511	92,326,022,918
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	四(61)	2,709,704,579	2,775,508,569
销售费用	四(62)	5,130,052,610	5,503,130,167
管理费用	四(63)	3,393,108,302	4,493,073,419
研发费用		20,365,462	24,617,914
财务费用	四(65)	2,966,000,340	3,023,302,491
其中：利息费用		2,680,184,115	2,935,986,511
利息收入		280,974,055	355,839,720
加：其他收益	四(73)	77,921,623	226,884,657
投资收益（损失以“-”号填列）	四(72)	1,504,841,624	549,874,277
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,600,478,271	990,452,115
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	四(70)	32,371,004	1,084,742,860



信用减值损失（损失以“-”号填列）	四(69)	-723,445,762	-187,909,486
资产减值损失（损失以“-”号填列）	四(68)	-5,348,186,262	-5,957,006,669
资产处置收益（损失以“-”号填列）	四(71)	443,317,746	5,083,951
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,474,303,022	3,032,697,182
加：营业外收入	四(74)	280,524,298	220,189,824
减：营业外支出	四(75)	182,810,235	137,516,596
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,572,017,085	3,115,370,410
减：所得税费用	四(76)	4,012,414,263	1,529,917,696
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		559,602,822	1,585,452,714
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		559,602,822	1,585,452,714
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		737,102,713	1,393,833,529
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-177,499,891	191,619,185
六、其他综合收益的税后净额	四(56)	-87,441,522	-920,868,860
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-87,441,522	-920,868,860
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额		-87,441,522	-920,868,860
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		472,161,300	664,583,854
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		649,661,191	472,964,669
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-177,499,891	191,619,185
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)	四(78)(a)	0.33	0.62
（二）稀释每股收益(元/股)	四(78)(b)	0.33	0.62

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

## 母公司利润表

2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	十九(5)	939,648,850	1,551,084,045
减: 营业成本	十九(5)	870,045,232	1,033,769,945
税金及附加		7,238,630	8,881,327
销售费用		1,665	56,365
管理费用		21,997,460	181,196,009
研发费用			
财务费用		649,582,623	1,185,072,936
其中: 利息费用		686,100,879	1,200,191,821
利息收入		52,008,037	21,563,861
加: 其他收益		4,978,771	7,830,139
投资收益(损失以“-”号填列)	十九(6)	1,140,857,328	608,460,520
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		82,232,892	1,675,113
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-354,020,889	75,788,973
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-426,447,772	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)		6,542	-276
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-243,842,780	-165,813,181
加: 营业外收入		79,655,504	109,820,338
减: 营业外支出		3,375,184	7,699,982
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-167,562,460	-63,692,825
减: 所得税费用		-130,326,950	-16,017,836
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-37,235,510	-47,674,989
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-37,235,510	-47,674,989
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-37,235,510	-47,674,989
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人: 王晓松

主管会计工作负责人: 王晓松

会计机构负责人: 管有冬

**合并现金流量表**  
2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		64,897,961,836	89,768,844,745
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	四(79)(a)	2,844,278,530	6,418,393,794
经营活动现金流入小计		67,742,240,366	96,187,238,539
购买商品、接受劳务支付的现金		40,817,349,275	58,036,581,385
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		5,271,621,970	7,069,082,531
支付的各项税费		5,901,745,658	9,528,599,567
支付其他与经营活动有关的现金	四(79)(b)	5,593,734,910	7,018,200,801
经营活动现金流出小计		57,584,451,813	81,652,464,284
经营活动产生的现金流量净额	四(80)(a)	10,157,788,553	14,534,774,255
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,566,696,011	1,510,161,855
取得投资收益收到的现金		1,329,292,481	1,134,492,394
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		811,800,342	9,488,463
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	四(80)(c)	244,269,569	297,105,519
收到其他与投资活动有关的现金	四(79)(c)	8,140,889,297	23,861,096,724
投资活动现金流入小计		12,092,947,700	26,812,344,955
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,422,723,950	8,021,638,964
投资支付的现金		234,338,326	865,721,390
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	四(79)(d)	8,269,086,975	18,645,644,823
投资活动现金流出小计		10,926,149,251	27,533,005,177

投资活动产生的现金流量净额		1,166,798,449	-720,660,222
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		80,245,250	1,186,948,177
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		80,245,250	1,102,473,337
取得借款收到的现金		15,429,151,299	18,574,028,950
发行债券收到的现金		4,116,000,000	4,664,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	四(79)(e)	8,249,963,736	23,596,679,635
筹资活动现金流入小计		27,875,360,285	48,021,656,762
偿还债务支付的现金		34,285,169,031	45,145,228,936
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,054,373,850	6,791,120,110
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,642,202,406	852,756,190
支付其他与筹资活动有关的现金	四(79)(f)	7,620,535,733	34,580,718,820
筹资活动现金流出小计		47,960,078,614	86,517,067,866
筹资活动产生的现金流量净额		-20,084,718,329	-38,495,411,104
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		7,256,190	47,348,227
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	四(80)(a)	-8,752,875,137	-24,633,948,844
加：期初现金及现金等价物余额		21,574,513,903	46,208,462,747
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	四(80)(e)	12,821,638,766	21,574,513,903

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

**母公司现金流量表**

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		910,713,418	1,766,711,799
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		843,601,761	660,764,044
经营活动现金流入小计		1,754,315,179	2,427,475,843
购买商品、接受劳务支付的现金		27,350,918	51,429,278
支付给职工及为职工支付的现金		820,266,328	872,093,704
支付的各项税费		81,199,125	144,711,281
支付其他与经营活动有关的现金		320,450,678	2,609,332,171
经营活动现金流出小计		1,249,267,049	3,677,566,434
经营活动产生的现金流量净额		505,048,130	-1,250,090,591
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		5,051,988,232	8,514,667,339
取得投资收益收到的现金		689,584,810	606,702,868
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,808	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		22,519,670,605	119,486,603,171
投资活动现金流入小计		28,261,250,455	128,607,973,378

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,506,538	9,020,913
投资支付的现金		2,818,505,958	4,409,734,800
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		23,797,931,232	119,201,263,894
投资活动现金流出小计		26,618,943,728	123,620,019,607
投资活动产生的现金流量净额		1,642,306,727	4,987,953,771
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	84,474,840
发行债券收到的现金		2,800,000,000	4,000,000,000
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		697,400,928	3,443,989,516
筹资活动现金流入小计		3,497,400,928	7,528,464,356
偿还债务支付的现金		4,794,701,977	8,360,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		823,045,665	1,024,263,135
支付其他与筹资活动有关的现金		274,000,000	6,350,318,960
筹资活动现金流出小计		5,891,747,642	15,734,582,095
筹资活动产生的现金流量净额		-2,394,346,714	-8,206,117,739
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		249,528,688	4,717,783,247
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	十九(7)	2,536,831	249,528,688

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

**合并所有者权益变动表**  
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	2,255,622,856				1,905,530,593		865,598,830		1,130,031,770		53,324,502,464		59,481,286,513	29,979,624,557	89,460,911,070
加: 会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	2,255,622,856				1,905,530,593		865,598,830		1,130,031,770		53,324,502,464		59,481,286,513	29,979,624,557	89,460,911,070
三、本期增减变动金额(减少以 “-”号填列)					-53,057,920		-87,441,522				737,102,713		596,603,271	-3,654,105,598	-3,057,502,327
(一) 综合收益总额							-87,441,522				737,102,713		649,661,191	-177,499,891	472,161,300
1. 净利润/(亏损)							-87,441,522				737,102,713		649,661,191	-177,499,891	559,602,822
2. 其他综合收益							-87,441,522						-87,441,522		-87,441,522
(二) 所有者投入和减少资本					-53,057,920								-53,057,920	-1,834,403,301	-1,887,461,221
1. 所有者投入的普通股														80,245,250	80,245,250
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他		-	-	-	-53,057,920		-		-		-	-	-53,057,920	-1,914,648,551	-1,967,706,471
- 股东减少股本														-227,970,000	-227,970,000
- 处置子公司导致权益变动														-28,175,868	-28,175,868
- 与少数股东的交易					-53,057,920								-53,057,920	-1,658,502,683	-1,711,560,603
(三) 利润分配														-1,642,202,406	-1,642,202,406
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配														-1,642,202,406	-1,642,202,406
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	2,255,622,856				1,852,472,673		778,157,308		1,130,031,770		54,061,605,177		60,077,889,784	26,325,518,959	86,403,408,743

2023 年年度报告

项目	2022 年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	2,260,063,539				2,263,610,816	60,879,813	1,786,467,690		1,130,031,770		51,930,668,935		59,309,962,937	37,814,018,545	97,123,981,482
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	2,260,063,539				2,263,610,816	60,879,813	1,786,467,690		1,130,031,770		51,930,668,935		59,309,962,937	37,814,018,545	97,123,981,482
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-4,440,683	-	-	-	-358,080,223	-60,879,813	-920,868,860	-	-	-	1,393,833,529	-	171,323,576	-7,834,393,988	-7,663,070,412
（一）综合收益总额							-920,868,860				1,393,833,529		472,964,669	191,619,185	664,583,854
1. 净利润											1,393,833,529		1,393,833,529	191,619,185	1,585,452,714
2. 其他综合收益							-920,868,860						-920,868,860		-920,868,860
（二）所有者投入和减少资本	-4,440,683	-	-	-	-358,080,223	-60,879,813	-	-	-	-	-	-	-301,641,093	-7,173,256,983	-7,474,898,076
1. 所有者投入的普通股														1,102,473,337	1,102,473,337
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他	-4,440,683	-	-	-	-358,080,223	-60,879,813	-	-	-	-	-	-	-301,641,093	-8,275,730,320	-8,577,371,413
-股份支付行权	3,522,600				80,952,240								84,474,840		84,474,840
-股东减少股本														-4,238,092,649	-4,238,092,649
-处置子公司导致权益变动														-646,641,498	-646,641,498
-注销库存股	-7,963,283				-153,923,810	-161,887,093									
-与少数股东的交易					-285,108,653								-285,108,653	-3,390,996,173	-3,676,104,826
-股份回购						101,007,280							-101,007,280		-101,007,280
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-852,756,190	-852,756,190
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配														-852,756,190	-852,756,190
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期末余额	2,255,622,856				1,905,530,593		865,598,830		1,130,031,770		53,324,502,464		59,481,286,513	29,979,624,557	89,460,911,070

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

**母公司所有者权益变动表**  
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,255,622,856				767,274,631				1,130,031,770	7,647,446,935	11,800,376,192
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,255,622,856				767,274,631				1,130,031,770	7,647,446,935	11,800,376,192
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)										-37,235,510	-37,235,510
(一)综合收益总额										-37,235,510	-37,235,510
1.净亏损										-37,235,510	-37,235,510
(二)所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者(或股东)的分配											
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	2,255,622,856				767,274,631				1,130,031,770	7,610,211,425	11,763,140,682



## 2023 年年度报告

项目	2022 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,260,063,539				840,246,201	60,879,813			1,130,031,770	7,695,121,924	11,864,583,621
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,260,063,539				840,246,201	60,879,813			1,130,031,770	7,695,121,924	11,864,583,621
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-4,440,683	-	-	-	-72,971,570	-60,879,813	-	-	-	-47,674,989	-64,207,429
（一）综合收益总额										-47,674,989	-47,674,989
1. 净亏损										-47,674,989	-47,674,989
（二）所有者投入和减少资本	-4,440,683	-	-	-	-72,971,570	-60,879,813	-	-	-	-	-16,532,440
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他	-4,440,683	-	-	-	-72,971,570	-60,879,813	-	-	-	-	-16,532,440
-股份支付行权	3,522,600				80,952,240						84,474,840
-注销库存股	-7,963,283				-153,923,810	-161,887,093					
-股份回购	-					101,007,280					-101,007,280
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,255,622,856				767,274,631	-			1,130,031,770	7,647,446,935	11,800,376,192

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

## 一、公司基本情况

### (1) 公司概况

√适用 □不适用

新城控股集团股份有限公司(以下简称“本公司”)的前身新城控股集团有限公司(以下简称“原公司”)是由自然人股东王振华、王杏娣、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司于1996年6月14日在中华人民共和国江苏省常州市设立的有限责任公司。

原公司设立时注册资本为人民币200万元,历经数次增资和股权变动后,截至2014年12月31日,原公司股东股份数及股权比例如下:

	股份数	股权比例
富域发展集团有限公司	1,000,000,000	90.91%
常州德润咨询管理有限公司	100,000,000	9.09%
	1,100,000,000	100.00%

于2015年3月27日,经股东会决议,原公司股东作为发起人,原公司整体变更设立为股份有限公司,并更名为新城控股集团股份有限公司。本公司申请登记的变更后注册资本为人民币116,600万元,划分为每股人民币1元的普通股,共计116,600万股;变更前后各股东的持股比例不变,并以其拥有的原公司经审计后的按照企业会计准则及其相关规定核算的于2014年12月31日的净资产计1,176,530,664元作为出资,按1:0.9910的比例折为本公司的股本116,600万股,折股溢价10,530,664元计入资本公积。

根据中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2144号文《关于核准新城控股集团股份有限公司吸收合并江苏新城地产股份有限公司的批复》,本公司向江苏新城地产股份有限公司(“江苏新城”)除本公司以外的全体股东发行542,064,758股人民币普通股,并以换股方式吸收合并江苏新城。本次换股吸收合并完成后,江苏新城的全部资产和负债由本公司承继及承接。于2015年12月4日,根据上海证券交易所《关于新城控股集团股份有限公司人民币普通股股票上市交易的通知》(上海证券交易所自律监管决定书[2015]404号),本公司发行的人民币普通股股票(“A股”)在上海证券交易所挂牌上市交易。于2015年12月31日,本公司的总股本为人民币1,708,064,758元,每股面值1元。

于2016年3月24日,经2015年度股东大会审议通过,本公司以2015年12月31日总股本1,708,064,758股为基数,以资本公积向全体股东每10股转增3股,合计转增的股数为512,419,428股,金额为人民币512,419,428元。此次转增股本后,本公司总股本变更为人民币2,220,484,186元。

于2016年8月18日和2016年10月17日,本公司分别召开第一届董事会第十八次会议和2016年第四次临时股东大会,审议通过了《新城控股集团股份有限公司第一期限制性股票激励计划》和《关于提请股东大会授权董事会办理公司限制性股票激励计划有关事项的议案》(“2016激励计划”)。在获得所有必须的审批后,本公司于2016年11月22日召开第一届董事会第二十三次会议,审议通过了《关于公司首次向激励对象授予限制性股票的议案》。根据首次授予限制性股票的议案,本公司向59名激励对象定向发行38,500,000股限制性人民币普通股A股,发行价格为每股人民币6.9元。本次募集资金于2016年11月24日到位,已经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)予以验证并出具普华永道中天验字(2016)第1587号验资报告。本次定向发行后,本公司总股本变更为人民币2,258,984,186元。

于2016年12月31日,本公司各股东股份数及股权比例如下:

	股份数	股权比例
境内上市有限售条件人民币普通股A股持有人		
- 富域发展集团有限公司	1,378,000,000	61.00%
- 常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	6.10%

- 2016 激励计划激励对象 (59 名)	38,500,000	1.70%
境内上市无限售条件人民币普通股 A 股持有人	704,684,186	31.20%
	2,258,984,186	100.00%

由于本公司原授予 50 万股限制性股票的 1 名激励对象已办理离职手续，不再具备激励对象资格，于 2017 年 5 月 18 日，本公司按每股人民币 6.9 元的价格完成上述 1 名激励对象已获授但尚未解锁的 50 万股限制性股票的回购，并已于 2017 年 5 月 19 日予以注销。相应地，本公司的总股本变更为 2,258,484,186。此外，本公司原授予共计 110 万股限制性股票的 2 名激励对象因离职不再具备激励资格，本公司已于 2017 年 12 月 29 日按授予价格扣除已享有的现金分红后每股人民币 6.57 元的价格回购该等股份。

于 2017 年 11 月 30 日，本公司召开第一届董事会第三十三次会议及第一届监事会第十九次会议，审议通过了《关于第一期限限制性股票激励计划首次授予的限制性股票第一个解锁期可解锁的议案》，对首次授予限制性股票的 56 名激励对象的 14,760,000 股限制性股票办理解锁，并于 2017 年 12 月 7 日起上市流通。本次解锁的限制性股票上市流通日为 2017 年 12 月 7 日。

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司各股东股份数及股权比例如下：

	股份数	股权比例
境内上市有限售条件人民币普通股 A 股持有人		
- 富域发展集团有限公司	1,378,000,000	61.01%
- 常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	6.10%
- 2016 激励计划激励对象 (56 名)	22,140,000	0.98%
- 本公司持有的尚未注销的库存股	1,100,000	0.05%
境内上市无限售条件人民币普通股 A 股持有人		
- 第一期激励计划激励对象 (56 名)	14,760,000	0.66%
- 其他 A 股持有人	704,684,186	31.20%
	2,258,484,186	100.00%

于 2018 年度，本公司通过集中竞价方式累计以人民币 149,958,963 元的价格回购公司股份 5,529,147 股。

于 2018 年 1 月 2 日，本公司注销了于 2017 年 12 月 29 日回购的股权激励相关库存股 1,100,000 股。

由于本公司原授予 66 万股限制性股票的 2 名激励对象已办理离职手续，不再具备激励对象资格，于 2018 年 7 月 11 日，本公司按授予价格扣除已享有的现金分红后每股人民币 6.57 元的价格完成上述 2 名激励对象已获授但尚未解锁的 66 万股限制性股票的回购，并已于 2018 年 11 月 15 日予以注销。相应地，本公司的总股本变更为 2,256,724,186。

于 2018 年 12 月 7 日，本公司召开第二届董事会第十次会议和第二届监事会第六次会议，审议通过了《关于第一期限限制性股票激励计划首次授予的限制性股票第二个解锁期可解锁的议案》，对首次授予限制性股票的 54 名激励对象的 10,740,000 股限制性股票在第二个解除限售期办理解锁，并于 2018 年 12 月 13 日起上市流通。本次解锁的限制性股票上市流通日为 2018 年 12 月 13 日。

于 2018 年 12 月 5 日，富域发展集团有限公司和常州德润咨询管理有限公司所持有本公司的股份三年锁定期届满，由有限售条件人民币普通股转为无限售条件人民币普通股。

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司各股东股份数及股权比例如下：

	股份数	股权比例
境内上市有限售条件人民币普通股 A 股持有人		
- 2016 激励计划激励对象 (54 名)	10,740,000	0.48%
境内上市无限售条件人民币普通股 A 股持有人		
- 富域发展集团有限公司	1,378,000,000	61.06%
- 常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	6.11%
- 其他 A 股持有人	724,655,039	32.11%
- 本公司持有的库存股	5,529,147	0.24%
	2,256,724,186	100.00%

于 2019 年度，本公司通过集中竞价方式累计以人民币 149,960,300 元的价格回购公司股份 6,134,500 股。

于 2019 年 9 月 27 日和 2019 年 11 月 11 日，本公司分别召开第二届董事会第二十次会议和 2019 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于〈新城控股集团股份有限公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划(草案)〉及其摘要的议案》和《关于提请股东大会授权董事会办理公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划有关事项的议案》（“2019 激励计划”）。在获得所有必须的审批后，本公司于 2019 年 11 月 13 日召开第二届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于向激励对象首次授予股票期权与限制性股票的议案》。根据首次授予的议案，向符合条件的 105 名激励对象授予共计 1,417.20 万份股票期权，行权价格为人民币 27.40 元/股；向符合条件的 35 名激励对象以库存股授予共计 1,036.90 万股限制性股票，授予价格为人民币 13.70 元/股。

于 2019 年 12 月 9 日，本公司召开第二届董事会第二十四次会议和第二届监事会第十三次会议，审议通过了《关于第一期限制性股票激励计划首次授予的限制性股票第三个解锁期可解锁的议案》，对 2016 限制性股票的 54 名激励对象的 10,740,000 股限制性股票在第三个解除限售期办理解锁，并于 2019 年 12 月 16 日起上市流通。本次解锁的限制性股票上市流通日为 2019 年 12 月 16 日。

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司各股东股份数及股权比例如下：

	股份数	股权比例
境内上市有限售条件人民币普通股 A 股持有人		
- 2019 激励计划激励对象 (35 名)	10,369,000	0.46%
境内上市无限售条件人民币普通股 A 股持有人		
- 富域发展集团有限公司	1,378,000,000	61.06%
- 常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	6.11%
- 其他 A 股持有人	729,260,539	32.31%
- 本公司持有的库存股	1,294,647	0.06%
	2,256,724,186	100.00%

于 2020 年 5 月 8 日，本公司召开第二届董事会第二十九次会议，审议通过了《关于向 2019 年股票期权与限制性股票激励计划激励对象授予预留部分权益的议案》，根据《上市公司股权激励管理办法》、《新城控股集团股份有限公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划》的有关规定，以及公司 2019 年第二次临时股东大会的授权，同意确认本次授予的授予日为 2020 年 5 月 8 日，向符合条件的 2 名激励对象授予共计 51 万份股票期权，行权价格为人民币 31.97 元/股，向符合条件的 2 名激励对象以本公司持有的库存股授予共计 86.7 万股限制性股票，授予价格为人民币 15.98 元/股。

由于本公司原授予 98.7 万股限制性股票的 3 名激励对象已办理离职手续，不再具备激励对象资格，于 2020 年 11 月 25 日，本公司按授予价格扣除已享有的现金分红（人民币 1.7 元/股）后每股人民

币 12.00 元的价格完成上述 3 名激励对象已获授但尚未解锁的 98.7 万股限制性股票的回购，并予以注销。相应地，本公司的总股本变更为 2,255,737,186。

于 2020 年 12 月 9 日，本公司召开第二届董事会三十三次会议和第二届监事会第二十一次会议，审议通过了《关于公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划首次授予股票期权第一个行权期行权条件及限制性股票第一批解除限售条件成就的议案》，对 2019 限制性股票的 34 名激励对象的 404.08 万股限制性股票在第一个解除限售期办理解锁，并于 2020 年 12 月 31 日起上市流通。本次解锁的限制性股票上市流通日为 2020 年 12 月 31 日。

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司各股东股份数及股权比例如下：

	股份数	股权比例
境内上市有限售条件人民币普通股 A 股持有人		
- 2019 激励计划激励对象 (34 名)	6,208,200	0.27%
境内上市无限售条件人民币普通股 A 股持有人		
- 富域发展集团有限公司	1,378,000,000	61.09%
- 常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	6.11%
- 其他 A 股持有人	733,301,339	32.51%
- 本公司持有的库存股	427,647	0.02%
	2,255,737,186	100.00%

于 2021 年 1 月 6 日，首次授予的股票期权第一个行权期行权条件已满足，行权数量为 4,860,800 股，本次行权股票均为无限售条件股份，行权价格 25.70 元/股，本次行权股票的上市流通日为 2021 年 2 月 9 日。

于 2021 年 9 月 28 日，本公司召开了第三届董事会第三次会议及第三届监事会第三次会议审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》和《关于注销已回购股票的议案》，公司对于回购专用证券账户内 427,647 股已回购股票未于规定期限内授出已自动失效的股份进行注销，该等注销已于 2021 年 12 月 15 日完成；此外，本公司 1 名激励对象因离职不再具备激励对象资格，公司对其共计 106,800 股限制性股票进行回购并注销，该等回购及注销已于 2021 年 12 月 24 日完成。

于 2021 年 12 月 24 日，本公司对 2019 限制性股票的 33 名激励对象的 305.07 万股限制性股票在第二个解除限售期办理解锁，本次解锁的限制性股票上市流通日为 2021 年 12 月 30 日。

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司各股东股份数及股权比例如下：

	股份数	股权比例
境内上市有限售条件人民币普通股 A 股持有人		
- 2019 激励计划激励对象 (33 名)	3,050,700	0.13%
境内上市无限售条件人民币普通股 A 股持有人		
- 富域发展集团有限公司	1,378,000,000	60.97%
- 常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	6.10%
- 其他 A 股持有人	741,212,839	32.80%
	2,260,063,539	100.00%

于 2021 年 12 月 24 日，首次授予的股票期权第二个行权期行权条件已满足，行权数量为 3,267,600 股，本次行权股票均为无限售条件股份，行权价格为 23.65 元/股；预留授予的股票期权第一个行权期行权条件已满足，行权数量为 255,000 份，行权价格为 28.22 元/股。本次行权的股票期权数量共计 3,522,600 股，本次行权股票的上市流通日为 2022 年 1 月 28 日。

于 2022 年 3 月 29 日，本公司召开了第三届董事会第七次会议及第三届监事会第六次会议，审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》，本公司对激励对象已获授的共计 3,050,700 股限制性股票进行回购注销，该等注销已于 2022 年 8 月 1 日完成。

于 2022 年 3 月 29 日，本公司召开了第三届董事会第七次会议，董事会审议通过了《关于公司以集中竞价交易方式回购股份方案的议案》。本次实际回购公司股份 4,912,583 股，已于 2022 年 11 月 24 日注销。

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司各股东股份数及股权比例如下：

	股份数	股权比例
境内上市无限售条件人民币普通股 A 股持有人		
- 富域发展集团有限公司	1,378,000,000	61.09%
- 常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	6.11%
- 其他 A 股持有人	739,822,856	32.80%
	2,255,622,856	100.00%

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司各股东股份数及股权比例如下：

	股份数	股权比例
境内上市无限售条件人民币普通股 A 股持有人		
- 富域发展集团有限公司	1,378,000,000	61.09%
- 常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	6.11%
- 其他 A 股持有人	739,822,856	32.80%
	2,255,622,856	100.00%

本公司及子公司(以下合称“本集团”)实际从事的主要经营业务为房地产开发及物业出租和管理。

本公司注册地原为江苏省常州市武进区武宜北路 19 号湖塘镇吾悦广场，于 2016 年 9 月 2 日变更为江苏省常州市武进区国家高新技术产业开发区新雅路 18 号 208 室，总部地址原为上海市中山北路 3000 号长城大厦，于 2015 年 9 月 21 日变更为上海市中江路 388 弄 6 号新城控股大厦。于 2023 年 12 月 31 日，本公司之母公司为富域发展集团有限公司，最终控制人为王振华先生。

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注七，本年度新纳入合并范围的子公司详见附注六(1)、(5)，本年度不再纳入合并范围的子公司详见附注六(4)。

本财务报表由本公司董事会于 2024 年 3 月 27 日批准报出。

## 二、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在存货的计价方法(附注二(18))、投资性房地产的计量模式(附注二(21))、应收款项的预期信用损失的计量(附注二(13))、固定资产折旧、无形资产和使用权资产摊销(附注二(22)(27)(40))、收入的确认时点和计量(附注二(35))等。

本集团在运用重要的会计政策时所采用的关键判断、重要会计估计及其关键假设详见附注二(45)。

## (1) 财务报表的编制基础

### (a) 编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

### (b) 持续经营

√适用 □不适用

自 2023 年起至本财务报表批准报出日,受国内房地产市场下行的影响,本集团房地产物业销售回款和预售业绩出现同比下滑。于 2023 年 12 月 31 日,本集团流动负债超出流动资产为人民币 17,792,685,982 元;同日,本集团流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债中相关的有息负债余额共计为人民币 21,236,622,664 元。本集团于 2023 年 12 月 31 日的货币资金余额为人民币 18,971,301,140 元,其中包括受限资金人民币 6,149,662,374 元。

上述事项及情况表明存在可能导致对本集团持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

鉴于上述情况,本公司董事会在评估本集团持续经营能力时,已审慎考虑本集团未来流动资金、经营状况、可融资来源、管理层过往表现以及政策趋势等。本集团已制订下列计划及措施以减轻运营资金压力及改善财务状况:

(a) 努力运营,继续保持经营性现金流为正

(i) 进一步加强房地产物业销售力度,加快物业销售资金回笼;

(ii) 进一步加强与主要建造商和供应商的沟通,友好协商妥善安排付款金额、进度及方式,平滑工程款和材料款的支付,确保各项目实施有序进行;

(iii) 进一步巩固公司商业管理业务的优势地位,提升公司商业运营总收入,作为有息负债本息偿还的补充来源,充分发挥双轮驱动的优势。

(b) 充分借助政策支持,力争实现未来年度融资净现金流为正,并有效调整流动负债和非流动负债的结构,确保公开市场全额按时兑付,保证主体信用

(i) 充分借助“第一支箭”的政策支持,借助《关于做好经营性物业贷款管理的通知》中有关“额度扩大、期限变长、用途放开”的政策,增加经营性物业贷融资,并且借助房地产融资协调机制(“融资白名单”)的支持,增加开发贷提款以及分散借款到期的集中度;

(ii) 充分借助“第二支箭”的政策支持,获取相关部门对公司公开市场债券融资提供增信,按计划发行中票和公司债,以进一步补充流动性;

(iii) 充分借助“第三支箭”的政策支持,实现首期消费类基础设施 REITs 的注册发行以及股权再融资,增加资本和资金,以调整股权负债的结构并降低资产负债率;

(iv) 严格履行各项借款协议,持续满足各项借款的条款/财务指标,按时偿还借款本息或与银行和金融机构达成必要的安排。

本公司董事会已审阅管理层编制的本集团现金流量预测,其涵盖期间自本集团在本财务报表报出日起不少于 12 个月的期间。鉴于本集团过去六年的经营性现金流均为正以及《关于做好经营性物业贷款管理的通知》和融资白名单的出台,以及本集团持有的未被抵押的吾悦广场,本公司董事会认为本集团将能够获得足够的营运资金及融资来源以确保本集团于 2023 年 12 月 31 日后 12 个月内能够清偿到期的债务。因此,本公司董事会认为采用持续经营基础编制本公司财务报表是恰当的。

尽管如此,本集团管理层能否落实上述计划及措施仍存在重大不确定因素。本集团能否持续经营取决于本集团计划和正在执行的一系列计划和措施的顺利达成,包括:

(i) 本集团能否顺利地逐步改善房地产物业的销售情况,并及时回笼销售资金;

(ii) 本集团能否顺利地通过与主要建造商和供应商地友好协商,妥善达成双方可接受的付款进度及方式安排,并同时确保项目建设有序进行;

(iii) 本集团能否充分借助“三支箭”的政策支持,为其项目开发及日常经营及时从银行、金融机构和公开市场获取所需的债权和股权融资;

(iv) 本集团能否继续履行各项借款协议，持续满足各项借款的条款/财务指标，按时偿还借款本金或与银行和金融机构顺利完成必要的安排。

倘若本集团无法完成上述计划及措施并保持持续经营，则须对本财务报表作出调整，将本集团资产的账面价值调整至其可回收金额，确认可能产生的财务负债，并将非流动资产及非流动负债分别重新分类为流动资产及流动负债。这些调整的影响并未反映在本财务报表中。

## (2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2023 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

## (3) 会计期间

本公司的会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## (4) 营业周期

适用  不适用

除房地产业务以外，其他业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产业务的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

## (5) 记账本位币

本公司记账本位币为人民币。本公司下属子公司根据其经营所处的主要经济环境确定其记账本位币。本财务报表以人民币列示。

## (6) 重要性标准确定方法和选择依据

适用  不适用

## (7) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用  不适用

### (a) 同一控制下的企业合并

本集团支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量，如被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的，则以被合并方的资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础。本集团取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

### (b) 非同一控制下的企业合并

本集团发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。



## (8) 资产收购

对于所收购的子公司不构成业务的，本集团将收购对价在被收购企业的可辨认资产和负债中分摊，该等交易不产生商誉。

## (9) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

适用  不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计年度不一致的，按照本公司的会计政策和会计年度对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现损益在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不归属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余金额冲减少数股东权益。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净损益；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净损益和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净损益和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

## (10) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用  不适用

## (11) 现金及现金等价物的确定标准

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## (12) 外币业务和外币报表折算

适用  不适用

### (a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为记账本位币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金及现金等价物的重大影响额在现金流量表中单独列示。

**(b) 外币财务报表的折算**

境外经营的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入与费用项目，采用平均汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，计入其他综合收益。境外经营的现金流量项目，采用平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

**(13) 金融工具**

√适用 □不适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产、金融负债或权益工具。

**(a) 金融资产****(i) 分类和计量**

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

**债务工具**

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下二种方式进行计量：

**以摊余成本计量：**

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

**以公允价值计量且其变动计入当期损益：**

本集团将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产，其余列示为交易性金融资产。

**权益工具**

本集团将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

**(ii) 减值**

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、应收租赁款和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，本集团亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收票据、应收账款、合同资产和应收租赁款外，于每个资产负债表日，本集团对处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

按照单项计算预期信用损失的各类金融资产，其信用风险特征与该类中的其他金融资产显著不同。当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合 1	应收汇票
组合 2	应收账款 - 以初始确认作为账龄的起算时点
组合 3	其他应收款 - 应收政府有关机构款项
组合 4	其他应收款 - 应收关联方款项
组合 5	其他应收款 - 应收少数股东和房产合作方款项

对于划分为组合的应收账款、应收租赁款和因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据和应收款项融资，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。除此以外的应收票据、应收款项融资和划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

### (iii) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2) 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3) 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

**(b) 金融负债**

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

以摊余成本计量的金融负债包括应付票据、应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。除与物业开发有关的应付账款按附注二(4)所述进行划分外，期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债为衍生金融负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

**(c) 权益工具**

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

本集团发行的永续债不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务，且不存在须用或可用本集团自身权益工具进行结算的安排，本集团将其分类为权益工具。

**(d) 衍生金融工具**

衍生金融工具，包括股权购买期权，汇率衍生工具等。衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。当公允价值为正数时，作为资产反映；当公允价值为负数时，作为负债反映。

衍生金融工具公允价值变动的确认方式取决于该项衍生金融工具是否被指定为套期工具并符合套期工具的要求，以及此种情况下被套期项目的性质。未指定为套期工具及不符合套期工具要求的衍生金融工具，包括以为特定利率和汇率风险提供套期保值为目的、但不符合套期会计要求的衍生金融工具，其公允价值的变动计入利润表的“公允价值变动收益”。

**(e) 金融工具的公允价值确定**

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

**(14) 应收票据**

√适用 □不适用

**应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

详见附注二、(13) 金融工具。

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

√适用 □不适用

详见附注二、(13) 金融工具。

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

√适用 不适用

详见附注二、（13）金融工具。

**按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准**

√适用 不适用

详见附注二、（13）金融工具。

**(15) 应收账款**

√适用 不适用

**应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 不适用

详见附注二、（13）金融工具。

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

√适用 不适用

详见附注二、（13）金融工具。

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

√适用 不适用

详见附注二、（13）金融工具。

**按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准**

√适用 不适用

详见附注二、（13）金融工具。

**(16) 应收款项融资**

适用 不适用

**(17) 其他应收款**

√适用 不适用

**其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 不适用

详见附注二、（13）金融工具。

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

√适用 不适用

详见附注二、（13）金融工具。

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

√适用 不适用

详见附注二、（13）金融工具。

**按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准**

√适用 不适用

详见附注二、（13）金融工具。

**(18) 存货**

适用  不适用

**存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法**

适用  不适用

**(a) 分类**

存货主要为拟开发土地、开发成本和开发产品等，按成本与可变现净值孰低计量。拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为开发产品的土地；开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；开发产品是指已建成、待出售的物业。

**(b) 存货的计价方法**

存货于取得时按成本入账。对购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，在“存货”项目中单列“拟开发土地”科目进行核算。项目开发时，将其全部转入“开发成本”。开发成本于办理竣工验收后，转入“开发产品”。

开发成本和开发产品包括土地使用权、建筑开发成本、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用。

开发产品结转主营业务成本时按个别项目的不同期别实际总成本于已售和未售物业间按建筑面积比例分摊核算。

**存货跌价准备的确认标准和计提方法**

适用  不适用

**(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法**

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的合同履约成本和销售费用以及相关税费后的金额确定。

**按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据**

适用  不适用

**基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据**

适用  不适用

**(19) 合同资产**

适用  不适用

**合同资产的确认方法及标准**

适用  不适用

详见附注二、（35）收入。

**合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用  不适用

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

适用  不适用

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

适用  不适用

**按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准**

适用  不适用

## (20) 长期股权投资

√适用 □不适用

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对合营企业和联营企业的长期股权投资。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为本集团通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排。联营企业为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

### (a) 投资成本确定

同一控制下企业合并形成的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值确认为初始投资成本。

### (b) 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认本公司财务报表的投资损益。在编制合并财务报表时，对于本集团向被投资单位投出或出售资产的顺流交易而产生的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分，本集团在本公司财务报表抵销的基础上，对有关未实现的收入和成本或资产处置损益等中归属于本集团的部分予以抵销，并相应调整投资收益；对于被投资单位向本集团投出或出售资产的逆流交易而产生的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分，本集团在本公司财务报表抵销的基础上，对有关资产账面价值中包含的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分予以抵销，并相应调整长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

### (c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

#### (d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(29))。

### (21) 投资性房地产

#### (a) 如果采用公允价值计量模式的：

选择公允价值计量的依据

投资性房地产包括以出租为目的的建筑物以及正在建造和开发过程中将来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团对所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，基于转换当日投资性房地产的公允价值确定固定资产和无形资产的账面价值，公允价值与投资性房地产原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产、无形资产或存货转换为投资性房地产，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于固定资产、无形资产和存货原账面价值的，差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于固定资产、无形资产和存货原账面价值的，差额计入其他综合收益，待该投资性房地产处置时转入当期损益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

### (22) 固定资产

#### (a) 确认条件

适用  不适用

固定资产包括房屋及建筑物、房屋装修、运输工具、电子设备以及其他设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。



**(b) 折旧方法**√适用  不适用

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后依预计使用年限计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用年限、净残值率及年折旧率列示如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-30	0%-4%	3.2%至 5.0%
房屋装修	年限平均法	10	0%	10%
运输工具	年限平均法	3-10/20	0%-5%	4.8%至 33.3%
电子设备	年限平均法	3-10	0%-4%	9.6%至 33.3%
其他设备	年限平均法	3-12	0%-5%	7.9%至 33.3%

对固定资产的预计使用年限、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

**(c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(29))。**

**(d) 固定资产的处置**

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

**(23) 在建工程**√适用  不适用

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(29))。

**(24) 借款费用**√适用  不适用

本集团发生的可直接归属于需要经过相当长时间的开发及购建活动才能达到预定可使用状态之存货、投资性房地产及固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为开发及购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为开发及购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

**(25) 生物资产**

适用  不适用

**(26) 油气资产**

适用  不适用

**(27) 无形资产****(a) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序**

适用  不适用

无形资产包括与本集团固定资产有关的土地使用权、外购软件、注册商标、专利技术、资质和客户资源，以成本计量。

本集团的无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额计入当期损益。

对使用年限有限的无形资产的预计使用年限及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(29))。

**(b) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法**

适用  不适用

**(28) 长期待摊费用**

适用  不适用

长期待摊费用包括使用权资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

**(29) 长期资产减值**

适用  不适用

固定资产、在建工程、使用权资产、使用年限有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

**(30) 合同负债**

适用  不适用

详见附注二、(35) 收入。

**(31) 职工薪酬**

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利等。

**(a) 短期薪酬的会计处理方法**

适用  不适用

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

**(b) 离职后福利的会计处理方法**

适用  不适用

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的机构缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为职工缴纳的基本养老保险(详见下文)和失业保险，均属于设定提存计划。

**基本养老保险**

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休职工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

**(c) 辞退福利的会计处理方法**

适用  不适用

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

**(d) 其他长期职工福利的会计处理方法**

适用  不适用

**(32) 股利分配**

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

**(33) 预计负债**

适用  不适用

因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备和贷款承诺准备列示为预计负债。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

### (34) 优先股、永续债等其他金融工具

适用  不适用

### (35) 收入

#### (a) 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

适用  不适用

本集团在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。

当本集团将商品的控制权转移给客户的时间与客户实际付款的时间不一致时，如果各方以在合同中明确(或者以隐含的方式)约定的付款时间为客户或本集团就转让商品的交易提供了重大融资利益，则合同中即包含了重大融资成分。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法核算。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；
- 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- 本集团就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本集团已将该商品的实物转移给客户；
- 所有权上的主要风险和报酬转移给客户；

-客户已接受该商品或服务。

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备(附注二(13))；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(a) 房地产物业销售

房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

(b) 提供劳务

本集团对外提供商业物业管理等劳务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中，已完成劳务的进度按照实际提供的服务的产出指标确定履约进度。

**(b) 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法**

适用 不适用

**(36) 合同成本**

适用 不适用

为取得合同发生的增量成本，是指本集团不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。于资产负债表日，本集团对于为取得合同发生的增量成本减去相关资产减值准备后的净额，列示为其他流动资产。

**(37) 政府补助**

适用 不适用

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益；与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本，用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

**(38) 递延所得税资产/递延所得税负债**

适用 不适用

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计

利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的非企业合并交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

### (39) 股份支付

√适用 □不适用

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。本集团实施的股票期权计划及限制性股票计划均作为以权益结算的股份支付进行核算。

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入当期损益，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动、是否达到规定业绩条件等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，并以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入当期损益。

对于最终未能达到可行权条件的股份支付，本集团不确认成本或费用，除非该可行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

本集团修改股份支付计划条款时，如果修改增加了所授予权益工具的公允价值，本集团根据修改前后的权益工具在修改日公允价值之间的差额相应确认取得服务的增加。如果本集团按照有利于职工的方式修改可行权条件，本集团按照修改后的可行权条件核算；如果本集团以不利于职工的方式修改可行权条件，核算时不予以考虑，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。如果本集团取消了所授予的权益工具，则于取消日作为加速行权处理，将原本应在剩余等待期内确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。

如果本集团需要按事先约定的回购价格回购未解锁而失效或作废的限制性股票，本集团按照限制性股票的数量以及相应的回购价格确认负债及库存股。

对于本集团授予的限制性股票的股权激励计划，向职工发行的限制性股票按有关规定履行了注册登记等增资手续的，本集团根据收到职工缴纳的认股款确认股本和资本公积（股本溢价）；同时，就回购义务确认负债（作收购库存股处理）。

现金股利可撤销的限制性股票，等待期内，本集团在核算应分配给限制性股票持有者的现金股利时，合理估计未来解锁条件的满足情况。对于预计未来可解锁限制性股票持有者，本集团应分配给限

制性股票持有者的现金股利作为利润分配进行会计处理；同时，按分配的现金股利金额，相应减少回购义务负债和相关库存股金额。

#### (40) 租赁

√适用 □不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

##### 本集团作为承租人

本集团于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

本集团的使用权资产包括租入的房屋及建筑物等。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额。

租赁发生变更且同时符合下列条件时，本集团将其作为一项单独租赁进行会计处理：(1)该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；(2)增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

当租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理时，除财政部规定的可以采用简化方法的合同变更外，本集团在租赁变更生效日重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，重新计量租赁负债。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

#### 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

对于就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免，本集团选择采用简化方法，在达成协议解除原支付义务时将未折现的减免金额计入当期损益，并相应调整租赁负债。

#### 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

##### 经营租赁

本集团经营租出自有的房屋建筑物、机器设备及运输工具时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本集团将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

#### (41) 持有待售的非流动资产或处置组

√适用 □不适用

同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：（一）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（二）本集团已与其他方签订具有法律约束力的出售协议且已取得相关批准，预计出售将在一年内完成。

符合持有待售条件的非流动资产（不包括金融资产、以公允价值计量的投资性房地产以及递延所得税资产），以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低计量，公允价值减去出售费用后的净额低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

#### 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

√适用 □不适用

被划分为持有待售的非流动资产和处置组中的资产和负债，分类为流动资产和流动负债，并在资产负债表中单独列示。

#### 终止经营的认定标准和列报方法

√适用 □不适用

终止经营为满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被处置或划归为持有待售类别：（一）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；（二）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（三）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

#### 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

#### (42) 债务重组

债务重组为在不改变交易对手方的情况下，经债权人和债务人协定或法院裁定，就清偿债务的时间、金额或方式等重新达成协议的交易。

##### 本集团作为债务人

本集团作为债务人，以资产清偿债务方式进行债务重组的，在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。

此外，以修改其他条款方式进行债务重组导致原债务终止确认的，本集团按照修改后的条款以公允价值初始计量重组债务，重组债务的确认金额与原债务终止确认日账面价值之间的差额，计入当期损益。如果修改其他条款未导致原债务终止确认的，原债务继续以原分类进行后续计量，修改产生的利得或损失计入当期损益。

#### (43) 永续债

本集团发行的永续债等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：（1）该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；（2）如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务。

归类为权益工具的永续债等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本集团作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。本集团不确认权益工具的公允价值变动。



#### (44) 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定应报告的分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

#### (45) 重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

##### (a) 重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计及关键假设如果发生重大变动，则可能会导致以后会计年度的资产和负债账面价值的重大影响：

##### (i) 投资性房地产的公允价值

本集团的投资性房地产于资产负债表日由独立专业合格评估机构戴德梁行有限公司对其公允价值进行评估，有关评估方法及假设详见附注十六(1)。如果相关的评估方法或假设发生变化，将影响投资性房地产公允价值的估计，该差异将对公允价值变动损益产生影响。

##### (ii) 存货跌价准备

本集团于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。如果管理层对估计售价及至完工时将要发生的成本及费用等进行重新修订，将影响存货的可变现净值的估计，该差异将对计提的存货跌价准备产生影响。

##### (iii) 预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率或基于账龄矩阵确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本集团使用的指标包括房地产投资完成额。

在考虑前瞻性信息时，本集团考虑了不同的宏观经济情景。2023 年度，“基准”、“不利”及“有利”这三种经济情景的权重分别是 60%、30%和 10%(2022 年度：60%、30%和 10%)。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的重要宏观经济假设和参数，为房地产投资完成额。2023 年度，各情景中所使用的关键宏观经济参数列示如下：

		经济情景		
		基准	不利	有利
房地产投资完成额：同比增幅	2023 年及以后年度	-1.20%	-6.88%	4.48%

##### (iv) 物业开发成本

本集团确认物业开发成本时需要按照开发成本和开发进度作出重大估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响相应的存货、营业成本及应付账款。

##### (v) 税项

本集团在多个地区需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提各个地区的各种税项时，本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的税金金额产生影响。

**(vi) 递延所得税资产和递延所得税负债**

递延所得税资产和递延所得税负债按照预期该递延所得税资产变现或递延所得税负债清偿时的适用税率进行计量。递延所得税资产的确认以本集团很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

本集团按颁布或实际上已完成立法的税收法律，以及预期可抵扣亏损转回的未来期间本集团的盈利情况和应纳税所得额的最佳估计来确认递延所得税资产。但估计未来盈利或未来应纳税所得额需要进行重大的判断及估计。不同的判断及估计会影响递延所得税资产确认的金额。本集团将于每个资产负债表日对作出的盈利情况和应纳税所得额的预计及其他估计进行重新评定。

**(b) 采用会计政策的关键判断****(i) 子公司、合营企业与联营企业的划分**

本集团之部分项目系与第三方合作进行开发，并通过合作协议、项目公司的章程等约定本集团及合作方各自的权利和义务。对于该等项目公司，本集团是否有控制、共同控制或重大影响涉及重大会计判断。

本集团按照附注二(9)及(20)所述的会计政策，并根据各项目公司的合作条款与实际情况对项目公司的性质作出判断，把该等项目公司划分为子公司、合营企业或联营企业。本集团于以后年度会持续对子公司、合营企业与联营企业的划分进行评估，并按照附注二(9)及(20)所述的会计政策进行相关的会计处理。

**(46) 重要会计政策和会计估计的变更****(a) 重要会计政策变更**

适用  不适用

其他说明

财政部于 2022 年颁布了《关于印发〈企业会计准则解释第 16 号〉的通知》(以下简称“解释 16 号”)。本集团及本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，并以净额方式确认与租赁负债和使用权资产的暂时性差异有关的递延所得税。自 2023 年 1 月 1 日起，本集团及本公司执行解释 16 号中有关单项交易产生的资产和负债相关递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定，且针对上述交易产生的等额可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异，分别确认递延所得税资产和递延所得税负债。执行解释 16 号的上述规定对本集团和本公司 2022 年度当期损益、2022 年 1 月 1 日和 2022 年 12 月 31 日的各报表项目影响不重大。

**(b) 重要会计估计变更**

适用  不适用

**(c) 2023 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表**

适用  不适用

**(47) 其他**

适用  不适用

### 三、税项

#### (1) 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	16.5%/25%
增值税	如选择一般征收计税方法，应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算；如选择简易征收计税方法，应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率计算	3%/5%/6%/9%/13%
城市维护建设税	应缴纳的增值税	1%-7%
教育费附加	应缴纳的增值税	5%
土地增值税(c)	应纳税增值额	按超率累进税率 30%-60%
房产税	从价计征，房屋原值的 70%-80% 从租计征，租金收入	1.2% 12%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

其他

适用 不适用

#### (a) 企业所得税

本集团之中国内地子公司按《中华人民共和国企业所得税法》计算及缴纳企业所得税，所得税率为 25%。本集团之中国香港子公司所得税税率为 16.5%。

根据《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》，收入加预收售房款的预计毛利(5%-25%)减费用、损失及其他按所得税法调整后的余额为应纳税所得额。预缴部分已确认为其他流动资产，并在相关预收售房款结转销售收入的年度确认为所得税费用。

#### (b) 增值税

本集团酒店内商品销售及管理服务等业务亦适用增值税，税率分别为 13%及 6%，本集团内的数家子公司为小规模纳税人，其业务适用增值税，税率为 3%。根据财政部及税务总局颁布的《关于对增值税小规模纳税人免征增值税的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 15 号），增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，免征增值税。

财政部和税务总局颁布的《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告[2023] 1 号）的相关规定，本公司的商业管理公司作为现代服务企业，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 5%，抵减增值税应纳税额。本公司的酒店管理公司、康养公司作为生活性服务企业，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减增值税应纳税额。

#### (c) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，本集团的房地产业务适用土地增值税。土地增值税按土地增值额部分以 30%至 60%的超率累进税率计算。土地增值额以房产销售收入减去允许扣除之成本，包括土地成本、建筑成本、借款费用、税金及其他可扣除的费用等确定。本集团于取得预收售房款时按 1%或 2%预缴土地增值税，预缴时确认为其他流动资产，并在相关预收售房款结转销售收入的年度确认为营业税金及附加。

## (2) 税收优惠

适用 不适用

## 四、合并财务报表项目注释

## (1) 货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	217,239	185,859
银行存款	12,821,421,527	21,574,328,044
其他货币资金	6,149,662,374	9,888,017,317
存放财务公司存款		
合计	18,971,301,140	31,462,531,220
其中：存放在境外的款项总额	18,003,827	1,053,135,514

## 其他说明

其他货币资金均为受限资金，明细如下：

单位：元 币种：人民币

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预售监管资金，按揭贷款保证金及保函保证金等	6,149,662,374	9,365,789,112
为取得银行出具承兑汇票而存入的保证金(附注四(36))	-	522,228,205
	6,149,662,374	9,888,017,317

## (2) 交易性金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	15,640,000	110,840,000	/
其中：			
理财产品	15,640,000	110,840,000	/
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
合计	15,640,000	110,840,000	/

## 其他说明：

适用 不适用

## (3) 衍生金融资产

适用 不适用

**(4) 应收票据****(a) 应收票据分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	20,005,200	93,559,681
商业承兑票据	33,103,203	70,908,050
合计	53,108,403	164,467,731

**(b) 期末公司已质押的应收票据**

□适用 √不适用

**(c) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据**

□适用 √不适用

**(d) 按坏账计提方法分类披露**

□适用 √不适用

**(e) 坏账准备**

本集团的应收票据均因销售商品、提供劳务等日常经营活动产生，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

**(i) 按组合计提坏账准备：**

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

**(ii) 坏账准备的情况**

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

**(iii) 本期实际核销的应收票据情况**

□适用 √不适用

其中重要的应收票据核销情况：

□适用 √不适用

应收票据核销说明：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## (5) 应收账款

单位：元 币种：人民币

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收账款	680,958,355	515,025,783
减：坏账准备	15,348,801	9,888,495
	665,609,554	505,137,288

## (a) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
一年以内	631,169,920	479,353,437
1 年以内小计	631,169,920	479,353,437
1 至 2 年	43,623,248	34,903,015
2 至 3 年	6,165,187	769,331
3 年以上		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	680,958,355	515,025,783

## (b) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
余额前五名的应收账款总额	105,768,898		105,768,898	16	2,384,031
合计	105,768,898		105,768,898	16	2,384,031

其他说明

单位：元 币种：人民币

	2022 年 12 月 31 日		
	余额	坏账准备金额	占应收账款余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	65,935,427	1,265,960	13%

(c) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团无因应收账款的转移而终止确认的应收账款(2022 年 12 月 31 日：无)。

**(d) 坏账准备**

本集团对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

按坏账计提方法分类披露

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	680,958,355	100.00	15,348,801	2.25	665,609,554	515,025,783	100.00	9,888,495	1.92	505,137,288
其中：										
应收账款	680,958,355	100.00	15,348,801	2.25	665,609,554	515,025,783	100.00	9,888,495	1.92	505,137,288
合计	680,958,355	/	15,348,801	/	665,609,554	515,025,783	/	9,888,495	/	505,137,288

按单项计提坏账准备：

适用  不适用

**(i) 按组合计提坏账准备：**

适用  不适用

组合计提项目：应收账款

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
应收账款	680,958,355	15,348,801	2.25
合计	680,958,355	15,348,801	

按组合计提坏账准备的说明：

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

2022 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
应收账款	515,025,783	1.92%	9,888,495
	515,025,783		9,888,495

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用  不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用  不适用

**(ii) 坏账准备的情况**

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	9,888,495	5,460,306				15,348,801
合计	9,888,495	5,460,306				15,348,801

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

2023 年度，本集团计提坏账准备 5,460,306 元，无收回或转回以前年度计提的坏账准备(2022 年度：本集团计提坏账准备 1,660,836 元，无收回或转回以前年度计提的坏账准备)。

**(e) 本期实际核销的应收账款情况**

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

**(f) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团无用于质押的应收账款(2022 年 12 月 31 日：无)。**

其他说明：

适用 不适用

**(6) 合同资产**

**(a) 合同资产情况**

适用 不适用

**(b) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

适用 不适用

**(c) 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用



**(d) 本期合同资产计提坏账准备情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(e) 本期实际核销的合同资产情况**

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**(7) 应收款项融资****(a) 应收款项融资分类列示**

适用 不适用

**(b) 期末公司已质押的应收款项融资**

适用 不适用

**(c) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资**

适用 不适用

**(d) 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(e) 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(f) 本期实际核销的应收款项融资情况**

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

**(g) 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：**

适用 不适用

**(h) 其他说明：**

适用 不适用

**(8) 其他应收款**

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	36,712,831,732	42,708,840,623
合计	36,712,831,732	42,708,840,623

其他说明：

适用 不适用

**应收利息****(a) 应收利息分类**

适用 不适用

**(b) 重要逾期利息**

适用 不适用

**(c) 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

**(d) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(e) 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(f) 本期实际核销的应收利息情况**

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**应收股利**

**(a) 应收股利**

适用 不适用

**(b) 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

适用 不适用

**(c) 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

**(d) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(e) 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(f) 本期实际核销的应收股利情况**

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

于2023年12月31日及2022年12月31日，本集团不存在逾期的应收股利。

**其他应收款****(a) 按款项性质分类情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联方款项(附注九(6))	10,544,948,669	12,488,847,455
应收少数股东款项	20,082,122,702	21,567,015,694
商品房预售资金监管	1,787,143,021	2,945,790,153
保证金	1,689,485,901	1,824,200,387
应收房产合作方款项	1,172,836,648	1,608,944,714
代垫款项	444,069,302	596,863,149
城中村改造意向金	539,540,175	539,540,175
住房担保押金	317,987,327	418,512,822
应收政府房票款	278,574,921	18,515,698
其他	1,934,425,414	2,072,713,472
合计	38,791,134,080	44,080,943,719

**(b) 因资金集中管理而列报于其他应收款**

适用 不适用

本集团不存在因资金集中管理而将款项归集于其他方并列报于其他应收款的情况。

## (c) 按账龄披露

□适用 √不适用

## (d) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损 失	整个存续期预期 信用损失(未发 生信用减值)	整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	
2023年1月1日余额	687,644,128		684,458,968	1,372,103,096
2023年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-51,833,422		51,833,422	
--转入第一阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	66,489,229		707,476,888	773,966,117
本期转回	19,172,376		48,594,489	67,766,865
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	683,127,559		1,395,174,789	2,078,302,348

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

### 损失准备及其账面余额变动表

其他应收款的坏账准备按类别分析如下：

单位：元 币种：人民币

	2023 年 12 月 31 日				2022 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项计提坏账准备(i)	5,701,965,819	15%	1,395,174,789	24.47%	3,628,887,694	8%	684,458,968	18.86%
按组合计提坏账准备(ii)	33,089,168,261	85%	683,127,559	2.06%	40,452,056,025	92%	687,644,128	1.70%
	38,791,134,080	100%	2,078,302,348		44,080,943,719	100%	1,372,103,096	

单位：元 币种：人民币

	第一阶段					第三阶段		合计
	未来 12 个月内预期信用损失 (组合)		未来 12 个月内预期信用损失 (单项)		小计	整个存续期预期信用损失(单项) (已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	坏账准备	账面余额	坏账准备	
2022 年 12 月 31 日	36,955,000,110	620,500,654	3,497,055,915	67,143,474	687,644,128	3,628,887,694	684,458,968	1,372,103,096
本年新增的款项	-	-	-	-	-	-	-	-
本年减少的款项	4,647,660,978	83,098,350	161,940,218	3,109,252	86,207,602	480,208,443	9,701,210	95,908,812
其中：本年核销	-	-	-	-	-	-	-	-
终止确认	-	-	-	-	-	-	-	-
转入第三阶段	-2,553,286,568	-51,833,422	-	-	-51,833,422	2,553,286,568	51,833,422	-
转入第一阶段	-	-	-	-	-	-	-	-
本年新增/转回的 坏账准备	-	122,385,169	-	11,139,286	133,524,455	-	668,583,609	802,108,064
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
2023 年 12 月 31 日	29,754,052,564	607,954,051	3,335,115,697	75,173,508	683,127,559	5,701,965,819	1,395,174,789	2,078,302,348

除因本年新增、减少的款项引起的坏账准备变动外，由于确定预期信用损失时所采用的参数数据发生变化引起的坏账准备变动为 802,108,064 元(2022 年度：444,533,163 元)。

单位：元 币种：人民币

	第一阶段					第三阶段		合计
	未来 12 个月内预期信用损失 (组合)		未来 12 个月内预期信用损失 (单项)		小计	整个存续期预期信用损失(单项) (已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		坏账准备	账面余额	
2021 年 12 月 31 日	46,127,934,102	738,292,699	3,941,248,654	70,548,350	808,841,049	3,259,923,224	377,013,397	1,185,854,446
本年新增的款项	-	-	-	-	-	-	-	-
本年减少的款项	7,645,425,985	141,667,316	444,192,739	3,404,876	145,072,192	1,158,543,537	113,212,321	258,284,513
其中：本年核销	-	-	-	-	-	-	-	-
终止确认	-	-	-	-	-	-	-	-
转入第三阶段	-1,527,508,007	-304,412,506	-	-	-304,412,506	1,527,508,007	304,412,506	-
转入第一阶段	-	-	-	-	-	-	-	-
本年新增/转回的 坏账准备(i)	-	328,287,777	-	-	328,287,777	-	116,245,386	444,533,163
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
2022 年 12 月 31 日	36,955,000,110	620,500,654	3,497,055,915	67,143,474	687,644,128	3,628,887,694	684,458,968	1,372,103,096

于2023年12月31日及2022年12月31日，本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。处于第一阶段和第三阶段的其他应收款分析如下：

(i) 于2023年12月31日，单项计提坏账准备的其他应收款分析如下：

单位：元 币种：人民币

第一阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备
应收其他非政府保证金	956,620,981	2.25%	21,562,237
代垫款项	444,069,302	2.25%	10,009,322
其他	1,934,425,414	2.25%	43,601,949
	3,335,115,697		75,173,508

单位：元 币种：人民币

第三阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收某二十家合联营企业	5,701,965,819	24%	1,395,174,789	i)

i) 于2023年12月31日，本集团基于某二十家合联营企业的财务状况计提了相应的坏账准备。

于2022年12月31日，单项计提坏账准备的其他应收款分析如下：

单位：元 币种：人民币

第一阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备
应收其他非政府保证金	827,479,294	1.92%	15,887,603
代垫款项	596,863,149	1.92%	11,459,772
其他	2,072,713,472	1.92%	39,796,099
	3,497,055,915		67,143,474

单位：元 币种：人民币

第三阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收某十家合联营企业	3,628,887,694	19%	684,458,968	i)

i) 于2022年12月31日，本集团基于某十家合联营企业的财务状况计提了相应的坏账准备。

(ii) 于2023年12月31日及2022年12月31日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下：

单位：元 币种：人民币

	2023年12月31日			2022年12月31日		
	账面余额	损失准备		账面余额	损失准备	
	金额	金额	计提比例	金额	金额	计提比例
应收政府有关机构款项	3,656,110,364	19,706,435	0.54%	4,919,079,941	5,410,988	0.11%
应收关联方	4,842,982,850	109,160,833	2.25%	8,859,959,761	170,111,227	1.92%
应收少数股东和房产合作方款项	21,254,959,350	479,086,783	2.25%	23,175,960,408	444,978,439	1.92%
	29,754,052,564			36,955,000,110		

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用



## (e) 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款 坏账准备	1,372,103,096	773,966,117	67,766,865			2,078,302,348
合计	1,372,103,096	773,966,117	67,766,865			2,078,302,348

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

## 其他说明

2023 年度，本集团计提的坏账准备金额为 773,966,117 元，收回以前年度已计提坏账准备的应收款项 480,208,443 元(2022 年度：本集团计提的坏账准备金额为 430,530,147 元，收回以前年度已计提坏账准备的应收款项 1,158,543,537 元)。

## (f) 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

## (g) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
第一名	1,073,477,451	3	应收关联方款项	三年以内	24,196,182
第二名	970,726,429	3	应收少数股东款项	五年以内	21,880,174
第三名	891,851,581	2	应收少数股东款项	五年以内	20,102,335
第四名	862,566,484	2	应收少数股东款项	四年以内	19,442,249
第五名	802,544,802	2	应收少数股东款项	五年以内	18,089,360
合计	4,601,166,747	12	/	/	103,710,300

于 2022 年 12 月 31 日，本集团按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

单位：元 币种：人民币

	性质	金额	账龄	占其他应收款余额总额比例	坏账准备
第一名	应收关联方款项	1,076,077,913	二年以内	2%	20,660,696
第二名	应收少数股东款项	1,004,357,911	五年以内	2%	19,283,672
第三名	应收少数股东款项	900,890,511	五年以内	2%	17,297,098
第四名	应收少数股东款项	838,598,824	三年以内	2%	16,101,097
第五名	应收少数股东款项	789,519,802	五年以内	2%	15,158,780
		4,609,444,961		10%	88,501,343

其他说明：

√适用 □不适用

(h) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中无政府补助应收款项(2022 年 12 月 31 日：无)。

### (9) 预付款项

#### (a) 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	901,081,256	29	2,897,563,754	81
1 至 2 年	2,257,008,043	71	692,107,900	19
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	3,158,089,299	100	3,589,671,654	100

其他说明

√适用 □不适用

预付款项主要为尚未取得土地使用权的预付土地款。

#### (b) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
余额前五名的预付款项总额	1,891,126,700	60
合计	1,891,126,700	60

其他说明

单位：元 币种：人民币

2022 年 12 月 31 日		
	金额	占预付款项总额比例
余额前五名的预付款项总额	2,198,683,337	61%

### (10) 存货

#### (a) 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
拟开发土地(i)	3,156,338,373		3,156,338,373	2,628,631,735		2,628,631,735
开发成本(ii)	120,349,513,410	12,090,128,046	108,259,385,364	192,611,167,221	8,616,556,162	183,994,611,059
开发产品(iii)	31,855,976,416	765,128,743	31,090,847,673	18,681,202,878	939,774,808	17,741,428,070
合计	155,361,828,199	12,855,256,789	142,506,571,410	213,921,001,834	9,556,330,970	204,364,670,864

其他说明

√适用 □不适用

## (i) 拟开发土地

单位：元 币种：人民币

项目	预计开工/开工时间	首批(预计)竣工时间	预计总投资(万元)	2023年12月31日	2022年12月31日
贵阳经开吾悦广场项目	2024年12月	2026年12月	795,929	1,427,679,438	1,427,679,438
潍坊诸城市新城荣樾大都会四五期	2025年1月	2026年11月	238,995	662,041,267	662,041,267
淄博周村吾悦广场项目	2025年1月	2026年12月	412,744	527,706,638	-
东营东营吾悦广场项目	2025年2月	2027年2月	339,077	312,512,539	312,512,539
乐山峨眉山新城金樾云玺	2025年3月	2027年4月	48,432	226,398,491	226,398,491
				3,156,338,373	2,628,631,735

## (ii) 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目	开工时间	预计最新一期竣工时间	预计总投资(万元)	2023年12月31日	2022年12月31日
苏州MOC芯城汇*	2017年11月	2024年4月	2,246,898	7,031,951,485	6,066,557,531
新城燕澜和鸣	2021年4月	2024年3月	384,097	3,825,663,144	3,311,108,835
长沙岳麓区新城观山印*	2020年10月	2024年5月	479,328	3,458,381,075	3,385,646,126
天津武清区新城玺樾春秋	2021年6月	2025年1月	391,014	3,443,298,140	2,981,565,102
徐州云龙区新城璞樾御珑湖	2021年3月	2024年9月	336,065	3,165,734,971	2,788,416,192
贵阳云岩吾悦广场项目	2021年5月	2024年8月	683,095	2,919,358,402	2,525,708,130
温州市龙湾区凯迪·新城博科园	2021年7月	2024年11月	323,946	2,829,102,758	2,457,511,225
郑州管城区新城时光印象5号地	2021年1月	2024年4月	259,088	2,384,092,453	1,973,214,502
西宁城北吾悦广场项目	2020年10月	2024年5月	427,835	2,341,454,149	1,869,463,119
漳州龙文吾悦广场项目	2021年8月	2025年5月	423,544	1,981,453,233	1,958,073,454
温州洞头区新城瓯江湾*	2020年6月	2024年1月	361,774	1,892,879,272	2,987,155,755
徐州云龙区新城璞樾御珑湖	2021年3月	2024年7月	202,807	1,883,478,099	1,676,213,321
武汉东西湖区武汉新城桃李郡*	2019年3月	2024年6月	473,070	1,871,637,485	2,125,040,145
天津宝坻区新城玺樾潮鸣	2021年7月	2024年6月	227,119	1,673,088,094	1,438,611,173
郑州荥阳市新城尚郡	2017年4月	2024年6月	522,492	1,661,219,008	1,894,636,312
乌鲁木齐米东吾悦广场项目	2020年5月	2024年4月	405,161	1,618,162,098	934,560,005
南京江宁区新城云漾滨江二期	2021年6月	2024年8月	191,126	1,589,709,167	1,373,875,777
南通启东市新城云图雅苑*	2023年3月	2025年4月	381,676	1,577,182,891	2,686,529,024
宿迁宿城区新城云昱江山	2021年1月	2024年9月	179,614	1,570,924,863	1,286,687,019
商丘睢阳吾悦广场项目	2021年3月	2024年3月	410,956	1,549,412,748	1,111,390,936
德州齐河县新城玺樾	2020年9月	2025年1月	334,522	1,547,785,499	1,515,479,735
盐城亭湖区新城琅樾府	2021年9月	2024年4月	173,109	1,515,467,456	1,360,425,564
长沙长沙县新城明昱东方*	2020年10月	2024年12月	248,570	1,438,603,380	1,973,674,064
南通海门区新城大业风华花苑	2021年9月	2024年11月	161,312	1,431,234,892	1,204,598,205
杭州建德市新城臻珑府	2021年4月	2025年6月	185,542	1,422,542,811	1,251,220,042
娄底娄星吾悦广场项目*	2021年5月	2024年3月	354,448	1,391,274,830	1,307,183,800
安阳文峰吾悦广场项目	2020年6月	2024年5月	382,201	1,334,308,055	1,456,308,514
烟台芝罘吾悦广场项目*	2021年4月	2024年2月	395,872	1,307,112,569	1,934,146,430
南通海门三星镇震蒙大道东项目	2022年4月	2024年3月	168,615	1,301,806,754	1,188,375,962
徐州丰县吾悦广场项目	2020年12月	2024年5月	403,471	1,236,484,517	1,071,308,767
唐山路北区新城棠樾府	2022年9月	2024年9月	178,151	1,192,177,061	1,082,324,224
太原万柏林林吾悦广场项目*	2017年7月	2024年4月	624,708	1,159,583,780	890,112,492
沧州运河区新城玺樾春秋	2021年5月	2024年5月	135,881	1,152,470,941	911,608,047
汕尾海丰县新城和樾*	2018年10月	2025年5月	333,162	1,145,130,512	1,259,633,362
仙桃南城吾悦广场项目*	2021年8月	2024年7月	472,618	1,131,105,879	1,254,992,967
常州市金坛区新城熙隽花园	2021年7月	2024年6月	115,191	1,120,914,587	1,623,691,446
石家庄正定县新城正弘府	2020年11月	2024年5月	144,137	1,086,805,817	871,608,176

天津滨海新区新城栋梁长风雅著*	2020年7月	2024年12月	294,604	1,080,410,638	2,560,560,493
昆明安宁酒店项目*	2021年3月	2024年11月	545,497	1,060,621,110	1,418,596,542
咸阳新城云境	2021年8月	2024年5月	185,263	1,021,527,184	904,994,137
鄂州鄂城吾悦广场项目*	2020年1月	2024年7月	644,100	998,362,379	1,577,766,505
贵阳经开吾悦广场项目*	2020年7月	2024年5月	795,929	995,497,455	1,490,933,474
咸阳秦都项目	2020年10月	2024年5月	106,644	979,137,556	724,187,335
金樾江南花园*	2021年3月	2024年7月	315,624	933,065,934	817,624,412
天津北辰区新城云樾玖璋	2021年7月	2025年1月	107,071	929,810,333	752,881,534
福州平潭吾悦广场项目*	2020年5月	2024年7月	318,112	927,622,293	1,295,007,765
泰州泰兴市新城丹霞花园	2017年11月	2025年3月	196,916	924,453,315	775,551,965
泰安新泰吾悦广场项目*	2020年5月	2024年1月	310,672	918,493,850	531,731,133
台州温岭市新城云樾东方*	2020年8月	2024年6月	255,113	918,449,997	2,173,669,262
青岛胶州市新城玺樾	2017年8月	2025年3月	442,820	901,608,599	845,915,765
宜宾翠屏吾悦广场项目	2021年7月	2024年11月	253,249	878,584,931	535,525,273
苏州吴江区新城邻水湾景苑*	2017年9月	2025年5月	320,746	857,421,398	964,145,110
邯郸丛台区新城公园尚府	2021年3月	2024年7月	106,912	852,348,551	710,987,803
日照东港区新城翡丽之光	2022年5月	2024年4月	104,743	851,472,713	751,360,901
太原大井峪项目	2020年12月	2024年4月	140,228	839,112,870	626,707,674
许昌建安区金玉堂*	2018年7月	2024年5月	238,274	836,711,275	717,343,695
保山隆阳吾悦广场项目*	2020年4月	2024年10月	484,297	800,862,880	771,328,336
淮安清江浦区新城清河印	2021年5月	2024年11月	89,234	743,164,202	640,934,382
大同云冈吾悦广场项目*	2019年11月	2024年9月	294,098	735,259,875	594,231,497
徐州新沂吾悦广场项目*	2014年1月	2024年4月	368,061	717,867,022	526,914,919
黄石大冶吾悦广场项目*	2021年4月	2024年5月	388,454	708,779,177	809,879,327
重庆北碚吾悦广场项目*	2020年12月	2024年4月	246,954	700,777,073	905,680,130
天津宝坻吾悦广场项目	2021年7月	2024年6月	216,135	694,168,164	517,562,876
包头昆北项目	2019年9月	2024年2月	72,195	693,461,016	506,346,786
滨州滨城吾悦广场项目*	2020年7月	2024年1月	308,423	687,383,326	1,134,228,223
云浮云城吾悦广场项目*	2020年6月	2024年8月	315,760	687,118,836	962,498,827
苏州吴江区外果圩项目	2024年1月	2027年1月	70,052	668,650,859	618,948,404
天津武清区新城悦隼年华	2022年4月	2024年7月	85,755	658,359,540	536,357,363
泰州泰兴市新城水岸嘉苑	2021年11月	2024年7月	137,072	655,814,075	623,026,067
阜阳颍上吾悦广场项目*	2021年1月	2024年8月	370,430	639,902,501	1,036,462,894
天津宁河区新城悦隼公馆*	2019年3月	2025年1月	226,990	634,770,258	602,896,841
宿迁泗阳吾悦广场项目*	2022年11月	2024年10月	378,683	631,369,913	949,175,555
重庆渝北吾悦广场项目*	2018年6月	2024年12月	334,244	630,473,489	519,345,214
南昌南昌县新城高速·昱江来*	2020年12月	2024年3月	92,327	623,604,868	711,986,701
天津武清区新城悦隼年华二期	2022年5月	2025年11月	86,879	598,013,059	532,388,873
永州零陵吾悦广场项目	2021年3月	2024年4月	337,838	593,333,556	780,350,021
青岛平度市新城悦隼大都会二期	2021年1月	2024年1月	60,879	562,031,736	449,084,343
安康汉滨吾悦广场项目	2020年7月	2024年5月	262,743	561,813,922	1,000,611,400
新城·凤凰台*	2020年3月	2025年1月	306,866	557,609,600	445,259,967
天津北辰区新城樾风华·珑悦	2021年2月	2024年3月	64,278	556,559,356	484,275,422
天津宁河区新城悦隼公馆	2020年11月	2025年1月	69,650	550,007,426	449,222,586
日照东港吾悦广场项目*	2021年1月	2024年6月	293,672	546,468,746	937,973,029
江门新会区新城博富领国际名苑*	2020年7月	2024年5月	133,668	538,787,388	642,281,692
镇江扬中吾悦广场项目*	2019年12月	2025年11月	344,819	515,114,494	789,958,555
淮安涟水县新城和樾府	2021年6月	2024年4月	82,669	513,410,732	437,632,729
其他				12,056,871,065	83,530,178,004
				120,349,513,410	192,611,167,221

\* 该等项目分期开发，其中已完工部分结转开发产品，未完工部分为开发成本。

## (iii) 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目	最新一期竣工时间	2022年 12月31日	本年增加及调整 (注1)	本年减少	2023年 12月31日
南通启东市新城云图雅苑*	2023年12月	-	2,012,539,640	-863,878,685	1,148,660,955
福州晋安区新城卓越榕域风华	2023年11月	-	1,166,513,221	-165,792,465	1,000,720,756
常德鼎城吾悦广场项目	2023年10月	-	1,876,240,161	-1,017,930,626	858,309,535
仙桃南城吾悦广场项目*	2023年12月	-	939,327,173	-99,862,478	839,464,695
烟台芝罘吾悦广场项目*	2023年11月	-	884,952,330	-117,549,403	767,402,927
淄博周村吾悦广场项目	2023年12月	-	1,861,579,583	-1,105,728,044	755,851,539
昭通昭阳吾悦广场项目	2021年12月	667,201,542	-	-112,070,763	555,130,779
东营东营吾悦广场项目	2023年11月	-	599,132,692	-65,164,561	533,968,131
台州温岭市新城云樾东方*	2023年9月	-	1,887,697,170	-1,388,237,069	499,460,101
天津北辰区新城悦隼风华·悦城	2023年1月	229,821,553	579,895,646	-334,909,047	474,808,152
杭州临平区新城香悦和鸣府	2023年6月	-	3,752,953,126	-3,299,837,757	453,115,369
德州齐河县新城玺樾	2023年10月	382,476,759	228,787,431	-161,738,421	449,525,769
无锡锡山区新城文晖铭苑	2023年5月	-	3,504,218,085	-3,065,953,630	438,264,455
苏州 MOC 芯城汇*	2023年6月	384,339,617	411,284,565	-395,781,933	399,842,249
上海嘉定区新城香溢璟庭二期	2023年1月	165,241,583	280,456,819	-57,009,995	388,688,407
黄石大冶吾悦广场项目*	2023年11月	-	448,284,057	-67,615,435	380,668,622
阜阳颍州吾悦广场项目	2022年6月	376,250,840	-	-9,127,295	367,123,545
长沙长沙县新城朗隼	2023年12月	-	1,189,940,616	-843,492,029	346,448,587
阜阳颍上吾悦广场项目*	2023年12月	-	832,961,757	-487,060,889	345,900,868
上海闵行区新城千禧公园	2023年1月	-	2,063,792,988	-1,722,615,235	341,177,753
娄底娄星吾悦广场项目*	2023年12月	-	340,735,730	-	340,735,730
烟台芝罘区新城璞樾园著*	2023年1月	365,803,502	61,974,218	-97,088,836	330,688,884
北海银海吾悦广场项目	2023年12月	369,209,258	452,340,692	-493,346,441	328,203,509
滨州滨城吾悦广场项目*	2023年6月	-	872,235,471	-546,066,885	326,168,586
昆明安宁酒店项目*	2023年12月	-	841,073,883	-552,799,463	288,274,420
泰州海陵区新城皇家花园	2020年6月	270,949,490	2,654,435	-3,290,585	270,313,340
常州金坛区新城萃隼花园	2023年6月	-	1,118,620,513	-851,861,414	266,759,099
日照东港吾悦广场项目*	2023年12月	-	691,928,179	-433,473,159	258,455,020
武汉东西湖区武汉新城桃李郡*	2023年9月	174,653,023	665,521,933	-591,784,847	248,390,109
青岛高新区新城云樾晓院	2021年10月	573,222,949	116,918,027	-445,070,131	245,070,845
郑州荥阳吾悦广场项目	2022年11月	439,948,979	-	-201,738,555	238,210,424
南京江宁区新城云溪滨江	2023年10月	-	1,867,651,052	-1,634,909,668	232,741,384
泰安肥城吾悦广场项目*	2023年12月	83,601,176	465,079,886	-317,420,783	231,260,279
阜阳颍州区新城云昱东方	2023年1月	-	826,064,891	-595,854,915	230,209,976
福州平潭吾悦广场项目*	2023年9月	-	746,692,508	-518,978,986	227,713,522
武汉洪山区武汉新城阅璟台	2023年6月	260,619,805	43,694,922	-78,462,869	225,851,858
济南槐荫区新城时光印象	2023年9月	-	683,274,154	-462,068,413	221,205,741
镇江扬中吾悦广场项目*	2023年9月	116,188,140	611,220,056	-513,125,273	214,282,923
株洲荷塘区新城樾府	2023年11月	199,170,431	303,676,154	-290,452,595	212,393,990
湖州南浔吾悦广场项目	2023年7月	34,108,988	1,184,286,994	-1,010,391,576	208,004,406
连云港赣榆区新城海悦铭筑	2023年8月	-	712,378,765	-504,958,942	207,419,823
昆明晋宁吾悦广场项目*	2023年12月	52,155,508	462,106,402	-313,256,812	201,005,098
遵义红花岗吾悦广场项目	2023年9月	49,511,330	591,548,431	-440,160,924	200,898,837
滁州天长吾悦广场项目	2023年11月	476,360,400	947,205,004	-1,225,482,681	198,082,723
武汉汉南区新城天悦观澜*	2023年6月	-	290,357,592	-118,827,880	171,529,712
无锡梁溪项目	2021年12月	169,083,251	-	-	169,083,251
贵阳经开吾悦广场项目*	2023年9月	-	839,418,580	-671,409,079	168,009,501
宜昌西陵吾悦广场项目	2023年11月	-	1,343,818,997	-1,179,747,638	164,071,359

镇江扬中新城九里香畔*	2023年12月	30,430,555	257,909,261	-125,461,066	162,878,750
重庆北碚吾悦广场项目*	2023年10月	-	251,930,762	-93,789,870	158,140,892
金华兰溪市新城香悦兰城	2023年9月	15,576,352	576,969,026	-435,250,696	157,294,682
鄂州鄂城吾悦广场项目*	2023年11月	-	1,197,082,620	-1,047,234,623	149,847,997
苏州张家港市新城和樾花园	2022年12月	430,568,611	9,056,978	-293,859,181	145,766,408
亳州谯城区新城亳州玺樾府	2022年6月	147,453,319	-	-5,865,612	141,587,707
重庆江津吾悦广场项目*	2023年7月	-	1,172,681,158	-1,034,681,590	137,999,568
唐山路南区新城瑞府	2023年3月	-	912,004,750	-778,313,208	133,691,542
天津武清区新城玺樾熙棠	2023年5月	-	2,033,588,500	-1,902,454,307	131,134,193
成都温江区新城林屿溪	2023年12月	-	512,203,643	-382,429,164	129,774,479
武汉江夏区武汉新城·金郡	2021年9月	195,221,100	-	-70,151,406	125,069,694
保山隆阳吾悦广场项目*	2022年11月	289,197,230	-	-166,844,160	122,353,070
天津滨海新区吾悦广场项目	2023年3月	-	993,662,450	-871,550,546	122,111,904
重庆江北区新城琅翠	2023年9月	29,775,914	820,763,276	-728,532,039	122,007,151
运城盐湖吾悦广场项目*	2023年12月	-	1,650,997,929	-1,530,956,487	120,041,442
沈阳沈北吾悦广场项目	2023年1月	112,484,699	164,253,489	-158,017,524	118,720,664
沧州新华区新城悦隼风华	2023年12月	92,604,004	569,688,175	-545,711,467	116,580,712
云昱花园*	2023年5月	37,173,959	1,436,726,543	-1,359,038,139	114,862,363
威海荣成市新城悦隼公馆	2023年1月	117,049,405	249,695,671	-252,919,074	113,826,002
南京建邺吾悦广场项目	2021年7月	1,953,284,489	-	-1,840,859,521	112,424,968
天津滨海新区新城金樾府	2023年9月	95,644,122	836,314,458	-821,106,714	110,851,866
天津津南区新城和兴府	2023年9月	-	1,040,275,920	-929,644,889	110,631,031
徐州新沂吾悦广场项目*	2023年4月	90,215,802	133,574,918	-114,430,793	109,359,927
盐城高新区新城悦隼时代花园	2021年12月	129,947,828	120,084,769	-141,036,178	108,996,419
上海青浦区新城璞樾门第	2020年3月	119,687,961	1,418,342	-12,425,065	108,681,238
广安广安吾悦广场项目*	2023年6月	-	1,375,082,178	-1,266,916,378	108,165,800
苏州太仓市云萃景园项目	2023年11月	-	1,659,566,029	-1,553,904,090	105,661,939
中山岚彩名苑	2021年4月	246,938,209	-	-142,877,921	104,060,288
铜陵铜官吾悦广场项目	2023年9月	33,332,820	1,176,463,157	-1,106,975,519	102,820,458
桂林灵川县新城安厦大都会	2022年5月	107,950,632	-	-7,227,136	100,723,496
重庆渝北吾悦广场项目*	2022年6月	268,305,832	-	-167,605,037	100,700,795
江门新会区新城博富领国际名苑*	2023年12月	27,724,182	242,098,364	-171,547,781	98,274,765
遵义红花岗区新城悦隼风华	2021年11月	94,456,339	-	-180,360	94,275,979
金樾江南花园*	2022年11月	111,822,534	-	-17,799,650	94,022,884
包头东河吾悦广场项目	2023年8月	55,980,676	486,815,800	-449,109,419	93,687,057
孝感高新技术开发区孝感新城玺樾*	2023年3月	33,622,652	270,183,762	-211,571,893	92,234,521
天津滨海新区新城中梁长风雅著*	2023年1月	-	1,988,051,854	-1,896,490,019	91,561,835
扬州高邮吾悦广场项目	2023年12月	125,636,750	406,828,625	-441,808,254	90,657,121
西安临潼区新城玺樾御府	2022年10月	142,608,303	49,813,756	-102,327,974	90,094,085
西安新城首府	2023年10月	-	2,064,531,939	-1,974,733,771	89,798,168
温州洞头区新城瓯江湾*	2023年6月	-	2,063,576,272	-1,974,078,796	89,497,476
内江市中吾悦广场项目	2022年10月	476,815,616	-	-387,758,323	89,057,293
重庆渝北区新城朗隼大都会	2023年1月	54,311,964	733,863,529	-700,519,016	87,656,477
昆明安宁吾悦广场项目	2022年12月	124,976,830	19,080,300	-56,876,526	87,180,604
上海嘉定区新城香溢荟苑	2016年6月	86,830,101	-	-	86,830,101
淮北杜集吾悦广场项目	2022年10月	78,394,805	6,645,307	-	85,040,112
贵阳龙里县新城龙樾府	2022年11月	95,419,595	-	-11,776,770	83,642,825
廊坊广阳区凯悦嘉园	2021年4月	85,087,066	3,283,218	-6,642,863	81,727,421
新城·凤凰台*	2022年12月	144,782,279	27,064,096	-90,635,414	81,210,961
常州武进区新城九熙台苑	2022年5月	141,317,477	-	-60,771,860	80,545,617
苏州工业园区嘉樾时代花园	2022年12月	201,283,118	6,703,234	-129,171,774	78,814,578
太原万柏林吾悦广场项目*	2023年12月	3,754,737	125,895,399	-50,872,878	78,777,258
长沙长沙县新城汇隼风华	2023年4月	-	576,494,141	-498,010,285	78,483,856

贵港港北吾悦广场项目	2023年3月	15,064,448	535,838,570	-472,641,164	78,261,854
嘉兴海盐吾悦广场项目	2021年5月	98,952,640	1,989,326	-23,189,104	77,752,862
汕尾海丰县新城和樾*	2022年12月	67,962,398	487,306,653	-479,774,300	75,494,751
湘潭九华区新城璟隽	2023年11月	7,649,166	469,485,508	-401,783,738	75,350,936
上海嘉定区新城香溢澜庭	2021年10月	157,750,000	-	-82,587,790	75,162,210
南昌进贤吾悦广场项目*	2023年11月	-	824,736,963	-749,754,283	74,982,680
宿迁宿城区新城玺樾府	2023年2月	326,979,867	260,485,050	-512,963,129	74,501,788
苏州张家港市新城云悦时光花园	2023年5月	-	423,026,943	-350,487,621	72,539,322
滁州南谯吾悦广场项目	2022年8月	75,427,606	-	-4,070,294	71,357,312
盐城大丰区新城悦隽名邸	2023年12月	21,888,138	913,169,349	-864,197,755	70,859,732
贵阳清镇吾悦广场项目	2022年7月	75,994,416	-	-5,282,968	70,711,448
常州钟楼区新城首府	2021年12月	93,542,671	1,471,857	-25,790,459	69,224,069
成都新津区新城金樾府二三期	2022年12月	231,970,440	54,713,101	-218,570,660	68,112,881
云浮云城吾悦广场项目*	2023年12月	-	642,064,327	-575,512,693	66,551,634
扬州邗江区新城拾光樾	2023年3月	-	226,622,429	-161,998,072	64,624,357
南京浦口区新城金樾府	2023年1月	43,932,727	104,522,653	-84,507,461	63,947,919
长沙雨花吾悦广场项目	2020年12月	65,086,003	-	-1,233,459	63,852,544
盐城射阳吾悦广场项目	2022年12月	63,887,205	-	-832,470	63,054,735
扬州宝应吾悦广场项目	2022年8月	75,362,932	-	-13,945,251	61,417,681
宁波慈溪吾悦广场项目	2022年4月	69,288,742	-	-9,968,592	59,320,150
天津宁河区新城悦隽公馆*	2023年12月	84,933,051	22,927,807	-48,937,765	58,923,093
许昌建安区金玉堂*	2021年12月	82,014,343	-	-23,261,663	58,752,680
潍坊诸城市新城荣樾大都会*	2022年5月	81,331,165	-	-23,724,604	57,606,561
淄博周村区新城悦隽江山	2023年1月	19,796,753	557,826,111	-520,333,807	57,289,057
宿迁泗洪吾悦广场项目	2023年12月	229,838,167	805,412,375	-978,654,728	56,595,814
苏州吴江区新城邻水湾景苑*	2022年12月	811,895,100	289,146,541	-1,044,781,294	56,260,347
遵义红花岗区新城金樾和山	2021年12月	46,137,123	17,253,444	-7,283,284	56,107,283
长沙长沙县新城明昱东方*	2023年9月	-	1,094,900,062	-1,039,276,855	55,623,207
盐城大丰吾悦广场项目	2023年3月	34,949,271	868,842,138	-848,341,337	55,450,072
长沙望城区新城国际花都	2021年3月	85,866,969	-	-30,547,511	55,319,458
银川兴庆吾悦广场项目	2023年11月	18,842,451	1,233,647,707	-1,200,060,640	52,429,518
南昌南昌县新城高速·昱江来*	2023年9月	-	219,258,810	-167,279,678	51,979,132
明昱花园	2020年12月	45,331,529	4,816,093	-	50,147,622
常州金坛区新城金郡花园	2021年5月	49,240,367	-	-	49,240,367
淮安涟水吾悦广场项目*	2023年3月	-	213,600,613	-164,397,142	49,203,471
南宁江南区新城锦樾府	2023年12月	-	919,926,008	-871,088,244	48,837,764
天津武清区新城悦隽央著	2022年9月	186,820,694	-	-140,833,936	45,986,758
宿迁宿城区新城水木清华	2021年1月	42,420,812	2,434,704	-373,907	44,481,609
长沙宁乡吾悦广场项目	2022年7月	77,045,405	62,050,664	-94,978,166	44,117,903
大同云冈吾悦广场项目*	2023年5月	-	117,452,451	-74,120,226	43,332,225
蚌埠龙子湖区新城怡康时光印象	2023年6月	-	791,263,131	-748,008,421	43,254,710
重庆双福新区新城和昱麟云	2022年12月	132,423,688	-	-89,697,212	42,726,476
泰安新泰吾悦广场项目*	2022年12月	53,218,918	5,157,474	-16,409,960	41,966,432
徐州贾汪吾悦广场项目*	2023年12月	48,820,226	272,765,687	-280,443,214	41,142,699
宿迁经开区新城悦隽	2021年8月	43,220,937	-	-2,668,369	40,552,568
北京大兴区新城熙红印	2022年12月	66,618,005	-	-26,157,051	40,460,954
荆州沙市吾悦广场项目	2021年11月	102,438,588	9,796,253	-71,820,601	40,414,240
南京江北新区新城花漾紫郡	2018年6月	41,793,588	18,528	-1,400,050	40,412,066
台州椒江区新城云樾风华	2023年7月	-	1,387,436,668	-1,347,516,429	39,920,239
天津武清区新城悦隽学府	2023年11月	-	320,349,481	-280,654,513	39,694,968
天津北辰区新城悦隽风华	2021年8月	48,776,620	-	-9,089,861	39,686,759

重庆大足吾悦广场项目*	2023 年 12 月	16,420,618	1,161,541,437	-1,138,446,376	39,515,679
南通启东市新城蝶湖世界湾	2021 年 1 月	57,654,268	-	-18,911,590	38,742,678
天津宝坻区新城·泊阅	2023 年 10 月	-	820,921,786	-782,483,366	38,438,420
黄石下陆区黄石新城朗隽	2022 年 9 月	53,737,131	72,580,836	-88,138,387	38,179,580
泰州泰兴吾悦广场项目	2020 年 7 月	31,804,735	5,851,604	-2,572,943	35,083,396
延安宝塔吾悦广场项目	2021 年 11 月	41,631,318	-	-6,985,458	34,645,860
天津武清区新城湖畔风华	2022 年 9 月	36,225,584	-	-2,829,528	33,396,056
肇庆四会吾悦广场项目	2022 年 12 月	58,223,141	-	-25,036,951	33,186,190
天津宁河吾悦广场项目	2023 年 12 月	-	188,097,395	-155,036,309	33,061,086
日照东港区时代之光	2023 年 11 月	-	809,859,799	-778,047,210	31,812,589
宿迁泗阳吾悦广场项目*	2023 年 8 月	41,466,769	704,851,501	-714,547,825	31,770,445
成都龙泉驿区新里桃溪川	2020 年 12 月	33,335,344	461,380	-2,383,706	31,413,018
南京江宁区新城悦峯	2021 年 1 月	30,891,108	-	-27,030	30,864,078
苏州昆山市新城翡丽兰亭	2022 年 12 月	81,830,780	6,712,464	-57,841,799	30,701,445
其他		1,805,882,922	17,593,257,242	-14,618,377,167	4,780,762,997
		18,681,202,878	105,351,809,050	-92,177,035,512	31,855,976,416

注 1: 对于以前年度完工的开发产品, 预计总成本变更导致的项目成本调整金额包括于“本年增加及调整”栏。

#### (b) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	8,616,556,162	5,058,176,192	-1,369,331,271	215,273,037		12,090,128,046
开发产品	939,774,808	505,283,107	1,369,331,271	2,049,260,443		765,128,743
合计	9,556,330,970	5,563,459,299		2,264,533,480		12,855,256,789

本期增加金额其他: 从开发成本转入开发产品

其中转回或转销明细如下:

单位: 元 币种: 人民币

	本年减少	
	转回	转销
开发成本	215,273,037	-
开发产品	-	2,049,260,443
	215,273,037	2,049,260,443

#### (c) 存货跌价准备情况如下:

	确定可变现净值的具体依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转销存货跌价准备的原因
拟开发土地	预计开发完工后的销售价格减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金	不适用	不适用



开发成本	实际销售价格/预计完工后的销售价格减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金	销售价格上涨	不适用
开发产品	实际销售价格/预计销售价格减去相关销售费用及相关税金	不适用	实现销售并结转营业成本

(d) 于 2023 年 12 月 31 日, 存货中用于长期借款、一年内到期的长期借款及短期借款抵押的拟开发土地、开发成本及开发产品分别为 0 元、56,213,153,189 元及 0 元(2022 年 12 月 31 日: 0 元、75,529,999,336 元及 0 元)(附注四(46))。

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

适用 不适用

(e) 2023 年度计入存货成本的资本化借款费用为 1,379,029,245 元(2022 年度: 2,540,056,969 元)(附注四(65)); 计入存货成本的资本化融资成分为 428,874,433 元(2022 年度: 2,908,486,878 元)(附注四(65))。2023 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 6.34%(2022 年度: 6.63%)。

(f) 于 2023 年 12 月 31 日账面余额为 40,119,327,585 元(2022 年 12 月 31 日:88,175,949,496 元)的开发成本竣工期间预计超过 1 年, 拟开发土地竣工期间均预计超过 1 年, 其余存货余额预计可于 1 年内变现。

(g) 合同履行成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

(11) 持有待售资产

适用 不适用

(12) 一年内到期的非流动资产

适用 不适用

一年内到期的债权投资

适用 不适用

一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

**(13) 其他流动资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收退货成本		
预交增值税	3,777,243,410	5,264,081,961
预交企业所得税	2,467,273,550	3,757,299,382
预交土地增值税	2,079,327,130	3,293,338,824
待抵扣进项税额	3,368,026,834	3,641,959,701
预交的其他税金	344,544,114	430,725,466
合同取得成本	3,336,978,251	3,789,211,700
合计	15,373,393,289	20,176,617,034

## 其他说明

合同取得成本(i) 本集团将为签订商品房预售合同而发生的佣金等直接增量成本资本化为合同取得成本，并确认为其他流动资产。该等合同取得成本在相关商品房销售收入确认时相应结转至损益表。

**(14) 债权投资****(a) 债权投资情况**

□适用 √不适用

债权投资减值准备本期变动情况

□适用 √不适用

**(b) 期末重要的债权投资**

□适用 √不适用

**(c) 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

**(d) 本期实际的核销债权投资情况**

□适用 √不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

□适用 √不适用

债权投资的核销说明：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**(15) 其他债权投资**

**(a) 其他债权投资情况**

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

**(b) 期末重要的其他债权投资**

适用 不适用

**(c) 减值准备计提情况**

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

**(d) 本期实际核销的其他债权投资情况**

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**(16) 长期应收款**

**(a) 长期应收款情况**

适用 不适用

**(b) 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

**(c) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

**(d) 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(e) 本期实际核销的长期应收款情况**

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**(17) 其他非流动金融资产**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	50,000,000	113,992,449
合计	50,000,000	113,992,449

其他说明：

适用 不适用

## (18) 长期股权投资

## (a) 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动							期末 余额	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备			其他
一、合营企业											
佛山锦宏置业有限公司	1,779,354			-67,096						1,712,258	
长沙乾璟置业有限公司	1,124,474			-83,864						1,040,610	
温州新城亿博房地产开发有限公司	858,043			35,468						893,511	
唐山郡成房地产开发有限公司	437,909			208,738						646,647	
上海佳朋房地产开发有限公司	534,541			-37,276						497,265	
天津市淀兴房地产开发有限公司	491,623			-4,871						486,752	
金华锦海置业有限公司	484,706			-2,250						482,456	
青岛达铭房地产开发有限公司	384,718			18,333						403,051	
成都融辉桥宇置业有限公司	386,889			-3,520						383,369	
南京招锦弘新房地产开发有限公司	413,347			-56,090						357,257	
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	303,358			43,361						346,719	
上海嘉禹置业有限公司	315,966			3,598						319,564	
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	286,423			-9,945						276,478	
天津金拓房地产开发有限公司	235,420			37,652						273,072	
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	263,888			3,369						267,257	
四川万合鑫城置业有限公司	262,467			-1,069						261,398	
阜阳中之环置业有限公司	205,505			2,978						208,483	
重庆柯爵企业管理有限公司	190,374			-						190,374	
南京旭新天置业有限公司	193,531			-4,667						188,864	
常熟中置房地产有限公司	631,673		279,500	2			195,000			157,175	
北京悦创房地产开发有限公司	126,201		-	17,071			-			143,272	
连云港鸿恒房地产开发有限公司	20,716		-	105,905			-			126,621	
其他	3,003,556	15,209	683,464	637,113			790,946		-149,994	2,031,474	
小计	12,934,682	15,209	962,964	842,940			985,946		-149,994	11,693,927	
二、联营企业											
常州祥泰房地产开发有限公司	517,388			226,398						743,786	
苏州胜悦房地产开发有限公司	752,980			-15,872						737,108	
温州和枫商务信息咨询有限公司	695,178			8,764						703,942	

## 2023 年年度报告

鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	551,958			94,805					646,763
嘉善裕辰房地产开发有限公司	471,742			169,095					640,837
青岛双城房地产有限公司	592,780			14,152					606,932
苏州兆达房地产开发有限公司	529,559			45,990					575,549
鼎信长城投资管理集团有限公司	572,377			-44,527					527,850
常州绿都房地产有限公司	400,245			36,262					436,507
常熟金俊房地产开发有限公司	439,728			-11,398					428,330
重庆亿臻房地产开发有限公司	342,879			-1,410			23,100		318,369
南京新劲联房地产开发有限公司	338,857			-44,519			-		294,338
台州锦昌置业有限公司	271,659			18,745					290,404
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	543,275	254,800		-20,077					268,398
云南骏苑房地产开发有限公司	239,123	-		2,446					241,569
淮安瑞悦房地产开发有限公司	243,662			-6,151					237,511
绍兴保骏置地有限公司	238,171			-944					237,227
太仓鸿郡科技发展有限公司	202,694			28,274					230,968
苏州正冠房地产开发有限公司	165,562			31,377					196,939
苏州晟铭房地产开发有限公司	177,298			10,277					187,575
常州新城悦兴房地产开发有限公司	128,029			36,417					164,446
常州恒劲房地产开发有限公司	219,214			-57,542					161,672
苏州骁竣房地产开发有限公司	221,135			-61,437					159,698
盐城鸿盛房地产开发有限公司	33,419			124,200					157,619
如皋市鸿鑫房地产有限公司	-			140,019					140,019
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	146,140			-10,853					135,287
重庆美城金房地产开发有限公司	116,266			13,015					129,281
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	179,231			-861			57,094		121,276
其他	2,883,446	207,647	158,209	32,894			241,607	-413	2,723,758
小计	12,213,995	207,647	413,009	757,539			321,801	-413	12,443,958
合计	25,148,677	222,856	1,375,973	1,600,479			1,307,747	-150,407	24,137,885

## 其他说明

单位：元 币种：人民币

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
合营企业(i)	11,693,926,578	12,934,682,365
联营企业(ii)	12,443,958,276	12,213,995,277
	24,137,884,854	25,148,677,642

于 2023 年 12 月 31 日，账面价值为 2,160,524,703 元(2022 年 12 月 31 日：1,951,042,975 元)的长期股权投资已用于为关联方的借款提供质押(附注九(5))。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团无需就长期股权投资计提减值准备(2022 年 12 月 31 日：无)。

## (i) 合营企业

本集团在合营企业中的权益相关信息见附注七(3)。

与合营企业投资相关的未确认承诺见附注十一。

于 2023 年度，本集团通过收购股权的方式取得部分原合营企业的控制权，相应的，本集团对该等公司投资的余额 87,269,034 元由长期股权投资转出(附注六(1))，共产生的投资损失 30,984,341 元(附注四(72))；本集团处置部分长期股权投资，处置金额 62,724,832 元，共产生投资损失 32,644,833 元(附注四(72))；此外，本集团通过减资减少长期股权投资 962,964,420 元。

## (ii) 联营企业

本集团在联营企业中的权益相关信息见附注七(3)。

减少投资、其他注：于 2023 年度，本集团通过收购股权的方式取得部分原联营企业的控制权，相应的，本集团对该等公司投资的余额 0 元由长期股权投资转出(附注六(1))，共产生的投资损失 32,975,423 元(附注四(72))；本集团处置部分长期股权投资，处置金额为 413,391 元，共产生投资收益 9,386,611 元(附注四(72))；此外，本集团通过减资减少长期股权投资 413,008,877 元。

## (b) 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

## (19) 其他权益工具投资

## (a) 其他权益工具投资情况

适用 不适用

## (b) 本期存在终止确认的情况说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**(20) 投资性房地产**

投资性房地产计量模式

**(a) 采用公允价值计量模式的投资性房地产**

单位：元 币种：人民币

项目	已完工投资性房地产	在建投资性房地产	合计
一、期初余额	103,347,600,000	12,579,000,000	115,926,600,000
二、本期变动	9,699,400,000	-6,110,000,000	3,589,400,000
加：外购			
存货\固定资产\在建工程转入			
企业合并增加			
减：处置			
其他转出			
公允价值变动	-125,105,074	189,084,038	63,978,964
本年购建	-	3,571,136,392	3,571,136,392
本年预估成本变动	-45,715,356		-45,715,356
本年完工	9,870,220,430	-9,870,220,430	-
三、期末余额	113,047,000,000	6,469,000,000	119,516,000,000

其他说明

√适用 □不适用

2023 年度，计入在建投资性房地产的借款费用资本化金额为 408,550,743 元(2022 年度：168,741,810 元)(附注四(65))，用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 6.34%(2022 年度：6.63%)。

2023 年度投资性房地产公允价值变动对本集团当期损益的影响金额为 63,978,964 元(2022 年度：1,101,337,572 元)(附注四(70))，相应的递延所得税为 14,244,741 元(2022 年度：275,334,393 元)。

投资性房地产于各资产负债表日由独立专业合格评估师戴德梁行有限公司按市场租金及现有用途基准进行重估。估值按将现有租约所得的租金收入净额资本化，并考虑物业租约期届满之后的预计收入进行计算(附注十六(1))。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团账面价值为 78,329,051,404 元(2022 年 12 月 31 日：74,458,600,000 元)的投资性房地产已用作本集团借款及债券的抵押(附注四(33)、附注四(46)、附注四(47))。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团账面价值为 0 元(2022 年 12 月 31 日：1,550,000,000 元)的投资性房地产已用作本集团履约保函抵押物。

**(b) 未办妥产权证书的投资性房地产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
已完工投资性房地产	6,511,000,000	尚在办理过程中

于 2023 年 12 月 31 日，本集团所持有的账面价值为 6,511,000,000 元的已完工投资性房地产的相关产权证书尚在办理过程中(2022 年 12 月 31 日：6,989,000,000 元)。

**(c) 转换为投资性房地产并采用公允价值计量模式的情况说明**

□适用 √不适用



## (d) 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

□适用 √不适用

## (21) 固定资产

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,387,439,523	2,098,947,419
固定资产清理		
合计	2,387,439,523	2,098,947,419

其他说明：

□适用 √不适用

## 固定资产

## (a) 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	房屋装修	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	2,070,000,105	350,601,394	399,216,352	71,423,518	170,005,360	3,061,246,729
2. 本期增加金额	410,128,642		4,446,538	5,330,654	2,909,264	422,815,098
(1) 购置	-	-	4,446,538	5,330,654	2,909,264	12,686,456
(2) 在建工程转入	410,128,642					410,128,642
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额			20,432,663	7,898,307	6,101,027	34,431,997
(1) 处置或报废			20,432,663	7,788,186	6,079,124	34,299,973
(2) 处置子公司转出				110,121	21,903	132,024
4. 期末余额	2,480,128,747	350,601,394	383,230,227	68,855,865	166,813,597	3,449,629,830
二、累计折旧						
1. 期初余额	326,825,602	251,574,419	156,239,521	67,158,539	160,501,229	962,299,310
2. 本期增加金额	51,634,279	35,060,140	35,150,198	5,259,919	5,909,643	133,014,179
(1) 计提	51,634,279	35,060,140	35,150,198	5,259,919	5,909,643	133,014,179
3. 本期减少金额			19,378,872	7,799,132	5,945,178	33,123,182
(1) 处置或报废			19,378,872	7,741,845	5,944,307	33,065,024
(2) 处置子公司转出	-	-	-	57,287	871	58,158
4. 期末余额	378,459,881	286,634,559	172,010,847	64,619,326	160,465,694	1,062,190,307
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	2,101,668,866	63,966,835	211,219,380	4,236,539	6,347,903	2,387,439,523
2. 期初账面价值	1,743,174,503	99,026,975	242,976,831	4,264,979	9,504,131	2,098,947,419

其他说明：

适用  不适用

于 2023 年 12 月 31 日，账面价值为 1,198,155,093 元(原价 1,544,519,161 元)的房屋及建筑物已作为长期借款的抵押物(2022 年 12 月 31 日：账面价值为 1,134,585,731 元(原价 1,406,104,180 元)(附注四(46))。

2023 年度固定资产计提的折旧金额为 133,014,179 元(2022 年度：133,545,844 元)，其中计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为 35,667,693 元、946,058 元及 96,400,428 元(2022 年度：34,443,413 元、940,346 元及 98,162,085 元)。

2023 年度，本集团对存在减值迹象的固定资产进行减值测试，经比较相关资产的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值后，采用预计未来现金流量的现值确定相关资产的可收回金额为 2,037,000,000 元，未计提减值准备。

本集团根据历史经验及对市场发展的预测确定收入增长率和毛利率，预测期增长率基于经批准的 5 年期预算，稳定期增长率为预测期后所采用的增长率，与权威行业报告所载的预测数据一致，折现率为反映相关资产特定风险的税前折现率。本集团采用未来现金流量折现方法时所采用的关键假设如下：

预测期年限	5 年
预测期收入增长率	5%
稳定期收入增长率	3%~4%
毛利率	45.0%~61.3%
税前折现率	6.5%~9%

**(b) 暂时闲置的固定资产情况**

适用  不适用

**(c) 通过经营租赁租出的固定资产**

适用  不适用

**(d) 未办妥产权证书的固定资产情况**

适用  不适用

**(e) 固定资产的减值测试情况**

适用  不适用

**固定资产清理**

适用  不适用

**(22) 在建工程**

**项目列示**

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	1,349,857,522	1,604,030,460
工程物资		
合计	1,349,857,522	1,604,030,460

其他说明：

适用 不适用

在建工程

(a) 在建工程情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建酒店	1,349,857,522		1,349,857,522	1,604,030,460		1,604,030,460
合计	1,349,857,522		1,349,857,522	1,604,030,460		1,604,030,460

## (b) 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
苏州星丽岚酒店项目	110,823 万元	860,635,586	47,231,469			907,867,055	82	82%	38,011,048	14,143,723	6.34	自有资金及借款
六盘水酒店项目	48,353 万元	327,322,211	82,806,431	410,128,642		-	100	100%	11,400,178	6,028,254	6.34	自有资金及借款
昆明安宁酒店项目	49,465 万元	416,072,663	25,917,804	-		441,990,467	89	89%	13,945,355	7,378,536	6.34	自有资金及借款
合计	208,641 万元	1,604,030,460	155,955,704	410,128,642		1,349,857,522	/	/	63,356,581	27,550,513	/	/

## 其他说明

√适用 □不适用

本集团自建的六盘水酒店于 2023 年度完成竣工验收并达到预定可使用状态，相应转入固定资产。

## (c) 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

## (d) 在建工程的减值测试情况

□适用 √不适用

## 工程物资

## (a) 工程物资情况

□适用 √不适用

## (23) 生产性生物资产

## (a) 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用  不适用

## (b) 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用  不适用

## (c) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用  不适用

## 其他说明

适用  不适用

## (24) 油气资产

## (a) 油气资产情况

适用  不适用

## (b) 油气资产的减值测试情况

适用  不适用

## (25) 使用权资产

## (a) 使用权资产情况

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	772,416,453	772,416,453
2. 本期增加金额	776,852,483	776,852,483
(1) 新增租赁合同	776,852,483	776,852,483
3. 本期减少金额	33,277,889	33,277,889
(1) 租赁合同结束	33,277,889	33,277,889
4. 期末余额	1,515,991,047	1,515,991,047
二、累计折旧		
1. 期初余额	156,038,556	156,038,556
2. 本期增加金额	94,671,329	94,671,329
(1) 计提	94,671,329	94,671,329
3. 本期减少金额	33,277,889	33,277,889
(1) 处置		
(2) 租赁合同结束	33,277,889	33,277,889
4. 期末余额	217,431,996	217,431,996
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		

(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	1,298,559,051	1,298,559,051
2. 期初账面价值	616,377,897	616,377,897

**(b) 使用权资产的减值测试情况**

适用 不适用

## (26) 无形资产

## (a) 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	客户资源	商标	专利技术	资质	合计
一、账面原值							
1. 期初余额	1,193,513,848	169,343,283	39,619,491	270,000,000	180,000,000	32,126,878	1,884,603,500
2. 本期增加金额	-	2,111,438	-	-	-	-	2,111,438
(1) 购置		2,111,438	-	-	-	-	2,111,438
(2) 内部研发							
(3) 企业合并增加							
3. 本期减少金额							
(1) 处置							
4. 期末余额	1,193,513,848	171,454,721	39,619,491	270,000,000	180,000,000	32,126,878	1,886,714,938
二、累计摊销							
1. 期初余额	115,161,987	116,443,806	17,828,773	121,500,000	81,000,000	6,597,857	458,532,423
2. 本期增加金额	30,077,101	27,313,700	3,961,949	27,000,000	18,000,000	3,212,687	109,565,437
(1) 计提	30,077,101	27,313,700	3,961,949	27,000,000	18,000,000	3,212,687	109,565,437
3. 本期减少金额							
(1) 处置							
4. 期末余额	145,239,088	143,757,506	21,790,722	148,500,000	99,000,000	9,810,544	568,097,860
三、减值准备							
1. 期初余额							
2. 本期增加金额							
(1) 计提							
3. 本期减少金额							
(1) 处置							
4. 期末余额							
四、账面价值							
1. 期末账面价值	1,048,274,760	27,697,215	17,828,769	121,500,000	81,000,000	22,316,334	1,318,617,078
2. 期初账面价值	1,078,351,861	52,899,477	21,790,718	148,500,000	99,000,000	25,529,021	1,426,071,077

其他说明：

适用  不适用

2023 年度无形资产的摊销金额为 109,565,437 元(2022 年度：100,255,325 元)。

于 2023 年 12 月 31 日，账面价值为 517,149,266 元(原价 536,681,832 元)的土地使用权已作为长期借款的抵押物(2022 年 12 月 31 日：账面价值为 314,841,193 元(原价 464,908,967 元)的土地使用权已作为长期借款的抵押物)(附注四(46))。

**(b) 未办妥产权证书的土地使用权情况**

适用  不适用

**(c) 无形资产的减值测试情况**

适用  不适用

**(27) 商誉**

**(a) 商誉账面原值**

适用  不适用

**(b) 商誉减值准备**

适用  不适用

**(c) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**

适用  不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用  不适用

其他说明

适用  不适用

**(d) 可收回金额的具体确定方法**

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用  不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用  不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用  不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用  不适用

**(e) 业绩承诺及对应商誉减值情况**

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用  不适用



其他说明

适用 不适用**(28) 长期待摊费用**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租入办公楼装修费	55,198,672	20,239,146	37,238,039	41,754	38,158,025
临时设施	1,252,296	9,227,056	4,216,155		6,263,197
其他	13,963,478	29,847,991	7,454,668		36,356,801
合计	70,414,446	59,314,193	48,908,862	41,754	80,778,023

其他说明：

其他减少金额：处置转出

**(29) 递延所得税资产/ 递延所得税负债****(a) 未经抵销的递延所得税资产**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	19,606,636,148	4,901,659,037	20,516,013,116	5,129,003,279
资产减值准备	8,889,037,532	2,222,259,383	10,938,322,561	2,734,580,640
预提土地增值税	4,830,828,252	1,207,707,063	6,920,677,664	1,730,169,416
租赁负债	1,376,008,080	344,002,020	-	-
预提费用	2,934,567,824	733,641,956	2,771,312,096	692,828,024
合计	37,637,077,836	9,409,269,459	41,146,325,437	10,286,581,359

其中：				
预计于1年内(含1年)转回的金额		3,429,966,446		4,464,750,056
预计于1年后转回的金额		5,979,303,013		5,821,831,303
		9,409,269,459		10,286,581,359

**(b) 未经抵销的递延所得税负债**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				

其他权益工具投资公允价值变动				
公允价值变动	16,757,811,852	4,189,452,963	16,725,440,848	4,181,360,212
成本核算中会计与税法的差异	13,889,501,348	3,472,375,337	15,443,478,000	3,860,869,500
投资性房地产抵税折旧	9,269,025,532	2,317,256,383	7,411,452,124	1,852,863,031
中国大陆子公司预扣税	1,583,082,188	395,770,547	1,500,919,116	375,229,779
企业合并	647,312,984	161,828,246	858,822,529	214,705,632
使用权资产	1,362,305,188	340,576,297	-	-
合计	43,509,039,092	10,877,259,773	41,940,112,617	10,485,028,154

其中：				
预计于1年内(含1年)转回的金额		161,828,246		214,705,632
预计于1年后转回的金额		10,715,431,527		10,270,322,522
		10,877,259,773		10,485,028,154

## (c) 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	15,717,751,872	3,944,503,142
合计	15,717,751,872	3,944,503,142

## (d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2023	—	56,588,818	
2024	646,261,241	119,185,770	
2025	582,022,887	107,338,707	
2026	3,151,297,030	581,173,277	
2027	3,712,854,225	684,737,629	
2028	6,341,120,140	—	
无到期日	1,284,196,349	2,395,478,941	
合计	15,717,751,872	3,944,503,142	/

## (e) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	2,896,160,336	6,513,109,123	2,834,701,860	7,451,879,499
递延所得税负债	2,896,160,336	7,981,099,437	2,834,701,860	7,650,326,294

其他说明：

适用 不适用

### (30) 其他非流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履行成本						
应收退货成本						
合同资产						
工业用地及房产(i)	-			367,247,647		367,247,647
合计				367,247,647		367,247,647

其他说明：

- (i) 本公司之子公司常州新城房产开发有限公司(“常州新城”)于2007年9月20日通过受让常州嘉枫市场调查有限公司(“常州嘉枫”)股权,获得常新路110号、138号(原常州客车厂)地块的土地使用权,面积241,529.30平方米,相关权证于2007年3月16日办理,即常国用(2007)第0203450号和203353号。同年,又通过无锡东华伟业拍卖有限公司取得了常新路138号部分的土地使用权,面积60,661.70平方米。上述两个地块的地块性质均为工业用地,不能直接用于开发建设。于2023年1月,常州市钟楼区住房和城乡建设局与常州新城及常州嘉枫签订了《房屋征收补偿补充协议》征收该地块,补偿金额为800,715,616元。本集团于2023年收到了上述全部补偿款,相应损益433,467,969元转入资产处置收益科目。

## (31) 资产减值及损失准备

单位：元 币种：人民币

	2023 年 1 月 1 日	本年增加		本年减少			2023 年 12 月 31 日
		计提 (附注四(68))	非同一控制下的 企业合并	转回 (附注四(68))	转销	处置子公司 转出	
应收票据坏账准备(附注四(4))	-	-	-	-	-	-	-
其中：单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-
组合计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-
应收账款坏账准备(附注四(5))	9,888,495	5,460,306	-	-	-	-	15,348,801
其中：单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-
组合计提坏账准备	9,888,495	5,460,306	-	-	-	-	15,348,801
其他应收款坏账准备(附注四(8))	1,372,103,096	773,966,117	-	67,766,865	-	-	2,078,302,348
财务担保准备(附注四(69))	-	11,786,204	-	-	-	-	11,786,204
小计	1,381,991,591	791,212,627	-	67,766,865	-	-	2,105,437,353
存货跌价准备(附注四(10))	9,556,330,970	5,563,459,299	-	215,273,037	2,049,260,443	-	12,855,256,789
小计	9,556,330,970	5,563,459,299	-	215,273,037	2,049,260,443	-	12,855,256,789
	10,938,322,561	6,354,671,926	-	283,039,902	2,049,260,443	-	14,960,694,142

**(32) 所有权或使用权受限资产**

□适用 √不适用

**(33) 短期借款****(a) 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证借款		
抵押借款	426,391,000	430,000,000
抵押加质押借款(ii)	180,000,000	992,866,266
质押借款	277,963,649	200,000,000
信用借款	352,875,242	10,000,000
短期借款应付利息	26,947,634	32,716,794
合计	1,264,177,525	1,665,583,060

## 其他说明

√适用 □不适用

(i) 本集团之抵押借款和抵押加质押借款由下列账面净值之资产抵押

单位：元 币种：人民币

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
投资性房地产	2,235,073,632	5,349,000,000

于 2023 年 12 月 31 日，抵押借款 426,391,000 元(2022 年 12 月 31 日：430,000,000 元)由本集团投资性房地产作抵押(附注四(20))，利息每月或每季度支付一次。

(ii) 于 2023 年 12 月 31 日，抵押加质押借款 180,000,000 元(2022 年 12 月 31 日：992,866,266 元)由本集团的投资性房地产进行抵押(附注四(20))，同时由本公司部分子公司股权进行质押(附注七(1)(a))，利息每月或每季度支付一次。

(iii) 于 2023 年 12 月 31 日，质押借款 277,963,649 元(2022 年 12 月 31 日：200,000,000 元)由本公司部分子公司股权进行质押(附注七(1)(a))。利息每季度支付一次。

(iv) 于 2023 年 12 月 31 日，信用借款 352,875,242 元(2022 年 12 月 31 日：10,000,000 元)由本集团内公司相互提供担保，利息每月支付一次。

(v) 于 2023 年 12 月 31 日，短期借款的利率区间为 3.50%-12.00%(2022 年 12 月 31 日：4.90%-12.00%)。

**(b) 已逾期未偿还的短期借款情况**

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

**(34) 交易性金融负债**

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

### (35) 衍生金融负债

适用 不适用

### (36) 应付票据

#### (a) 应付票据列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	1,758,864,987	5,582,463,852
银行承兑汇票	-	522,228,205
合计	1,758,864,987	6,104,692,057

### (37) 应付账款

#### (a) 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付建筑工程款	46,669,089,888	44,260,225,822
合计	46,669,089,888	44,260,225,822

#### (b) 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
工程款	5,560,029,496	未到付款节点的工程款
合计	5,560,029,496	/

其他说明

适用 不适用

于2023年12月31日，账龄超过一年的应付账款为5,560,029,496元(2022年12月31日：5,550,866,569元)，主要为尚未支付的工程款，该等款项主要为未到付款节点的工程款，包括为了保证质量本集团延后支付的工程尾款和按照工程进度暂估的工程进度款项。

### (38) 合同负债

#### (a) 合同负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
物业销售预收款(i)	105,164,063,261	164,162,303,187
预收商业物业管理费	750,891,091	460,944,526
其他预收款	176,287,041	209,123,583
合计	106,091,241,393	164,832,371,296

其他说明：

√适用 □不适用

## (i) 物业销售预收款

单位：元 币种：人民币

	合同负债 2023 年 12 月 31 日	合同负债 2022 年 12 月 31 日	预计最新 一期竣工时间	截至 2023 年 12 月 31 日 预售比例
苏州 MOC 芯城汇项目	5,416,114,171	4,331,166,693	2024 年 4 月	95%
新城燕澜和鸣	3,194,287,034	2,486,764,374	2024 年 3 月	95%
西宁城北项目	3,011,471,382	2,666,256,144	2024 年 5 月	100%
长沙岳麓区新城观山印	2,662,733,766	2,939,266,027	2024 年 5 月	71%
郑州管城区新城时光印象	2,575,968,822	1,957,672,974	2024 年 4 月	99%
徐州丰县项目	2,405,432,271	2,087,291,322	2024 年 5 月	86%
温州市龙湾区凯迪·新城博科技园	2,374,637,060	1,345,222,775	2024 年 11 月	82%
安阳文峰项目	2,084,359,479	2,363,550,561	2024 年 5 月	90%
娄底娄星项目	1,913,062,248	1,275,110,019	2024 年 3 月	86%
仙桃南城项目	1,852,822,104	1,126,056,295	2024 年 7 月	51%
温州洞头区新城瓯江湾	1,714,514,291	3,791,656,398	2024 年 1 月	92%
商丘睢阳项目	1,700,655,235	1,229,859,102	2024 年 3 月	58%
咸阳秦都项目	1,616,555,476	1,623,174,325	2024 年 5 月	100%
贵阳经开项目	1,609,012,470	2,029,781,507	2024 年 5 月	35%
太原万柏林项目	1,539,720,121	1,498,330,382	2024 年 4 月	94%
长沙长沙县新城明显东方	1,537,136,259	2,293,106,333	2024 年 12 月	96%
东营东营项目	1,501,121,957	1,058,438,746	2024 年 2 月	67%
泰安新泰项目	1,430,838,626	1,135,106,991	2024 年 1 月	94%
武汉东西湖区武汉新城桃李郡	1,394,437,968	1,282,892,841	2024 年 6 月	79%
徐州云龙区新城璞樾御珑湖	1,293,391,368	859,977,497	2024 年 9 月	53%
常州市金坛区新城熙隼花园	1,248,426,806	1,469,481,116	2024 年 6 月	92%
宿迁泗阳项目	1,221,649,298	1,526,179,484	2024 年 10 月	91%
沧州运河区新城玺樾春秋	1,218,031,746	795,557,638	2024 年 5 月	76%
乌鲁木齐米东项目	1,206,896,854	763,209,319	2024 年 4 月	38%
重庆北碚项目	1,183,741,947	863,556,311	2024 年 4 月	85%
天津武清区新城玺樾春秋	1,157,952,701	637,429,126	2025 年 1 月	34%
阜阳颍上项目	1,114,423,250	1,219,208,513	2024 年 8 月	54%
邯郸丛台区新城公园尚府	1,082,102,065	848,489,600	2024 年 7 月	97%
黄石大冶项目	1,069,898,599	739,852,344	2024 年 5 月	65%
太原大井峪项目	1,068,494,725	938,707,031	2024 年 4 月	98%
滨州滨城项目	1,051,734,045	1,406,719,213	2024 年 1 月	63%
徐州云龙区新城璞樾御珑湖	1,044,500,373	785,066,802	2024 年 7 月	62%
天津宝坻项目	1,034,899,373	576,282,607	2024 年 6 月	73%
昆明安宁项目	1,025,397,835	744,977,769	2024 年 4 月	99%
大同云冈项目	1,014,008,547	1,077,108,050	2024 年 9 月	40%
宜宾翠屏项目	1,010,133,437	535,056,433	2024 年 11 月	67%
安康汉滨项目	979,262,492	1,341,901,238	2024 年 5 月	83%
宿迁泗洪项目	896,229,144	1,546,558,105	2025 年 3 月	99%
南京江宁区新城云漾滨江	879,470,814	227,183,405	2024 年 8 月	63%
石家庄正定县新城正弘府	877,847,930	559,827,770	2024 年 5 月	63%
重庆江津项目	872,529,077	1,562,303,276	2024 年 6 月	83%
宿迁宿城区新城云昱江山	852,892,648	553,587,285	2024 年 9 月	52%

运城盐湖项目	820,851,471	1,870,140,258	2025年3月	77%
烟台芝罘项目	816,390,105	559,731,581	2024年2月	38%
重庆大足项目	809,192,405	1,330,669,049	2024年4月	76%
昭通昭阳项目	804,452,607	1,050,241,340	2024年6月	100%
徐州新沂项目	798,734,524	594,562,753	2024年4月	74%
天津武清区新城悦隼年华	766,247,163	317,145,662	2024年7月	97%
郑州荥阳市新城尚郡	762,365,295	1,305,212,848	2024年6月	79%
青岛平度市新城悦隼大都会	707,642,783	540,956,428	2024年1月	97%
贵阳云岩项目	705,329,149	419,615,586	2024年8月	42%
天津北辰区新城云樾玫瑰	697,665,217	261,692,084	2025年1月	73%
包头昆北项目	682,109,141	663,594,266	2024年2月	100%
兰州安宁项目	666,875,148	1,843,099,652	2025年3月	97%
淮安清江浦区新城清河印	652,114,413	343,587,451	2024年11月	87%
六盘水钟山酒店项目	641,240,606	433,042,128	2025年1月	54%
南通启东市新城云图雅苑	635,421,840	1,072,583,163	2025年4月	52%
淮安涟水项目	611,869,500	626,701,734	2024年6月	96%
苏州吴江区新城邻水湾景苑	611,213,342	1,418,181,722	2025年5月	89%
天津宁河区新城悦隼公馆	606,789,534	371,033,429	2025年1月	94%
漳州龙文项目	606,375,460	280,985,130	2025年5月	75%
福州晋安区新城卓越榕域风华	595,351,210	624,589,706	2023年11月	98%
南昌进贤项目	580,775,236	1,153,316,267	2025年3月	82%
盐城亭湖区新城琅樾府	561,208,541	277,387,429	2024年4月	45%
南通海门区新城大业风华花苑	558,815,364	336,278,500	2024年11月	50%
泰州泰兴市新城水岸嘉苑	544,778,074	475,099,135	2024年7月	78%
天津宝坻区新城玺樾潮鸣	516,974,502	153,203,247	2024年6月	26%
随州曾都项目	508,674,557	261,074,657	2024年6月	97%
鄂州鄂城项目	448,975,969	1,010,345,247	2024年7月	30%
金樾江南花园	448,130,312	323,001,060	2024年7月	43%
天津宝坻区新城万青·时光里	447,816,320	182,963,805	2024年5月	93%
广安广安项目	437,335,171	1,410,636,230	2024年12月	80%
遵义红花岗项目	434,468,601	819,127,787	2024年3月	98%
云昱花园	430,008,062	576,696,272	2024年5月	95%
江门新会区新城博富领会国际名苑	423,240,958	291,205,806	2024年5月	88%
淮安盱眙项目	385,474,512	1,077,202,008	2024年7月	80%
云浮云城项目	374,842,177	583,827,483	2024年8月	38%
淄博周村项目	373,538,685	1,190,003,623	2024年10月	48%
徐州贾汪项目	348,725,069	529,385,256	2024年5月	92%
常德鼎城项目	346,528,847	1,086,417,711	2024年8月	38%
西安新城首府	346,191,942	2,341,354,535	2023年10月	100%
杭州临平区新城香悦和鸣府	337,402,253	3,443,642,687	2023年6月	97%
内江市中项目	331,552,982	606,426,362	2025年3月	85%
许昌建安区金玉堂	328,926,763	222,724,084	2024年5月	64%
连云港赣榆区新城海悦铭筑	321,754,232	897,305,151	2025年3月	100%
涟水滨河项目	319,677,616	119,711,638	2024年3月	14%
泰州兴化项目	314,537,796	875,301,168	2025年3月	100%
南京江宁区新城云漾滨江	313,986,012	1,690,455,109	2023年10月	98%
银川兴庆项目	300,554,100	1,528,583,262	2024年6月	100%
汕尾海丰县新城和樾	267,528,293	364,069,964	2025年5月	49%
昆明安宁酒店项目	260,876,496	527,993,412	2024年11月	21%



滁州天长项目	257,889,771	2,017,871,354	2023年11月	100%
保山隆阳项目	256,343,325	177,959,268	2024年10月	81%
阜阳颍州区新城云显东方	245,183,242	783,657,981	2024年1月	100%
其他	12,854,320,754	60,801,785,978		
	105,164,063,261	164,162,303,187		

于2023年度，包括在期初账面价值中的107,336,375,565元合同负债(2022年度：95,607,073,326元)已于2023年度转入营业收入。

如附注六(1)所述，2023年度因发生非同一控制下企业合并，增加合同负债金额13,810,557元。

#### (b) 账龄超过1年的重要合同负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
物业销售预收款	56,825,927,621	尚未办理销售交付手续的销售开发项目的预收房款
合计	56,825,927,621	/

于2023年12月31日，账龄超过一年的物业销售预收款为56,825,927,621元(2022年12月31日：97,027,417,117元)，主要为尚未办理销售交付手续的销售开发项目的预收房款。

#### (c) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

#### (39) 预收款项

##### (a) 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	993,147,424	658,554,222
合计	993,147,424	658,554,222

##### (b) 账龄超过1年的重要预收款项

适用 不适用

##### (c) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## (40) 应付职工薪酬

## (a) 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	处置子公司转出	期末余额
一、短期薪酬	786,418,543	4,933,030,270	4,873,391,505	3,674,119	842,383,189
二、离职后福利-设定提存计划	2,502,371	396,551,433	398,230,465		823,339
三、辞退福利					
四、一年内到期的其他福利					
合计	788,920,914	5,329,581,703	5,271,621,970	3,674,119	843,206,528

## (b) 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	处置子公司转出	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	774,397,909	4,270,285,239	4,207,077,614	3,674,119	833,931,415
二、职工福利费	1,058,188	175,774,978	175,460,177		1,372,989
三、社会保险费	2,471,628	224,207,268	226,244,163		434,733
其中：医疗保险费	2,205,462	206,202,394	207,993,914		413,942
工伤保险费	106,896	9,049,556	9,142,912		13,540
生育保险费	159,270	8,955,318	9,107,337		7,251
四、住房公积金	255,626	242,521,175	242,336,232		440,569
五、工会经费和职工教育经费	8,235,192	20,241,610	22,273,319		6,203,483
六、短期带薪缺勤					
七、短期利润分享计划					
合计	786,418,543	4,933,030,270	4,873,391,505	3,674,119	842,383,189

## (c) 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	2,348,076	383,159,672	384,711,596	796,152
2、失业保险费	154,295	13,391,761	13,518,869	27,187
3、企业年金缴费				
合计	2,502,371	396,551,433	398,230,465	823,339

其他说明：

□适用 √不适用

**(41) 应交税费**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	3,590,695,708	3,365,671,840
应交土地增值税	5,841,168,765	6,420,371,289
增值税	553,002,114	805,972,128
应交房产税	127,026,525	120,610,247
应交土地使用税	42,476,093	33,157,582
城市维护建设税	20,706,470	17,247,600
应交教育费附加	15,615,821	14,596,456
应交印花税	10,494,105	9,170,251
其他	87,529,140	69,950,877
合计	10,288,714,741	10,856,748,270

**(42) 其他应付款****(a) 项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	38,013,208,556	40,516,500,433
合计	38,013,208,556	40,516,500,433

其他说明：

□适用 √不适用

**(b) 应付利息**

分类列示

□适用 √不适用

逾期的重要应付利息：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(c) 应付股利**

分类列示

□适用 √不适用

**(d) 其他应付款**

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付关联方款项(附注九(6))	24,178,415,159	25,979,813,414
应付少数股东款	2,831,357,947	3,109,480,106
出租物业押金保证金	2,529,383,041	2,206,849,234
工程招标保证金	1,702,602,294	1,835,972,119
合作方往来款	935,452,995	1,215,164,209
应付收购款	125,969,427	137,450,876
预提费用及其他	5,710,027,693	6,031,770,475
合计	38,013,208,556	40,516,500,433

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
代收款项及关联方往来款	12,143,481,680	
合计	12,143,481,680	/

其他说明：

√适用 □不适用

于2023年12月31日，账龄超过一年的其他应付款为12,143,481,680元(2022年12月31日：21,884,993,118元)，主要为代收款项及关联方往来款。

**(43) 持有待售负债**

□适用 √不适用

**(44) 1年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的长期借款	14,417,528,033	17,997,388,511
1年内到期的应付债券	4,420,907,732	10,986,976,810
1年内到期的租赁负债	74,841,172	78,155,276
应付利息	410,312,815	580,742,896
合计	19,323,589,752	29,643,263,493

**(45) 其他流动负债**

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税额(i)	9,280,293,456	14,429,422,483
应付债券(ii)	708,270,000	696,460,000
应付利息	15,426,559	13,954,565
合计	10,003,990,015	15,139,837,048

短期应付债券的增减变动：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销/汇率变动	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
2023年美元债-吾悦十六期(ii)	100	7.95	2023年5月17日	1年	100,000,000 美元	696,460,000			11,810,000			708,270,000	否
合计	/	/	/	/	100,000,000 美元	696,460,000			11,810,000		-	708,270,000	/

其他说明：

√适用 □不适用

(i) 待转销项税额为本集团房地产销售中随预收房款等收取的增值税销项税。

(ii) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于2023年5月17日在新加坡证券交易所完成发行1亿美元优先绿色票据。该债券期限为1年，票面年利率为7.95%，采取单利按半年派息，不计复利，由新城发展控股有限公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

## (46) 长期借款

## (a) 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证借款		
信用借款	2,067,171,903	2,483,800,000
抵押借款	15,718,855,282	19,687,372,700
质押借款	1,720,070,000	2,559,010,082
抵押加质押借款(iv)	18,402,159,924	21,233,254,867
减：一年内到期的长期借款(附注四(44))		
信用借款(i)	-1,311,293,647	-792,100,000
抵押借款(ii)	-4,845,522,481	-7,637,700,373
质押借款(iii)	-1,201,188,250	-1,538,360,082
抵押加质押借款(iv)	-7,059,523,655	-8,029,228,056
合计	23,490,729,076	27,966,049,138

其他说明：

√适用 □不适用

- (i) 于2023年12月31日，信用借款2,067,171,903元(2022年12月31日：2,483,800,000元)由本集团及本集团之子公司相互提供担保，利息每季度支付一次，其中，1,311,293,647元为一年内到期的长期借款(2022年12月31日：792,100,000元)。
- (ii) 于2023年12月31日，抵押借款15,718,855,282元(2022年12月31日：19,687,372,700元)由本集团存货中的开发成本、固定资产、无形资产及投资性房地产作抵押(附注四(10)(20)(21)(26))，利息每月或每季度支付一次。其中，4,845,522,481元(2022年12月31日：7,637,700,373元)为于一年内到期的长期借款。
- (iii) 于2023年12月31日，质押借款1,720,070,000元(2022年12月31日：2,559,010,082元)由本公司部分子公司股权进行质押(附注七(1)(a))。利息每季度支付一次。其中，1,201,188,250元(2022年12月31日：1,538,360,082元)为于一年内到期的长期借款。
- (iv) 于2023年12月31日，抵押加质押借款18,402,159,924元(2022年12月31日：21,233,254,867元)由本集团的存货中的开发成本、固定资产、无形资产及投资性房地产进行抵押(附注四(10)(20)(21)(26))，同时由本集团部分子公司股权进行质押(附注七(1)(a))，利息每月或每季度支付一次。其中，7,059,523,655元(2022年12月31日：8,029,228,056元)为于一年内到期的长期借款。

于2023年12月31日，长期借款的利率区间为2.80%至12.00%(2022年12月31日：3.2%至12.5%)。

本集团之长期借款由下列账面净值之资产抵押：

单位：元 币种：人民币

	2023年12月31日	2022年12月31日
存货	56,213,153,189	75,529,999,336
投资性房地产	59,730,977,772	55,268,600,000
固定资产	1,198,155,093	1,134,585,731
无形资产	517,149,266	314,841,193
	117,659,435,320	132,248,026,260

此外，本集团若干子公司之股权(附注七(1)(a))用于为本集团借款提供质押。

## (47) 应付债券

## (a) 应付债券

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
2016 年公司债券(第三期)(非公开发行)(i)	-	60,000,000
2018 年度定向债务融资工具(第一期)(非公开发行)(ii)	-	170,000,000
2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)(iii)	-	131,610,000
2020 年美元债-吾悦十期(iv)	-	2,408,806,969
新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划(v)	796,822,100	2,685,000,000
2020 年公开发行公司债券(第二期)(品种一)(vi)	-	2,000
2020 年公开发行公司债券(第二期)(品种二)(vii)	-	999,559,841
新城吾悦商业物业第二期资产支持专项计划(viii)	-	1,947,000,000
2020 年美元债-吾悦十一期(ix)	3,180,907,732	3,126,061,153
2020 年美元债-吾悦十二期(x)	2,845,451,035	2,791,583,856
2020 年美元债-吾悦十三期(xi)	2,113,469,976	2,072,334,672
2021 年中期票据(第一期)(xii)	240,000,000	800,000,000
2021 年公开发行公司债券(第一期)(xiii)	-	780,000,000
2021 年新城控股第一期应收账款资产支持专项计划(xiv)	-	1,005,000,000
2022 年中期票据(第一期)(xv)	1,000,000,000	1,000,000,000
2022 年中期票据(第二期)(xvi)	1,000,000,000	1,000,000,000
2022 年中期票据(第三期)(xvii)	2,000,000,000	2,000,000,000
2023 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)(xviii)	400,000,000	
2023 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)(xix)	700,000,000	
2023 年新城控股吾悦绿色建筑资产支持专项计划(xx)	1,249,000,000	
2023 年中期票据第一期(xxi)	850,000,000	
2023 年中期票据第二期(xxii)	850,000,000	
其中：一年内到期(附注四(44))	-4,420,907,732	-10,986,976,810
合计	12,804,743,111	11,989,981,681

## (b) 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销/汇率变动	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
2016 年公司债券(第三期)(非公开发行)(i)	100	6.40	2016 年 09 月 12 日	5+2 年	500,000,000	60,000,000					60,000,000	-	否
2018 年度定向债务融资工具(第一期)(非公开发行)(ii)	100	7.00	2018 年 03 月 23 日	3+2 年	800,000,000	170,000,000					170,000,000	-	否
2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)(iii)	100	5.60	2019 年 03 月 20 日	2+2 年	1,100,000,000	131,610,000					131,610,000	-	否
2020 年美元债-吾悦十期(iv)	100	6.80	2020 年 02 月 05 日	3.5 年	350,000,000 美元	2,408,806,969					2,408,806,969	-	否
新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划(v)	100	4.80	2020 年 06 月 09 日	3+3+3+3+3 年	2,800,000,000	2,685,000,000					1,888,177,900	796,822,100	否
2020 年公开发行公司债券(第二期)(品种一)(vi)	100	5.70	2020 年 09 月 01 日	2+2 年	500,000,000	2,000					2,000	-	否
2020 年公开发行公司债券(第二期)(品种二)(vii)	100	5.90	2020 年 09 月 01 日	3+2 年	1,000,000,000	999,559,841					999,559,841	-	否
新城吾悦商业物业第二期资产支持专项计划(viii)	100	5.50	2020 年 11 月 24 日	3+3+3+3+3 年	2,030,000,000	1,947,000,000					1,947,000,000	-	否
2020 年美元债-吾悦十一期(ix)	100	4.80	2020 年 12 月 15 日	4 年	450,000,000 美元	3,126,061,153			54,846,579			3,180,907,732	否
2020 年美元债-吾悦十二期(x)	100	4.50	2021 年 02 月 02 日	5.25 年	404,000,000 美元	2,791,583,856			53,867,179			2,845,451,035	否
2020 年美元债-吾悦十三期(xi)	100	4.50	2021 年 07 月 16 日	4.25 年	300,000,000 美元	2,072,334,672			41,135,304			2,113,469,976	否
2021 年中期票据(第一期)(xii)	100	6.60	2021 年 04 月 19 日	2+1 年	800,000,000	800,000,000					560,000,000	240,000,000	否
2021 年公开发行公司债券(第一期)(xiii)	100	6.00	2021 年 06 月 18 日	2+1 年	780,000,000	780,000,000					780,000,000	-	否
2021 年新城控股第一期应收账款资产支持专项计划(xiv)	100	6.50	2021 年 06 月 29 日	2 年	1,005,000,000	1,005,000,000					1,005,000,000	-	否
2022 年中期票据(第一期)(xv)	100	6.50	2022 年 05 月 26 日	2+1 年	1,000,000,000	1,000,000,000						1,000,000,000	否
2022 年中期票据(第二期)(xvi)	100	3.28	2022 年 09 月 08 日	3 年	1,000,000,000	1,000,000,000						1,000,000,000	否
2022 年中期票据(第三期)(xvii)	100	4.30	2022 年 12 月 09 日	3 年	2,000,000,000	2,000,000,000					-	2,000,000,000	否
2023 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)(xviii)	100	4.50	2023 年 06 月 14 日	3 年	400,000,000		400,000,000					400,000,000	否
2023 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)(xix)	100	6.30	2023 年 06 月 14 日	2 年	700,000,000		700,000,000					700,000,000	否
2023 年新城控股吾悦绿色建筑资产支持专项计划(xx)	100	6.50	2023 年 07 月 12 日	3+3+3+3+3 年	1,316,000,000		1,316,000,000				67,000,000	1,249,000,000	否
2023 年中期票据第一期(xxi)	100	4.00	2023 年 07 月 20 日	3 年	850,000,000		850,000,000					850,000,000	否
2023 年中期票据第二期(xxii)	100	4.48	2023 年 12 月 08 日	3 年	850,000,000		850,000,000					850,000,000	否
其中：一年内到期(附注四(44))						-10,986,976,810						-4,420,907,732	
合计	/	/	/	/		11,989,981,681	4,116,000,000		149,849,062		10,017,156,710	12,804,743,111	/

## (c) 可转换公司债券的说明

□适用 √不适用

## 转股权会计处理及判断依据

□适用 √不适用



**(d) 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

- (i) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1490号核准，本公司于2016年9月12日非公开发行公司债券，债券名称为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)，简称“16新城04”，发行总额5亿元，债券期限为7年，附第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为4.8%，在债券存续期内前5年固定不变；在债券存续期的第5年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前5年票面利率加上调整基点，在债券存续期后2年固定不变。本公司于2023年9月赎回该债券剩余本金6,000万元。
- (ii) 本公司于2018年3月23日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]PPN145号)项下的2018年第一期非公开定向发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司2018年度第一期非公开定向债务融资工具，简称“18新城控股PPN001”，发行总额8亿元，债券期限5(3+2)年，附第3年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，票面利率为7%，在债券存续期内前3年固定不变；本公司于2023年3月赎回该债券剩余本金1.7亿元。
- (iii) 中国证券监督管理委员会证监许可[2019]289号文核准，本公司于2019年3月20日公开发行公司债券，债券名称为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)，简称“19新城01”，代码“155268”，发行金额11亿元，债券期限4年期，附第2年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为5.05%，在存续期间内前2年固定不变；在存续期的第2年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前2年票面利率加调整基点，在债券存续期后2年固定不变。本公司于2023年3月赎回该债券剩余本金1.32亿元。
- (iv) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于2020年2月5日在新加坡证券交易所完成发行3.5亿美元债券。该债券期限为3.5年，附第2年末发行人赎回权票面年利率为6.8%，采取单利按半年派息，不计复利，由新城发展控股有限公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。本公司于2023年8月赎回该债券剩余本金3.5亿美元。
- (v) 经上海证券交易所《关于对华西证券—新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》(上证函[2020]778号)核准，本公司于2020年6月9日发行“华西证券—新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划”，简称新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划第一期。发行金额为28亿元，债券期限为18年，附每三年末投资者回售权，票面利率为4.80%。该计划采用单利按年付息，每三个月付息一次，本公司于2020年9月赎回该债券900万元，于2020年12月赎回该债券1,100万元，于2021年3月赎回该债券1,400万元，于2021年6月赎回该债券800万元，于2021年9月赎回1,000万元，于2021年11月赎回1,200万元，于2022年2月赎回1,500万元，于2022年5月赎回1,000万元，于2022年8月赎回1,200万元，于2022年11月赎回1,400万元，于2023年2月赎回1,700万元，于2023年5月赎回1,400万元，于2023年

6月赎回18.5亿元，于2023年8月赎回300万元，于2023年11月赎回300万元，该债券剩余本金7.97亿元。

- (vi) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2019]289号文核准，本公司于2020年9月1日公开发行公司债券，债券名称为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)，简称“20新控03”，代码“163627”，发行金额5亿元，债券期限4年期，附第2年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权，票面利率为5.70%，在存续期间内前2年固定不变；在存续期的第2年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前2年票面利率加调整基点(或减发行人下调的基点)，在债券存续期后2年固定不变。本公司于2023年9月赎回该债券剩余本金2,000元。
- (vii) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2019]289号文核准，本公司于2020年9月1日公开发行公司债券，债券名称为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)，简称“20新控04”，代码“163628”，发行金额10亿元，债券期限5年期，附第3年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权，票面利率为5.90%，在存续期间内前3年固定不变；在存续期的第3年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加调整基点(或减发行人下调的基点)，在债券存续期后2年固定不变。本公司于2023年8月赎回该债券剩余本金10亿元。
- (viii) 经深圳证券交易所《关于为“平安汇通-新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划”提供转让服务的公告》核准，本公司于2020年11月24日发行“平安汇通-新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划”，简称新城吾悦商业物业第二期资产支持专项计划。发行金额为20.3亿元，债券期限为18年，附每三年末投资者回售权，票面利率为5.50%。该计划采用单利按年付息，每三个月付息一次，本公司于2021年2月赎回该债券800万元，于2021年5月赎回该债券1,000万元，于2021年8月赎回该债券1,400万元，于2021年11月赎回700万元，于2022年2月赎回1,000万元，于2022年5月赎回1,300万元，于2022年8月赎回1,400万元，于2022年11月赎回700万元，于2023年2月赎回1,000万元，于2023年5月赎回1,300万元，于2023年8月赎回1,600万元，于2023年11月赎回剩余本金19.1亿元。
- (ix) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于2020年12月15日在新加坡证券交易所完成发行4.5亿美元债券。该债券期限为4年，附第2年末发行人赎回权，票面年利率为4.80%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。本公司将全部剩余本金于2023年12月31日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(44))。
- (x) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于2021年2月2日在新加坡证券交易所完成发行4.04亿美元债券。该债券期限为5.25年，附第3.25年末发行人赎回权，票面年利率为4.50%，采取单利按半年派息，不计复利，由新城发展控股有限公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。
- (xi) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于2021年7月16日在新加坡证券交易所完成发行3亿美元债券。该债券期限为4.25年，附第2年末发行人赎回权，票面年利率为4.63%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。
- (xii) 本公司于2021年4月19日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2020]MTN669号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司2021年度第一期中期票据，简称“21新城控股MTN001”，代码“102100751”，发行总额8亿元，债券期限3年，附第2年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为6.30%，在债券存续期内前2年固定不变；在债券存续期的第2年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前2年票面利率加上调整基点，在债券存续期后1年固定不变。本公司于2023年4月赎回该债券5.6亿元。本公司将全部剩余本金于2023年12月31日

在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(44))。

- (xiii) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2019]289号文核准,本公司于2021年6月18日公开发行公司债券,债券名称为新城控股集团股份有限公司2021年公开发行公司债券(第一期),简称“21新控01”,代码“188257”,发行金额7.8亿元,债券期限3年期,附第2年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权,票面利率为6.00%,在存续期间内前2年固定不变;在存续期的第2年末,如发行人行使调整票面利率选择权,未被回售部分的债券票面利率为存续期内前2年票面利率加调整基点(或减发行人下调的基点),在债券存续期后1年固定不变。本公司于2023年6月赎回该债券剩余本金7.8亿元。
- (xiv) 经上海证券交易所《关于对中银资管-新城控股1-5期应收账款资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》(上证函[2020]2536号)核准,本公司于2021年6月29日发行“中银资管-新城控股1期应收账款资产支持专项计划”购房尾款资产支持专项计划资产支持证券10.05亿元,资产支持证券期限为2年,票面利率为6.50%。前1.5年内每3个月循环购买一次,每半年付息,不兑付本金,在每一循环购买日本公司均有权自主决定赎回或替换基础资产;循环期结束后,按季付息,本金按季过手摊还。本公司于2023年3月赎回该债券8.54亿元,于2023年6月赎回该债券剩余本金1.51亿元。
- (xv) 本公司于2022年5月26日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2020]MTN669号)项下的发行,债券名称为新城控股集团股份有限公司2022年度第一期中期票据,简称“22新城控股MTN001”,代码“102281154”,发行总额10亿元,债券期限3年,附第2年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次。票面年利率为6.50%,在债券存续期内前2年固定不变;在债券存续期的第2年末,如本公司行使调整票面利率选择权,未被回售部分的债券票面利率为存续期内前2年票面利率加上调整基点,在债券存续期后1年固定不变。本公司将全部剩余本金于2023年12月31日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(44))。
- (xvi) 本公司于2022年9月8日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN797号)项下的发行,债券名称为新城控股集团股份有限公司2022年度第二期中期票据,简称“22新城控股MTN002”,代码“102200218”,发行总额10亿元,债券期限3年。此债券采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次。票面年利率为3.28%。本期中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供无条件不可撤销连带责任保证担保。
- (xvii) 本公司于2022年12月9日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN797号)项下的发行,债券名称为新城控股集团股份有限公司2022年度第三期中期票据,简称“22新城控股MTN003”,代码“102282694”,发行总额20亿元,债券期限3年。此债券采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次。票面年利率为4.30%。本期中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供无条件不可撤销连带责任保证担保。
- (xviii) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2022]1564号文核准,本公司于2023年6月14日公开发行公司债券,债券名称为新城控股集团股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一),简称“23新城01”,代码“115540”,发行金额4.0亿元,债券期限3年。此债券采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次。票面年利率为4.50%。本期债券品种一由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。
- (xix) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2022]1564号文核准,本公司于2023年6月14日公开发行公司债券,债券名称为新城控股集团股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二),简称“23新城02”,代码“115541”,发行金额7.0亿元,债券期限2年。此债券采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次。票面利率为6.30%。
- (xx) 经上海证券交易所《关于对华西-新城吾悦绿色建筑资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异

议的函》(上证函[2022]1401号)核准,本公司于2023年7月12日发行“华西-新城吾悦绿色建筑资产支持专项计划”绿色建筑资产支持专项计划资产支持证券13.16亿元,其中6,600万元为次级部分,在专项计划未提前终止的情况下,专项计划存续期限约为3+3+3+3+3年(即18年),票面利率为6.50%。本公司于2023年10月赎回债券100万元,该债券剩余本金12.49亿元。

(xxi) 本公司于2023年7月20日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN1214号)项下的发行,债券名称为新城控股集团股份有限公司2023年度第一期中期票据,简称“23新城控股MTN001”,代码“102300417”,发行总额8.5亿元,债券期限3年。此债券采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次。票面年利率为4.00%。该中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供无条件不可撤销连带责任保证担保。

(xxii) 本公司于2023年12月8日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN1214号)项下的发行,债券名称为新城控股集团股份有限公司2023年度第二期中期票据,简称“23新城控股MTN002”,代码“102300563”,发行总额8.5亿元,债券期限3年。此债券采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次。票面年利率为4.48%。该中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供无条件不可撤销连带责任保证担保。

本集团之债券由具下列账面净值之资产抵押:

单位:元 币种:人民币

	2023年12月31日	2022年12月31日
投资性房地产	16,363,000,000	13,841,000,000

此外,本集团若干子公司之股权(附注七(1)(a))用于为本集团债券提供质押。

#### (48) 租赁负债

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	1,376,008,081	677,863,969
减:一年内到期的非流动负债(附注四(44))	-74,841,172	-78,155,276
合计	1,301,166,909	599,708,693

其他说明:

于2023年12月31日,本集团无未纳入租赁负债,但将导致未来潜在现金流出的事项(2022年12月31日:160,224元)。

#### (49) 长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	6,878,411,916	5,773,341,459
专项应付款		
合计	6,878,411,916	5,773,341,459

其他说明:

□适用 √不适用

**长期应付款****(a) 按款项性质列示长期应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付关联方款项(附注九(6))	6,878,411,916	5,773,341,459

其他说明：

应付关联方款项系本集团应付江苏云柜网络技术有限公司、富域发展集团有限公司、新城发展投资有限公司和香港宏盛发展有限公司的计息款项，年利率为 8.00%。

**专项应付款****(a) 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

**(50) 长期应付职工薪酬**

□适用 √不适用

**(51) 预计负债**

□适用 √不适用

**(52) 递延收益**

递延收益情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(53) 其他非流动负债**

□适用 √不适用

**(54) 股本、资本公积及库存股****(a) 股本**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
境内上市无限售条件人民币普通股	2,255,622,856						2,255,622,856
境内上市有限售条件人民币普通股							
股份总数	2,255,622,856						2,255,622,856

其他说明：

单位：元 币种：人民币

	2021 年 12 月 31 日	本年增减变动				2022 年 12 月 31 日
		股份行权 (附注一)	注销限制性股票 (附注一)	注销股份(附 注一)	小计	
境内上市无限售条件 人民币普通股	2,257,012,839	3,522,600	-	-4,912,583	-1,389,983	2,255,622,856
境内上市有限售条件 人民币普通股	3,050,700	-	-3,050,700	-	-3,050,700	-
	2,260,063,539	3,522,600	-3,050,700	-4,912,583	-4,440,683	2,255,622,856

于 2023 年 12 月 31 日，本公司之母公司富域发展集团有限公司和常州德润咨询管理有限公司累计质押了其所持有的本公司 366,266,000 股(2022 年 12 月 31 日：323,766,000 股)，占其持有公司总股份的 24.16%(2022 年 12 月 31 日：21.36%)，占公司总股本的 16.24%(2022 年 12 月 31 日：14.35%)。

**(b) 资本公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)				
- 股本溢价	115,449,967	-	-	115,449,967
- 与少数股东交易(ii)	-1,018,777,516	-	53,057,920	-1,071,835,436
- 换股吸收合并	2,882,343,031	-	-	2,882,343,031
- 新城发展控股有限公司之股份支付计划	119,766,309	-	-	119,766,309
- 资本公积转增股	-512,419,428	-	-	-512,419,428
其他资本公积				
- 本公司 2016 限制性股票激励计划	341,993,878	-	-	341,993,878
- 本公司 2019 限制性股票及 2019 股票 期权激励计划(iii)	6,585,147	-	-	6,585,147
- 处置子公司导致权益转销	-29,410,795	-	-	-29,410,795
合计	1,905,530,593	-	53,057,920	1,852,472,673

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

单位：元 币种：人民币

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
股本溢价				
- 股本溢价(i)	130,592,424	80,952,240	96,094,697	115,449,967
- 与少数股东交易	-733,668,863	-	285,108,653	-1,018,777,516
- 换股吸收合并	2,882,343,031	-	-	2,882,343,031
- 新城发展控股有限公司之股份支付计划	119,766,309	-	-	119,766,309
- 资本公积转增股	-512,419,428	-	-	-512,419,428
其他资本公积				
- 本公司 2016 限制性股票激励计划	341,993,878	-	-	341,993,878
- 本公司 2019 限制性股票及 2019 股票 期权激励计划(iii)	64,414,260	-	57,829,113	6,585,147
- 处置子公司导致权益转销	-29,410,795	-	-	-29,410,795
	2,263,610,816	80,952,240	439,032,463	1,905,530,593

(i) 于 2022 年 1 月 25 日，首次授予的股票期权第二个行权期行权条件已满足，可行权数量为 3,380,100 股，行权价格 23.65 元/股，有 2 名激励对象自愿放弃行权，对应的股票期权数量为 112,500 股，实际行权 3,267,600 股，本公司收到 81 名员工股票行权出资合计人民币 77,278,740 元；于 2022 年 1 月 25 日，预留授予的股票期权第一个行权期行权条件已满足，

可行权数量为 255,000 股，行权价格 28.22 元/股，实际行权 255,000 股，本公司收到 2 名员工股票行权出资合计人民币 7,196,100 元；本次股权激励计划行权的股票期权数量共计 3,522,600 股，均为无限售条件股份，募集资金总额为 84,474,840 元，对于本次行权金额超出股份数量的部分相应调增资本公积。

于 2022 年 11 月，公司将通过集中竞价交易方式回购的公司股份 4,912,583 股进行注销，该注销导致股本减少 4,912,583 元，库存股减少 101,007,280 元，资本公积减少 96,094,697 元。

(ii) 2023 年度，本集团以总计 1,711,560,603 元收购了部分子公司的少数股东权益，本集团于收购时实际支付的金额 1,711,560,603 元与原账面少数股东权益 1,658,502,683 元的差额 53,057,920 元减少了资本公积。

(iii) 于 2022 年 8 月，如附注一所述，公司对限制性股票进行回购注销，该注销导致股本减少 3,050,700 元，库存股减少 60,879,813 元，资本公积减少 57,829,113 元。

### (c) 库存股

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年 12 月 31 日	上期增加	上期减少	2022 年 12 月 31 日
限制性股份	60,879,813	-	60,879,813	
股份回购	-	101,007,280	101,007,280	
合计	60,879,813	101,007,280	161,887,093	

### (55) 其他权益工具

#### (a) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用  不适用

#### (b) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用  不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

## (56) 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于母公司	税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用				
一、不能重分类进损益的其他综合收益									
其中：重新计量设定受益计划变动额									
权益法下不能转损益的其他综合收益									
其他权益工具投资公允价值变动									
企业自身信用风险公允价值变动									
二、将重分类进损益的其他综合收益	865,598,830	-87,441,522				-87,441,522		778,157,308	
其中：权益法下可转损益的其他综合收益									
其他债权投资公允价值变动									
金融资产重分类计入其他综合收益的金额									
其他债权投资信用减值准备									
现金流量套期储备									
外币财务报表折算差额	203,683,578	-87,441,522				-87,441,522		116,242,056	
存货转换为投资性房地产时产生的收益	661,915,252							661,915,252	
其他综合收益合计	865,598,830	-87,441,522				-87,441,522		778,157,308	

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

单位：元 币种：人民币

	资产负债表中其他综合收益			2022 年度利润表中其他综合收益				
	2021 年 12 月 31 日	税后归属于 本公司股东	2022 年 12 月 31 日	本年所得税前发生额	减：前期计入 其他综合收益 本年转出	减：所得税费用	税后归属于 本公司股东	税后归属于 少数股东
可重分类进损益的其他综合收益								
- 存货转换为投资性房地产时产生的收益	661,915,252	-	661,915,252	-	-	-	-	-
- 外币报表折算差额	1,124,552,438	-920,868,860	203,683,578	-920,868,860	-	-	-920,868,860	-
	1,786,467,690	-920,868,860	865,598,830	-920,868,860	-	-	-920,868,860	-



**(57) 专项储备**

□适用 √不适用

**(58) 盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,130,031,770			1,130,031,770
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	1,130,031,770			1,130,031,770

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

单位：元 币种：人民币

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
法定盈余公积	1,130,031,770	-	-	1,130,031,770

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。2023年度，由于已达到注册资本的50%，因此公司未计提盈余公积（2022年度：由于已达到注册资本的50%，因此公司未计提盈余公积）。

**(59) 未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	53,324,502,464	51,930,668,935
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	53,324,502,464	51,930,668,935
加：本期归属于母公司所有者的净利润	737,102,713	1,393,833,529
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	54,061,605,177	53,324,502,464

2023 年度及 2022 年度无由于同一控制下企业合并调整年初未分配利润的情况。

**(60) 营业收入和营业成本****营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	117,967,638,964	95,601,508,205	114,106,700,973	91,236,854,348
其他业务	1,206,638,889	866,055,306	1,349,982,097	1,089,168,570
合计	119,174,277,853	96,467,563,511	115,456,683,070	92,326,022,918

其他说明：

**(a) 主营业务收入和主营业务成本**

按性质分析如下：

单位：元 币种：人民币

	2023 年度		2022 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产物业销售收入(i)	107,336,375,565	92,401,039,797	104,882,656,308	88,709,261,093
商业物业出租及管理收入	10,631,263,399	3,200,468,408	9,224,044,665	2,527,593,255
	117,967,638,964	95,601,508,205	114,106,700,973	91,236,854,348

**(i) 房地产物业销售**

单位：元 币种：人民币

	2023 年度		2022 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
江苏省	25,749,878,870	21,820,971,593	31,870,131,589	26,240,258,675
浙江省	11,885,029,388	10,219,528,608	4,612,867,388	3,800,638,987
天津市	8,417,161,235	7,772,276,266	9,534,612,439	7,798,057,272
山东省	6,924,029,085	6,491,990,422	8,713,555,678	8,047,030,925
湖南省	6,026,298,612	5,698,963,558	2,154,993,149	1,918,833,358
安徽省	5,173,948,396	4,139,579,520	8,484,530,109	7,241,137,670
广东省	5,113,622,599	4,390,904,372	6,479,281,261	5,275,877,653
重庆市	4,480,315,971	3,757,533,643	2,955,230,848	2,456,065,089
湖北省	4,086,998,168	3,718,718,360	3,973,332,493	3,134,228,176
河南省	3,641,401,019	3,051,660,837	2,887,401,554	2,770,940,621
四川省	3,341,928,159	2,844,770,184	1,760,035,250	1,664,712,341
河北省	3,229,724,970	2,813,470,407	3,473,571,511	2,693,565,882
陕西省	3,223,952,281	2,787,458,589	-	-
上海市	2,489,358,866	1,719,372,578	-	-
山西省	2,041,850,485	1,651,175,898	-	-
广西壮族自治区	1,748,374,695	1,242,508,952	1,656,076,536	1,474,793,163
甘肃省	1,674,123,441	1,320,060,506	-	-
宁夏回族自治区	1,394,944,793	1,184,221,675	1,149,306,572	849,590,269
其他	6,693,434,532	5,775,873,829	15,177,729,931	13,343,531,012
	107,336,375,565	92,401,039,797	104,882,656,308	88,709,261,093

## (b) 其他业务收入和其他业务成本

单位：元 币种：人民币

	2023 年度		2022 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
合联营项目管理费	183,256,114	169,681,587	410,230,894	379,843,420
酒店运营收入	176,039,252	92,295,214	140,565,775	76,009,594
设计咨询收入	335,660,615	203,861,382	451,829,058	335,492,397
其他	511,682,908	400,217,123	347,356,370	297,823,159
	1,206,638,889	866,055,306	1,349,982,097	1,089,168,570

## (c) 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	2023 年度	2022 年度
主营业务收入		
其中：在某一时点确认		
- 房地产物业销售收入	107,336,375,565	104,882,656,308
在某一时段内确认		
- 商业物业管理等其他业务收入	4,897,819,361	4,041,811,966
物业租金收入	5,733,444,038	5,182,232,699
	117,967,638,964	114,106,700,973
其他业务收入		
其中：在某一时点确认		
- 酒店运营收入	176,039,252	140,565,775
- 其他	286,429,722	331,454,251
在某一时段内确认		
- 合营及联营项目管理费	183,256,114	410,230,894
- 设计咨询收入	335,660,615	451,829,058
- 其他	225,253,186	15,902,119
	1,206,638,889	1,349,982,097
合计	119,174,277,853	115,456,683,070

## (d) 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (e) 分摊至剩余履约义务的说明

√适用 □不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 110,839,950,000 元(2022 年 12 月 31 日：214,478,424,000 元)，本集团预计该金额主要将于 2024 年至 2025 年期间确认收入。

**(f) 重大合同变更或重大交易价格调整**

□适用 √不适用

**(61) 税金及附加**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	计缴标准	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	附注三	239,316,862	277,494,070
教育费附加	附注三	178,833,006	210,628,643
房产税	附注三	619,331,410	583,591,549
土地增值税	附注三	1,443,826,063	1,378,874,560
其他		228,397,238	324,919,747
合计		2,709,704,579	2,775,508,569

**(62) 销售费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
策划代理费及销售佣金	2,448,001,227	2,260,184,806
广告宣传费	1,467,818,399	1,437,457,008
职工薪酬	771,493,327	733,665,804
办公费用	122,005,283	181,089,518
其他费用	320,734,374	890,733,031
合计	5,130,052,610	5,503,130,167

**(63) 管理费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,306,319,174	3,275,109,904
中介咨询费	341,487,877	352,196,282
办公费用	147,925,663	163,432,774
差旅费用	156,733,160	144,310,639
业务招待费	87,896,961	97,761,158
其他	352,745,467	460,262,662
合计	3,393,108,302	4,493,073,419

**(64) 研发费用**

□适用 √不适用

**(65) 财务费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	4,874,011,677	8,530,531,387
-借款及债券利息支出	4,445,137,244	5,622,044,509
-合同负债内含融资成分利息支出(注)	428,874,433	2,908,486,878

加：租赁负债利息支出	50,177,372	44,950,446
减：已资本化的利息支出(附注四(10)(20)(22))	-2,244,004,934	-5,639,495,322
利息费用	2,680,184,115	2,935,986,511
减：利息收入	-280,974,055	-355,839,720
汇兑损失	380,476,882	292,731,056
手续费	186,313,398	150,424,644
合计	2,966,000,340	3,023,302,491

其他说明：

注：本集团将商品的控制权转移给客户与客户实际付款不一致而产生的重大融资成分按照借款费用准则的规定予以资本化。重大融资成分利息通过资本化同时增加存货和合同负债的金额，并在以后年度实现销售的时候相应增加主营业务成本和主营业务收入，该类资本化利息并非产生于实际借款利息，没有现金流的流出。

#### (66) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用、管理费用和研发费用按照性质分类，列示如下：

单位：元 币种：人民币

	2023 年度	2022 年度
土地使用权成本	35,054,596,347	30,237,176,296
建设成本	51,716,407,701	53,324,267,190
资本化利息	7,679,296,192	7,540,701,753
结转存货跌价准备	-2,049,260,443	-2,392,884,146
职工薪酬费用	4,474,368,064	4,933,814,940
广告宣传费	1,467,818,399	1,437,457,008
策划代理费及销售佣金	2,448,001,227	2,260,184,805
办公费用	269,930,946	344,522,292
折旧和摊销费用	373,260,332	328,346,097
业务招待费	87,896,961	97,761,158
其他	3,488,774,159	4,235,497,025
	105,011,089,885	102,346,844,418

#### (67) 净敞口套期收益

适用  不适用

#### (68) 资产减值损失

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	5,348,186,262	5,957,006,669
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		

十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	5,348,186,262	5,957,006,669

其他说明：

本年新增存货跌价损失 5,563,459,299 元，转回 215,273,037 元。

#### (69) 信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	5,460,306	1,660,836
其他应收款坏账损失	706,199,252	186,248,650
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失	11,786,204	
合计	723,445,762	187,909,486

#### (70) 公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	63,978,964	1,101,337,572
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-31,607,960	-16,594,712
合计	32,371,004	1,084,742,860

#### (71) 资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入 2023 年度非经常性损益的金额
固定资产及其他非流动资产处置收益	443,317,746	5,083,951	443,317,746
合计	443,317,746	5,083,951	443,317,746

**(72) 投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,600,478,271	990,452,115
处置长期股权投资产生的投资收益	-23,258,222	-21,280,488
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合联营转子公司产生的投资损失(附注四(18))	-63,959,764	-116,642,678
向合联营企业收取的利息收入(附注九(5)(1))	26,460,236	52,093,105
处置子公司取得的投资损失(附注六(4)(a))	-53,221,985	-356,162,514
其他	18,343,088	1,414,737
合计	1,504,841,624	549,874,277

其他说明：

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

**(73) 其他收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府补助		
—与收益相关	72,715,591	226,884,657
债务重组收益	5,206,032	-
合计	77,921,623	226,884,657

**(74) 营业外收入**

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	58,586,946	50,986,357	58,586,946
违约金收入	31,484,970	48,788,468	31,484,970
其他	190,452,382	120,414,999	190,452,382
合计	280,524,298	220,189,824	280,524,298

其他说明：

√适用 □不适用

(i) 政府补助明细

单位：元 币种：人民币

	2023 年度	2022 年度	与资产相关/与收益相关
企业扶持基金	58,586,946	35,831,905	与收益相关
先进奖励	-	15,154,452	与收益相关
	58,586,946	50,986,357	

(75) 营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	10,027,166	18,701,604	10,027,166
赔偿、罚款、违约金及其他	172,783,069	118,814,992	172,783,069
合计	182,810,235	137,516,596	182,810,235

(76) 所得税费用

(a) 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	2,744,416,148	1,580,515,259
递延所得税费用	1,267,998,115	-50,597,563
合计	4,012,414,263	1,529,917,696

(b) 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	4,572,017,085	3,115,370,410
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,143,004,271	778,842,603
子公司适用不同税率的影响		
调整以前期间所得税的影响		
非应税收入的影响	-400,119,568	-247,613,029
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	236,526,365	319,014,418
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	2,957,459,387	231,565,377
税率不同造成的差异	57,266,018	70,998,454
中国大陆子公司预扣税(iii)	20,540,768	375,229,779
以前年度所得税汇算清缴差异	-2,262,978	1,880,094
所得税费用	4,012,414,263	1,529,917,696



其他说明：

√适用 □不适用

- (i) 不得扣除的成本、费用和损失主要来自资产收购溢价的结转及不可扣减的业务招待费等。
- (ii) 非应纳税收入主要为对合营企业和联营企业按权益法核算的投资收益。
- (iii) 于 2023 年度，本集团已就本集团之中国香港子公司持有的中国大陆子公司的未汇出可供分配利润在汇出时应支付的预扣税确认递延所得税负债 20,540,768 元(2022 年度：375,229,779 元)。

#### (77) 其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注四、(56)

#### (78) 每股收益

##### (a) 基本每股收益

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

单位：元 币种：人民币

	2023 年度	2022 年度
归属于本公司普通股股东的合并净利润	737,102,713	1,393,833,529
本公司发行在外普通股的加权平均数(i)	2,255,622,856	2,258,888,269
基本每股收益	0.33	0.62
其中：		
- 持续经营基本每股收益(i)：	0.33	0.62
- 终止经营基本每股收益：	-	-

##### (b) 稀释每股收益

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于本公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

单位：元 币种：人民币

	2023 年度	2022 年度
归属于本公司普通股股东的合并净利润	737,102,713	1,393,833,529
本公司发行在外普通股的加权平均数	2,255,622,856	2,258,888,269
由于股权激励调整增加的普通股加权平均数	-	811
稀释后发行在外普通股的加权平均数(ii)	2,255,622,856	2,258,889,080
稀释每股收益	0.33	0.62
其中：		
- 持续经营稀释每股收益(ii)：	0.33	0.62
- 终止经营稀释每股收益：	-	-

- (i) 如附注一所述，本公司实施 2019 限制性股票安排，且在该计划下，等待期内发放的现金股利不可撤销。在计算基本每股收益时，应当将预计未来可解锁限制性股票作为同普通股一起参加剩余利润分配的其他权益工具处理，分子应扣除归属于预计未来可解锁限制性股票的净利润；分母不应包含限制性股票及库存股的股数。

- (ii) 在计算稀释每股收益时，对于股票期权，本公司假设股份期权已于当期全部行权，对于限制性股票，本公司假设于资产负债表日尚未解锁的限制性股票已于当期期初全部解锁，其中，行权价格为股份期权/限制性股票的发行价格加上资产负债表日尚未取得的职工服务按照股份支付有关规定计算的公允价值。

#### (79) 现金流量表项目

本集团不存在以净额列报现金流量的情况，重大的现金流量项目列示如下：

##### 与经营活动有关的现金

##### (a) 收到的其他与经营活动有关的现金

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到的税费返还	950,432,353	3,901,194,350
收回保证金	931,892,395	1,497,037,458
利息收入	280,974,054	355,839,720
收到出租物业押金保证金	322,533,807	217,247,785
其他	358,445,921	447,074,481
合计	2,844,278,530	6,418,393,794

##### (b) 支付的其他与经营活动有关的现金

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用及管理费用	4,358,843,589	5,500,306,771
支付保证金	845,402,226	1,205,334,876
其他	389,489,095	312,559,154
合计	5,593,734,910	7,018,200,801

##### 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

适用  不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

适用  不适用

##### (c) 收到的其他与投资活动有关的现金

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回关联方资金往来	7,514,983,926	19,933,963,092
收回合作方款项	625,905,371	3,103,875,755
收购子公司取得的现金(附注四(80)(b))	-	823,257,877
合计	8,140,889,297	23,861,096,724

**(d) 支付的其他与投资活动有关的现金**√适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付关联方资金往来	7,758,486,453	14,759,164,122
支付合作方款项	469,508,519	3,886,480,701
取得子公司支付的现金(附注四(80)(b))	41,092,003	-
合计	8,269,086,975	18,645,644,823

**与筹资活动有关的现金****(e) 收到的其他与筹资活动有关的现金**√适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到关联方计息资金往来	4,382,228,380	13,767,521,581
收到少数股东往来款	3,867,735,356	9,829,158,054
合计	8,249,963,736	23,596,679,635

**(f) 支付的其他与筹资活动有关的现金**√适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还关联方计息资金往来	2,891,154,865	16,802,658,211
支付少数股东往来款	2,660,964,522	9,675,232,819
少数股东减少资本	227,970,000	4,238,092,649
与少数股东的交易	1,711,560,603	3,676,104,826
回购库存股	-	100,981,028
偿还租赁负债支付的金额	128,885,743	87,649,287
合计	7,620,535,733	34,580,718,820

**(g) 以净额列报现金流量的说明** 适用  不适用**(h) 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响** 适用  不适用**(80) 现金流量表补充资料****(a) 现金流量表补充资料**√适用  不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	559,602,822	1,585,452,714
加: 资产减值准备	5,348,186,262	5,957,006,669
信用减值损失	723,445,762	187,909,486

存货跌价准备转销(附注四(31))	-2,049,260,443	-2,392,884,146
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	133,014,179	133,545,844
使用权资产摊销	94,671,329	61,552,743
无形资产摊销	96,665,962	87,355,850
长期待摊费用摊销	48,908,862	45,891,660
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-443,317,746	-5,083,951
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-32,371,004	-1,084,742,860
财务费用(收益以“-”号填列)	3,060,660,997	3,228,717,567
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,504,841,624	-549,874,277
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	939,990,567	-1,238,412,385
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	328,007,548	1,187,814,822
存货的减少(增加以“-”号填列)	59,735,700,150	45,523,306,136
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	9,684,777,300	6,467,659,477
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-66,566,052,370	-44,660,441,094
其他		
经营活动产生的现金流量净额	10,157,788,553	14,534,774,255
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	12,821,638,766	21,574,513,903
减: 现金的期初余额	21,574,513,903	46,208,462,747
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-8,752,875,137	-24,633,948,844

**(b) 本期支付的取得子公司的现金净额**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	金额	上期金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	49,980,000	172,467,277
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	8,887,997	995,725,154
其中: 昆明新城亿崧房地产开发有限公司	8,872,375	-
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	8,680	-
苏州聿达德房地产咨询有限公司	6,942	-
深圳市盛讯咨询管理有限公司	-	715,687,726
长沙鸿璞房地产开发有限公司	-	144,561,962
日照市碧城房地产开发有限公司	-	74,278,367
合肥碧城联合房地产开发有限公司	-	31,110,548
孝感新城旭祥房地产开发有限公司	-	22,025,475
南京新城亿欣房地产开发有限公司	-	8,061,076
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物		
取得子公司支付的现金净额	41,092,003	-823,257,877

其他说明：

取得子公司的净资产

单位：元 币种：人民币

	2023 年度
流动资产	1,422,919,229
非流动资产	11,108,224
流动负债	1,357,972,362
非流动负债	2,765,821
	73,289,270

## (c) 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额	上期金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	257,620,315	692,949,958
其中：上海恒秦商业经营管理有限公司	115,676,860	-
峨眉山市弘远置业有限公司	109,961,126	-
东台市江中置业有限公司	14,617,773	-
巩义市恒豪置业有限公司	13,957,840	-
乌兰察布吾悦商业管理有限公司	1,000,000	-
石家庄新城吾悦商业管理有限公司	1,000,000	-
铜陵星城悦盛商业管理有限公司	1,000,000	-
青岛旭颐房地产开发有限公司	385,905	-
青岛旭樾房地产开发有限公司	20,810	-
四平新城吾悦商业管理有限公司	1	-
雅安市亿弘房地产开发有限公司	-	223,294,249
武汉磊越置业发展有限公司	-	208,000,000
沭阳碧新房地产开发有限公司	-	120,000,000
惠州嘉鸿名城实业有限公司	-	52,040,000
如皋市恒昱房地产有限公司	-	32,800,000
成都市亿熠房地产开发有限公司	-	28,580,709
芜湖市康耀房地产有限公司	-	28,235,000
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	13,350,746	395,844,439
其中：石家庄新城吾悦商业管理有限公司	6,438,276	-
巩义市恒豪置业有限公司	2,397,495	-
乌兰察布吾悦商业管理有限公司	2,179,712	-
四平新城吾悦商业管理有限公司	1,500,637	-
东台市江中置业有限公司	779,318	-
铜陵星城悦盛商业管理有限公司	33,362	-
峨眉山市弘远置业有限公司	20,970	-
上海恒秦商业经营管理有限公司	611	-
金华亿盛企业管理有限公司	365	-
如皋市恒昱房地产有限公司	-	190,317,047
惠州嘉鸿名城实业有限公司	-	141,564,674
武汉磊越置业发展有限公司	-	21,821,981
沭阳碧新房地产开发有限公司	-	12,223,118
成都市亿熠房地产开发有限公司	-	12,039,514
雅安市亿弘房地产开发有限公司	-	10,282,619

乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	-	6,061,781
芜湖市康耀房地产有限公司	-	1,533,705
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物		
处置子公司收到的现金净额	244,269,569	297,105,519

其他说明：

单位：元 币种：人民币

2023 年度处置子公司的价格	金额
上海恒秦商业经营管理有限公司	115,676,860
峨眉山市弘远置业有限公司	109,961,126
东台市江中置业有限公司	14,617,773
巩义市恒豪置业有限公司	13,957,840
乌兰察布吾悦商业管理有限公司	1,000,000
石家庄新城吾悦商业管理有限公司	1,000,000
铜陵星城悦盛商业管理有限公司	1,000,000
青岛旭颐房地产开发有限公司	385,905
青岛旭樾房地产开发有限公司	20,810
四平新城吾悦商业管理有限公司	1
	257,620,315

处置子公司的净资产

单位：元 币种：人民币

	2023 年度	2022 年度
流动资产	1,752,886,611	6,379,882,242
非流动资产	10,003,652	42,906,333
流动负债	1,423,871,871	4,632,914,762
非流动负债	226	94,119,842
	339,018,166	1,695,753,971

## (d) 筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
银行借款(含一年内到期)	47,989,623,905	15,670,761,135	2,509,183,065	26,683,110,768		39,486,457,337
应付债券(含一年内到期)	23,907,512,754	4,116,000,000	1,760,416,542	11,738,291,781		18,045,637,515
租赁负债(含一年内到期)	677,863,969		827,029,855	128,885,743		1,376,008,081
长期应付款(含一年内到期)	5,773,341,459	3,973,305,942	450,914,178	3,319,149,663		6,878,411,916
合计	78,348,342,087	23,760,067,077	5,547,543,640	41,869,437,955		65,786,514,849

单位：元 币种：人民币

	银行借款 (含一年内到期)	应付债券 (含一年内到期)	租赁负债 (含一年内到期)	长期应付款 (含一年内到期)	合计
2022 年 12 月 31 日	47,989,623,905	23,907,512,754	677,863,969	5,773,341,459	78,348,342,087
筹资活动产生的现金流量净额	-11,012,349,633	-7,622,291,781	-128,885,743	654,156,279	-18,109,370,878
本年计提的利息	2,488,430,704	1,505,792,362	50,177,372	450,914,178	4,495,314,616

不涉及现金收支的变动(附注四(80)(a))	20,752,361	254,624,180	776,852,483		1,052,229,024
2023年12月31日	39,486,457,337	18,045,637,515	1,376,008,081	6,878,411,916	65,786,514,849

**(e) 现金和现金等价物的构成**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	12,821,638,766	21,574,513,903
其中：库存现金	217,239	185,859
可随时用于支付的银行存款	12,821,421,527	21,574,328,044
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	12,821,638,766	21,574,513,903
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物		

**(f) 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况**

□适用 √不适用

**(g) 不属于现金及现金等价物的货币资金**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(81) 所有者权益变动表项目注释**

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

**(82) 外币货币性项目****(a) 外币货币性项目**

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	
其中：美元	1,461,516	7.0827	10,351,477
港元	41,383	0.9062	37,501
新加坡元	7,761	5.3772	41,731
应收账款	-	-	

其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			
应付债券	-	-	
其中：美元	1,249,255,050	7.0827	8,848,098,743
长期应付款	-	-	
其中：美元	18,270,469	7.0827	129,404,251
港元	3,375,958	0.9062	3,059,293

其他说明：

单位：元

	2022 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金一			
美元	1,230,183	6.9646	8,567,734
港元	1,100,171,550	0.8933	982,750,240
新加坡元	1,244	5.1831	6,450
应付债券一			
美元	1,593,092,015	6.9646	11,095,248,649
长期应付款一			
美元	2,929,572	6.9646	20,403,297
港元	1,100,000,000	0.8933	982,630,000

上述外币货币性项目指除人民币之外的所有货币(其范围与附注十五(1)(a)中的外币项目不同)。

(b) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

### (83) 租赁

(a) 作为承租人

适用 不适用

(b) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用



未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

(c) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

(84) 其他

适用 不适用

## 五、研发支出

(1) 按费用性质列示

适用 不适用

(2) 符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

(3) 重要的外购在研项目

适用 不适用

## 六、合并范围的变更

## (1) 非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

## (a) 本期发生的非同一控制下企业合并交易

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量	购买日至年末被购买方的经营活动现金流量	购买日至年末被购买方的现金流量净额
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	2023年12月4日		51	股权收购	2023年12月4日	实际取得被购买方控制权	-	-1,899		-6	-6
苏州悦煊互联网信息咨询有限公司	2023年12月8日		100	股权收购	2023年12月8日	实际取得被购买方控制权	-	-520			-
苏州聿达德房地产咨询有限公司	2023年12月6日		51	股权收购	2023年12月6日	实际取得被购买方控制权	-	-1,714		-6	-6
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	2023年4月10日	137,249,034	30	股权收购	2023年4月10日	实际取得被购买方控制权	9,261,354	1,005,509		-6,606,197	-6,606,197

**(b) 合并成本及商誉**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	合计
—现金	49,980,000
—非现金资产的公允价值	
—发行或承担的债务的公允价值	
—发行的权益性证券的公允价值	
—或有对价的公允价值	
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	87,269,034
—其他	
合并成本合计	137,249,034
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	73,289,270
减：合联营转子公司产生的投资损失	63,959,764
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本公允价值的确定方法：

□适用 √不适用

业绩承诺的完成情况：

□适用 √不适用

大额商誉形成的主要原因：

□适用 √不适用

其他说明：

本年度本集团收购若干项目开发公司，本集团认为收购的项目公司均不重大。

**(c) 被购买方于购买日可辨认资产、负债**

√适用 □不适用

本集团本年没有发生重大的非同一控制下企业合并，被购买方汇总资产和负债情况如下：

单位：元 币种：人民币

	合计	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,434,027,453	1,434,027,453
货币资金	8,887,997	8,887,997
预付款项	19,364,767	19,364,767
其他应收款	1,337,605,696	1,337,605,696
应收款项		
存货	56,424,112	56,424,112
固定资产		
无形资产		
其他流动资产	636,657	636,657
递延所得税资产	11,108,224	11,108,224
负债：	1,360,738,183	1,360,738,183
借款		
应付款项	185,399,094	185,399,094

递延所得税负债	2,765,821	2,765,821
应付票据	3,010,241	3,010,241
合同负债	13,810,557	13,810,557
应交税费	41,661,184	41,661,184
其他应付款	1,112,848,336	1,112,848,336
其他流动负债	1,242,950	1,242,950
净资产	73,289,270	73,289,270
减：少数股东权益		
取得的净资产	73,289,270	73,289,270

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

本集团采用估值技术确定于购买日所转移非现金资产的公允价值以及所发生或承担的负债的公允价值。主要资产的评估方法为收益现值法，使用的关键假设为被购买方持续经营，且被购买方在公开市场上进行交易。

其他说明：

单位：元 币种：人民币

	2022 年 12 月 31 日账面价值
货币资金	8,259,699
预付款项	13,010,519
其他应收款	1,339,419,775
存货	20,146,214
其他流动资产	219,737
递延所得税资产	18,143,510
减：应付票据	6,533,030
应付账款	275,440,240
合同负债	4,354,667
应交税费	94,257,751
其他应付款	936,414,351
其他流动负债	-
递延所得税负债	-
取得的净资产	82,199,415

(d) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

(e) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

适用 不适用

(f) 其他说明

适用 不适用

(2) 同一控制下企业合并

适用 不适用

## (3) 反向购买

□适用 √不适用

## (4) 处置子公司

## (a) 本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例 (%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
青岛旭颐房地产开发有限公司 (“青岛旭颐”)	2023 年 3 月 29 日	385,905	100	股权转让	完成股权转让	-614,095	0					
乌兰察布吾悦商业管理有限公司 (“乌兰察布吾悦”)	2023 年 12 月 4 日	1,000,000	100	股权转让	完成股权转让	8,215,918	0					
四平新城吾悦商业管理有限公司 (“四平吾悦”)	2023 年 12 月 27 日	1	100	股权转让	完成股权转让	5,480,085	0					
石家庄新城吾悦商业管理有限公司 (“石家庄吾悦”)	2023 年 12 月 13 日	1,000,000	100	股权转让	完成股权转让	3,051,111	0					
青岛旭樾房地产开发有限公司 (“青岛旭樾”)	2023 年 10 月 9 日	20,810	100	股权转让	完成股权转让	-976,304	0					
峨眉山市弘远置业有限公司 (“峨眉山弘远”)	2023 年 10 月 24 日	109,961,126	100	股权转让	完成股权转让	-389,724	0					
铜陵星城悦盛商业管理有限公司 (“铜陵星城悦盛”)	2023 年 11 月 27 日	1,000,000	100	股权转让	完成股权转让	7,325,193	0					
上海恒泰商业经营管理有限公司 (“上海恒泰”)	2023 年 2 月 17 日	115,676,860	100	股权转让	完成股权转让	-41,431,926	0					

金华亿盛企业管理有限公司("金华亿盛")	2023年3月23日	-	100	股权转让	完成股权转让	776	0					
巩义市恒豪置业有限公司("巩义恒豪")	2023年12月1日	13,957,840	51	股权转让	完成股权转让	-15,343,182	0					
东台市江中置业有限公司("东台江中")	2023年4月26日	14,617,773	100	股权转让	完成股权转让	-18,539,837	0					

其他说明:

适用 不适用

处置损益以及相关现金流量信息如下:

单位:元 币种:人民币

	青岛旭颐	乌兰察布吾悦	四平吾悦	石家庄吾悦	青岛旭樾	峨眉山弘远	铜陵星城悦盛	上海恒秦	金华亿盛	巩义恒豪	东台江中	合计
处置价格	385,905	1,000,000	1	1,000,000	20,810	109,961,126	1,000,000	115,676,860	-	13,957,840	14,617,773	257,620,315
减:合并财务报表层面享有的净资产份额	1,000,000	-7,215,918	-5,480,084	-2,051,111	997,114	110,350,850	-6,325,193	157,108,786	-776	29,301,022	33,157,610	310,842,300
其他综合收益转入当期损益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
处置产生的投资收益	-614,095	8,215,918	5,480,085	3,051,111	-976,304	-389,724	7,325,193	-41,431,926	776	-15,343,182	-18,539,837	-53,221,985
本年处置子公司于本年收到的现金和现金等价物	385,905	1,000,000	1	1,000,000	20,810	109,961,126	1,000,000	115,676,860	-	13,957,840	14,617,773	257,620,315
减:丧失控制权日子公司持有的现金和现金等价物	-	2,179,712	1,500,637	6,438,276	-	20,970	33,362	611	365	2,397,495	779,318	13,350,746
处置子公司收到/(支付)的现金净额	385,905	-1,179,712	-1,500,636	-5,438,276	20,810	109,940,156	966,638	115,676,249	-365	11,560,345	13,838,455	244,269,569

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

**(5) 其他原因的合并范围变动**

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

√适用 □不适用

(a) 本集团于 2023 年度新设立子公司如下：

单位：元 币种：人民币

	设立日期	出资金额
台州市路桥顺悦商业管理有限公司	2023 年 2 月 6 日	1,000,000
天津新城旭锦商业管理有限公司	2023 年 3 月 29 日	20,000,000
吾悦建管（上海）企业管理有限公司	2023 年 4 月 11 日	尚未出资
涟水新城顺欣房地产开发有限公司	2023 年 4 月 26 日	224,684,150
安康新城旭博商业管理有限公司	2023 年 4 月 27 日	15,000,000
厦门集美顺悦商业管理有限公司	2023 年 4 月 27 日	尚未出资
南阳科创新城城市发展有限公司	2023 年 4 月 28 日	尚未出资
合肥坝上吾悦商业管理有限公司	2023 年 5 月 5 日	1,000,000
泗洪泗州新城吾悦商业管理有限公司	2023 年 5 月 6 日	尚未出资
北京顺卓房地产开发有限公司	2023 年 5 月 12 日	尚未出资
北京顺瀚房地产开发有限公司	2023 年 5 月 12 日	尚未出资
天津和平新城吾悦广场商业管理有限公司	2023 年 5 月 22 日	尚未出资
吾悦顺瑞（上海）商业经营管理有限公司	2023 年 6 月 7 日	尚未出资
郑州舜杰吾悦房地产开发有限公司	2023 年 7 月 5 日	尚未出资
湖州华瀚商业管理有限公司	2023 年 7 月 20 日	12,000,000
上海松江顺悦商业管理有限公司	2023 年 7 月 28 日	尚未出资
大连光中新城吾悦商业管理有限公司	2023 年 8 月 1 日	尚未出资
宿迁泗阳银河吾悦商业管理有限公司	2023 年 8 月 9 日	尚未出资
大同新城顺益商业管理有限公司	2023 年 8 月 23 日	20,000,000
常州飞龙吾悦商业管理有限公司	2023 年 8 月 30 日	尚未出资
新泰新城顺拓商业管理有限公司	2023 年 9 月 4 日	尚未出资
运城新城顺浩商业管理有限公司	2023 年 10 月 25 日	20,000,000
上海骋述企业管理有限公司	2023 年 10 月 31 日	尚未出资
上海骋崧企业管理有限公司	2023 年 10 月 31 日	尚未出资
上海骋沅企业管理有限公司	2023 年 11 月 1 日	尚未出资
上海骋聚企业管理有限公司	2023 年 11 月 6 日	尚未出资
上海骋觅企业管理有限公司	2023 年 11 月 6 日	尚未出资
安阳新城顺祺商业经营管理有限公司	2023 年 11 月 13 日	尚未出资
连云港顺睿房地产开发有限公司	2023 年 12 月 4 日	尚未出资
乌鲁木齐新城旭泰商业综合体管理服务有限公司	2023 年 12 月 20 日	15,000,000
兰州新城顺弘商业管理有限公司	2023 年 12 月 28 日	20,000,000

**(6) 其他**

□适用 √不适用

## 七、在其他主体中的权益

## (1) 在子公司中的权益

## (a) 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位:千元 币种:人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
亳州悦通房地产开发有限公司(i)	亳州市	415,000	亳州市	房地产开发		48.09	设立
常州鼎佳房地产开发有限公司	常州市	10,000	常州市	房地产开发		96.30	非同一控制下企业合并
常州福隆房地产开发有限公司	常州市	10,000	常州市	房地产开发		99.01	非同一控制下企业合并
常州鸿悦房地产开发有限公司	常州市	1,111	常州市	房地产开发		95.76	设立
常州汇盛房地产发展有限公司	常州市	1,000	常州市	房地产开发		98.52	设立
常州君德实业投资有限公司	常州市	444,444	常州市	房地产开发		95.77	资产购买
常州市金坛新城万郡置业有限公司	常州市	10,000	常州市	房地产开发	50.00	47.88	设立
常州万方新城房地产开发有限公司	常州市	20,000	常州市	房地产开发	2.50	93.37	非同一控制下企业合并
常州万嘉置业咨询有限公司	常州市	1,111	常州市	置业咨询服务	90.00	9.58	设立
常州新城创恒房地产开发有限公司	常州市	22,222	常州市	房地产开发		95.76	非同一控制下企业合并
常州新城创宏房地产开发有限公司	常州市	22,222	常州市	房地产开发		95.76	设立
常州新城创贤房地产开发有限公司	常州市	22,222	常州市	房地产开发		95.76	设立
常州新城东郡房地产开发有限公司	常州市	10,000	常州市	房地产开发	60.00	39.66	设立
常州新城东昇房地产开发有限公司	常州市	10,000	常州市	房地产开发	60.00	39.66	设立
常州新城房产开发有限公司	常州市	1,100,500	常州市	房地产开发	95.76		同一控制下的企业合并
新城建管(常州)企业管理有限公司	常州市	222,222	常州市	房地产开发		98.69	非同一控制下企业合并
常州新城鸿翰房地产开发有限公司	常州市	1,000	常州市	房地产开发		95.76	设立
常州新城鸿昊房地产开发有限公司	常州市	241,000	常州市	房地产开发		57.46	设立
常州新城鸿轩房地产开发有限公司	常州市	1,000	常州市	房地产开发		95.76	设立
常州新城金郡房地产有限公司	常州市	47,780	常州市	房地产开发	10.00	86.18	设立
常州新城万博置业有限公司	常州市	11,111	常州市	房地产开发		98.69	设立
常州新城万佳房地产开发有限公司	常州市	100,000	常州市	房地产开发		95.76	设立
常州新城万盛房地产有限公司	常州市	10,000	常州市	房地产开发		99.01	设立
常州新城亿昊企业管理有限公司	常州市	20,000	常州市	商业经营管理		95.76	设立
常州新城亿捷房地产开发有限公司	常州市	829	常州市	房地产开发		99.10	设立
常州新城亿凯企业管理有限公司	常州市	20,000	常州市	商业经营管理		95.76	设立
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	常州市	1,000	常州市	房地产开发		79.94	非同一控制下企业合并
常州新城亿欣房地产开发有限公司	常州市	1,000	常州市	房地产开发		77.91	设立



## 2023 年年度报告

常州新城悦尚房地产开发有限公司	常州市	1,000	常州市	房地产开发		96.18	设立
常州新城置地房地产开发有限公司	常州市	10,000	常州市	房地产开发		95.76	设立
常州新龙创置房地产开发有限公司	常州市	20,000	常州市	房地产开发	80.00	19.15	非同一控制下企业合并
常州兴都房地产开发有限公司	常州市	222,222	常州市	房地产开发		97.08	资产购买
常州悦盛房地产发展有限公司	常州市	24,444	常州市	房地产开发		98.69	设立
常州卓盛房地产发展有限公司	常州市	1,000	常州市	房地产开发		98.52	设立
昆山鸿骏房地产开发有限公司	苏州市	1,000,000	苏州市	房地产开发		50.66	设立
连云港鸿熙房地产开发有限公司(i)	连云港市	160,000	连云港市	房地产开发		48.09	设立
南通新城创置房地产有限公司	南通市	850,000	南通市	房地产开发		79.47	设立
平湖创锦房地产有限公司	嘉兴市	22,300	嘉兴市	房地产开发		99.35	设立
平湖亿润房地产开发有限公司	嘉兴市	1,000	嘉兴市	房地产开发		80.47	设立
平湖悦郡实业有限公司	嘉兴市	11,200	嘉兴市	建筑安装工程施工	90.00	9.94	设立
启东碧和房地产开发有限公司(i)	南通市	160,097	南通市	房地产开发		33.68	设立
如皋市亿晟房地产有限公司	南通市	1,510,000	南通市	房地产开发		95.80	设立
上海创泽房地产开发有限公司	上海市	11,200	上海市	房地产开发		99.34	设立
上海东郡房地产开发有限公司	上海市	11,200	上海市	房地产开发	90.00	9.94	设立
上海复域商业经营管理有限公司	上海市	11,200	上海市	商业经营管理		99.34	设立
上海富铭房地产开发有限公司	上海市	22,400	上海市	房地产开发		99.34	资产购买
上海晗枚房地产开发有限公司	上海市	11,200	上海市	房地产开发		99.34	设立
上海鸿熠实业有限公司	上海市	1,028,880	上海市	房地产开发		79.87	设立
上海鸿昱房地产有限公司	上海市	10,000	上海市	房地产开发		99.34	设立
上海鸿韵房地产开发有限公司	上海市	1,345,000	上海市	房地产开发		82.70	设立
上海嘉定华锐置业有限公司	上海市	18,000	上海市	房地产开发		99.34	资产购买
上海嘉牧投资管理有限公司	上海市	586,000	上海市	投资公司	100.00		设立
上海龙卿房地产开发有限公司	上海市	11,200	上海市	房地产开发		99.34	设立
上海麦鹏置业有限公司	上海市	22,222	上海市	房地产开发		96.92	设立
上海青卓房地产开发有限公司	上海市	1,120	上海市	房地产开发		99.34	设立
上海松璞房地产开发有限公司	上海市	11,200	上海市	房地产开发		99.34	设立
上海拓裕房地产开发有限公司	上海市	8,000	上海市	房地产开发		99.08	设立
上海新城创宏房地产有限公司	上海市	11,200	上海市	房地产开发		99.34	设立
上海新城创佳置业有限公司	上海市	22,400	上海市	房地产开发		99.34	设立
上海新城创贤房地产有限公司	上海市	20,000	上海市	房地产开发		99.34	设立
上海新城创域房地产有限公司	上海市	20,000	上海市	房地产开发		99.34	设立
上海新城金郡房地产有限公司	上海市	22,400	上海市	房地产开发		99.34	设立
上海新城松郡房地产有限公司	上海市	22,400	上海市	房地产开发		99.34	设立
上海新城万嘉房地产有限公司	上海市	90,000	上海市	房地产开发	10.00	89.34	设立
上海意霖房地产开发有限公司	上海市	11,200	上海市	房地产开发		99.34	设立

2023 年年度报告

上海翼动创业孵化器有限公司	上海市	11,000	上海市	咨询服务	90.91	9.09	设立
沈阳亿博房地产开发有限公司	沈阳市	43,630	沈阳市	房地产开发		99.04	设立
泗洪悦彰房地产开发有限公司	宿迁市	33,997	宿迁市	房地产开发		99.01	设立
无锡鸿誉房地产开发有限公司	无锡市	1,000,000	无锡市	房地产开发		95.76	设立
无锡新城创置房地产有限公司	无锡市	20,000	无锡市	房地产开发		99.88	设立
无锡新城万嘉置业有限公司	无锡市	420,500	无锡市	房地产开发	99.88		设立
无锡新恒置业有限公司	无锡市	20,000	无锡市	房地产开发		99.88	资产购买
宿迁力达置业有限公司	宿迁市	55,560	宿迁市	房地产开发		94.45	资产购买
宿迁新城恒力房地产有限公司	宿迁市	55,560	宿迁市	房地产开发		95.88	设立
宿迁新城亿辉房地产有限公司	宿迁市	1,000	宿迁市	房地产开发		76.38	设立
宿迁新城亿盛房地产有限公司	宿迁市	600,000	宿迁市	房地产开发		56.58	设立
宿迁新城悦鸿房地产有限公司	宿迁市	100,000	宿迁市	房地产开发		66.01	设立
徐州金宸辉置业有限公司	徐州市	2,400,000	徐州市	房地产开发		66.01	设立
徐州金宸晟置业有限公司(i)	徐州市	1,400,000	徐州市	房地产开发		48.09	设立
徐州力昇房地产开发有限公司	徐州市	240,000	徐州市	房地产开发		95.10	设立
徐州新城创域房地产有限公司	徐州市	30,500	徐州市	房地产开发		94.31	设立
徐州新城鸿昶房地产开发有限公司	徐州市	1,000	徐州市	房地产开发		94.32	设立
徐州新城鸿睿房地产开发有限公司	徐州市	22,200	徐州市	房地产开发		94.45	设立
徐州新城鸿昕房地产开发有限公司	徐州市	1,000	徐州市	房地产开发		94.32	设立
徐州新城鸿樾房地产开发有限公司	徐州市	1,000	徐州市	房地产开发		94.32	设立
徐州新城亿恒房地产开发有限公司	徐州市	1,338,890	徐州市	房地产开发		94.46	设立
重庆吾悦房地产开发有限公司	重庆市	50,000	重庆市	房地产开发		99.34	设立
常州新城鸿崧房地产开发有限公司	常州市	500,000	常州市	房地产开发		95.76	设立
嘉兴新城创盛房地产开发有限公司	嘉兴市	112,000	嘉兴市	房地产开发		99.93	设立
常州鸿睿房地产开发有限公司	常州市	1,111	常州市	房地产开发		95.76	设立
常州嘉枫市场调查有限公司	常州市	5,000	常州市	建筑设计		95.76	设立
常州嘉驰汽车配件有限公司	常州市	15,000	常州市	汽车零部件设计、制造与销售		95.76	设立
常州金坛新城万博房地产发展有限公司	常州市	1,111	常州市	房地产开发		98.69	设立
常州鸿辉房地产开发有限公司	常州市	750,000	常州市	房地产开发		57.46	设立
鸿昊(南通)教育科技有限公司	南通市	2,549,772	南通市	房地产开发		50.51	设立
宿迁新城鸿晟房地产开发有限公司	宿迁市	50,000	宿迁市	房地产开发		75.45	设立
常州鸿新房地产开发有限公司	常州市	590,000	常州市	房地产开发		57.46	设立
上海亿旭营销管理咨询有限公司	上海市	11,000	上海市	咨询服务		99.17	设立
上海亿樾企业管理有限公司	上海市	11,000	上海市	商业经营管理	90.91	9.09	设立
上海亿璞餐饮管理有限公司	上海市	500	上海市	餐饮管理		99.91	设立
上海品亿置业有限公司	上海市	11,000	上海市	房地产开发		99.10	设立
上海悦崧实业发展有限公司	上海市	1,100	上海市	房地产开发	90.91	9.09	设立

2023 年年度报告

上海悦韵营销管理咨询有限公司	上海市	11,000	上海市	房地产咨询		99.17		设立
上海新城鸿实健康科技发展有限公司	上海市	20,000	上海市	咨询服务		80.00		设立
上海新城鸿崧企业管理有限公司	上海市	22,000	上海市	咨询服务		99.97		设立
上海新城鸿晟企业管理有限公司	上海市	11,000	上海市	咨询服务		100.00		设立
上海新城鸿熙健康管理有限公司	上海市	20,000	上海市	咨询服务		80.00		设立
上海泉恒企业管理有限公司	上海市	11,000	上海市	投资公司	100.00			设立
上海煜璞贸易有限公司	上海市	110,000	上海市	建材销售		99.91		设立
上海简和建筑设计事务所有限公司	上海市	3,000	上海市	建筑设计及咨询		99.99		设立
上海莅鼎工程咨询有限公司	上海市	1,800	上海市	工程咨询		99.99		设立
上海蓝恒企业管理有限公司	上海市	1,100	上海市	咨询服务	90.91	9.08		设立
上海誉旻企业管理有限公司	上海市	11,000	上海市	咨询服务		99.91		设立
上海雅聚置业有限公司	上海市	10,000	上海市	房地产开发		99.02		设立
常州华诚造价咨询有限公司	常州市	1,100	常州市	咨询服务	90.91	9.09		设立
常州悦诚企业管理咨询有限公司	常州市	1,100	常州市	商业经营管理	90.91	9.09		设立
常州筑森建筑工程技术有限公司	常州市	2,000	常州市	建筑安装工程施工		99.99		设立
新城控股集团养老服务有限公司	上海市	50,000	上海市	养老服务	80.00			设立
新城控股集团酒店管理有限公司	上海市	55,000	上海市	酒店管理	90.91	9.09		设立
江苏心颐荟健康产业有限公司	南京市	10,000	南京市	咨询服务		80.00		设立
江苏永杉建筑有限公司	常州市	88,968	常州市	建筑安装工程施工		99.12		非同一控制下企业合并
江苏筑森建筑设计有限公司	常州市	51,800	常州市	设计服务	90.35	9.64		非同一控制下企业合并
江苏远东电力科技有限公司	南京市	50,000	南京市	电力设施销售		59.40		非同一控制下企业合并
苏州森典建筑设计有限公司	苏州市	1,000	苏州市	设计服务		99.99		设立
东台市新城悦盛房地产开发有限公司	盐城市	20,946	盐城市	房地产开发		80.20		设立
东营新城鸿熠房地产开发有限公司	东营市	859,650	东营市	房地产开发		99.01		设立
丰县新城鸿悦房地产开发有限公司	徐州市	55,500	徐州市	房地产开发		98.70		设立
临沂新城吾悦置业有限公司	临沂市	17,000	临沂市	房地产开发		99.01		设立
丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	镇江市	22,220	镇江市	房地产开发		97.81		同一控制下的企业合并
六安亿博房地产开发有限公司	六安市	526,850	六安市	房地产开发		99.17		设立
兴化新城亿恒房地产开发有限公司	泰州市	20,000	泰州市	房地产开发		99.01		设立
南京新城万博房地产开发有限公司	南京市	122,220	南京市	房地产开发		98.70		非同一控制下企业合并
南京新城亿博房地产开发有限公司	南京市	40,000	南京市	房地产开发		80.20		设立
南京新城创置房地产有限公司	南京市	120,000	南京市	房地产开发	10.00	86.18		设立
句容万博房地产开发有限公司	镇江市	418,270	镇江市	房地产开发	90.00	9.59		设立
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	合肥市	44,000	合肥市	房地产开发		98.46		非同一控制下企业合并
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	合肥市	440,000	合肥市	房地产开发		98.72		非同一控制下企业合并
启东市新城万博房地产开发有限公司	南通市	307,778	南通市	房地产开发		99.05		设立
天长市新城悦兴房地产开发有限公司	滁州市	43,000	滁州市	房地产开发	89.53	10.03		设立

如皋吾悦房地产发展有限公司	南通市	11,200	南通市	房地产开发		99.05	设立
安庆新城悦盛房地产发展有限公司	安庆市	100,011	安庆市	房地产开发		98.70	设立
安阳新城鸿麒房地产开发有限公司	安阳市	100,000	安阳市	房地产开发		99.01	设立
宝应亿盛房地产开发有限公司	扬州市	20,000	扬州市	房地产开发		80.20	设立
宿州新城亿博房地产开发有限公司	宿州市	35,000	宿州市	房地产开发		98.73	设立
常州新城紫东房地产发展有限公司	常州市	34,820	常州市	房地产开发		99.01	非同一控制下企业合并
徐州市贾汪区亿睿房地产开发有限公司	徐州市	66,860	徐州市	房地产开发		80.20	设立
徐州新城鸿茂房地产开发有限公司	徐州市	44,440	徐州市	房地产开发	90.01	9.58	设立
扬中市新城悦盛房地产开发有限公司	镇江市	95,000	镇江市	房地产开发	52.38	47.15	设立
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	扬州市	367,126	扬州市	房地产开发		98.70	非同一控制下企业合并
新泰新城鸿盛房地产开发有限公司	泰安市	10,000	泰安市	房地产开发	52.00	47.52	设立
无锡新城万博置业有限公司	无锡市	293,390	无锡市	房地产开发		95.76	同一控制下的企业合并
日照鸿璟实业有限公司	日照市	914,300	日照市	房地产开发		99.01	设立
泗阳鸿禄房地产开发有限公司	宿迁市	1,273,469	宿迁市	房地产开发		99.01	设立
泰兴新城万博房地产开发有限公司	泰州市	368,104	泰州市	房地产开发		98.71	设立
泰安新城悦盛房地产开发有限公司	泰安市	20,000	泰安市	房地产开发		80.20	设立
济宁新城悦盛置业有限公司	济宁市	85,000	济宁市	房地产开发	52.38	47.15	设立
涟水县鸿翰贸易有限公司	淮安市	141,654	淮安市	房地产开发		99.01	设立
涟水新城悦盛房地产开发有限公司	淮安市	652,810	淮安市	房地产开发		80.20	设立
淄博新城鸿拓房地产开发有限公司	淄博市	487,900	淄博市	房地产开发		99.22	设立
淮北新城亿轩房地产开发有限公司	淮北市	35,000	淮北市	房地产开发		98.69	设立
淮南新城吾悦房地产开发有限公司	淮南市	160,000	淮南市	房地产开发		98.73	设立
淮安亿悦钢材贸易有限公司	淮安市	14,165	淮安市	建材销售		99.01	设立
淮安新城亿博房地产开发有限公司	淮安市	16,720	淮安市	房地产开发		98.71	设立
溧阳吾悦创盛房地产开发有限公司	常州市	20,000	常州市	房地产开发		99.01	设立
溧阳新城星俪酒店管理有限公司	常州市	1,000	常州市	房地产开发		100.00	设立
滁州新城悦博房地产开发有限公司	滁州市	36,000	滁州市	房地产开发	52.38	47.15	设立
滨州新城鸿睿房地产开发有限公司	滨州市	171,097	滨州市	房地产开发		99.21	设立
烟台市芝罘区鸿璟房地产开发有限公司	烟台市	49,579	烟台市	房地产开发		99.01	设立
盐城市大丰区新城亿轩房地产开发有限公司	盐城市	20,619	盐城市	房地产开发		80.20	设立
盐城新城亿博房地产开发有限公司	盐城市	20,000	盐城市	房地产开发		80.20	设立
盐城新城亿鸿房地产开发有限公司	盐城市	33,000	盐城市	房地产开发		98.71	设立
盱眙鸿熠房地产开发有限公司	淮安市	722,790	淮安市	房地产开发		99.01	设立
肥城新城鸿泰房地产开发有限公司	泰安市	85,000	泰安市	房地产开发		99.12	设立
蚌埠新城亿鑫房地产开发有限公司	蚌埠市	29,000	蚌埠市	房地产开发		98.69	设立
连云港亿博房地产开发有限公司	连云港市	2,000	连云港市	房地产开发		99.34	设立
连云港新城万博房地产开发有限公司	连云港市	41,300	连云港市	房地产开发		99.01	设立

郑州新城亿博房地产开发有限公司	郑州市	40,000	郑州市	房地产开发		99.01	设立
铜陵新城悦盛房地产开发有限公司	铜陵市	988,000	铜陵市	房地产开发		99.01	设立
镇江凯盛房地产发展有限公司	镇江市	22,220	镇江市	房地产开发		97.81	同一控制下的企业合并
镇江悦盛房地产发展有限公司	镇江市	12,305	镇江市	房地产开发		98.71	设立
阜阳新城亿博房地产开发有限公司	阜阳市	20,000	阜阳市	房地产开发		95.76	设立
高邮市新城亿博房地产开发有限公司	扬州市	301,080	扬州市	房地产开发		80.20	设立
万博环球有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
上海吾悦投资管理有限公司	上海市	10,000	上海市	投资公司		99.01	设立
上海瀚拓房地产开发有限公司	上海市	11,000	上海市	房地产开发		99.10	设立
上海铭世置业有限公司	上海市	10,000	上海市	房地产开发		99.01	设立
中爱集团有限公司	中国香港	91	中国香港	投资公司		99.01	资产购买
优力有限公司	英属维尔京群岛	1	英属维尔京群岛	投资公司		98.02	同一控制下的企业合并
伯华投资有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	房地产开发		99.01	设立
信亮发展有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
利帆环球有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
利添环球有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
卓曜有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
定海国际有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	房地产开发		99.01	设立
尊锋投资有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
希添国际有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
常州景旭咨询管理有限公司	常州市	2,000	常州市	投资公司		99.01	资产购买
怡堡有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
怡高有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
恒光有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	房地产开发		99.01	设立
成威创投有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	房地产开发		99.01	设立
敏悦企业有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
新城万博置业有限公司	常州市	808,000	常州市	房地产开发	99.01		设立
新城控股集团企业管理有限公司	上海市	202,000	上海市	房地产开发	99.01		设立
新城环球有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
旭昇发展有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
昇创有限公司	英属维尔京群岛	1	英属维尔京群岛	投资公司		98.02	同一控制下的企业合并
晨希有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	房地产开发		99.01	设立
毅行有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
永康企业有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
永智环球有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
永胜创投有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
汇商国际有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立

2023 年年度报告

爵宇有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
祥堡发展有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
立盈环球有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
茂源控股有限公司	英属维尔京群岛	1	英属维尔京群岛	投资公司		98.02	同一控制下的企业合并
豪泰环球有限公司	英属维尔京群岛	1	英属维尔京群岛	投资公司		98.02	同一控制下的企业合并
金妙发展有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	房地产开发		99.01	设立
鑫溢创投有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
锦天发展有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	房地产开发		99.01	设立
隆成集团有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
隆智控股有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
香港万彰发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港万茂发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港创坤发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港创嵘发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港创泽发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港创贤发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港创锦发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港创隆发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		98.02	同一控制下的企业合并
香港卓盛发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		98.02	同一控制下的企业合并
香港吾悦发展有限公司	中国香港	9,062	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港恒启发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港恒宇发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		98.02	同一控制下的企业合并
香港恒芑发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港恒轩发展有限公司	中国香港	906	中国香港	投资公司		74.26	同一控制下的企业合并
香港悦崧发展有限公司	中国香港	-	中国香港	房地产开发		99.01	设立
香港悦庭发展有限公司	中国香港	-	中国香港	房地产开发		99.01	设立
香港悦弘发展有限公司	中国香港	-	中国香港	房地产开发		99.01	设立
香港悦昊发展有限公司	中国香港	-	中国香港	房地产开发		99.01	设立
香港悦睿发展有限公司	中国香港	-	中国香港	房地产开发		99.01	设立
香港悦翰发展有限公司	中国香港	-	中国香港	房地产开发		99.01	设立
香港悦臻发展有限公司	中国香港	-	中国香港	房地产开发		99.01	设立
香港悦辰发展有限公司	中国香港	-	中国香港	房地产开发		99.01	设立
香港悦铭发展有限公司	中国香港	-	中国香港	房地产开发		99.01	设立
香港悦麒发展有限公司	中国香港	-	中国香港	房地产开发		99.01	设立
香港景盛发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		99.01	资产购买
香港柏瑞发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港柏翰发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		99.01	设立

## 2023 年年度报告

香港柏轩发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港汇盛发展有限公司	中国香港	9,062	中国香港	投资公司	100.00		设立
香港泽盛发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港瑞盛发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港益盛发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		98.02	同一控制下的企业合并
香港禧盛发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港誉盛发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港隆盛发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港鼎佳发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港鼎泓发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港鼎盛发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		98.02	同一控制下的企业合并
香港鼎睿发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		99.01	设立
驰益投资有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	房地产开发		99.01	设立
龙旺发展有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	资产购买
乌鲁木齐新城鸿悦房地产开发有限公司	乌鲁木齐市	100,000	乌鲁木齐市	房地产开发		99.34	设立
兰州新城鸿润房地产开发有限公司	兰州市	263,446	兰州市	房地产开发		99.22	设立
内江新城悦盛房地产开发有限公司	内江市	95,000	内江市	房地产开发	52.38	47.15	设立
包头市新城亿卓房地产开发有限公司	包头市	40,000	包头市	房地产开发		99.34	设立
包头市新城亿博房地产开发有限公司	包头市	30,300	包头市	房地产开发		99.34	设立
包头新城鸿博房地产开发有限公司	包头市	200,000	包头市	房地产开发		99.66	设立
唐山亿茂房地产开发有限公司	唐山市	10,000	唐山市	房地产开发		80.19	设立
大同新城悦盛房地产开发有限公司	大同市	35,560	大同市	房地产开发	89.99	9.95	设立
天津市新城万博房地产开发有限公司	天津市	20,000	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	天津市	330,000	天津市	房地产开发		99.01	非同一控制下企业合并
天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司	天津市	100,000	天津市	房地产开发	81.00		设立
天津新城悦达房地产开发有限公司	天津市	30,000	天津市	房地产开发		99.01	设立
太原新城凯拓房地产开发有限公司	太原市	500,000	太原市	房地产开发		99.16	非同一控制下企业合并
太原新城盛华房地产开发有限公司	太原市	10,000	太原市	房地产开发		86.14	设立
太原新城鸿悦房地产开发有限公司	太原市	50,000	太原市	房地产开发		99.01	设立
安康鸿瀚贸易有限公司	安康市	354,135	安康市	房地产开发		98.60	设立
安康鸿璟房地产开发有限公司	安康市	85,000	安康市	房地产开发		99.34	设立
宝鸡新城万博房地产开发有限公司	宝鸡市	250,000	宝鸡市	房地产开发		99.05	设立
宝鸡禄和贸易有限公司	宝鸡市	390	宝鸡市	建材销售		99.04	设立
延安市宝塔区亿博房地产开发有限公司	延安市	70,400	延安市	房地产开发		99.04	设立
德阳新城亿博房地产开发有限公司	德阳市	80,000	德阳市	房地产开发		99.01	设立
成都嘉牧置业有限公司	成都市	11,000	成都市	房地产开发		99.10	非同一控制下企业合并
成都新城万博房地产开发有限公司	成都市	53,333	成都市	房地产开发		98.63	资产购买

2023 年年度报告

汉中新城万博房地产开发有限公司	汉中市	78,000	汉中市	房地产开发		99.05	设立
沧州市新城悦盛房地产开发有限公司	沧州市	110,000	沧州市	房地产开发		80.20	设立
西宁新城亿博房地产开发有限公司	西宁市	605,000	西宁市	房地产开发		99.04	设立
西宁鸿悦房地产开发有限公司	西宁市	100,000	西宁市	房地产开发		99.01	设立
西安新城万博房地产开发有限公司	西咸新区	264,000	西咸新区	房地产开发		99.04	设立
西安新城吾悦房地产开发有限公司	西安市	28,600	西安市	房地产开发		99.04	设立
运城新城鸿宇房地产开发有限公司	运城市	85,000	运城市	房地产开发		99.19	设立
银川新城吾悦房地产开发有限公司	银川市	44,000	银川市	房地产开发	90.91	9.03	设立
长春新城万博房地产开发有限公司	长春市	32,720	长春市	房地产开发		98.18	设立
长春新城悦盛房地产发展有限公司	长春市	18,911	长春市	房地产开发		98.16	同一控制下的企业合并
上饶市新城吾悦房地产开发有限公司	上饶市	31,111	上饶市	房地产开发		99.11	设立
义乌吾悦房地产发展有限公司	金华市	1,000,000	金华市	房地产开发		50.50	非同一控制下企业合并
云浮新城鸿祥房地产开发有限公司	云浮市	155,556	云浮市	房地产开发		98.89	设立
仙居悦盛房地产开发有限公司	台州市	40,600	台州市	房地产开发		99.11	设立
保山鸿盛房地产开发有限公司	保山市	40,000	保山市	房地产开发		99.01	设立
北海亿博房地产开发有限公司	北海市	335,000	北海市	房地产开发		99.78	设立
南宁吾悦房地产开发有限公司	南宁市	212,490	南宁市	房地产开发		98.69	设立
南昌吾悦房地产开发有限公司	南昌市	4,958	南昌市	房地产开发		99.07	设立
南昌新城悦盛房地产发展有限公司	南昌市	11,898	南昌市	房地产开发		98.22	同一控制下的企业合并
南昌鸿宸房地产开发有限公司	南昌市	566,616	南昌市	房地产开发	75.00	24.75	设立
台州新城万博房地产发展有限公司	台州市	300,000	台州市	房地产开发		99.12	非同一控制下企业合并
宁乡市悦宏房地产开发有限公司	长沙市	84,000	长沙市	房地产开发	52.40	47.13	设立
宁波凯拓房地产发展有限公司	宁波市	10,000	宁波市	房地产开发		98.02	设立
宁波新城万博房地产发展有限公司	宁波市	310,000	宁波市	房地产开发		99.11	设立
宜昌新城鸿宸房地产开发有限公司	宜昌市	55,000	宜昌市	房地产开发		98.67	设立
嵊州顺佳商业经营管理有限公司	绍兴市	780,000	绍兴市	房地产开发		99.01	设立
常德新城鸿隆房地产开发有限公司	常德市	50,000	常德市	房地产开发		99.01	设立
平湖新城万博商业开发有限公司	嘉兴市	44,600	嘉兴市	房地产开发		99.01	设立
平潭鸿新房地产开发有限公司	福州市	1,000,000	福州市	房地产开发		64.36	设立
广安新城鸿欣房地产开发有限公司	广安市	55,556	广安市	房地产开发		98.63	设立
慈溪新城吾悦房地产开发有限公司	宁波市	228,600	宁波市	房地产开发		99.11	设立
昆明亿盛供应链管理有限公司	昆明市	71	昆明市	供应链管理		99.01	设立
昆明安宁新城鸿晟房地产开发有限公司	昆明市	150,000	昆明市	房地产开发		99.01	设立
昆明悦宸房地产开发有限公司	昆明市	105,000	昆明市	房地产开发	52.38	47.15	设立
昆明新城万博房地产发展有限公司	昆明市	15,400	昆明市	房地产开发		98.67	设立
昆明新城亿博房地产开发有限公司	昆明市	44,000	昆明市	房地产开发		98.67	设立
昆明新城吾悦房地产发展有限公司	昆明市	16,111	昆明市	房地产开发		98.63	设立



## 2023 年年度报告

昭通亿博房地产开发有限公司	昭通市	585,032	昭通市	房地产开发		80.20	设立
晋江新城吾悦发展有限公司	泉州市	100,000	泉州市	商业经营管理		99.11	设立
桂林新城万博房地产开发有限公司	桂林市	41,111	桂林市	房地产开发		98.68	设立
桐乡卓盛房地产发展有限公司	嘉兴市	494,727	嘉兴市	房地产开发		98.14	设立
海口新城万博房地产发展有限公司	海口市	100,000	海口市	房地产开发		98.68	设立
海盐亿博房地产开发有限公司	嘉兴市	75,000	嘉兴市	房地产开发		99.04	设立
湖州新城亿轩房地产开发有限公司	湖州市	565,908	湖州市	房地产开发		80.20	设立
湖州新城悦安房地产开发有限公司	湖州市	980,000	湖州市	房地产开发		59.61	设立
湖州新城星俪酒店管理有限公司	湖州市	1,000	湖州市	房地产开发		100.00	设立
玉环新城吾悦房地产开发有限公司	台州市	186,850	台州市	房地产开发		99.01	设立
瑞安市吾悦房地产开发有限公司	温州市	676,480	温州市	房地产开发		99.01	设立
肇庆亿博房地产开发有限公司	肇庆市	206,400	肇庆市	房地产开发		80.20	设立
荆州亿轩房地产开发有限公司	荆州市	35,000	荆州市	房地产开发		99.01	设立
衢州万博房地产发展有限公司	衢州市	40,000	衢州市	房地产开发		99.01	设立
襄阳新城亿博房地产开发有限公司	襄阳市	779,850	襄阳市	房地产开发		80.20	设立
贵州新城鸿嘉房地产开发有限公司	贵阳市	50,000	贵阳市	房地产开发		99.01	设立
贵州新城鸿裕房地产开发有限公司	贵阳市	1,600,000	贵阳市	房地产开发		59.41	设立
贵州清镇新城亿博房地产开发有限公司	贵阳市	50,000	贵阳市	房地产开发		89.11	设立
贵港亿博房地产开发有限公司	贵港市	38,889	贵港市	房地产开发		98.68	设立
遵义新城亿博房地产开发有限公司	遵义市	40,000	遵义市	房地产开发		99.01	设立
鄂州新城鸿隆房地产开发有限公司	鄂州市	35,556	鄂州市	房地产开发		98.63	设立
重庆市江津区新城鸿达房地产开发有限公司	重庆市	504,836	重庆市	房地产开发		99.01	设立
重庆新城鸿润房地产开发有限公司	重庆市	44,000	重庆市	房地产开发		98.67	设立
重庆鸿素房地产开发有限公司	重庆市	50,000	重庆市	房地产开发	100.00		设立
钦州新城万博房地产开发有限公司	钦州市	43,333	钦州市	房地产开发		98.68	设立
长沙凯拓房地产开发有限公司	长沙市	743,540	长沙市	房地产开发		80.20	设立
长沙吾悦房地产开发有限公司	长沙市	29,660	长沙市	房地产开发		99.01	设立
随州新城悦博房地产开发有限公司	随州市	105,000	随州市	房地产开发		80.20	设立
上海鸿朋房地产开发有限公司	上海市	1,000	上海市	房地产开发		84.72	设立
上海鸿泽房地产开发有限公司	上海市	60,000	上海市	房地产开发		67.55	设立
上海鸿禄房地产开发有限公司	上海市	1,000	上海市	房地产开发		99.35	设立
太仓鸿富房地产开发有限公司	苏州市	1,100,000	苏州市	房地产开发		79.87	设立
昆明新城悦韵房地产开发有限公司	昆明市	10,000	昆明市	房地产开发		99.52	设立
上海旻顺企业管理有限公司	上海市	11,000	上海市	商业经营管理		100.00	设立
上海橙崧公寓管理有限公司	上海市	11,000	上海市	酒店管理	90.91	9.09	设立
常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	常州市	3,000	常州市	设计服务	40.00	57.46	设立
常州新城瑞壹国际酒店有限公司	常州市	40,000	常州市	酒店管理		95.87	设立

## 2023 年年度报告

新城控股集团实业发展有限公司	上海市	110,000	上海市	房地产开发	90.91	9.09	设立
保定鸿熙房地产开发有限公司	保定市	265,306	保定市	房地产开发		100.00	设立
北京新城万隆房地产开发有限公司	北京市	10,000	北京市	房地产开发	1.00	99.00	设立
北京新城创置房地产开发有限公司	北京市	20,500	北京市	房地产开发	97.56		设立
北京新城鸿捷房地产开发有限公司	北京市	1,000	北京市	房地产开发		100.00	设立
北京新城鸿泽房地产开发有限公司	北京市	1,000	北京市	房地产开发		100.00	设立
北京新城鸿瀚房地产开发有限公司	北京市	1,000	北京市	房地产开发		100.00	设立
北京新城鸿熙房地产开发有限公司	北京市	98,039	北京市	房地产开发		100.00	设立
廊坊市海润达房地产开发有限公司	廊坊市	168,080	廊坊市	房地产开发		99.91	非同一控制下企业合并
河北金郡房地产开发有限公司	廊坊市	10,000	廊坊市	房地产开发		97.56	设立
石家庄亿润房地产开发有限公司	石家庄市	10,000	石家庄市	房地产开发		98.80	设立
石家庄新城鸿泽房地产开发有限公司	石家庄市	666,000	石家庄市	房地产开发		66.20	设立
邯郸亿隆房地产开发有限公司	邯郸市	55,000	邯郸市	房地产开发		99.91	设立
南京万拓房地产有限公司	南京市	10,000	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京亿樾企业管理有限公司(i)	南京市	588,240	南京市	企业管理咨询		48.90	设立
南京创嘉房地产有限公司	南京市	18,000	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京新城万嘉房地产有限公司	南京市	311,000	南京市	房地产开发	9.97	85.91	设立
南京新城万隆房地产有限公司	南京市	777,780	南京市	房地产开发		95.88	非同一控制下企业合并
南京新城万顺房地产有限公司	南京市	33,330	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京新城亿欣房地产开发有限公司	南京市	200,000	南京市	房地产开发		95.88	非同一控制下企业合并
南京新城允升房地产有限公司	南京市	22,220	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京新城创汇房地产有限公司	南京市	33,330	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京新城创锦房地产有限公司	南京市	-	南京市	房地产开发		95.88	非同一控制下企业合并
南京新城创隆房地产有限公司	南京市	22,200	南京市	房地产开发		95.87	设立
南京新城鸿拓房地产开发有限公司	南京市	98,039	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京新城鸿昱房地产开发有限公司	南京市	55,560	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京汇京房地产有限公司	南京市	11,110	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京汇凯房地产有限公司	南京市	11,110	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京汇隆房地产有限公司(i)	南京市	1,500,000	南京市	房地产开发		32.60	设立
南京鸿旭房地产开发有限公司(i)	南京市	1,150,000	南京市	房地产开发		39.12	设立
南京鸿超房地产开发有限公司	南京市	110,000	南京市	房地产开发		95.87	设立
扬州鸿宇房地产开发有限公司	扬州市	200,000	扬州市	房地产开发		95.87	设立
扬州鸿韵投资有限公司	扬州市	62,328	扬州市	房地产开发		98.72	设立
江苏兰华投资开发有限公司	镇江市	33,300	镇江市	房地产开发		95.87	资产购买
淮安新城亿祥房地产开发有限公司	淮安市	1,060	淮安市	房地产开发		78.59	设立
淮安新城亿禄房地产有限公司	淮安市	58,078	淮安市	房地产开发		97.41	设立
淮安新城红悦房地产有限公司	淮安市	300,000	淮安市	房地产开发		95.88	设立

2023 年年度报告

淮安新城鸿华房地产开发有限公司	淮安市	708,270	淮安市	房地产开发	96.81	设立
淮安新城鸿润房地产开发有限公司	淮安市	490,335	淮安市	房地产开发	97.56	设立
淮安新城鸿瑞房地产开发有限公司	淮安市	353,500	淮安市	房地产开发	97.56	设立
淮安融侨置业有限公司	淮安市	22,000	淮安市	房地产开发	95.86	资产购买
镇江新城亿宏房地产开发有限公司	镇江市	1,000,000	镇江市	房地产开发	76.71	设立
镇江领尚房地产有限公司	镇江市	11,110	镇江市	房地产开发	95.88	资产购买
马鞍山亿佳房地产开发有限公司	马鞍山市	55,560	马鞍山市	房地产开发	95.88	设立
马鞍山亿柏企业管理有限公司	马鞍山市	504,900	马鞍山市	房地产开发	76.71	设立
南宁亿卓企业管理有限公司	南宁市	167,060	南宁市	房地产开发	50.78	设立
南宁亿拓房地产开发有限公司	南宁市	22,222	南宁市	房地产开发	99.57	设立
南宁亿文房地产开发有限公司	南宁市	555,556	南宁市	房地产开发	99.18	设立
南宁亿旭房地产开发有限公司	南宁市	11,111	南宁市	房地产开发	99.18	设立
南宁亿瀚房地产开发有限公司	南宁市	1,000	南宁市	房地产开发	80.65	设立
南宁鸿熙房地产开发有限公司	南宁市	260,000	南宁市	房地产开发	99.18	设立
广西万隆合邕房地产开发有限公司	南宁市	222,222	南宁市	房地产开发	99.18	设立
桂林亿瀚房地产开发有限公司	桂林市	10,000	桂林市	房地产开发	59.75	设立
南昌亿卓房地产开发有限公司	南昌市	500,000	南昌市	房地产开发	59.41	设立
南昌亿拓房地产开发有限公司	南昌市	50,500	南昌市	房地产开发	99.01	设立
南昌县鸿慈房地产开发有限公司	南昌市	200,000	南昌市	房地产开发	59.41	设立
南昌鸿耀房地产开发有限公司	南昌市	55,560	南昌市	房地产开发	99.11	设立
福建新城鸿璟房地产开发有限公司	福州市	55,556	福州市	房地产开发	100.00	设立
合肥新城万弘房地产有限公司	合肥市	55,000	合肥市	房地产开发	98.44	设立
合肥新城亿拓房地产有限公司	合肥市	1,000	合肥市	房地产开发	77.67	设立
合肥新城亿瑞房地产有限公司	合肥市	1,000	合肥市	房地产开发	77.67	设立
合肥新城亿盛房地产有限公司	合肥市	55,000	合肥市	房地产开发	95.78	设立
合肥新城亿荣房地产有限公司	合肥市	1,100,000	合肥市	房地产开发	95.77	设立
合肥新城创宏房地产有限公司	合肥市	55,000	合肥市	房地产开发	95.87	设立
合肥新城创晟房地产有限公司	合肥市	110,000	合肥市	房地产开发	99.56	非同一控制下企业合并
合肥新城创置房地产有限公司	合肥市	1,000,500	合肥市	房地产开发	99.95	设立
合肥新城鸿佳房地产开发有限公司	合肥市	1,000,000	合肥市	房地产开发	96.15	设立
合肥新城鸿晟房地产开发有限公司	合肥市	1,100	合肥市	房地产开发	99.57	设立
合肥新城鸿麒房地产开发有限公司	合肥市	1,000,000	合肥市	房地产开发	96.15	设立
合肥碧城联合房地产开发有限公司	合肥市	55,000	合肥市	房地产开发	99.57	非同一控制下企业合并
芜湖悦顺房地产有限公司	芜湖市	55,562	芜湖市	房地产开发	95.79	设立
蚌埠市康鸿房地产有限公司(i)	蚌埠市	410,000	蚌埠市	房地产开发	48.17	设立
蚌埠新城亿腾房地产有限公司	蚌埠市	55,000	蚌埠市	房地产开发	95.78	设立
阜阳新城悦晟房地产开发有限公司	阜阳市	210,000	阜阳市	房地产开发	95.76	设立

2023 年年度报告

阜阳新城悦祥房地产开发有限公司	阜阳市	210,000	阜阳市	房地产开发		99.35	设立
唐山新城丰荣房地产开发有限公司	唐山市	70,000	唐山市	房地产开发		50.49	设立
唐山新城悦晟房地产开发有限公司	唐山市	11,000	唐山市	房地产开发		99.01	设立
天津东郡房地产经纪有限公司	天津市	10,000	天津市	房产经纪		99.01	设立
天津国能滨海投资有限公司(i)	天津市	200,000	天津市	房地产业投资		49.51	设立
天津国能滨海置业有限公司(i)	天津市	120,000	天津市	房地产开发		49.51	设立
天津市万隆装饰装修有限公司	天津市	10,000	天津市	室内外装饰装修		89.11	设立
天津市协连房地产开发有限公司	天津市	173,800	天津市	房地产开发		67.11	设立
天津新城万嘉房地产开发有限公司	天津市	1,010,000	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城亿佳房地产开发有限公司	天津市	600,000	天津市	房地产开发		54.45	设立
天津新城亿宏房地产开发有限公司	天津市	50,000	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城亿恒房地产开发有限公司	天津市	800,000	天津市	房地产开发		54.45	设立
天津新城亿隆房地产开发有限公司	天津市	50,000	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津浩铭通达伟业商贸有限公司	天津市	10,000	天津市	信息咨询服务		99.01	设立
天津新城创宏房地产开发有限公司	天津市	50,000	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城创恒房地产开发有限公司	天津市	50,000	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城创盛房地产开发有限公司	天津市	50,000	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城创置房地产开发有限公司	天津市	110,000	天津市	房地产开发	54.55	45.00	设立
天津新城宏顺房地产开发有限公司	天津市	357,143	天津市	房地产开发		50.49	设立
天津新城悦兴房地产开发有限公司	天津市	50,000	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城悦博房地产开发有限公司	天津市	61,225	天津市	房地产开发		50.49	设立
天津新城悦宏房地产开发有限公司	天津市	50,000	天津市	房地产开发		99.00	设立
天津新城悦尚房地产开发有限公司	天津市	50,000	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城悦弘房地产开发有限公司	天津市	1,000	天津市	房地产开发	51.00	29.70	设立
天津新城悦恒房地产开发有限公司	天津市	130,000	天津市	房地产开发		80.20	设立
天津新城悦盛房地产开发有限公司	天津市	237,480	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城悦睿房地产开发有限公司	天津市	64,350	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城悦荣房地产开发有限公司	天津市	233,820	天津市	房地产开发		95.87	设立
天津新城悦郡房地产开发有限公司	天津市	474,958	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城悦锦房地产开发有限公司	天津市	1,295,150	天津市	房地产开发		97.42	设立
天津新城悦隆房地产开发有限公司	天津市	477,400	天津市	房地产开发		96.15	设立
天津新城悦鸿房地产开发有限公司	天津市	50,000	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城悦鼎房地产开发有限公司	天津市	66,667	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城金郡房地产开发有限公司	天津市	50,000	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城鸿佳房地产开发有限公司	天津市	30,000	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城鸿尚房地产开发有限公司	天津市	416,000	天津市	房地产开发		54.46	设立
天津新城鸿峻房地产开发有限公司	天津市	50,000	天津市	房地产开发		99.01	设立

2023 年年度报告

天津新城鸿盛房地产开发有限公司	天津市	1,600,000	天津市	房地产开发	50.50	设立
天津新城鸿睿房地产开发有限公司	天津市	30,000	天津市	房地产开发	99.01	设立
天津新城鸿茂企业管理有限公司	天津市	1,000	天津市	房地产开发	99.01	设立
天津新城鸿锦房地产开发有限公司	天津市	1,300,000	天津市	房地产开发	59.41	设立
天津新城鸿韵房地产开发有限公司	天津市	50,000	天津市	房地产开发	99.01	设立
天津新城鸿鼎房地产开发有限公司	天津市	642,000	天津市	房地产开发	79.21	设立
天津鸿昇房地产开发有限公司	天津市	333,000	天津市	房地产开发	59.41	设立
沧州万合金郡房地产开发有限公司	沧州市	14,286	沧州市	房地产开发	69.29	设立
沧州新城鸿泰房地产开发有限公司	沧州市	42,857	沧州市	房地产开发	55.44	设立
沧州浩铭创置房地产开发有限公司	沧州市	10,000	沧州市	房地产开发	99.01	设立
余姚新城蓝达置业有限公司	余姚市	11,100	余姚市	房地产开发	97.80	设立
宁波亿锦企业管理有限公司	宁波市	1,100	宁波市	商业经营管理	97.78	设立
宁波新城亿盛房地产开发有限公司	宁波市	20,500	宁波市	房地产开发	97.56	设立
杭州聚佑企业管理有限责任公司(i)	杭州市	140,000	杭州市	企业管理咨询	33.25	设立
舟山聚佑房地产开发有限公司(i)	舟山市	10,000	舟山市	房地产开发	33.25	设立
日照市碧城房地产开发有限公司	日照市	55,000	日照市	房地产开发	99.91	非同一控制下企业合并
济南新城鸿盛房地产开发有限公司	济南市	100,000	济南市	房地产开发	99.01	设立
青岛鸿捷房地产开发有限公司	青岛市	1,961	青岛市	房地产开发	50.96	设立
青岛鸿瑞房地产开发有限公司	青岛市	1,000	青岛市	房地产开发	99.92	设立
广州新城鸿泽房地产开发有限公司	广州市	1,000	广州市	房地产开发	95.29	设立
广州新城鸿锐房地产开发有限公司	广州市	1,100	广州市	房地产开发	95.59	设立
惠州亿昌房地产开发有限公司	惠州市	10,000	惠州市	房地产开发	95.29	设立
江门新城鸿樾房地产开发有限公司	江门市	300,000	江门市	房地产开发	76.22	设立
深圳市盛讯咨询管理有限公司	深圳市	10,000	深圳市	房地产开发	95.32	非同一控制下企业合并
中山市亿拓房地产开发有限公司	中山市	1,111	中山市	房地产开发	95.29	资产购买
中山市亿柏房地产开发有限公司	中山市	1,100	中山市	房地产开发	95.35	资产购买
中山市十二岭投资置业有限公司	中山市	10,000	中山市	房地产开发	85.79	设立
中山市岚彩房地产开发有限公司(i)	中山市	110,250	中山市	房地产开发	43.75	设立
中山市庆隆房地产开发有限公司(i)	中山市	20,000	中山市	房地产开发	43.75	设立
佛山鼎图房地产有限公司(i)	佛山市	1,100,000	佛山市	房地产开发	47.62	设立
佛山鼎域房地产有限公司	佛山市	1,111,111	佛山市	房地产开发	95.29	设立
广州亿昌企业管理有限公司	广州市	22,222	广州市	商业经营管理	95.29	设立
广州鼎佳房地产有限公司	广州市	10,500	广州市	房地产开发	95.24	设立
广州鼎悦房地产有限公司	广州市	11,111	广州市	房地产开发	95.29	设立
广州鼎鸿房地产有限公司	广州市	222,222	广州市	房地产开发	95.24	非同一控制下企业合并
恩平市亿恒房地产开发有限公司	江门市	1,000	江门市	房地产开发	77.14	设立
惠州中奕房地产开发有限公司	惠州市	10,000	惠州市	房地产开发	76.19	非同一控制下企业合并

2023 年年度报告

惠州俊安实业有限公司	惠州市	400,000	惠州市	房地产开发		76.19	非同一控制下企业合并
惠州市辰邦实业有限公司	惠州市	10,000	惠州市	房地产开发		53.33	非同一控制下企业合并
深圳市亿鸿企业管理有限公司	深圳市	10,000	深圳市	商业经营管理		95.29	设立
深圳市恒兆房地产开发有限公司	深圳市	100,000	深圳市	房地产开发		53.33	非同一控制下企业合并
肇庆亿超房地产有限公司	肇庆市	1,000	肇庆市	房地产开发		77.14	设立
肇庆市鼎泰房地产有限公司	肇庆市	11,111	肇庆市	房地产开发		95.29	设立
徐州映樾装饰装修有限公司	徐州市	2,200	徐州市	装饰装修		94.45	设立
成都棠湖苇地房地产开发有限公司(i)	成都市	229,410	成都市	房地产开发		48.57	设立
仁寿亿辉房地产开发有限公司	眉山市	1,000	眉山市	房地产开发		77.14	设立
峨眉山市亿盛房地产开发有限公司	乐山市	310,000	乐山市	房地产开发		95.24	设立
成都万新置业有限公司(i)	成都市	500,000	成都市	房地产开发		47.62	设立
成都市常鑫房地产开发有限公司	成都市	10,500	成都市	房地产开发		95.24	设立
成都市津地房地产开发有限公司	成都市	167,827	成都市	房地产开发		76.19	设立
成都市津城房地产开发有限公司	成都市	153,131	成都市	房地产开发		76.19	设立
成都悦锴房地产开发有限公司	成都市	100,000	成都市	房地产开发		95.24	设立
成都新始于城房地产开发有限公司	成都市	11,111	成都市	房地产开发		95.24	设立
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	成都市	111,111	成都市	房地产开发		95.24	设立
简阳市京新房地产开发有限公司	成都市	375,822	成都市	房地产开发		95.24	非同一控制下企业合并
简阳市亿晟房地产开发有限公司	成都市	1,000	成都市	房地产开发		77.14	设立
绿地集团成都申新置业有限公司(i)	成都市	530,000	成都市	房地产开发		47.62	设立
邛崃亿睿房地产开发有限公司	成都市	1,000	成都市	房地产开发		77.14	设立
昆明新城亿晟房地产开发有限公司	昆明市	22,222	昆明市	房地产开发		99.52	设立
昆明新城亿煊房地产开发有限公司	昆明市	11,111	昆明市	房地产开发		99.09	设立
昆明新城亿璞房地产开发有限公司	昆明市	11,111	昆明市	房地产开发		99.09	设立
嘉兴新城悦鸿房地产开发有限公司	嘉兴市	1,000	嘉兴市	房地产开发		80.89	设立
杭州万照置业有限公司(i)	杭州市	10,000	杭州市	房地产开发		33.96	设立
杭州创域房地产咨询有限公司	杭州市	5,500	杭州市	房地产信息咨询		99.87	设立
杭州创隆房地产咨询有限公司	杭州市	5,500	杭州市	房地产开发		99.87	设立
杭州嘉浩房地产开发有限公司	杭州市	300,000	杭州市	房地产开发		64.91	非同一控制下企业合并
杭州悦璟房地产咨询有限公司	杭州市	5,556	杭州市	房地产咨询服务		99.98	设立
杭州新城创佳房地产开发有限公司	杭州市	50,000	杭州市	房地产开发		99.87	设立
杭州新城创宏房地产开发有限公司	杭州市	61,000	杭州市	房地产开发	49.18	50.81	设立
杭州新城创盛房地产开发有限公司	杭州市	110,000	杭州市	房地产开发	90.91	9.08	设立
杭州新城德佳房地产开发有限公司	杭州市	20,000	杭州市	房地产开发		98.81	设立
杭州新城美佳房地产开发有限公司	杭州市	1,850,000	杭州市	房地产开发		99.99	设立
杭州新城英冠鸿轩房地产开发有限公司	杭州市	1,142,730	杭州市	房地产开发		69.99	设立
杭州新城鼎佳房地产开发有限公司	杭州市	36,750	杭州市	房地产开发		59.92	设立

## 2023 年年度报告

杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	杭州市	356,500	杭州市	房地产开发	99.86		设立
杭州松铭房地产咨询有限公司	杭州市	5,500	杭州市	房地产开发		99.87	设立
杭州滨江企业管理有限公司	杭州市	20	杭州市	商业经营管理		99.86	设立
湖州新城亿拓房地产开发有限公司	湖州市	1,055,556	湖州市	房地产开发		99.93	设立
湖州新城亿捷房地产开发有限公司(i)	湖州市	320,000	湖州市	房地产开发		50.00	设立
湖州新城亿瑞房地产开发有限公司	湖州市	1,111,111	湖州市	房地产开发		99.93	设立
湖州新城鼎佳房地产开发有限公司	湖州市	55,556	湖州市	房地产开发		99.81	设立
湖州碧旭房地产开发有限公司	湖州市	22,222	湖州市	房地产开发		99.81	设立
金华新城亿宏房地产开发有限公司	金华市	530,000	金华市	房地产开发		50.93	设立
金华新城创域房地产开发有限公司	金华市	125,000	金华市	房地产开发		79.89	设立
金华新城鸿瀚房地产开发有限公司	金华市	650,000	金华市	房地产开发		59.99	设立
南漳县新城亿盛房地产开发有限公司	襄阳市	1,000	襄阳市	房地产开发		77.14	设立
孝感璟悦房地产开发有限公司	孝感市	11,111	孝感市	房地产开发		95.23	设立
孝感新城旭祥房地产开发有限公司	孝感市	10,000	孝感市	房地产开发		95.24	非同一控制下企业合并
武汉亿盛房地产开发有限公司	武汉市	11,111	武汉市	房地产开发		95.24	设立
武汉冠信房地产开发有限公司	武汉市	320,000	武汉市	房地产开发		76.55	设立
武汉新保悦置业有限公司	武汉市	10,000	武汉市	房地产开发		95.24	设立
武汉新城创置置业有限公司	武汉市	42,000	武汉市	房地产开发	95.24		设立
武汉新城宏盛置业有限公司	武汉市	10,000	武汉市	房地产开发		98.91	设立
武汉新城鸿瑞房地产开发有限公司	武汉市	110,000	武汉市	房地产开发		98.67	设立
武汉新城鸿福房地产开发有限公司	武汉市	10,000	武汉市	房地产开发		95.24	设立
武汉江南印象置业有限公司	武汉市	22,222	武汉市	房地产开发		95.24	资产购买
武汉金冠置业有限公司(i)	武汉市	40,000	武汉市	房地产开发		48.57	设立
武汉鑫瑞隆祥置业有限公司	武汉市	55,556	武汉市	房地产开发		95.24	资产购买
武汉龙域房地产开发有限公司	武汉市	11,111	武汉市	房地产开发		95.24	设立
湖北省粤华房地产开发有限公司(i)	孝感市	10,000	孝感市	房地产开发		48.57	设立
鄂州新城创盛置业有限公司	鄂州市	11,111	鄂州市	房地产开发		95.23	设立
黄石市新城万博房地产开发有限公司	黄石市	55,556	黄石市	房地产开发		98.63	设立
黄石市瑞景居然亿盛地产开发有限公司	黄石市	10,000	黄石市	房地产开发		66.67	设立
山东宝泰置业有限公司	济南市	30,000	济南市	房地产开发		50.50	资产购买
济南创佳房地产开发有限公司	济南市	55,000	济南市	房地产开发		99.09	设立
济南和怡昌置业有限公司(i)	济南市	10,000	济南市	房地产开发		49.51	设立
济南天鸿永业房地产开发有限公司	济南市	11,000	济南市	房地产开发	90.91	9.00	资产购买
济南天鸿永天房地产开发有限公司	济南市	22,000	济南市	房地产开发		99.92	资产购买
济南天鸿永益房地产开发有限公司	济南市	22,000	济南市	房地产开发		99.92	设立
济南新城亿盛房地产开发有限公司	济南市	200,000	济南市	房地产开发		96.22	设立
济南新城创置房地产开发有限公司	济南市	50,500	济南市	房地产开发	99.01		设立

2023 年年度报告

济南荣建置业有限公司	济南市	11,000	济南市	房地产开发		99.09	资产购买
淄博新城华云房地产开发有限公司	淄博市	50,000	淄博市	房地产开发		69.36	设立
阳谷裕昌置业有限公司	聊城市	11,000	聊城市	房地产开发		99.09	设立
高唐县新城创置房地产开发有限公司	聊城市	50,000	聊城市	房地产开发		80.93	设立
齐河县新城创置房地产开发有限公司	德州市	132,000	德州市	房地产开发		99.09	设立
齐河坤新置业有限公司	德州市	760,000	德州市	房地产开发		99.34	资产购买
台州新城东泰房地产开发有限公司	台州市	411,000	台州市	房地产开发		64.27	设立
宁波鸿崧房地产开发有限公司	宁波市	100,000	宁波市	房地产开发		97.58	设立
温岭新城鸿祥房地产开发有限公司	台州市	800,000	台州市	房地产开发		55.09	设立
温州新城鸿悦房地产开发有限公司	温州市	10,000	温州市	房地产开发		91.82	设立
绍兴新城鸿柏企业管理有限公司	绍兴市	1,000	绍兴市	房地产开发		97.58	设立
东莞亿泰房地产开发有限公司	东莞市	22,222	东莞市	房地产开发		99.18	设立
东莞市星城际投资有限公司	东莞市	10,000	东莞市	房地产开发		71.43	资产购买
博罗信德实业有限公司	惠州市	1,500	惠州市	房地产开发		76.22	资产购买
海丰县振业房地产开发有限公司	汕尾市	11,111	汕尾市	房地产开发		99.18	资产购买
深圳市新城创佳房地产开发有限公司	深圳市	83,333	深圳市	房地产开发	90.00	9.57	设立
台州新城亿仁房地产开发有限公司	台州市	5,555	台州市	房地产开发		91.82	设立
台州新城亿旭房地产开发有限公司	台州市	400,000	台州市	房地产开发		90.91	设立
杭州南郡房地产咨询有限公司	杭州市	5,556	杭州市	房地产信息咨询		99.87	设立
浙江鳌盛房地产开发有限公司	温州市	455,560	温州市	房地产开发		91.82	设立
温州亿昊企业管理有限公司	温州市	1,761,111	温州市	商业经营管理		91.82	设立
温州亿辉房地产咨询有限公司	温州市	5,550	温州市	房地产信息咨询		91.81	设立
温州新城亿瑞房地产开发有限公司	温州市	5,500	温州市	房地产开发		90.91	设立
常州新城鸿祺房地产开发有限公司	常州市	1,000	常州市	房地产开发		95.76	设立
吴江恒力地产有限公司	苏州市	231,290	苏州市	房地产开发		99.85	资产购买
常熟新城创宏房地产有限公司	苏州市	11,120	苏州市	房地产开发		99.85	设立
常熟金宸房地产开发有限公司	苏州市	20,000	苏州市	房地产开发		99.85	设立
张家港市创鸿房地产开发有限公司	苏州市	20,000	苏州市	房地产开发		99.85	设立
张家港志成房地产开发有限公司(i)	苏州市	648,970	苏州市	房地产开发		31.32	设立
张家港新城鸿泽房地产开发有限公司	苏州市	788,110	苏州市	房地产开发		79.92	设立
张家港新城鸿鑫房地产开发有限公司	苏州市	112,400	苏州市	房地产开发		79.92	设立
张家港新城鸿锦房地产开发有限公司	苏州市	1,120	苏州市	房地产开发		99.85	设立
张家港鼎盛房地产有限公司	苏州市	14,732	苏州市	房地产开发		98.16	同一控制下的企业合并
昆山新城万龙房地产发展有限公司	苏州市	10,000	苏州市	房地产开发		95.85	设立
昆山新城创域房地产有限公司	苏州市	100,000	苏州市	房地产开发	50.00	49.95	设立
昆山新城创宏房地产有限公司	苏州市	177,780	苏州市	房地产开发		99.85	设立
昆山新城创置发展有限公司	苏州市	20,000	苏州市	房地产开发		95.85	设立



2023 年年度报告

江苏美露投资有限公司	苏州市	156,740	苏州市	房地产开发		96.23	资产购买
江苏通佳置业有限公司	盐城市	400,000	盐城市	房地产开发		99.90	设立
泰兴市乾元房地产开发有限公司	泰州市	20,000	泰州市	房地产开发		99.49	非同一控制下企业合并
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	泰州市	22,222	泰州市	房地产开发		99.36	非同一控制下企业合并
泰州开泰汽车城发展有限公司	泰州市	222,220	泰州市	房地产开发		99.49	资产购买
泰州鸿翰房地产开发有限公司	泰州市	1,000	泰州市	房地产开发		99.90	设立
盐城新城亿佳房地产开发有限公司	盐城市	1,000	盐城市	房地产开发		77.57	设立
盐城新城亿盛房地产开发有限公司	盐城市	262,992	盐城市	房地产开发		99.49	设立
苏州亿崧伟圣房地产开发有限公司	苏州市	670,000	苏州市	房地产开发		69.93	设立
苏州亿崧科技产业发展有限公司	苏州市	11,120	苏州市	科技企业孵化服务	90.00	9.94	设立
苏州亿昊企业管理有限公司	苏州市	22,230	苏州市	房地产开发		99.85	设立
苏州亿锴房地产开发有限公司	苏州市	20,000	苏州市	房地产开发		99.90	设立
苏州凯拓房地产发展有限公司	苏州市	23,656	苏州市	房地产开发		98.16	同一控制下的企业合并
苏州创瑞房地产咨询有限公司(i)	苏州市	180,000	苏州市	房地产开发		33.97	设立
苏州升博房地产咨询有限公司	苏州市	600,000	苏州市	咨询服务		50.95	设立
苏州升益房地产信息咨询有限公司	苏州市	55,556	苏州市	咨询服务		99.49	设立
苏州博盛房地产发展有限公司	苏州市	23,656	苏州市	房地产开发		76.77	同一控制下的企业合并
苏州城弘房地产开发有限公司(i)	苏州市	40,000	苏州市	房地产开发		49.95	设立
苏州新城万嘉房地产有限公司	苏州市	20,000	苏州市	房地产开发	10.00	86.18	设立
苏州新城万瑞房地产有限公司	苏州市	20,000	苏州市	房地产开发		99.89	资产购买
苏州新城创佳置业有限公司	苏州市	200,200	苏州市	房地产开发	99.90		设立
苏州新城创恒房地产有限公司	苏州市	20,000	苏州市	房地产开发		99.89	设立
苏州新城创盛置业有限公司	苏州市	23,340	苏州市	房地产开发		99.85	设立
苏州新城鸿飞房地产开发有限公司	苏州市	1,000	苏州市	房地产开发		99.90	设立
苏州晟天房地产咨询有限公司	苏州市	166,660	苏州市	房地产开发		99.49	非同一控制下企业合并
苏州玺茂企业管理有限公司	苏州市	56,670	苏州市	商业经营管理		99.85	设立
苏州翼客孵化器管理有限公司	苏州市	11,000	苏州市	咨询服务	90.91	9.03	设立
苏州聿崧贸易有限公司	苏州市	222,230	苏州市	建筑材料销售		99.85	设立
苏州聿盛房地产开发有限公司	苏州市	600,000	苏州市	房地产开发		95.87	非同一控制下企业合并
苏州贝嘉房地产咨询有限公司	苏州市	20,000	苏州市	房地产信息咨询		99.88	设立
苏州鸿璞房地产开发有限公司	苏州市	862,750	苏州市	房地产开发		50.95	设立
咸阳亿锦尚城房地产开发有限公司	咸阳市	10,000	咸阳市	房地产开发		59.86	设立
咸阳新城旭樾房地产开发有限公司	咸阳市	10,000	咸阳市	房地产开发		50.88	设立
西安亿昶房地产开发有限公司	西安市	100,000	西安市	房地产开发		99.39	设立
西安亿淳企业管理有限公司	西安市	10,000	西安市	商业经营管理		99.72	设立
西安亿翰房地产开发有限公司	西安市	540,000	西安市	房地产开发		69.35	设立
西安亿超企业管理有限公司	西安市	10,000	西安市	商业经营管理		99.72	设立

2023 年年度报告

西安创樾房地产开发有限公司	西安市	212,100	西安市	房地产开发		99.76	设立
西安威铭置业有限公司	西安市	33,340	西安市	房地产开发		99.72	设立
西安悦晟房地产开发有限公司	西安市	10,000	西安市	房地产开发		64.84	设立
西安新城万嘉房地产开发有限公司	西安市	10,000	西安市	房地产开发		99.76	设立
西安新城骊晟房地产开发有限公司	西安市	11,120	西安市	房地产开发		99.72	设立
西安新拓房地产开发有限公司	西安市	11,000	西安市	房地产开发		99.35	设立
西安新锦樾房地产开发有限公司	西安市	10,000	西安市	房地产开发		50.86	设立
西安银沣置业发展有限公司	西安市	55,560	西安市	房地产开发		99.69	设立
巩义市鸿璞辰合置业有限公司	郑州市	138,160	郑州市	房地产开发		95.59	设立
巩义市鸿鼎辰合置业有限公司	郑州市	117,425	郑州市	房地产开发		95.59	设立
新郑市鸿泽房地产开发有限公司	郑州市	55,000	郑州市	房地产开发		95.58	设立
郑州鸿华置业有限公司	郑州市	10,000	郑州市	房地产开发		76.19	设立
郑州鸿崧房地产开发有限公司	郑州市	10,000	郑州市	房地产开发		95.24	设立
郑州鸿弘房地产开发有限公司	郑州市	1,000	郑州市	房地产开发		95.24	设立
郑州鸿隆房地产开发有限公司	郑州市	1,000	郑州市	房地产开发		95.24	设立
郑州鸿骞房地产开发有限公司	郑州市	1,000	郑州市	房地产开发		95.24	设立
郑州鸿麦房地产开发有限公司	郑州市	1,000	郑州市	房地产开发		95.24	设立
郑州鸿鼎房地产开发有限公司	郑州市	1,000	郑州市	房地产开发		95.24	设立
六盘水新城悦嘉房地产开发有限公司	六盘水市	22,222	六盘水市	房地产开发		98.97	设立
贵州恒丰信置业有限公司	黔南布依族苗族自治州	100,000	黔南布依族苗族自治州	房地产开发		89.53	设立
贵州恒弘达置业有限公司	黔南布依族苗族自治州	20,000	黔南布依族苗族自治州	房地产开发		89.53	设立
贵阳新城亿晟房地产开发有限公司	贵阳市	22,222	贵阳市	房地产开发		99.52	设立
贵阳新城亿睿房地产开发有限公司	贵阳市	1,167,530	贵阳市	房地产开发		99.53	设立
贵阳新城亿鸿房地产开发有限公司	贵阳市	22,222	贵阳市	房地产开发		99.09	设立
贵阳新城悦泽房地产开发有限公司	贵阳市	20,000	贵阳市	房地产开发		99.48	设立
遵义市新城亿欣房地产开发有限公司	遵义市	220,000	遵义市	房地产开发		99.74	设立
遵义市新城亿腾房地产开发有限公司	遵义市	300,000	遵义市	房地产开发		96.67	设立
巩义市悦宸置业有限公司	郑州市	1,000	郑州市	房地产开发		77.14	设立
巩义市悦晟置业有限公司	郑州市	1,000	郑州市	房地产开发		77.14	设立
许昌市昱恒房地产开发有限公司(i)	许昌市	500,000	许昌市	房地产开发		32.38	设立
郑州亿瀚房地产开发有限公司	郑州市	10,000	郑州市	房地产开发		95.24	设立
郑州亿焯房地产开发有限公司	郑州市	10,000	郑州市	房地产开发		95.24	设立
郑州创贤房地产开发有限公司	郑州市	10,000	郑州市	房地产开发		95.24	设立
郑州德佳房地产开发有限公司	郑州市	1,988,240	郑州市	房地产开发		95.24	设立
郑州悦旭房地产开发有限公司	郑州市	10,000	郑州市	房地产开发		95.24	设立
郑州悦璞房地产开发有限公司	郑州市	10,000	郑州市	房地产开发		95.24	设立
郑州悦韵房地产开发有限公司	郑州市	100,000	郑州市	房地产开发		95.24	设立

## 2023 年年度报告

郑州新城创恒房地产开发有限公司	郑州市	10,500	郑州市	房地产开发		95.24	设立
郑州舜杰新城房地产开发有限公司	郑州市	1,000,000	郑州市	房地产开发		90.39	设立
郑州隆城吾悦房地产开发有限公司	郑州市	150,000	郑州市	房地产开发		50.50	设立
长葛市新城亿晟房地产开发有限公司	许昌市	1,000	许昌市	房地产开发		77.14	设立
重庆东睿房地产开发有限公司	重庆市	33,000	重庆市	房地产开发		95.25	资产购买
苏州聿达德房地产咨询有限公司	苏州市	1,000	苏州市	房地产信息咨询		99.85	非同一控制下企业合并
重庆北麓置业有限公司	重庆市	55,000	重庆市	房地产开发		95.25	资产购买
重庆幻锴企业管理有限公司	重庆市	681,111	重庆市	商业经营管理		95.24	设立
重庆悦璟房地产开发有限公司	重庆市	50,000	重庆市	房地产开发		95.25	设立
重庆新城万嘉企业管理有限公司	重庆市	10,500	重庆市	商业经营管理		95.24	设立
重庆铭睿房地产开发有限公司	重庆市	55,000	重庆市	房地产开发		95.24	资产购买
重庆锦卿企业管理有限公司	重庆市	11,111	重庆市	商业经营管理		95.24	设立
重庆龙卿企业管理有限公司	重庆市	10,000	重庆市	商业经营管理		95.24	设立
株洲欣盛万博置业有限公司(i)	株洲市	500,000	株洲市	房地产开发		49.45	设立
湖南中坤置业有限公司	长沙市	33,000	长沙市	房地产开发		98.56	资产购买
湖南悦泽房地产开发有限公司(i)	长沙市	100,000	长沙市	房地产开发		30.26	设立
湘潭和宇置业有限公司	湘潭市	50,000	湘潭市	房地产开发		99.01	资产购买
长沙君正房地产开发有限公司	长沙市	10,000	长沙市	房地产开发		50.44	非同一控制下企业合并
长沙嘉和创元置业有限公司	长沙市	310,708	长沙市	房地产开发		98.56	设立
长沙悦博房地产开发有限公司	长沙市	100,000	长沙市	房地产开发		88.70	设立
长沙悦安广厦置业有限公司(i)	长沙市	20,000	长沙市	房地产开发		49.45	设立
长沙悦拓房地产开发有限公司(i)	长沙市	300,000	长沙市	房地产开发		30.26	设立
长沙新城万博置业有限公司	长沙市	420,500	长沙市	房地产开发		98.89	设立
长沙晟洋恒运置业有限公司	长沙市	10,000	长沙市	房地产开发		98.89	设立
长沙樾隆置业有限公司	长沙市	10,000	长沙市	房地产开发		98.80	设立
长沙永屹创元置业有限公司(i)	长沙市	10,000	长沙市	房地产开发		30.26	设立
长沙盛景佳宸置业有限公司	长沙市	10,000	长沙市	房地产开发		98.89	设立
长沙远锦创元置业有限公司	长沙市	229,412	长沙市	房地产开发		50.44	设立
长沙鸿仁房地产开发有限公司	长沙市	917,653	长沙市	房地产开发		50.43	设立
长沙鸿尚房地产开发有限公司(i)	长沙市	10,000	长沙市	房地产开发		30.26	设立
长沙鸿崧房地产开发有限公司	长沙市	30,000	长沙市	房地产开发		98.86	设立
长沙鸿拓房地产开发有限公司(i)	长沙市	250,000	长沙市	房地产开发		30.26	设立
长沙鸿璞房地产开发有限公司	长沙市	20,000	长沙市	房地产开发		98.89	非同一控制下企业合并
长沙鸿耀房地产开发有限公司	长沙市	710,000	长沙市	房地产开发		79.11	设立
长沙鸿臻房地产开发有限公司	长沙市	33,000	长沙市	房地产开发		98.56	设立
长沙鸿鼎房地产开发有限公司	长沙市	100,000	长沙市	房地产开发		79.11	设立
长沙鼎悦创元置业有限公司	长沙市	11,000	长沙市	房地产开发		98.56	设立

2023 年年度报告

东营悦峻房地产开发有限公司	东营市	210,000	东营市	房地产开发		64.95	设立
临沂悦盛房地产开发有限公司	临沂市	11,220	临沂市	房地产开发		99.91	设立
威海天置房地产开发有限公司	威海市	100,000	威海市	房地产开发		69.94	设立
潍坊亿悦房地产开发有限公司	潍坊市	350,000	潍坊市	房地产开发		96.46	设立
潍坊亿拓房地产开发有限公司	潍坊市	550,000	潍坊市	房地产开发		96.14	设立
烟台亿腾房地产开发有限公司	烟台市	310,000	烟台市	房地产开发		69.94	设立
烟台悦璟房地产开发有限公司	烟台市	150,000	烟台市	房地产开发		99.11	设立
青岛万基阳光置业有限公司	青岛市	50,000	青岛市	房地产开发		79.93	资产购买
青岛卓越东郡置业有限公司(i)	青岛市	10,000	青岛市	房地产开发		49.96	设立
青岛卓越新城置业有限公司(i)	青岛市	10,000	青岛市	房地产开发		49.96	设立
青岛市丽洲置业有限公司	青岛市	52,800	青岛市	房地产开发		99.92	资产购买
青岛悦宸房地产开发有限公司	青岛市	10,000	青岛市	房地产开发		99.93	设立
青岛悦润房地产开发有限公司	青岛市	150,000	青岛市	房地产开发		89.99	设立
青岛新城东郡房地产开发有限公司(i)	青岛市	10,000	青岛市	房地产开发		49.96	设立
青岛新城亿鑫房地产开发有限公司	青岛市	10,000	青岛市	房地产开发		99.93	设立
青岛新城创置房地产有限公司	青岛市	600,500	青岛市	房地产开发	99.92		设立
青岛特成房地产开发有限公司	青岛市	700,000	青岛市	房地产开发		69.94	设立
新城商业管理集团有限公司	常州市	50,500	常州市	商业经营管理	99.01		设立
上海亿崧能源设备有限公司	上海市	11,000	上海市	能源设备的安装、维修和租赁	90.91	9.09	设立
上海悦嵩能源设备有限公司	上海市	10,000	上海市	能源设备的安装、维修和租赁		99.01	设立
上海新城茂疆商业经营管理有限公司	上海市	30,000	上海市	商业经营管理		99.01	设立
常州亿博物业管理有限公司	常州市	500	常州市	商业经营管理		99.01	设立
常州新城吾悦商业管理有限公司	常州市	10,000	常州市	商业经营管理		99.01	设立
常州新城宏昊商业管理有限公司	常州市	1,632,000	常州市	商业经营管理		99.01	设立
常州吾悦国际广场商业管理有限公司	常州市	5,000	常州市	商业经营管理		99.01	设立
常州新城万盛商业管理有限公司	常州市	450,000	常州市	商业经营管理		99.01	设立
丹阳万博商业经营管理有限公司	镇江市	169,985	镇江市	商业经营管理		99.01	设立
丹阳新城吾悦商业管理有限公司	镇江市	5,000	镇江市	商业经营管理		99.01	设立
常州金坛万博房产经营管理有限公司	常州市	10,000	常州市	房地产开发		99.01	设立
常州金坛新城吾悦商业管理有限公司	常州市	10,000	常州市	商业经营管理		99.01	设立
泰兴悦盛房地产开发有限公司	泰州市	165,360	泰州市	房地产开发		99.01	设立
泰兴市新城吾悦商业管理有限公司	泰州市	1,000	泰州市	商业经营管理		99.01	设立
常州新城鸿兴商业经营管理有限公司	常州市	519,340	常州市	商业经营管理		99.01	设立
常州天宁吾悦商业管理有限公司	常州市	1,000	常州市	商业经营管理		99.01	设立
溧阳新城鸿悦房产经营管理有限公司	常州市	10,113	常州市	房地产开发		69.31	设立
溧阳新城吾悦商业管理有限公司	常州市	1,000	常州市	商业经营管理		99.01	设立
兴化新城吾悦商业管理有限公司	泰州市	1,000	泰州市	商业经营管理		99.01	设立

2023 年年度报告

扬中市新城吾悦商业管理有限公司	镇江市	1,000	镇江市	商业经营管理		99.01	设立
无锡吾悦商业管理有限公司	无锡市	1,000	无锡市	商业经营管理		99.01	设立
镇江万博吾悦商业经营管理有限公司	镇江市	10,341	镇江市	商业经营管理		99.01	设立
镇江新城吾悦商业管理有限公司	镇江市	1,000	镇江市	商业经营管理		99.01	设立
南京新城吾悦商业管理有限公司	南京市	1,000	南京市	商业经营管理		99.01	设立
扬州新城悦博房地产发展有限公司	扬州市	69,586	扬州市	房地产开发		99.01	设立
扬州新城吾悦商业管理有限公司	扬州市	1,000	扬州市	商业经营管理		99.01	设立
句容新城悦盛房地产开发有限公司	镇江市	138,550	镇江市	房地产开发	89.17	10.83	设立
句容吾悦商业管理有限公司	镇江市	1,000	镇江市	商业经营管理		99.01	设立
淮安新城鸿盛房产经营管理有限公司	淮安市	5,400	淮安市	房地产开发		99.12	设立
淮安新城吾悦商业管理有限公司	淮安市	1,000	淮安市	商业经营管理		99.01	设立
宝应鸿宸商业经营管理有限公司	扬州市	105,000	扬州市	商业经营管理		80.20	设立
宝应吾悦商业管理有限公司	扬州市	1,000	扬州市	商业经营管理		99.01	设立
高邮市新城鸿博商业经营管理有限公司	扬州市	86,000	扬州市	商业经营管理		80.20	设立
高邮市新城吾悦商业管理有限公司	扬州市	1,000	扬州市	商业经营管理		99.01	设立
南京悦盛吾悦商业管理有限公司	南京市	1,000	南京市	商业经营管理		99.01	设立
涟水新城吾悦商业管理有限公司	淮安市	1,000	淮安市	商业经营管理		99.01	设立
南京河西吾悦商业管理有限公司	南京市	1,000	南京市	商业经营管理		99.01	设立
上海迪裕商业经营管理有限公司	上海市	531,820	上海市	商业经营管理		98.02	非同一控制下企业合并
上海青浦吾悦商业管理有限公司	上海市	5,000	上海市	商业经营管理		99.01	设立
苏州隆盛吾悦商业经营管理有限公司	苏州市	264,185	苏州市	商业经营管理		99.01	设立
苏州新城吾悦商业管理有限公司	苏州市	1,000	苏州市	商业经营管理		99.01	设立
张家港万博经营管理有限公司	苏州市	115,448	苏州市	商业经营管理		98.91	设立
张家港新城吾悦商业管理有限公司	苏州市	1,000	苏州市	商业经营管理		99.01	设立
如皋创隽房地产经营有限公司	南通市	10,000	南通市	商业经营管理		99.01	设立
如皋新城吾悦商业管理有限公司	南通市	1,000	南通市	商业经营管理		99.01	设立
昆山新城吾悦商业管理有限公司	苏州市	1,000	苏州市	商业经营管理		99.01	设立
启东市悦博商业经营管理有限公司	南通市	50,000	南通市	商业经营管理		96.02	设立
启东市新城吾悦商业管理有限公司	南通市	1,000	南通市	商业经营管理		99.01	设立
苏州吾悦商业管理有限公司	苏州市	5,000	苏州市	商业经营管理		99.01	设立
安庆新城悦盛房产经营管理有限公司	安庆市	10,000	安庆市	商业经营管理		99.01	设立
安庆新城吾悦商业管理有限公司	安庆市	5,000	安庆市	商业经营管理		99.01	设立
淮南新城悦欣房地产开发有限公司	淮南市	26,690	淮南市	房地产开发		99.10	设立
淮南新城吾悦商业管理有限公司	淮南市	1,000	淮南市	商业经营管理		99.01	设立
合肥吾悦商业管理有限公司	合肥市	1,000	合肥市	商业经营管理		99.01	设立
淮北新城吾悦商业管理有限公司	淮北市	1,000	淮北市	商业经营管理		99.01	设立
淮北新城鸿轩房产经营管理有限公司	淮北市	78,570	淮北市	房地产开发		99.14	设立

蚌埠新城亿鑫房产经营管理有限公司	蚌埠市	27,000	蚌埠市	商业经营管理	99.12	设立
蚌埠新城吾悦商业管理有限公司	蚌埠市	1,000	蚌埠市	商业经营管理	99.01	设立
宿州新城鸿盛房产经营管理有限公司	宿州市	20,000	宿州市	房地产开发	99.11	设立
宿州新城吾悦商业管理有限公司	宿州市	1,000	宿州市	商业经营管理	99.01	设立
阜阳新城吾悦商业管理有限公司	阜阳市	1,000	阜阳市	商业经营管理	99.01	设立
六安吾悦商业管理有限公司	六安市	1,000	六安市	商业经营管理	99.01	设立
滁州新城吾悦商业管理有限公司	滁州市	1,000	滁州市	商业经营管理	99.01	设立
天长市吾悦商业管理有限公司	滁州市	1,000	滁州市	商业经营管理	99.01	设立
铜陵新城吾悦商业管理有限公司	铜陵市	1,000	铜陵市	商业经营管理	99.01	设立
渭南新城吾悦商业管理有限公司	渭南市	1,000	渭南市	商业经营管理	99.01	设立
西安沣东新城吾悦商业管理有限公司	西安市	1,000	西安市	商业经营管理	99.01	设立
西安新城鸿晟房产经营管理有限公司	西安市	74,000	西安市	房地产开发	99.01	设立
延安市宝塔区鸿尚商业运营管理有限公司	延安市	40,000	延安市	商业经营管理	99.11	设立
延安吾隆商业管理有限公司	延安市	1,000	延安市	商业经营管理	99.01	设立
宝鸡鸿端经营管理有限公司	宝鸡市	75,000	宝鸡市	商业经营管理	99.01	设立
宝鸡吾悦商业管理有限公司	宝鸡市	1,000	宝鸡市	商业经营管理	99.01	设立
汉中新城鸿泰商业经营管理有限公司	汉中市	34,000	汉中市	商业经营管理	99.13	设立
汉中新城吾悦商业管理有限公司	汉中市	1,000	汉中市	商业经营管理	99.01	设立
西咸新区沣西新城吾悦商业管理有限公司	西咸新区	1,000	西咸新区	商业经营管理	99.01	设立
西宁新城吾悦商业管理有限公司	西宁市	1,000	西宁市	商业经营管理	99.01	设立
银川新城吾悦商业管理有限公司	银川市	1,000	银川市	商业经营管理	99.01	设立
成都鸿嘉商业管理有限公司	成都市	52,000	成都市	商业经营管理	99.01	设立
成都新城吾悦商业管理有限公司	成都市	10,000	成都市	商业经营管理	99.01	设立
成都龙泉新城吾悦商业管理有限公司	成都市	1,000	成都市	商业经营管理	99.01	设立
成都武侯吾悦商业管理有限公司	成都市	1,000	成都市	商业经营管理	99.01	设立
德阳新城吾悦商业管理有限公司	德阳市	1,000	德阳市	商业经营管理	99.01	设立
内江新城吾悦商业管理有限公司	内江市	1,000	内江市	商业经营管理	99.01	设立
重庆市渝北区吾悦商业管理有限公司	重庆市	1,000	重庆市	商业经营管理	99.01	设立
重庆市大足区新城吾悦商业管理有限公司	重庆市	1,000	重庆市	商业经营管理	99.01	设立
衢州万博商业经营管理有限公司	衢州市	10,000	衢州市	房地产开发	99.01	设立
衢州新城吾悦商业管理有限公司	衢州市	1,000	衢州市	商业经营管理	99.01	设立
晋江万博商业管理有限公司	泉州市	10,000	泉州市	商业经营管理	99.01	设立
晋江吾悦商业管理有限公司	泉州市	1,000	泉州市	商业经营管理	99.01	设立
瑞安市悦博房地产开发有限公司	温州市	343,520	温州市	房地产开发	99.01	设立
瑞安市吾悦商业管理有限公司	温州市	1,000	温州市	商业经营管理	99.01	设立
义乌新城吾悦商业管理有限公司	金华市	1,000	金华市	商业经营管理	99.01	设立
台州新城鸿悦商业经营管理有限公司	台州市	132,000	台州市	商业经营管理	99.01	设立

台州市黄岩新城吾悦商业管理有限公司	台州市	10,000	台州市	商业经营管理		99.01	设立
玉环悦盛房地产开发有限公司	台州市	13,150	台州市	房地产开发		99.01	设立
台州玉环新城吾悦商业管理有限公司	台州市	1,000	台州市	商业经营管理		99.01	设立
仙居悦弘房地产开发有限公司	台州市	14,900	台州市	房地产开发		99.11	设立
仙居新城吾悦商业管理有限公司	台州市	1,000	台州市	商业经营管理		99.01	设立
温州新城吾悦商业管理有限公司	温州市	1,000	温州市	商业经营管理		99.01	设立
福州市长乐区吾悦商业管理有限公司	福州市	1,000	福州市	商业经营管理		99.01	设立
桐乡万博商业经营管理有限公司	嘉兴市	111,198	嘉兴市	商业经营管理		99.01	设立
桐乡新城吾悦商业管理有限公司	嘉兴市	10,000	嘉兴市	商业经营管理		99.01	设立
嵊州新城吾悦商业管理有限公司	绍兴市	1,000	绍兴市	商业经营管理		99.01	设立
宁波吾悦商业经营管理有限公司	宁波市	187,525	宁波市	商业经营管理		99.01	设立
宁波新城吾悦商业管理有限公司	宁波市	10,000	宁波市	商业经营管理		99.01	设立
平湖悦盛房地产开发有限公司	嘉兴市	120,000	嘉兴市	房地产开发		50.50	设立
平湖新城吾悦商业管理有限公司	嘉兴市	2,000	嘉兴市	商业经营管理		50.50	设立
慈溪悦盛房地产开发有限公司	宁波市	74,290	宁波市	房地产开发		99.01	设立
慈溪新城吾悦商业管理有限公司	宁波市	1,000	宁波市	商业经营管理		99.01	设立
海盐新城吾悦商业管理有限公司	嘉兴市	1,000	嘉兴市	商业经营管理		99.01	设立
湖州新城吾悦商业管理有限公司	湖州市	1,000	湖州市	商业经营管理		99.01	设立
湖州南浔新城吾悦商业管理有限公司	湖州市	1,000	湖州市	商业经营管理		99.01	设立
湖州织里新城吾悦商业管理有限公司	湖州市	1,000	湖州市	商业经营管理		99.01	设立
昆明新城悦安房地产发展有限公司	昆明市	5,500	昆明市	房地产开发		99.01	设立
昆明吾悦商业管理有限公司	昆明市	1,000	昆明市	商业经营管理		99.01	设立
昆明万博吾悦商业管理有限公司	昆明市	1,000	昆明市	商业经营管理		99.01	设立
昭通吾悦商业管理有限公司	昭通市	1,000	昭通市	商业经营管理		99.01	设立
贵阳新城吾悦商业管理有限公司	贵阳市	1,000	贵阳市	商业经营管理		99.01	设立
遵义吾悦商业管理有限公司	遵义市	1,000	遵义市	商业经营管理		99.01	设立
安宁吾悦商业管理有限公司	昆明市	1,000	昆明市	商业经营管理		99.01	设立
保山吾悦商业管理有限公司	保山市	1,000	保山市	商业经营管理		99.01	设立
昆明悦盛商业管理有限公司	昆明市	1,000	昆明市	商业经营管理		99.01	设立
荆州新城吾悦商业管理有限公司	荆州市	1,000	荆州市	商业经营管理		99.01	设立
襄阳新城吾悦商业管理有限公司	襄阳市	1,000	襄阳市	商业经营管理		99.01	设立
随州新城吾悦商业管理有限公司	随州市	1,000	随州市	商业经营管理		99.01	设立
孝感新城吾悦商业管理有限公司	孝感市	1,000	孝感市	商业经营管理		99.01	设立
郑州新城吾悦商业管理有限公司	郑州市	1,000	郑州市	商业经营管理		99.01	设立
荥阳新城吾悦商业管理有限公司	郑州市	1,000	郑州市	商业经营管理		99.01	设立
长春鸿晟商业综合体经营管理有限公司	长春市	176,359	长春市	商业经营管理		99.01	设立
长春新城吾悦商业管理有限公司	长春市	10,000	长春市	商业经营管理		99.01	设立

长春北湖新城吾悦商业管理有限公司	长春市	1,000	长春市	商业经营管理		99.01	设立
沈阳新城吾悦商业管理有限公司	沈阳市	1,000	沈阳市	商业经营管理		99.01	设立
天津津南吾悦商业管理有限公司	天津市	1,000	天津市	商业经营管理		99.01	设立
天津鸿悦商业管理有限公司	天津市	120,000	天津市	商业经营管理		99.01	设立
包头市吾悦商业管理有限公司	包头市	1,000	包头市	商业经营管理		99.01	设立
唐山吾悦商业管理有限公司	唐山市	1,000	唐山市	商业经营管理		99.01	设立
包头万博商业管理有限公司	包头市	1,000	包头市	商业经营管理		99.01	设立
沧州新城吾悦商业管理有限公司	沧州市	1,000	沧州市	商业经营管理		99.01	设立
天津悦盛吾悦商业管理有限公司	天津市	1,000	天津市	商业经营管理		99.01	设立
天津滨海新区新城商业管理有限公司	天津市	1,000	天津市	商业经营管理		99.01	设立
太原新城吾悦商业管理有限公司	太原市	1,000	太原市	商业经营管理		99.01	设立
大同新城吾悦商业管理有限公司	大同市	1,000	大同市	商业经营管理		99.01	设立
海口新城吾悦商业管理有限公司	海口市	10,000	海口市	商业经营管理		99.01	设立
海口新城万博房产经营管理有限公司	海口市	10,000	海口市	房地产开发		99.01	设立
南宁悦泽房地产开发有限公司	南宁市	7,510	南宁市	房地产开发		99.01	设立
南宁新城吾悦商业管理有限公司	南宁市	1,000	南宁市	商业经营管理		99.01	设立
钦州新城吾悦商业管理有限公司	钦州市	1,000	钦州市	商业经营管理		99.01	设立
钦州鸿悦商业管理有限公司	钦州市	11,000	钦州市	商业经营管理		99.01	设立
桂林新城吾悦商业管理有限公司	桂林市	1,000	桂林市	商业经营管理		99.01	设立
桂林新城鸿晟商业管理有限公司	桂林市	13,000	桂林市	商业经营管理		99.01	设立
贵港吾悦商业管理有限公司	贵港市	1,000	贵港市	商业经营管理		99.01	设立
北海吾悦商业管理有限公司	北海市	1,000	北海市	商业经营管理		99.01	设立
肇庆市四会吾悦商业管理有限公司	肇庆市	1,000	肇庆市	商业经营管理		99.01	设立
长沙悦顺商业经营管理有限公司	长沙市	20,340	长沙市	商业经营管理		99.01	设立
长沙新城吾悦商业管理有限公司	长沙市	1,000	长沙市	商业经营管理		99.01	设立
长沙鸿拓商业经营管理有限责任公司	长沙市	133,000	长沙市	商业经营管理		80.20	设立
长沙吾悦商业管理有限公司	长沙市	1,000	长沙市	商业经营管理		99.01	设立
宁乡新城吾悦商业管理有限公司	长沙市	1,000	长沙市	商业经营管理		99.01	设立
长沙吾耀商业管理有限公司	长沙市	1,000	长沙市	商业经营管理		99.01	设立
连云港鸿拓房产经营管理有限公司	连云港市	8,700	连云港市	房地产开发		99.01	设立
连云港吾悦商业管理有限公司	连云港市	1,000	连云港市	商业经营管理		99.01	设立
连云港海州新城吾悦商业管理有限公司	连云港市	1,000	连云港市	商业经营管理		99.01	设立
连云港鸿基房产经营管理有限公司	连云港市	18,000	连云港市	房地产开发		99.34	设立
宿迁泗阳新城吾悦商业管理有限公司	宿迁市	1,000	宿迁市	商业经营管理		99.01	设立
徐州新城吾悦商业管理有限公司	徐州市	1,000	徐州市	商业经营管理		99.01	设立
徐州新沂新城吾悦商业管理有限公司	徐州市	1,000	徐州市	商业经营管理		99.01	设立
宿迁泗洪新城吾悦商业管理有限公司	宿迁市	1,000	宿迁市	商业经营管理		99.01	设立



宿迁宿城新城吾悦商业管理有限公司	宿迁市	1,000	宿迁市	商业经营管理	99.01	设立
青岛新城吾悦商业管理有限公司	青岛市	1,000	青岛市	商业经营管理	99.01	设立
青岛万博吾悦商业管理有限公司	青岛市	1,000	青岛市	商业经营管理	99.01	设立
临沂悦鸿商业经营管理有限公司	临沂市	5,000	临沂市	商业经营管理	99.01	设立
临沂新城吾悦商业管理有限公司	临沂市	1,000	临沂市	商业经营管理	99.01	设立
泰安吾悦商业管理有限公司	泰安市	1,000	泰安市	商业经营管理	99.01	设立
济宁吾悦商业管理有限公司	济宁市	1,000	济宁市	商业经营管理	99.01	设立
潍坊悦盛商业管理有限公司	潍坊市	1,000	潍坊市	商业经营管理	99.01	设立
泰安新泰新城吾悦商业管理有限公司	泰安市	1,000	泰安市	商业经营管理	99.01	设立
淄博吾悦商业管理有限公司	淄博市	1,000	淄博市	商业经营管理	99.01	设立
南昌创宏商业经营有限公司	南昌市	148,820	南昌市	商业经营管理	99.01	设立
南昌新城吾悦商业管理有限公司	南昌市	5,000	南昌市	商业经营管理	99.01	设立
南昌悦隆房地产开发有限公司	南昌市	420,004	南昌市	房地产开发	99.07	设立
南昌吾悦商业管理有限公司	南昌市	1,000	南昌市	商业经营管理	99.01	设立
上饶市亿轩房产经营管理有限公司	上饶市	25,000	上饶市	房地产开发	99.13	设立
上饶市新城吾悦商业管理有限公司	上饶市	1,000	上饶市	商业经营管理	99.01	设立
盐城新城鸿博房产经营管理有限公司	盐城市	147,880	盐城市	房地产开发	80.20	设立
盐城新城吾悦商业管理有限公司	盐城市	1,000	盐城市	商业经营管理	99.01	设立
射阳吾悦商业管理有限公司	盐城市	1,000	盐城市	商业经营管理	99.01	设立
盐城市大丰区新城吾悦商业管理有限公司	盐城市	1,000	盐城市	商业经营管理	99.01	设立
东台新城吾悦商业管理有限公司	盐城市	1,000	盐城市	商业经营管理	99.01	设立
颍上新城恒嘉房地产开发有限公司	阜阳市	155,500	阜阳市	房地产开发	98.70	设立
永州新城恒悦房地产开发有限公司	永州市	155,556	永州市	房地产开发	98.63	设立
广州新城鸿辰房地产开发有限公司	广州市	1,000	广州市	房地产开发	95.29	设立
广州新城鸿辉房地产开发有限公司	广州市	1,000	广州市	房地产开发	95.29	设立
商丘恒泽房地产开发有限公司	商丘市	50,000	商丘市	房地产开发	99.01	设立
南通恒茂房地产开发有限公司	南通市	330,000	南通市	房地产开发	58.79	设立
徐州恒璞装饰装修有限公司	徐州市	22,200	徐州市	装饰装修	94.60	设立
天津新城恒兴房地产开发有限公司	天津市	416,000	天津市	房地产开发	54.46	设立
宏业控股有限公司	英属开曼群岛	-	英属开曼群岛	投资公司	99.01	设立
SEAZEN ASSET MANAGEMENT PTE. LTD.	新加坡	-	新加坡	投资公司	99.01	设立
亿锦环球有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司	99.01	设立
西安鸿崧房地产开发有限公司	西安市	1,000	西安市	房地产开发	50.88	设立
西安鸿铎房地产开发有限公司	西安市	1,000	西安市	房地产开发	95.24	设立
天津新城恒盛房地产开发有限公司	天津市	30,000	天津市	房地产开发	99.01	设立
天津新城恒睿房地产开发有限公司	天津市	58,824	天津市	房地产开发	50.50	设立
南京新城恒盛房地产开发有限公司	南京市	20,000	南京市	房地产开发	95.88	设立

## 2023 年年度报告

武汉新城鸿铭房地产开发有限公司	武汉市	10,000	武汉市	房地产开发	95.24	设立
张家港新城恒泰房地产开发有限公司	苏州市	200,000	苏州市	房地产开发	59.82	设立
广州恒耀企业管理有限公司(i)	广州市	1,108,571	广州市	企业管理咨询	48.60	设立
天津新城恒尚房地产开发有限公司	天津市	30,000	天津市	房地产开发	99.01	设立
天津新城恒韵房地产开发有限公司	天津市	30,000	天津市	房地产开发	99.01	设立
天津新城恒佳房地产开发有限公司	天津市	30,000	天津市	房地产开发	99.01	设立
天津新城恒鼎房地产开发有限公司	天津市	30,000	天津市	房地产开发	99.01	设立
唐山恒拓房地产开发有限公司	唐山市	50,000	唐山市	房地产开发	50.49	设立
天津新城恒晟房地产开发有限公司	天津市	50,000	天津市	房地产开发	50.50	设立
杭州新城骏宏恒锦房地产开发有限公司	杭州市	560,000	杭州市	房地产开发	59.99	设立
南京恒荣装饰有限公司(i)	南京市	1,000	南京市	装饰装修	39.12	设立
常州新城恒昕房地产开发有限公司	常州市	1,000	常州市	房地产开发	94.32	设立
徐州新城恒樾房地产开发有限公司	徐州市	1,000	徐州市	房地产开发	94.32	设立
大冶新城恒悦房地产开发有限公司	黄石市	55,556	黄石市	房地产开发	98.63	设立
南昌恒韵房地产开发有限公司	南昌市	12,494	南昌市	房地产开发	99.11	设立
安阳市文峰区新城吾悦商业管理有限公司	安阳市	1,000	安阳市	商业经营管理	99.01	设立
鄂州新城吾悦商业管理有限公司	鄂州市	1,000	鄂州市	商业经营管理	99.01	设立
宜昌新城吾悦商业管理有限公司	宜昌市	1,000	宜昌市	商业经营管理	99.01	设立
靖江新城吾悦商业管理有限公司	泰州市	1,000	泰州市	商业经营管理	99.01	设立
临沂兰山区悦盛商业管理有限公司	临沂市	1,000	临沂市	商业经营管理	99.01	设立
进贤吾悦商业管理有限公司	南昌市	1,000	南昌市	商业经营管理	99.01	设立
淮安新城开起房地产有限公司	淮安市	348,727	淮安市	房地产开发	95.93	设立
台州新城恒诚房地产咨询有限公司	台州市	5,000	台州市	房地产开发	99.98	设立
温州新城恒锦房地产开发有限公司	温州市	100,000	温州市	房地产开发	99.98	设立
温州新城恒佳商务信息咨询有限公司	温州市	700,000	温州市	信息咨询服务	73.98	设立
天津新城宏顺置业有限公司	天津市	800,000	天津市	房地产开发	56.43	设立
天津新城恒瑞房地产开发有限公司	天津市	30,000	天津市	房地产开发	99.01	设立
天津新城恒峻房地产开发有限公司	天津市	30,000	天津市	房地产开发	99.01	设立
温州凯诚置业有限公司(i)	温州市	100,000	温州市	房地产开发	42.55	设立
张家港恒盛房地产开发有限公司	苏州市	1,000	苏州市	房地产开发	99.34	设立
常州新城恒耀房地产开发有限公司	常州市	317,275	常州市	房地产开发	57.46	设立
北京新城恒晟房地产开发有限公司	北京市	1,000	北京市	房地产开发	100.00	设立
北京新城恒樾房地产开发有限公司	北京市	1,000	北京市	房地产开发	100.00	设立
北京新城恒宸房地产开发有限公司	北京市	1,000	北京市	房地产开发	100.00	设立
常州新城恒崧房地产开发有限公司	常州市	1,000	常州市	房地产开发	95.76	设立
连云港恒兴房地产开发有限公司	连云港市	20,000	连云港市	房地产开发	58.94	设立
常州新城恒熙房地产经纪有限公司	常州市	1,111	常州市	房地产咨询	95.77	设立

## 2023 年年度报告

平湖恒梁贸易有限公司	嘉兴市	1,000	嘉兴市	建筑材料销售		99.34	设立
平湖恒赢贸易有限公司	嘉兴市	1,120	嘉兴市	建筑材料销售	90.00	9.94	设立
长沙恒熙房地产开发有限公司	长沙市	1,000	长沙市	房地产开发		98.86	设立
娄底新城恒焯房地产开发有限公司	娄底市	55,556	娄底市	房地产开发		98.63	设立
张家港恒锦房地产开发有限公司	苏州市	1,120	苏州市	房地产开发		99.80	设立
天津新城恒泰房地产开发有限公司	天津市	800,000	天津市	房地产开发		56.43	设立
天津新城恒宸房地产开发有限公司	天津市	160,000	天津市	房地产开发		59.41	设立
天津新城恒茂房地产开发有限公司	天津市	620,000	天津市	房地产开发		59.41	设立
福州新城恒卓置业有限公司	福州市	814,000	福州市	房地产开发		67.30	设立
宜宾恒仁房地产开发有限公司	宜宾市	200,000	宜宾市	房地产开发		96.57	设立
郑州恒翰房地产开发有限公司	郑州市	1,000	郑州市	房地产开发		95.24	设立
贵港恒悦商业管理有限公司	贵港市	100,000	贵港市	商业经营管理		99.01	设立
广安新城吾悦商业管理有限公司	广安市	1,000	广安市	商业经营管理		99.01	设立
乌鲁木齐市米东区吾悦商业管理有限公司	乌鲁木齐市	1,000	乌鲁木齐市	商业经营管理		99.01	设立
兰州新城吾悦商业管理有限公司	兰州市	1,000	兰州市	商业经营管理		99.01	设立
西宁城北新城吾悦商业管理有限公司	西宁市	1,000	西宁市	商业经营管理		99.01	设立
漳州恒煜房地产开发有限公司	漳州市	50,000	漳州市	房地产开发		99.01	设立
六安恒卓商业经营管理有限公司	六安市	88,150	六安市	商业经营管理		99.17	设立
成都温江金强吾悦商业管理有限公司	成都市	1,000	成都市	商业经营管理		99.01	设立
遵义新城恒昇商业经营管理有限公司	遵义市	10,000	遵义市	商业经营管理		99.01	设立
昆明新城恒超房地产经营管理有限公司	昆明市	6,000	昆明市	商业经营管理		99.01	设立
滁州新城恒悦商业运营管理有限公司	滁州市	69,000	滁州市	商业经营管理	52.38	47.15	设立
铜陵新城恒博房产经营管理有限公司	铜陵市	12,000	铜陵市	商业经营管理		99.01	设立
阜阳新城亿博房地产经营管理有限公司	阜阳市	30,000	阜阳市	商业经营管理		95.76	设立
仙桃恒隼房地产开发有限公司	仙桃市	155,556	仙桃市	房地产开发		97.05	设立
徐州亿蔚企业管理有限公司	徐州市	1,100	徐州市	房地产开发		94.45	设立
南京新城恒博房地产开发有限公司(i)	南京市	1,220,100	南京市	房地产开发		38.76	设立
商丘吾悦商业管理有限公司	商丘市	1,000	商丘市	商业经营管理		99.01	设立
南京恒皓房地产开发有限公司	南京市	900,000	南京市	房地产开发		57.54	设立
南京新城恒璟房地产开发有限公司(i)	南京市	281,000	南京市	房地产开发		27.55	设立
Million Excellence Pte. Ltd.	新加坡	-	新加坡	投资公司		99.01	设立
Million Evolution Pte. Ltd.	新加坡	-	新加坡	投资公司		99.01	设立
Million Wisdom Pte. Ltd.	新加坡	-	新加坡	投资公司		99.01	设立
Million Splendour Pte. Ltd.	新加坡	-	新加坡	投资公司		99.01	设立
Million Eternity Pte. Ltd.	新加坡	-	新加坡	投资公司		99.01	设立
Million Fortune Pte. Ltd.	新加坡	-	新加坡	投资公司		99.01	设立
亿荣环球有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立

2023 年年度报告

亿展环球有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
亿智环球有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
亿耀环球有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
亿永环球有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
亿瑞环球有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
南京新城恒瀚房地产开发有限公司	南京市	952,500	南京市	房地产开发		76.71	设立
盐城新城恒鸿房地产开发有限公司	盐城市	250,000	盐城市	房地产开发		98.45	设立
重庆恒璞房地产开发有限公司	重庆市	10,000	重庆市	房地产开发		85.71	设立
南京恒熠房地产开发有限公司	南京市	1,000	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京恒熙房地产开发有限公司	南京市	1,000	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京恒麒房地产开发有限公司	南京市	10,000	南京市	房地产开发		95.88	设立
嘉善恒臻贸易有限公司	嘉兴市	5,000	嘉兴市	建筑材料销售		67.55	设立
广州新城恒欣房地产开发有限公司	广州市	1,000	广州市	房地产开发		95.29	设立
广州新城恒熙房地产开发有限公司	广州市	25,000	广州市	房地产开发		95.29	设立
天长市新城恒樾商业运营管理有限公司	滁州市	11,500	滁州市	商业经营管理	100.00		设立
昭通新城恒博商业运营管理有限公司	昭通市	100,000	昭通市	商业经营管理		80.20	设立
荆州新城恒勋商业运营管理有限公司	荆州市	15,000	荆州市	商业经营管理		99.01	设立
随州恒锐房产经营有限公司	随州市	25,000	随州市	住房租赁		80.20	设立
常州恒焯贸易有限公司	常州市	192,000	常州市	建筑材料销售		98.02	设立
兴平恒沣置业有限公司(i)	咸阳市	10,000	咸阳市	房地产开发		25.95	设立
温州隆祺企业管理有限公司(i)	温州市	700,000	温州市	企业管理咨询		42.55	设立
兴化新城恒昇商业运营管理有限公司	泰州市	40,000	泰州市	商业经营管理		99.01	设立
西安新城恒晟商业运营管理有限公司	西咸新区	60,000	西咸新区	商业经营管理		99.01	设立
盐城市大丰区新城恒轩房产经营管理有限公司	盐城市	10,310	盐城市	商业经营管理		80.20	设立
徐州市贾汪区新城恒兴商业运营管理有限公司	徐州市	56,000	徐州市	商业经营管理		80.20	设立
昆明新城恒博商业管理有限公司	昆明市	10,000	昆明市	商业经营管理		99.01	设立
滨州市滨城区悦盛商业管理有限公司	滨州市	1,000	滨州市	商业经营管理		99.01	设立
重庆市江津区新城吾悦广场商业管理有限公司	重庆市	1,000	重庆市	商业经营管理		99.01	设立
海盐恒弘商业管理有限公司	嘉兴市	35,000	嘉兴市	商业经营管理		99.01	设立
东营恒晟文化旅游开发有限公司	东营市	70,827	东营市	旅游业务		98.02	设立
上海新城恒蹇企业管理有限公司	上海市	100	上海市	商业经营管理		100.00	设立
烟台恒悦企业发展有限公司	烟台市	283,308	烟台市	商业综合体管理服务		99.02	设立
上海新城恒焯企业管理有限公司	上海市	11,000	上海市	咨询服务		100.00	设立
泰安肥城新城吾悦商业管理有限公司	泰安市	1,000	泰安市	商业经营管理		99.01	设立
颍上新城悦盛商业管理有限公司	阜阳市	1,000	阜阳市	商业经营管理		99.01	设立
包头恒晟商业运营管理有限公司	包头市	20,000	包头市	商业经营管理		99.34	设立
运城新城吾悦商业管理有限公司	运城市	1,000	运城市	商业经营管理		99.01	设立

## 2023 年年度报告

盐城新城恒盛商业经营管理有限公司	盐城市	20,000	盐城市	商业经营管理	99.01	设立
日照恒鸿房地产开发有限公司	日照市	675,000	日照市	房地产开发	59.60	设立
安康吾悦商业管理有限公司	安康市	1,000	安康市	商业经营管理	99.01	设立
乌鲁木齐吾盛吾悦商业管理有限公司	乌鲁木齐市	1,000	乌鲁木齐市	商业经营管理	99.01	设立
南通恒宇房地产开发有限公司	南通市	20,000	南通市	房地产开发	50.41	设立
南通恒耀房地产开发有限公司	南通市	1,150,000	南通市	房地产开发	50.48	设立
涟水新城恒荣房地产开发有限公司	淮安市	652,759	淮安市	房地产开发	99.01	设立
Million Prosperity Pte. Ltd.	新加坡	-	新加坡	投资公司	99.01	设立
唐山恒荣商业管理有限公司	唐山市	8,000	唐山市	商业经营管理	80.19	设立
贵阳云岩吾悦商业管理有限公司	贵阳市	1,000	贵阳市	商业经营管理	99.01	设立
贵阳悦盛商业管理有限公司	贵阳市	1,000	贵阳市	商业经营管理	99.01	设立
长春鸿承商业综合体经营管理有限公司	长春市	17,600	长春市	商业经营管理	98.16	设立
东台市新城恒荣房产经营管理有限公司	东台市	10,472	东台市	商业经营管理	80.20	设立
西宁恒樾商业经营管理有限公司	西宁市	50,000	西宁市	商业经营管理	99.01	设立
南京新城恒盛商业经营管理有限公司	南京市	60,000	南京市	商业经营管理	80.20	设立
湖州新城恒佳商业经营管理有限公司	湖州市	80,000	湖州市	商业经营管理	80.20	设立
德阳新城恒昇商业管理有限公司	德阳市	20,000	德阳市	商业经营管理	99.01	设立
上海市黄浦住宅建设发展有限公司	上海市	110,000	上海市	建筑工程施工	99.92	非同一控制下企业合并
涟水新城恒盛房产经营管理有限公司	淮安市	60,000	淮安市	商业经营管理	80.20	设立
淄博悦盛商业管理有限公司	淄博市	1,000	淄博市	商业经营管理	99.01	设立
南通恒禄企业管理咨询有限公司	南通市	393,515	南通市	企业管理咨询	98.04	设立
大冶新城吾悦商业管理有限公司	黄石市	1,000	黄石市	商业经营管理	99.01	设立
重庆恒熠房地产开发有限公司	重庆市	200,000	重庆市	房地产开发	95.24	设立
常德吾悦商业管理有限公司	常德市	1,000	常德市	商业经营管理	99.01	设立
福建平潭吾悦商业管理有限公司	福州市	1,000	福州市	商业经营管理	99.01	设立
云浮新城吾悦商业管理有限公司	云浮市	1,000	云浮市	商业经营管理	99.01	设立
安庆汇峰新城吾悦商业管理有限公司	安庆市	1,000	安庆市	商业经营管理	99.01	设立
日照新城吾悦商业管理有限公司	日照市	1,000	日照市	商业经营管理	99.01	设立
清镇市新城恒悦商业经营管理有限公司	贵阳市	10,400	贵阳市	商业经营管理	89.11	设立
烟台新城吾悦商业管理有限公司	烟台市	1,000	烟台市	商业经营管理	99.01	设立
南通恒超房地产开发有限公司	南通市	20,000	南通市	房地产开发	98.94	设立
泰安恒泰商业经营管理有限公司	泰安市	10,000	泰安市	商业经营管理	80.20	设立
天津新城恒欣房地产开发有限公司	天津市	140,000	天津市	房地产开发	50.77	设立
上海新城恒晟企业管理咨询有限公司	上海市	1,000	上海市	企业管理咨询	99.01	设立
涟水新城恒恺房地产开发有限公司	淮安市	496,939	淮安市	房地产开发	98.75	设立
徐州丰县新城吾悦商业管理有限公司	徐州市	1,000	徐州市	商业经营管理	99.01	设立
北海新城恒悦商业管理有限公司	北海市	15,000	北海市	商业经营管理	99.01	设立

娄底吾悦商业管理有限公司	娄底市	1,000	娄底市	商业经营管理		99.01	设立
许昌新城吾悦商业管理有限公司	许昌市	1,000	许昌市	商业经营管理		99.01	设立
重庆市北碚区新城商业管理有限公司	重庆市	1,000	重庆市	商业经营管理		99.01	设立
泰州新城吾悦商业管理有限公司	泰州市	1,000	泰州市	商业经营管理		99.01	设立
苏州新城恒盛商业经营管理有限公司	苏州市	7,000	苏州市	商业经营管理		95.87	设立
宜宾吾悦商业管理有限公司	宜宾市	1,000	宜宾市	商业经营管理		99.01	设立
湖州新城恒悦商业经营管理有限公司	湖州市	20,000	湖州市	商业经营管理		80.20	设立
涟水县恒悦贸易有限公司	淮安市	495,789	淮安市	建筑材料销售		98.72	设立
仙桃新城吾悦商业管理有限公司	仙桃市	1,000	仙桃市	商业经营管理		99.01	设立
武汉蔡甸新城吾悦商业管理有限公司	武汉市	1,000	武汉市	商业经营管理		99.01	设立
亿悦环球有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
岳阳新城吾悦商业管理有限公司	岳阳市	1,000	岳阳市	商业经营管理		99.01	设立
Million Achievement Pte. Ltd.	新加坡	-	新加坡	投资公司		99.01	设立
涟水滨河新城吾悦商业管理有限公司	淮安市	1,000	淮安市	商业经营管理		99.01	设立
大连新城吾悦商业管理有限公司	大连市	1,000	大连市	商业经营管理		99.01	设立
宿迁沐阳新城吾悦商业管理有限公司	宿迁市	1,000	宿迁市	商业经营管理		99.01	设立
Million Exaltation Pte. Ltd.	新加坡	-	新加坡	投资公司		99.01	设立
沈阳大东悦盛商业管理有限公司	沈阳市	1,000	沈阳市	商业经营管理		99.01	设立
衡水新城吾悦商业管理有限公司	衡水市	1,000	衡水市	商业经营管理		99.01	设立
海南新城恒璞科技有限公司	海口市	10,000	海口市	企业管理咨询		99.97	设立
济宁新城恒达商业经营管理有限公司	济宁市	20,000	济宁市	商业经营管理	52.38	47.15	设立
亿拓环球有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
临沂罗庄区吾悦商业管理有限公司	临沂市	1,000	临沂市	商业经营管理		99.01	设立
沈阳旭盛经营管理有限公司	沈阳市	10,340	沈阳市	商业经营管理		99.01	设立
丽荣有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
富怡集团有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
怡乐集团有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
黄骅吾悦商业管理有限公司	沧州市	1,000	沧州市	商业经营管理		99.01	设立
香港鸿芑发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港鸿帆发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		99.01	设立
元和有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
南京心颐荟门诊部有限公司	南京市	1,000	南京市	医疗服务		80.00	设立
郑州新城恒博商业经营管理有限公司	郑州市	10,000	郑州市	商业经营管理		99.01	设立
香港鸿齐发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		99.01	设立
日庆有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
平潭旭辰企业管理咨询有限公司	福州市	1,000	福州市	管理咨询		99.51	设立
烟台旭盛贸易有限公司	烟台市	3,541	烟台市	建筑材料销售		98.02	设立

至妙环球有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
徐州新城恒悦商业经营管理有限公司	徐州市	10,000	徐州市	商业经营管理	100.00		设立
星利控股有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
内江新城旭顺商业管理有限公司	内江市	10,000	内江市	商业经营管理	52.40	47.13	设立
香港鸿妙发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		99.01	设立
东营新城吾悦商业管理有限公司	东营市	1,000	东营市	商业经营管理		99.01	设立
漳州新城吾悦商业管理有限公司	漳州市	1,000	漳州市	商业经营管理		99.01	设立
香港鸿廷发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		99.01	设立
荣熙有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
宁乡市恒悦商业经营管理有限公司	长沙市	21,000	长沙市	商业经营管理	52.40	47.13	设立
银川新城旭昊商业管理有限公司	银川市	10,000	银川市	商业经营管理	100.00		设立
滨海新城吾悦商业管理有限公司	盐城市	1,000	盐城市	商业经营管理		99.01	设立
香港鸿翰发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		99.01	设立
卓冠创投有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
潍坊新城吾悦商业管理有限公司	潍坊市	1,000	潍坊市	商业经营管理		99.01	设立
重庆市铜梁区吾悦广场商业管理有限公司	重庆市	1,000	重庆市	商业经营管理		99.01	设立
南京新城旭晟商业经营管理有限公司	南京市	120,000	南京市	商业经营管理		99.01	设立
香港鸿睿发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港鸿松发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		99.01	设立
汉柏有限公司	英属维尔京群岛	-	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
南京新城旭颐养老产业管理有限公司	南京市	100,000	南京市	医疗服务		99.01	设立
泰安泰汶商业管理有限公司	泰安市	1,000	泰安市	商业经营管理		99.01	设立
香港鸿辰发展有限公司	中国香港	-	中国香港	投资公司		99.01	设立
温州新城恒泽商业房产经营管理有限公司	温州市	60,000	温州市	商业经营管理		99.01	设立
包头市旭越商业经营管理有限公司	包头市	10,000	包头市	商业经营管理		99.34	设立
泗洪新城旭宸商业经营管理有限公司	宿迁市	1,417	宿迁市	商业经营管理		99.01	设立
滑县新城吾悦商业管理有限公司	安阳市	1,000	安阳市	商业经营管理		99.01	设立
新城建管(上海)企业管理有限公司	上海市	50,000	上海市	房地产开发	51.00	49.00	设立
滕州市悦盛商业管理有限公司	枣庄市	1,000	枣庄市	商业经营管理		99.01	设立
保山旭隆商业经营管理有限公司	保山市	10,000	保山市	商业经营管理		99.01	设立
邢台新城吾悦商业管理有限公司	邢台市	1,000	邢台市	商业经营管理		99.01	设立
淄博旭瑞文化旅游开发有限公司	淄博市	283,308	淄博市	管理服务		99.02	设立
重庆新城旭昇商业管理有限公司	重庆市	10,000	重庆市	商业经营管理		99.01	设立
上海新城旭昇商业经营管理有限公司	上海市	1,000	上海市	商业经营管理		94.06	设立
濮阳新城吾悦商业管理有限公司	濮阳市	1,000	濮阳市	商业经营管理		99.01	设立
惠州吾悦商业管理有限公司	惠州市	1,000	惠州市	商业经营管理		99.01	设立
青岛旭璞房地产开发有限公司	青岛市	50,000	青岛市	房地产开发		99.47	设立

2023 年年度报告

上海新城旭嘉企业管理有限公司	上海市	5,000	上海市	商业经营管理		99.51	设立
天津新城旭盛商业管理有限公司	天津市	30,000	天津市	商业经营管理	81.00		设立
烟台悦盛商业管理有限公司	烟台市	1,000	烟台市	商业经营管理		99.01	设立
天津宝坻新城吾悦商业管理有限公司	天津市	1,000	天津市	商业经营管理		99.01	设立
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	昆明市	183,260	昆明市	房地产开发		99.14	非同一控制下企业合并
云南通泽置业有限公司	昆明市	72,500	昆明市	房地产开发		98.60	非同一控制下企业合并
台州市路桥顺悦商业管理有限公司	台州市	1,000	台州市	商业经营管理		99.01	设立
天津新城旭锦商业管理有限公司	天津市	20,000	天津市	商业经营管理		99.01	设立
涟水新城顺欣房地产开发有限公司	淮安市	224,684	淮安市	房地产开发		99.01	设立
安康新城旭博商业管理有限公司	安康市	15,000	安康市	商业经营管理		99.34	设立
厦门集美顺悦商业管理有限公司	厦门市	30,000	厦门市	商业经营管理		99.01	设立
南阳科创新城城市发展有限公司	南阳市	20,000	南阳市	房地产开发		59.22	设立
合肥坝上吾悦商业管理有限公司	合肥市	33,350	合肥市	商业经营管理		79.40	设立
泗洪泗州新城吾悦商业管理有限公司	宿迁市	1,000	宿迁市	商业经营管理		99.01	设立
北京顺卓房地产开发有限公司	北京市	1,656,000	北京市	房地产开发		100.00	设立
北京顺瀚房地产开发有限公司	北京市	1,730,750	北京市	房地产开发		100.00	设立
天津和平新城吾悦广场商业管理有限公司	天津市	1,000	天津市	商业经营管理		99.01	设立
郑州舜杰吾悦房地产开发有限公司	郑州市	550,000	郑州市	房地产开发		90.39	设立
湖州华瀚商业管理有限公司	湖州市	20,000	湖州市	商业经营管理		59.61	设立
上海松江顺悦商业管理有限公司	上海市	1,000	上海市	商业经营管理		99.01	设立
大连光中新城吾悦商业管理有限公司	大连市	1,000	大连市	商业经营管理		99.01	设立
宿迁泗阳银河吾悦商业管理有限公司	宿迁市	1,000	宿迁市	商业经营管理		99.01	设立
大同新城顺益商业管理有限公司	大同市	20,000	大同市	商业经营管理	89.99	9.95	设立
常州飞龙吾悦商业管理有限公司	常州市	1,000	常州市	商业经营管理		99.01	设立
新泰新城顺拓商业管理有限公司	泰安市	10,000	泰安市	商业经营管理		99.52	设立
运城新城顺浩商业管理有限公司	运城市	20,000	运城市	商业经营管理		99.19	设立
上海骋述企业管理有限公司	上海市	1,000	上海市	商业经营管理		99.52	设立
上海骋崧企业管理有限公司	上海市	1,000	上海市	商业经营管理		99.20	设立
上海骋沅企业管理有限公司	上海市	1,000	上海市	商业经营管理		97.43	设立
上海骋聚企业管理有限公司	上海市	1,000	上海市	商业经营管理		90.01	设立
上海骋觅企业管理有限公司	上海市	1,000	上海市	商业经营管理		99.86	设立
安阳新城顺祺商业经营管理有限公司	安阳市	20,000	安阳市	商业经营管理		99.01	设立
连云港顺睿房地产开发有限公司(i)	连云港市	100	连云港市	房地产开发		48.09	设立
乌鲁木齐新城旭泰商业综合体管理服务有限公司	乌鲁木齐市	15,000	乌鲁木齐市	商业经营管理		99.34	设立
兰州新城顺弘商业管理有限公司	兰州市	20,000	兰州市	商业经营管理		99.22	设立
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	苏州市	1,000	苏州市	房地产信息咨询		99.85	非同一控制下企业合并
苏州悦焯互联网信息咨询有限公司	苏州市	1,000	苏州市	信息咨询服务		99.85	非同一控制下企业合并



持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

- (i) 本集团对该等公司的持股比例虽然小于或等于 50%，但根据合作协议、章程及其他相关法律文件，本公司对该等公司拥有控制权。

其他说明：

除本报告所披露的抵押或质押资产外，本集团不存在其他使用集团资产或清偿集团负债方面的重大限制。

于 2023 年 12 月 31 日，本公司下列子公司股权已用于借款质押(附注四(33)(46)(47))：

	2023 年度	2022 年度
滨州新城鸿睿房地产开发有限公司股权	100%	100%
常州新城鸿兴商业经营管理有限公司股权	100%	100%
成都鸿嘉商业管理有限公司股权	100%	100%
东营新城鸿熠房地产开发有限公司股权	100%	100%
丰县新城鸿悦房地产开发有限公司股权	100%	100%
贵州新城鸿裕房地产开发有限公司股权	100%	100%
桂林新城鸿晟商业管理有限公司股权	100%	100%
海口新城万博房产经营管理有限公司股权	100%	100%
鸿昊（南通）教育科技有限公司股权	100%	100%
晋江万博商业管理有限公司股权	100%	100%
昆明安宁新城鸿晟房地产开发有限公司股权	100%	100%
昆明悦宸房地产开发有限公司股权	100%	100%
南昌县鸿慈房地产开发有限公司股权	100%	100%
南京新城恒盛商业经营管理有限公司股权	100%	100%
南京新城鸿昱房地产开发有限公司股权	100%	100%
南京新城亿博房地产开发有限公司股权	100%	100%
南京悦盛吾悦商业管理有限公司股权	100%	100%
南通恒耀房地产开发有限公司股权	100%	100%
宁波吾悦商业经营管理有限公司股权	100%	100%
钦州鸿悦商业管理有限公司股权	100%	100%
商丘恒泽房地产开发有限公司股权	100%	100%
上海迪裕商业经营管理有限公司股权	100%	100%
上海新城创域房地产有限公司股权	100%	100%
沈阳旭盛经营管理有限公司股权	100%	100%
石家庄新城鸿泽房地产开发有限公司股权	100%	100%
苏州聿盛房地产开发有限公司股权	100%	100%
太原新城鸿悦房地产开发有限公司股权	100%	100%
唐山恒拓房地产开发有限公司股权	100%	100%
唐山新城丰荣房地产开发有限公司股权	100%	100%
天津鸿悦商业管理有限公司股权	100%	100%
天津市新城万博房地产开发有限公司股权	100%	100%
天津新城恒晟房地产开发有限公司股权	100%	100%
天津新城宏顺房地产开发有限公司股权	100%	100%
温州凯诚置业有限公司股权	100%	100%
盐城新城恒鸿房地产开发有限公司股权	100%	100%
盐城新城亿盛房地产开发有限公司股权	100%	100%
张家港新城恒泰房地产开发有限公司股权	100%	100%
漳州恒煜房地产开发有限公司股权	100%	100%
长沙鸿耀房地产开发有限公司股权	100%	100%

重庆鸿素房地产开发有限公司股权	100%	100%
郑州舜杰新城房地产开发有限公司股权	100%	90%
安阳新城鸿麒房地产开发有限公司股权	100%	0%
常州吾悦国际广场商业管理有限公司股权	100%	0%
常州新城万盛商业管理有限公司股权	100%	0%
广州鼎鸿房地产有限公司股权	100%	0%
江苏心颐荟健康产业有限公司股权	100%	0%
荆州新城恒勋商业运营管理有限公司股权	100%	0%
如皋创隽房地产经营有限公司股权	100%	0%
如皋新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	0%
太原新城凯拓房地产开发有限公司股权	100%	0%
泰兴市乾元房地产开发有限公司股权	100%	0%
温州新城恒泽商业房产经营管理有限公司股权	100%	0%
淄博新城鸿拓房地产开发有限公司股权	100%	0%
南通恒宇房地产开发有限公司股权	81%	81%
泰安恒泰商业经营管理有限公司股权	81%	81%
溧阳新城鸿悦房产经营管理有限公司股权	70%	70%
青岛特成房地产开发有限公司股权	70%	70%
广州恒耀企业管理有限公司股权	51%	51%
丹阳万博商业经营管理有限公司股权	0%	100%
贵州新城鸿嘉房地产开发有限公司股权	0%	100%
惠州俊安实业有限公司股权	0%	100%
惠州中奕房地产开发有限公司股权	0%	100%
江门新城鸿樾房地产开发有限公司股权	0%	100%
涟水新城恒荣房地产开发有限公司股权	0%	100%
六盘水新城悦嘉房地产开发有限公司股权	0%	100%
深圳市盛讯咨询管理有限公司股权	0%	100%
新泰新城鸿盛房地产开发有限公司股权	0%	100%
烟台市芝罘区鸿璟房地产开发有限公司股权	0%	100%
镇江万博吾悦商业经营管理有限公司股权	0%	100%
郑州鸿华置业有限公司股权	0%	100%
重庆悦璟房地产开发有限公司股权	0%	100%
南京新城恒瀚房地产开发有限公司股权	0%	75%
铜陵新城悦盛房地产开发有限公司股权	0%	65%
南京新城万隆房地产有限公司股权	0%	55%
巩义市鸿鼎辰合置业有限公司股权	0%	51%
巩义市鸿璞辰合置业有限公司股权	0%	51%
昆山鸿骏房地产开发有限公司股权	0%	51%
平湖恒梁贸易有限公司股权	0%	51%
平湖悦盛房地产开发有限公司股权	0%	51%
涟水新城恒恺房地产开发有限公司股权	0%	50%
南京新城恒璟房地产开发有限公司股权	0%	49%
武汉新城创置置业有限公司股权	0%	25%

## (b) 重要的非全资子公司

适用 不适用

本集团于 2023 年度及 2022 年度不存在重要少数股东权益的子公司。

## (c) 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

## (d) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

## (e) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (2) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

## (3) 在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

## (a) 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

本集团综合考虑合营企业和联营企业是否为上市公司、其账面价值占本集团合并总资产的比例，确定重要的合营企业和联营企业。本集团于 2023 年度及 2022 年度无重要合营企业或联营企业。

## (b) 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

## (c) 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

## (d) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	11,693,926,578	12,934,682,365
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	842,939,508	619,760,746
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	842,939,508	619,760,746
联营企业：		
投资账面价值合计	12,443,958,276	12,213,995,277
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	757,538,762	370,691,369
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	757,538,762	370,691,369

其他说明

(i) 净利润和其他综合收益均已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的调整影响。

(e) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(f) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(g) 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(h) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

(4) 重要的共同经营

适用 不适用

(5) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

(6) 其他

适用 不适用

## 八、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(2) 报告分部的财务信息

适用 不适用

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

2023 年度，本集团仅从事房地产开发和运营业务，所有收入均来源于中国境内，重要资产亦位于中国境内。同时，本集团在内部组织结构和管理要求方面不再对其业务进行区分，管理层在复核内部报告、决定资源配置及业绩评价时，亦认为无需再对其业务的经营成果进行区分。故本集团无分部信息的相关披露。

(4) 其他说明

适用 不适用

## 九、关联方及关联交易

### (1) 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

#### (a) 母公司基本情况

单位：元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
富域发展集团有限公司	江苏省常州市	房产投资、开发、销售	301,800,000	61.09	61.09

本企业的母公司情况的说明

#### (b) 母公司注册资本及其变化

单位：元 币种：人民币

公司名称	2022年12月31日	本年增加	本年减少	2023年12月31日
富域发展集团有限公司	301,800,000	-	-	301,800,000

#### (c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

公司名称	2022年12月31日	
	持股比例	表决权比例
富域发展集团有限公司	61.05%	61.05%

母公司持股比例为富域发展集团有限公司持有本公司股数占发行在外普通股股数之比。

本企业最终控制方是王振华先生。

### (2) 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

子公司的基本情况及相关信息见附注七(1)。

### (3) 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

□适用 √不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
北京新城金郡房地产开发有限公司	合营企业
北京悦创房地产开发有限公司	合营企业
常熟市新碧房地产开发有限公司	合营企业
常熟万中城房地产有限公司	合营企业
常熟中置房地产有限公司	合营企业
成都融辉桥宇置业有限公司	合营企业
成都市鸿卓房地产开发有限公司	合营企业
成都市美曜房地产开发有限公司	合营企业
成都兴青房地产开发有限公司	合营企业

佛山锦宏置业有限公司	合营企业
阜阳中之环置业有限公司	合营企业
杭州滨通房地产开发有限公司	合营企业
杭州昌益商务信息咨询有限公司	合营企业
杭州新城松郡房地产开发有限公司	合营企业
黄冈市碧达房地产开发有限公司	合营企业
嘉善尚湾房地产开发有限公司	合营企业
嘉善盛泰置业有限公司	合营企业
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	合营企业
金华锦海置业有限公司	合营企业
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	合营企业
九江市悦祥房地产开发有限公司	合营企业
莒县悦隽置业有限公司	合营企业
昆山德睿房地产开发有限公司	合营企业
连云港恒盛置业有限公司	合营企业
连云港鸿恒房地产开发有限公司	合营企业
聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	合营企业
漯河市鸿耀置业有限公司	合营企业
南昌尧远企业管理有限公司	合营企业
南京弘新房地产开发有限公司	合营企业
南京新保弘房地产有限公司	合营企业
南京新城广阔房地产有限公司	合营企业
南京旭新天置业有限公司	合营企业
南京招锦弘新房地产开发有限公司	合营企业
南通恒泽房地产有限公司	合营企业
南通暄玺房地产有限公司	合营企业
邳州锦道房地产开发有限公司	合营企业
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	合营企业
邳州珍宝岛房地产有限公司	合营企业
青岛达铭房地产开发有限公司	合营企业
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	合营企业
日照亿昶房地产开发有限公司	合营企业
如皋市恒昱房地产有限公司	合营企业
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营企业
上海碧泮投资管理有限公司	合营企业
上海斐捷企业管理有限公司	合营企业
上海佳朋房地产开发有限公司	合营企业
上海嘉禹置业有限公司	合营企业
上海睿涛房地产开发有限公司	合营企业
上海松铭房地产开发有限公司	合营企业
上海玺越房地产开发有限公司	合营企业
绍兴豪湖房地产开发有限公司	合营企业
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业
苏州嘉众房地产开发有限公司	合营企业
苏州睿致房地产开发有限公司	合营企业
苏州盛玺房地产有限公司	合营企业
台州新城鸿盛企业管理有限公司	合营企业
唐山郡成房地产开发有限公司	合营企业
天津金拓房地产开发有限公司	合营企业

天津俊安房地产开发有限公司	合营企业
天津市淀兴房地产开发有限公司	合营企业
天津新城宝郡房地产开发有限公司	合营企业
天津新城悦茂房地产开发有限公司	合营企业
潍坊亿昌房地产开发有限公司	合营企业
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	合营企业
温州新城亿博房地产开发有限公司	合营企业
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	合营企业
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	合营企业
武汉恒烨房地产开发有限公司	合营企业
烟台恒睿房地产开发有限公司	合营企业
长沙乾璟置业有限公司	合营企业
镇江颐发房地产开发有限公司	合营企业
镇江亿腾房地产开发有限公司	合营企业
重庆柯爵企业管理有限公司	合营企业
重庆蓝波湾置业有限公司	合营企业
重庆首铭房地产开发有限公司	合营企业
河南舜杰置业有限公司	合营企业
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	合营企业
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	合营企业
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	合营企业
淮安市尚诚置业发展有限公司	合营企业
淮安新碧房地产开发有限公司	合营企业
保定市爱之谷置业有限公司	联营企业
保定市爱之晴置业有限公司	联营企业
常熟金俊房地产开发有限公司	联营企业
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	联营企业
常熟亿璟房地产有限公司	联营企业
常州晟铭房地产开发有限公司	联营企业
常州东南经济开发有限公司	联营企业
常州恒劲房地产开发有限公司	联营企业
常州恒旭房地产开发有限公司	联营企业
常州凯拓房地产开发有限公司	联营企业
常州绿都房地产有限公司	联营企业
常州祥泰房地产开发有限公司	联营企业
常州新城鸿茂房地产开发有限公司	联营企业
常州新城悦兴房地产开发有限公司	联营企业
常州亿隆房地产开发有限公司	联营企业
常州亿泰房地产开发有限公司	联营企业
鼎信长城投资管理集团有限公司	联营企业
东台市新碧房地产开发有限公司	联营企业
广州市方圆乐杰实业投资有限公司	联营企业
杭州玖远置业有限公司	联营企业
杭州聚帆企业管理有限公司	联营企业
杭州英源贸易有限公司	联营企业
杭州驭徽置业有限公司	联营企业
合肥盛卓房地产开发有限公司	联营企业
合肥新城创域房地产有限公司	联营企业
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	联营企业

淮安瑞悦房地产开发有限公司	联营企业
淮安市恒淮房地产开发有限公司	联营企业
惠州市富多利实业有限公司	联营企业
济南世茂新纪元置业有限公司	联营企业
嘉善骏盛房地产开发有限公司	联营企业
嘉善裕辰房地产开发有限公司	联营企业
嘉兴佳钺企业管理有限公司	联营企业
江阴市合诚房地产开发有限公司	联营企业
金华新城亿佳房地产开发有限公司	联营企业
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	联营企业
乐清市梁荣置业有限公司	联营企业
南昌市政融洪政置业有限公司	联营企业
南京崇茂置业有限公司	联营企业
南京锐昱房地产开发有限公司	联营企业
南京新劲联房地产开发有限公司	联营企业
南京新振城房地产开发有限公司	联营企业
南京振新业房地产开发有限公司	联营企业
南宁招商汇泽房地产有限公司	联营企业
南通建秀咨询管理有限公司	联营企业
南通市鼎熹置业有限公司	联营企业
南通市鸿茂房地产有限公司	联营企业
南通招鑫置业有限公司	联营企业
南通卓苏房地产开发有限公司	联营企业
宁波森尼企业管理咨询有限公司	联营企业
宁波亿兴企业管理有限责任公司	联营企业
平湖恒璟房地产开发有限公司	联营企业
平湖市卓耀房地产开发有限公司	联营企业
青岛汇海通置业有限公司	联营企业
青岛双城房地产有限公司	联营企业
衢州亿佳企业管理有限公司	联营企业
如皋市鸿璟房地产有限公司	联营企业
如皋市鸿鑫房地产有限公司	联营企业
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	联营企业
上海曼翊企业管理有限公司	联营企业
上海铭崧企业管理有限公司	联营企业
上海栖荔企业管理有限公司	联营企业
上海钦波置业有限公司	联营企业
上海任素数码科技有限公司	联营企业
上海万之城房地产开发有限公司	联营企业
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	联营企业
绍兴保骏置地有限公司	联营企业
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	联营企业
苏州晟铭房地产开发有限公司	联营企业
苏州灏溢房地产开发有限公司	联营企业
苏州金涵泽商务信息咨询有限公司	联营企业
苏州金世纪房地产开发有限公司	联营企业
苏州胜悦房地产开发有限公司	联营企业
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	联营企业
苏州骁竣房地产开发有限公司	联营企业



苏州聿雅房地产开发有限公司	联营企业
苏州兆达房地产开发有限公司	联营企业
苏州正丰置业发展有限公司	联营企业
苏州正冠房地产开发有限公司	联营企业
苏州正信置业发展有限公司	联营企业
台州德新园置业有限公司	联营企业
台州锦昌置业有限公司	联营企业
太仓鸿郡科技发展有限公司	联营企业
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	联营企业
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	联营企业
唐山荣禄房地产开发有限公司	联营企业
天津昌胜房地产信息咨询有限公司	联营企业
威信广厦模块住宅工业有限公司	联营企业
温州和枫商务信息咨询有限公司	联营企业
温州隆启企业管理咨询咨询有限公司	联营企业
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	联营企业
无锡市晨业房地产有限公司	联营企业
吾盛（上海）能源科技有限公司	联营企业
新昌县富高置业有限公司	联营企业
盐城鸿盛房地产开发有限公司	联营企业
扬州启辉置业有限公司	联营企业
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	联营企业
云南骏苑房地产开发有限公司	联营企业
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	联营企业
张家港恒旭房地产开发有限公司	联营企业
张家港市祥盛房地产开发有限公司	联营企业
长沙茂想置业有限公司	联营企业
长沙梦茂置业有限公司	联营企业
镇江广丰房地产有限公司	联营企业
镇江恒祥房地产开发有限公司	联营企业
镇江悦璟房地产开发有限公司	联营企业
正盛（广州）置业发展有限公司	联营企业
重庆美城金房地产开发有限公司	联营企业
重庆业博实业有限公司	联营企业
重庆亿臻房地产开发有限公司	联营企业
淄博华云创佳置业有限公司	联营企业

其他说明

适用 不适用**(4) 其他关联方情况**适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
淮安新美龙置业有限公司	合营企业之子公司
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	合营企业之子公司
青岛慧成置业有限公司	合营企业之子公司
青岛慧鼎置业有限公司	合营企业之子公司
青岛慧泰置业有限公司	合营企业之子公司

上海融政新置业有限公司	合营企业之子公司
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	合营企业之子公司
温州新城恒裕房地产开发有限公司	合营企业之子公司
温州悦锦企业管理有限公司	合营企业之子公司
重庆天联置业有限责任公司	合营企业之子公司
保定市爱之沙房地产开发有限公司	联营企业之子公司
保定市爱之山房地产开发有限公司	联营企业之子公司
北京景西房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	联营企业之子公司
淮安市安良房地产开发有限公司	联营企业之子公司
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	联营企业之子公司
嘉兴鼎信佰创投资管理有限公司	联营企业之子公司
晋宁滇池置业有限公司	联营企业之子公司
来安金弘新房地产有限公司	联营企业之子公司
乐清昌悦置业有限公司	联营企业之子公司
南昌聚帆房地产开发有限公司	联营企业之子公司
宁波荣慈置业有限公司	联营企业之子公司
宁波悦隆房地产开发有限公司	联营企业之子公司
上海茂璟置业有限公司	联营企业之子公司
上海雅居睿房地产开发有限公司	联营企业之子公司
绍兴驭远置业有限公司	联营企业之子公司
盛供（上海）综合能源服务有限公司	联营企业之子公司
盛级（上海）综合能源服务有限公司	联营企业之子公司
盛局（上海）综合能源服务有限公司	联营企业之子公司
盛塑（上海）综合能源服务有限公司	联营企业之子公司
台州驭远置业有限公司	联营企业之子公司
太仓鸿郡房地产开发有限公司	联营企业之子公司
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	联营企业之子公司
天津和益住房租赁服务有限公司	联营企业之子公司
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	联营企业之子公司
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	联营企业之子公司
吾盛（宝应）新能源科技有限公司	联营企业之子公司
吾盛（海盐）新能源科技有限公司	联营企业之子公司
吾盛（上海）新能源科技有限公司	联营企业之子公司
吾盛（上海）综合能源服务有限公司	联营企业之子公司
吾盛（嵊州）新能源科技有限公司	联营企业之子公司
吾盛（天津）新能源科技有限公司	联营企业之子公司
盐城鸿樾房地产开发有限公司	联营企业之子公司
盐城濮东房地产开发有限公司	联营企业之子公司
镇江威信模块建筑有限公司	联营企业之子公司
正鹏（广州）置业发展有限公司	联营企业之子公司
盛统（上海）综合能源服务有限公司	联营企业之子公司
新城发展控股有限公司	本公司间接控股股东
香港创拓发展有限公司	本公司间接控股股东
蚌埠新城多奇妙儿童娱乐有限公司	受同一最终控制方控制
包头市宁郡新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
宝应新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
常州德润咨询管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制

江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	受同一最终控制方控制
江苏新橙家企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
江苏云柜网络技术有限公司	受同一最终控制方控制
南宁多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
帕客（常州）智能科技有限公司	受同一最终控制方控制
上海海之擎能源发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
上海新城万圣企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
铜陵悦郡多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
西藏新城悦物业服务股份有限公司	受同一最终控制方控制
香港宏盛发展有限公司	受同一最终控制方控制
新城发展投资有限公司	受同一最终控制方控制
盐城宝郡游乐服务有限公司	受同一最终控制方控制
扬州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
深圳市盛讯咨询管理有限公司	2022 年 1 月 28 日之前为本集团联营企业 2022 年 1 月 28 日之后为本集团子公司
平阳世盈房地产开发有限公司	2022 年 3 月 11 日之前为本集团联营企业
杭州滨宏房地产开发有限公司	2022 年 4 月 19 日之前为本集团联营企业之子公司
长沙鸿璞房地产开发有限公司	2022 年 5 月 31 日之前为本集团联营企业 2022 年 5 月 31 日之后为本集团子公司
孝感新城旭祥房地产开发有限公司	2022 年 6 月 1 日之前为本集团合营企业 2022 年 6 月 1 日之后为本集团子公司
日照市碧城房地产开发有限公司	2022 年 6 月 1 日之前为本集团合营企业 2022 年 6 月 1 日之后为本集团子公司
合肥碧城联合房地产开发有限公司	2022 年 6 月 13 日之前为本集团联营企业 2022 年 6 月 13 日之后为本集团子公司
平湖悦佳房地产开发有限公司	2022 年 6 月 20 日之前为本集团联营企业
重庆盛牧房地产开发有限公司	2022 年 6 月 21 日之前为本集团合营企业
南京新城亿欣房地产开发有限公司	2022 年 6 月 22 日之前为本集团合营企业 2022 年 6 月 22 日之后为本集团子公司
上海新城旭地房地产有限公司	2022 年 6 月 30 日之前为本集团合营企业
上饶耀翔置业有限公司	2022 年 7 月 29 日之前为本集团联营企业
太仓新博房地产经纪有限公司	2022 年 8 月 23 日之前为本集团联营企业
连云港尚瑞企业管理有限公司	2022 年 9 月 29 日之前为本集团合营企业
徐州威卓企业管理咨询有限公司	2022 年 10 月 10 日之前为本集团合营企业
中证新城投资管理有限公司	2023 年 1 月 17 日之前为本集团联营企业
苏州百翔置业有限公司	2023 年 1 月 19 日之前为本集团合营企业
云南通泽置业有限公司	2023 年 4 月 10 日之前为本集团联营企业 2023 年 4 月 10 日之后为本集团子公司
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	2023 年 4 月 10 日之前为本集团合营企业 2023 年 4 月 10 日之后为本集团子公司
拉萨通富企业管理有限公司	2023 年 4 月 12 日之前为本集团合营企业
嘉善恒睿企业管理合伙企业（有限合伙）	2023 年 6 月 5 日之前为本集团合营企业
芜湖新中房置业有限责任公司	2023 年 8 月 29 日之前为本集团联营企业
重庆鼎华隆房地产开发有限公司	2023 年 9 月 8 日之前为本集团合营企业
江苏星轶影院管理有限公司	2023 年 11 月 21 日前为受同一最终控制方控制
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	2023 年 12 月 4 日之前为本集团联营企业 2023 年 12 月 4 日之后为本集团子公司

苏州聿达德房地产咨询有限公司	2023 年 12 月 6 日之前为本集团联营企业 2023 年 12 月 6 日之后为本集团子公司
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	2023 年 12 月 14 日之前为本集团合营企业
上海恒固房地产开发有限公司	2023 年 12 月 18 日之前为本集团合营企业

**(5) 关联交易情况**

本公司之重大关联交易列示如下：

**(a) 关联担保情况**

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本集团提供保证：				
淮安新美龙置业有限公司	400,260,000	28/12/2022	27/12/2025	否
南昌聚帆房地产开发有限公司	239,322,938	11/10/2021	10/10/2027	否
南京振新业房地产开发有限公司	225,944,439	18/11/2021	18/11/2027	否
温州新城恒裕房地产开发有限公司	220,000,000	18/10/2021	17/10/2027	否
常州绿都房地产有限公司	208,250,000	16/1/2023	15/1/2032	否
佛山锦宏置业有限公司	205,800,000	28/6/2021	24/6/2027	否
苏州骁竣房地产开发有限公司	186,186,000	27/7/2020	30/11/2024	否
温州和枫商务信息咨询有限公司	167,615,000	25/8/2021	8/3/2024	否
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	167,413,400	18/6/2021	25/2/2025	否
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	156,788,092	27/6/2023	27/6/2026	否
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	125,440,000	20/7/2021	22/7/2027	否
常州恒劲房地产开发有限公司	123,558,400	8/12/2021	8/12/2027	否
盐城濮东房地产开发有限公司	118,998,880	15/12/2021	15/12/2027	否
南京新振城房地产开发有限公司	107,800,000	15/12/2021	15/12/2027	否
绍兴驭远置业有限公司	92,070,000	25/4/2021	23/2/2027	否
南京新劲联房地产开发有限公司	81,875,000	13/12/2021	22/11/2027	否
烟台恒睿房地产开发有限公司	65,000,000	18/11/2021	18/11/2027	否
张家港恒旭房地产开发有限公司	63,455,000	10/7/2021	31/7/2024	否
漯河市鸿耀置业有限公司	52,056,250	13/11/2020	14/11/2026	否
成都兴青房地产开发有限公司	37,550,000	17/9/2020	16/9/2027	否
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	29,000,000	28/7/2021	26/7/2027	否
盐城鸿樾房地产开发有限公司	20,041,572	17/5/2021	16/11/2027	否
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	19,600,000	26/1/2022	17/1/2028	否
淮安瑞悦房地产开发有限公司	18,150,000	23/4/2021	23/4/2027	否
平湖恒璟房地产开发有限公司	9,800,000	29/10/2021	17/10/2024	否

## 关联担保情况说明

√适用 □不适用

对于下列担保事项，本集团除提供前述保证外，还以本集团所持的合联营企业的股权(附注四(18))作为质押：

单位：元 币种：人民币

被质押方	质押金额	质押起始日	质押到期日	质押是否已经履行完毕
本集团提供股权质押：				
佛山锦宏置业有限公司	420,000,000	28/6/2021	24/6/2027	否
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	341,660,000	18/6/2021	25/2/2025	否
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	256,000,000	20/7/2021	22/7/2027	否
盐城濮东房地产开发有限公司	339,996,800	15/12/2021	15/12/2027	否
南京新振城房地产开发有限公司	220,000,000	15/12/2021	15/12/2027	否
烟台恒睿房地产开发有限公司	130,000,000	18/11/2021	18/11/2027	否
成都兴青房地产开发有限公司	37,550,000	17/9/2020	16/9/2027	否
	1,745,206,800			

## (b) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上期确认的 租赁收入
江苏星轶影院管理有限公司	投资性房地产	147,590,801	117,247,337
江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	投资性房地产	39,745,055	54,370,342
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	投资性房地产	24,165,938	38,423,366
西藏新城悦物业服务股份有限公司	投资性房地产	4,035,384	4,025,494
扬州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	投资性房地产	1,471,268	1,361,886
新城发展控股有限公司	投资性房地产	1,354,240	1,613,264
宝应新城多奇妙企业管理咨询有限公司	投资性房地产	1,274,720	1,028,292
包头市宁郡新城多奇妙企业管理咨询有限公司	投资性房地产	1,216,808	1,132,225
上海海之擎能源发展有限公司	投资性房地产	1,108,015	1,319,943
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	投资性房地产	1,091,184	597,374
南宁多奇妙企业管理咨询有限公司	投资性房地产	967,597	1,351,503
蚌埠新城多奇妙儿童娱乐有限公司	投资性房地产	574,556	699,498
江苏新橙家企业管理有限公司	投资性房地产	316,190	88,288
盐城宝郡游乐服务有限公司	投资性房地产	-	597,899
铜陵悦郡多奇妙企业管理咨询有限公司	投资性房地产	-	120,093

## (c) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易 额度 (如适用)	是否超过 交易额度 (如适用)	上期发生额
西藏新城悦物业服务股份有限公司	接受劳务	583,555,072			892,592,752
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	接受劳务	26,922,923			-
威信广厦模块住宅工业有限公司	接受劳务	23,516,495			7,205,140

盛塑(上海)综合能源服务有限公司	接受劳务	19,128,525			-
帕客(常州)智能科技有限公司	接受劳务	13,353,642			24,030,880
盛统(上海)综合能源服务有限公司	接受劳务	10,970,000			-
盛供(上海)综合能源服务有限公司	接受劳务	9,225,542			-
吾盛(上海)能源科技有限公司	接受劳务	7,084,003			22,986,621
富域发展集团有限公司	接受担保	6,142,052			-
吾盛(上海)综合能源服务有限公司	接受劳务	5,070,689			-
保定市爱之山房地产开发有限公司	接受劳务	4,750,765			-
常州绿都房地产有限公司	接受劳务	3,559,531			8,130,812
南昌聚帆房地产开发有限公司	接受劳务	3,000,000			-
吾盛(天津)新能源科技有限公司	接受劳务	2,605,307			4,329,022
北京悦创房地产开发有限公司	接受劳务	1,986,300			-
常州恒旭房地产开发有限公司	接受劳务	1,702,735			-
重庆蓝波湾置业有限公司	接受劳务	1,539,229			-
常州德润咨询管理有限公司	接受担保	1,535,513			-
吾盛(上海)新能源科技有限公司	接受劳务	908,974			1,492,452
鼎信长城投资管理集团有限公司	接受劳务	554,167			2,100,000
上海任素数码科技有限公司	接受劳务	367,429			1,192,489
吾盛(宝应)新能源科技有限公司	接受劳务	358,375			209,668
吾盛(海盐)新能源科技有限公司	接受劳务	318,905			294,401
吾盛(嵊州)新能源科技有限公司	接受劳务	235,432			180,659
天津市淀兴房地产开发有限公司	接受劳务	195,000			-
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	接受劳务	-			9,249,265
镇江威信模块建筑有限公司	接受劳务	-			6,360,794
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	接受劳务	-			125,564

## 出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	项目管理服务	19,693,327	-
常州绿都房地产有限公司	项目管理服务	14,560,942	7,670,578
金华新城亿佳房地产开发有限公司	项目管理服务	13,698,113	-
南京新劲联房地产开发有限公司	项目管理服务	11,896,226	4,455,642
太仓鸿郡房地产开发有限公司	项目管理服务	9,378,460	13,292,331
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	项目管理服务	7,796,129	7,843,170
芜湖新中房置业有限责任公司	项目管理服务	6,642,779	2,557,323
淮安市安良房地产开发有限公司	项目管理服务	4,716,981	-
保定市爱之山房地产开发有限公司	项目管理服务	4,468,646	4,400,135
南京旭新天置业有限公司	项目管理服务	4,377,564	2,224,528
如皋市鸿璟房地产有限公司	项目管理服务	4,325,399	5,021,861
苏州聿雅房地产开发有限公司	项目管理服务	4,322,795	1,892,615
台州驭远置业有限公司	项目管理服务	4,300,736	3,769,008
南京招锦弘新房地产开发有限公司	项目管理服务	4,160,377	506,768
南通恒泽房地产有限公司	项目管理服务	4,044,991	3,019,875
长沙乾璟置业有限公司	项目管理服务	3,930,818	-
常州恒旭房地产开发有限公司	项目管理服务	3,836,611	9,964,388
南宁招商汇泽房地产有限公司	项目管理服务	3,767,705	2,888,885
常州凯拓房地产开发有限公司	项目管理服务	3,488,216	9,732,181
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	项目管理服务	3,453,701	2,124,603
常州恒劲房地产开发有限公司	项目管理服务	3,313,306	4,694,737
淮安新美龙置业有限公司	项目管理服务	2,910,873	2,211,676

常州祥泰房地产开发有限公司	项目管理服务	2,708,271	17,019,823
南京新城广闵房地产有限公司	项目管理服务	2,698,096	-
南京新保弘房地产有限公司	项目管理服务	2,463,781	3,142,344
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	项目管理服务	2,400,590	7,528,868
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	项目管理服务	2,171,107	-
济南世茂新纪元置业有限公司	项目管理服务	2,088,034	2,918,962
北京悦创房地产开发有限公司	项目管理服务	1,873,868	-
淮安瑞悦房地产开发有限公司	项目管理服务	1,749,436	2,428,110
南通招鑫置业有限公司	项目管理服务	1,621,713	-
重庆蓝波湾置业有限公司	项目管理服务	1,566,058	-
唐山荣禄房地产开发有限公司	项目管理服务	1,508,280	1,583,349
平湖市卓耀房地产开发有限公司	项目管理服务	1,480,755	887,830
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	项目管理服务	1,423,349	618,278
南通市鼎熹置业有限公司	项目管理服务	1,405,794	-
苏州胜悦房地产开发有限公司	项目管理服务	1,132,075	5,094,340
南通市鸿茂房地产有限公司	项目管理服务	876,164	-
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	项目管理服务	844,865	4,735,437
漯河市鸿耀置业有限公司	项目管理服务	814,659	-
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	项目管理服务	778,957	25,417,731
天津新城宝郡房地产开发有限公司	项目管理服务	711,214	413,446
苏州正冠房地产开发有限公司	项目管理服务	678,330	2,124,079
常州新城悦兴房地产开发有限公司	项目管理服务	668,201	24,029,683
宁波悦隆房地产开发有限公司	项目管理服务	566,038	-
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	项目管理服务	552,537	-
盐城鸿盛房地产开发有限公司	项目管理服务	534,086	203,996
苏州兆达房地产开发有限公司	项目管理服务	490,566	4,872,440
绍兴驭远置业有限公司	项目管理服务	456,149	4,043,260
上海嘉禹置业有限公司	项目管理服务	424,843	4,250,000
南昌聚帆房地产开发有限公司	项目管理服务	403,747	5,494,993
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	项目管理服务	398,289	-
如皋市恒昱房地产有限公司	项目管理服务	384,891	1,524,048
平湖恒璟房地产开发有限公司	项目管理服务	373,491	-
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	项目管理服务	257,290	-
黄冈市碧达房地产开发有限公司	项目管理服务	232,493	-
日照亿昶房地产开发有限公司	项目管理服务	212,895	9,347,136
天津金拓房地产开发有限公司	项目管理服务	148,724	223,086
镇江颐发房地产开发有限公司	项目管理服务	133,949	-
天津市淀兴房地产开发有限公司	项目管理服务	127,954	4,817,590
镇江恒祥房地产开发有限公司	项目管理服务	126,946	11,792,453
温州新城亿博房地产开发有限公司	项目管理服务	125,472	688,977
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	项目管理服务	124,528	14,410,763
嘉善盛泰置业有限公司	项目管理服务	85,480	-
合肥新城创域房地产有限公司	项目管理服务	50,377	55,472
烟台恒睿房地产开发有限公司	项目管理服务	37,481	3,255,129
盐城鸿樾房地产开发有限公司	项目管理服务	37,284	29,981
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	项目管理服务	30,750	-
温州新城恒裕房地产开发有限公司	项目管理服务	26,985	2,750,117
青岛慧鼎置业有限公司	项目管理服务	23,748	787,801
天津俊安房地产开发有限公司	项目管理服务	21,412	27,381

唐山郡成房地产开发有限公司	项目管理服务	20,598	476,900
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	项目管理服务	18,512	1,661,526
长沙梦茂置业有限公司	项目管理服务	18,363	46,476
九江市悦祥房地产开发有限公司	项目管理服务	12,007	783,480
连云港恒盛置业有限公司	项目管理服务	9,769	1,741,073
武汉恒焯房地产开发有限公司	项目管理服务	8,552	14,138
正鹏(广州)置业发展有限公司	项目管理服务	8,424	-
聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	项目管理服务	6,908	4,873
阜阳中之环置业有限公司	项目管理服务	5,095	6,226,415
北京新城金郡房地产开发有限公司	项目管理服务	4,601	2,002,291
青岛慧泰置业有限公司	项目管理服务	4,572	-
青岛达铭房地产开发有限公司	项目管理服务	2,014	-
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	项目管理服务	-	30,442,642
云南通泽置业有限公司	项目管理服务	-	16,566,539
鸿韵(江苏常州)实业投资有限公司	项目管理服务	-	13,608,876
台州锦昌置业有限公司	项目管理服务	-	13,342,453
如皋市鸿鑫房地产有限公司	项目管理服务	-	10,252,680
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	项目管理服务	-	9,089,493
嘉善裕辰房地产开发有限公司	项目管理服务	-	7,861,258
南京新振城房地产开发有限公司	项目管理服务	-	7,095,098
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	项目管理服务	-	5,443,211
佛山锦宏置业有限公司	项目管理服务	-	4,372,564
张家港市祥盛房地产开发有限公司	项目管理服务	-	3,890,909
杭州新城松郡房地产开发有限公司	项目管理服务	-	3,179,327
张家港恒旭房地产开发有限公司	项目管理服务	-	2,647,188
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	项目管理服务	-	2,175,352
重庆美城金房地产开发有限公司	项目管理服务	-	1,933,992
南京振新业房地产开发有限公司	项目管理服务	-	1,604,074
淮安新碧房地产开发有限公司	项目管理服务	-	1,477,670
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	项目管理服务	-	1,094,788
成都兴青房地产开发有限公司	项目管理服务	-	974,824
淮安市恒淮房地产开发有限公司	项目管理服务	-	871,698
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	项目管理服务	-	814,290
重庆亿臻房地产开发有限公司	项目管理服务	-	686,062
苏州正信置业发展有限公司	项目管理服务	-	660,526
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	项目管理服务	-	642,692
常熟亿璟房地产有限公司	项目管理服务	-	380,222
上海融政新置业有限公司	项目管理服务	-	229,835
上海松铭房地产开发有限公司	项目管理服务	-	206,604
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	项目管理服务	-	193,112
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	项目管理服务	-	175,288
乐清市梁荣置业有限公司	项目管理服务	-	141,509
天津新城悦茂房地产开发有限公司	项目管理服务	-	140,936
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	项目管理服务	-	124,528
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	项目管理服务	-	118,457
长沙茂想置业有限公司	项目管理服务	-	29,602
东台市新碧房地产开发有限公司	项目管理服务	-	9,695
莒县悦隽置业有限公司	项目管理服务	-	8,521
盐城鸿盛房地产开发有限公司	设计及采购服务	35,075,227	13,013,343



乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	设计及采购服务	31,843,860	58,764,371
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	设计及采购服务	30,241,667	-
佛山锦宏置业有限公司	设计及采购服务	29,420,066	10,088,562
成都兴青房地产开发有限公司	设计及采购服务	15,048,881	1,363,879
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	设计及采购服务	7,704,674	6,246,680
武汉恒焯房地产开发有限公司	设计及采购服务	6,826,873	1,013,056
日照亿昶房地产开发有限公司	设计及采购服务	6,650,387	-
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	设计及采购服务	5,445,936	254,309
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	设计及采购服务	4,426,763	1,327,996
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	设计及采购服务	4,154,613	4,131,108
温州新城亿博房地产开发有限公司	设计及采购服务	2,273,310	131,317,138
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	设计及采购服务	1,774,752	727,736
常州新城悦兴房地产开发有限公司	设计及采购服务	1,585,067	9,841,223
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	设计及采购服务	1,313,652	47,170
南京新劲联房地产开发有限公司	设计及采购服务	1,159,770	529,396
南通恒泽房地产有限公司	设计及采购服务	887,829	793,759
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	设计及采购服务	824,247	736,848
台州锦昌置业有限公司	设计及采购服务	663,308	2,811,661
保定市爱之沙房地产开发有限公司	设计及采购服务	577,829	-
烟台恒睿房地产开发有限公司	设计及采购服务	568,939	5,500,189
南宁招商汇泽房地产有限公司	设计及采购服务	501,242	14,907
平湖市卓耀房地产开发有限公司	设计及采购服务	461,771	1,058,818
常州恒旭房地产开发有限公司	设计及采购服务	458,283	1,018,369
淮安瑞悦房地产开发有限公司	设计及采购服务	456,223	842,057
正鹏（广州）置业发展有限公司	设计及采购服务	417,059	-
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	设计及采购服务	416,932	161,933
南京旭新天置业有限公司	设计及采购服务	391,401	281,851
镇江恒祥房地产开发有限公司	设计及采购服务	303,774	534,864
南通市鸿茂房地产有限公司	设计及采购服务	302,858	281,226
南京振新业房地产开发有限公司	设计及采购服务	281,256	1,023,830
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	设计及采购服务	195,579	625,951
平湖恒璟房地产开发有限公司	设计及采购服务	190,728	321,378
苏州正冠房地产开发有限公司	设计及采购服务	178,774	132,075
太仓鸿郡房地产开发有限公司	设计及采购服务	173,097	75,177
苏州晟铭房地产开发有限公司	设计及采购服务	166,038	41,509
盐城濮东房地产开发有限公司	设计及采购服务	165,817	186,321
淮安新美龙置业有限公司	设计及采购服务	134,584	-
常州绿都房地产有限公司	设计及采购服务	130,755	282,453
保定市爱之山房地产开发有限公司	设计及采购服务	109,434	-
南京新振城房地产开发有限公司	设计及采购服务	99,846	1,025,760
苏州聿雅房地产开发有限公司	设计及采购服务	84,758	733,977
唐山郡成房地产开发有限公司	设计及采购服务	78,962	-
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	设计及采购服务	77,170	138,868
宁波悦隆房地产开发有限公司	设计及采购服务	76,627	-
南昌聚帆房地产开发有限公司	设计及采购服务	59,334	481,196
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	设计及采购服务	43,155	364,911
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	设计及采购服务	41,115	-
南京招锦弘新房地产开发有限公司	设计及采购服务	39,042	638,321
云南通泽置业有限公司	设计及采购服务	-	25,981,292

潍坊亿昌房地产开发有限公司	设计及采购服务	-	747,152
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	设计及采购服务	-	573,127
镇江颐发房地产开发有限公司	设计及采购服务	-	329,983
北京悦创房地产开发有限公司	设计及采购服务	-	292,111
张家港恒旭房地产开发有限公司	设计及采购服务	-	250,022
晋宁滇池置业有限公司	设计及采购服务	-	249,057
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	设计及采购服务	-	246,849
盛供（上海）综合能源服务有限公司	设计及采购服务	-	207,547
盛局（上海）综合能源服务有限公司	设计及采购服务	-	188,679
盛塑（上海）综合能源服务有限公司	设计及采购服务	-	188,679
吾盛（上海）综合能源服务有限公司	设计及采购服务	-	188,679
盛级（上海）综合能源服务有限公司	设计及采购服务	-	160,377
镇江悦璟房地产开发有限公司	设计及采购服务	-	155,642
北京新城金郡房地产开发有限公司	设计及采购服务	-	152,345
盐城鸿樾房地产开发有限公司	设计及采购服务	-	147,826
盛统（上海）综合能源服务有限公司	设计及采购服务	-	141,509
漯河市鸿耀置业有限公司	设计及采购服务	-	129,816
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	设计及采购服务	-	116,038
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	设计及采购服务	-	104,981
天津市淀兴房地产开发有限公司	设计及采购服务	-	86,698
乐清市梁荣置业有限公司	设计及采购服务	-	63,651
成都市鸿卓房地产开发有限公司	设计及采购服务	-	36,411
淮安新碧房地产开发有限公司	设计及采购服务	-	31,132
天津新城悦茂房地产开发有限公司	设计及采购服务	-	28,302
南京新保弘房地产有限公司	设计及采购服务	-	9,060

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

**(d) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

其他关联交易

√适用 □不适用

## (e) 本集团为关联方代垫款项

单位：元 币种：人民币

	2023 年度	2022 年度
上海雅居睿房地产开发有限公司	830,363,460	-
上海新城万圣企业管理有限公司	201,700,000	-
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	160,125,363	6,112,394
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	73,000,000	4,998,062
常州新城悦兴房地产开发有限公司	70,389,698	39,805,116
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	67,906,420	102,055,152
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	53,150,000	-
西藏新城悦物业服务股份有限公司	40,161,376	24,772,891
正盛（广州）置业发展有限公司	39,800,000	-
张家港恒旭房地产开发有限公司	34,140,750	10,565
连云港鸿恒房地产开发有限公司	24,231,790	-
温州新城亿博房地产开发有限公司	23,038,294	57,801,982
杭州英源贸易有限公司	17,163,000	-
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	16,153,654	7,463,184
武汉恒焯房地产开发有限公司	15,000,000	24,125,733
常州恒劲房地产开发有限公司	14,700,000	-
烟台恒睿房地产开发有限公司	13,223,544	32,658,853
成都市鸿卓房地产开发有限公司	12,913,045	686,466
日照亿昶房地产开发有限公司	10,812,890	5,185,396
绍兴保骏置地有限公司	7,400,100	-
天津市淀兴房地产开发有限公司	7,104,880	70,255,553
常熟市新碧房地产开发有限公司	4,750,000	-
淮安新碧房地产开发有限公司	4,692,000	-
常州新城鸿茂房地产开发有限公司	4,375,000	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	4,000,000	-
天津俊安房地产开发有限公司	3,927,603	2,560,838
潍坊亿昌房地产开发有限公司	2,845,786	-
张家港市祥盛房地产开发有限公司	2,508,000	-
苏州灏溢房地产开发有限公司	675,475	2,708,270
广州市方圆乐杰实业投资有限公司	637,000	-
云南骏苑房地产开发有限公司	500,000	-
常熟中置房地产有限公司	500,000	-
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	421,768	20,052,395
常州恒旭房地产开发有限公司	389,438	-
佛山锦宏置业有限公司	290,094	2,978,915
天津新城宝郡房地产开发有限公司	211,275	9,270,783
南京新振城房地产开发有限公司	149,551	22,983,956
唐山荣禄房地产开发有限公司	81,301	3,670,640
连云港恒盛置业有限公司	64,133	11,615,464
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	40,160	11,873,462
阜阳中之环置业有限公司	38,043	15,791,041
芜湖新中房置业有限责任公司	10,762	6,604,039
正鹏（广州）置业发展有限公司	5,500	67,204

南京弘新房地产开发有限公司	3,399	5,945,638
成都兴青房地产开发有限公司	388	45,352,416
南京新劲联房地产开发有限公司	-	50,001,675
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	-	45,651,000
上海佳朋房地产开发有限公司	-	43,993,300
云南通泽置业有限公司	-	31,835,348
唐山郡成房地产开发有限公司	-	29,270,259
常州祥泰房地产开发有限公司	-	23,199,696
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	-	21,792,144
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	-	19,349,672
南京振新业房地产开发有限公司	-	14,641,530
青岛慧鼎置业有限公司	-	14,417,978
南通市鸿茂房地产有限公司	-	13,064,976
盐城鸿樾房地产开发有限公司	-	9,298,690
九江市悦祥房地产开发有限公司	-	7,899,937
北京新城金郡房地产开发有限公司	-	7,417,466
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	-	6,705,941
盐城濮东房地产开发有限公司	-	6,198,466
嘉兴佳钺企业管理有限公司	-	4,900,000
青岛双城房地产有限公司	-	4,892,609
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	-	4,621,785
青岛慧成置业有限公司	-	3,800,685
吾盛（天津）新能源科技有限公司	-	3,775,272
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	-	3,693,829
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	-	3,152,477
南京旭新天置业有限公司	-	2,542,661
苏州聿达德房地产咨询有限公司	-	2,501,254
扬州启辉置业有限公司	-	2,498,454
杭州滨宏房地产开发有限公司	-	2,494,000
济南世茂新纪元置业有限公司	-	2,391,900
南昌聚帆房地产开发有限公司	-	2,363,036
成都融辉桥宇置业有限公司	-	2,330,900
莒县悦隽置业有限公司	-	2,280,619
重庆蓝波湾置业有限公司	-	2,000,637
吾盛（上海）能源科技有限公司	-	1,942,487
绍兴豪湖房地产开发有限公司	-	1,641,500
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	-	1,601,526
江苏云柜网络技术有限公司	-	1,532,018
上海玺越房地产开发有限公司	-	1,053,371
平湖市卓耀房地产开发有限公司	-	941,100
金华锦海置业有限公司	-	778,069
北京悦创房地产开发有限公司	-	716,096
天津和益住房租赁服务有限公司	-	650,000
香港宏盛发展有限公司	-	609,702
长沙梦茂置业有限公司	-	584,333
盐城鸿盛房地产开发有限公司	-	490,220
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	-	307,067
杭州新城松郡房地产开发有限公司	-	255,166
保定市爱之谷置业有限公司	-	245,000

台州锦昌置业有限公司	-	232,598
镇江亿腾房地产开发有限公司	-	217,594
常州东南经济开发有限公司	-	190,300
南京新保弘房地产有限公司	-	185,696
镇江悦璟房地产开发有限公司	-	169,284
宁波悦隆房地产开发有限公司	-	157,745
镇江恒祥房地产开发有限公司	-	68,336
合肥新城创域房地产有限公司	-	58,800
新城发展控股有限公司	-	49,520
昆山德睿房地产开发有限公司	-	43,773
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	-	43,050
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	-	41,278
如皋市鸿璟房地产有限公司	-	35,871
嘉善尚湾房地产开发有限公司	-	34,298
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	-	32,974
上海任素数码科技有限公司	-	30,000
镇江颐发房地产开发有限公司	-	27,094
如皋市恒昱房地产有限公司	-	26,251
淮安瑞悦房地产开发有限公司	-	22,810
苏州聿雅房地产开发有限公司	-	22,024
太仓鸿郡房地产开发有限公司	-	21,340
拉萨通富企业管理有限公司	-	17,500
苏州骁竣房地产开发有限公司	-	13,300
宁波森尼企业管理咨询有限公司	-	10,571
天津新城悦茂房地产开发有限公司	-	10,411
南京招锦弘新房地产开发有限公司	-	3,624
保定市爱之山房地产开发有限公司	-	1,633
黄冈市碧达房地产开发有限公司	-	860
长沙茂想置业有限公司	-	724
平湖恒璟房地产开发有限公司	-	539
	1,763,594,940	947,502,057

## (f) 归还股东借款

单位：元 币种：人民币

	2023 年度	2022 年度
江苏云柜网络技术有限公司	1,084,492,449	2,076,204,735
香港宏盛发展有限公司	986,082,036	3,756,734,503
富域发展集团有限公司	412,661,000	8,696,149,270
新城发展投资有限公司	385,000,000	1,314,000,000
	2,868,235,485	15,843,088,508

## (g) 向关联方资金转出

单位：元 币种：人民币

	2023 年度	2022 年度
南通招鑫置业有限公司	794,136,640	79,218,860
绍兴豪湖房地产开发有限公司	521,838,644	-
常熟中置房地产有限公司	474,503,184	-
云南通泽置业有限公司	367,791,197	990,385,684

淮安新美龙置业有限公司	363,318,588	45,855,414
天津市淀兴房地产开发有限公司	250,789,027	317,951,205
淮安市尚诚置业发展有限公司	245,768,731	339,570,242
日照亿昶房地产开发有限公司	186,326,298	256,670
嘉兴佳钺企业管理有限公司	181,300,000	-
唐山郡成房地产开发有限公司	175,013,412	177,106,373
温州悦锦企业管理有限公司	170,610,220	-
成都兴青房地产开发有限公司	157,217,751	185,571,521
昆山德睿房地产开发有限公司	143,899,703	124,190
南京新振城房地产开发有限公司	105,095,410	14,568
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	102,000,000	170,000,000
苏州嘉众房地产开发有限公司	98,163,810	-
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	90,297,809	65,686,859
苏州金世纪房地产开发有限公司	89,792,765	170,045
莒县悦隼置业有限公司	87,167,274	267,952
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	78,428,192	48,501,293
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	72,299,628	1,192,484
保定市爱之谷置业有限公司	71,050,000	-
常州东南经济开发有限公司	64,205,825	17,899,254
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	54,501,508	445,438,095
温州新城亿博房地产开发有限公司	54,064,938	282,966,286
上海睿涛房地产开发有限公司	54,000,000	-
上海新城万圣企业管理有限公司	51,300,000	226,670,000
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	50,083,085	-
杭州聚帆企业管理有限公司	46,209,372	-
上海万之城房地产开发有限公司	45,000,000	-
正鹏（广州）置业发展有限公司	44,610,785	736,494,500
南宁招商汇泽房地产有限公司	40,000,000	-
正盛（广州）置业发展有限公司	39,800,000	8,672,388
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	39,020,000	53,249,051
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	38,987,473	54,115,575
南京振新业房地产开发有限公司	36,867,335	-
天津俊安房地产开发有限公司	35,509,991	15,021,378
南通市鼎熹置业有限公司	32,712,920	-
佛山锦宏置业有限公司	32,666,553	-
邳州锦道房地产开发有限公司	32,500,000	-
青岛慧鼎置业有限公司	28,818,960	110,000,000
镇江颐发房地产开发有限公司	22,979,391	16,868,535
邳州珍宝岛房地产有限公司	22,500,000	-
苏州正信置业发展有限公司	22,007,157	-
重庆亿臻房地产开发有限公司	21,918,852	-
嘉兴鼎信佰创投资管理有限公司	14,847,186	13,228,836
金华新城亿佳房地产开发有限公司	14,570,000	130,654
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	14,273,971	10,723,442
香港创拓发展有限公司	14,251,832	-
武汉恒焯房地产开发有限公司	12,096,642	276,823,083
鼎信长城投资管理集团有限公司	11,195,785	124,303,997
苏州百翔置业有限公司	11,156,272	869,518
南通市鸿茂房地产有限公司	10,826,025	-

嘉善裕辰房地产开发有限公司	10,771,500	9,919,800
如皋市恒昱房地产有限公司	10,005,620	178,884,459
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	8,960,019	-
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	7,496,077	-
常州祥泰房地产开发有限公司	7,078,087	5,418,209
上海恒固房地产开发有限公司	7,000,000	113,400,000
台州锦昌置业有限公司	6,508,137	188,000,000
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	6,500,000	-
上海玺越房地产开发有限公司	6,440,000	22,400,000
烟台恒睿房地产开发有限公司	6,388,166	731,872
潍坊亿昌房地产开发有限公司	5,716,000	37,518,927
成都市美曜房地产开发有限公司	5,548,805	-
常州恒劲房地产开发有限公司	5,236,679	98,667
合肥盛卓房地产开发有限公司	5,184,892	-
镇江恒祥房地产开发有限公司	4,703,791	36,242
长沙梦茂置业有限公司	4,427,322	1,321,556
常州恒旭房地产开发有限公司	4,233,279	-
张家港市祥盛房地产开发有限公司	4,003,618	258,281,442
重庆美城金房地产开发有限公司	3,651,299	-
杭州滨通房地产开发有限公司	3,375,000	65,375,000
连云港恒盛置业有限公司	3,017,111	8,562,871
唐山荣禄房地产开发有限公司	2,500,000	-
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	2,347,438	-
青岛慧成置业有限公司	1,857,204	-
阜阳中之环置业有限公司	1,602,488	-
淮安新碧房地产开发有限公司	1,600,590	-
青岛汇海通置业有限公司	1,550,000	-
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	1,468,737	-
盐城濮东房地产开发有限公司	1,326,016	-
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	1,227,259	223,399
天津新城宝郡房地产开发有限公司	941,341	4,544,264
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	897,796	-
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	802,498	-
南京弘新房地产开发有限公司	779,020	8,425,406
常熟亿璟房地产有限公司	727,257	-
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	684,101	-
苏州正冠房地产开发有限公司	589,500	-
太仓鸿郡房地产开发有限公司	536,123	54,485,668
苏州兆达房地产开发有限公司	520,000	-
成都市鸿卓房地产开发有限公司	512,179	3,736,758
长沙乾璟置业有限公司	500,000	-
杭州玖远置业有限公司	493,349	-
盐城鸿盛房地产开发有限公司	489,750	6,539,775
平湖市卓耀房地产开发有限公司	489,477	-
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	417,235	-
台州德新园置业有限公司	352,336	-
嘉善盛泰置业有限公司	252,739	-
南京旭新天置业有限公司	218,942	-
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	200,488	646,163,874

盐城鸿樾房地产开发有限公司	182,768	-
苏州晟铭房地产开发有限公司	176,000	-
镇江悦璟房地产开发有限公司	164,981	-
济南世茂新纪元置业有限公司	159,400	-
乐清市梁荣置业有限公司	150,000	771,107
镇江威信模块建筑有限公司	150,000	-
九江市悦祥房地产开发有限公司	147,711	11,273,634
绍兴驭远置业有限公司	145,090	-
吾盛（上海）能源科技有限公司	138,853	11,037
重庆蓝波湾置业有限公司	120,792	-
吾盛（天津）新能源科技有限公司	114,897	-
保定市爱之山房地产开发有限公司	100,000	-
苏州聿达德房地产咨询有限公司	98,000	-
衢州亿佳企业管理有限公司	94,512	-
南昌聚帆房地产开发有限公司	91,336	-
杭州新城松郡房地产开发有限公司	84,697	-
淮安瑞悦房地产开发有限公司	56,130	-
苏州骁竣房地产开发有限公司	50,855	-
如皋市鸿鑫房地产有限公司	40,245	-
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	40,000	-
上海钦波置业有限公司	36,905	490,224,204
常州亿隆房地产开发有限公司	34,564	-
天津新城悦茂房地产开发有限公司	34,384	357,876
宁波森尼企业管理咨询有限公司	10,571	-
宁波荣慈置业有限公司	10,571	-
镇江亿腾房地产开发有限公司	10,400	497,710
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	10,121	1,027,302
杭州昌益商务信息咨询有限公司	9,069	-
苏州聿雅房地产开发有限公司	7,009	-
苏州睿致房地产开发有限公司	1,650	-
常州亿泰房地产开发有限公司	596	21,450,460
上海佳朋房地产开发有限公司	-	1,224,798,000
上海雅居睿房地产开发有限公司	-	797,649,000
北京悦创房地产开发有限公司	-	573,921,020
合肥新城创域房地产有限公司	-	553,490,659
连云港尚瑞企业管理有限公司	-	499,936,419
常州绿都房地产有限公司	-	389,500,000
瑞安市鸿熹置业有限公司	-	253,824,000
温州新城恒裕房地产开发有限公司	-	237,793,273
平湖悦佳房地产开发有限公司	-	197,045,586
青岛双城房地产有限公司	-	191,981,133
新城发展控股有限公司	-	177,528,211
平阳世盈房地产开发有限公司	-	165,627,128
南京崇茂置业有限公司	-	147,734,170
常州凯拓房地产开发有限公司	-	122,255,000
无锡市晨业房地产有限公司	-	110,985,000
日照市碧城房地产开发有限公司	-	103,000,000
天津和益住房租赁服务有限公司	-	97,250,000
常州新城鸿茂房地产开发有限公司	-	89,400,600



上海新城旭地房地产有限公司	-	72,434,850
保定市爱之晴置业有限公司	-	71,050,000
聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	-	64,694,000
南通暄玺房地产有限公司	-	62,500,000
上海松铭房地产开发有限公司		53,600,000
南通建秀咨询管理有限公司		52,500,000
威信广厦模块住宅工业有限公司		50,000,000
合肥碧城联合房地产开发有限公司		43,540,000
云南骏苑房地产开发有限公司		41,100,147
四川万合鑫城置业有限公司		40,533,782
常熟市新碧房地产开发有限公司		34,227,950
淮安市恒淮房地产开发有限公司		32,817,184
杭州英源贸易有限公司		29,900,000
上海融政新置业有限公司		29,400,000
重庆业博实业有限公司		29,020,000
重庆盛牧房地产开发有限公司		28,960,000
苏州金涵泽商务信息咨询有限公司		19,800,000
常州新城悦兴房地产开发有限公司		19,415,635
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司		18,632,500
台州新城鸿盛企业管理有限公司		12,400,000
上海茂璟置业有限公司		12,208,764
长沙鸿璞房地产开发有限公司		10,930,895
连云港鸿恒房地产开发有限公司		10,553,441
天津金拓房地产开发有限公司		10,000,000
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司		10,000,000
常熟金俊房地产开发有限公司		9,800,000
广州市方圆乐杰实业投资有限公司		8,761,200
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司		8,500,000
宁波亿兴企业管理有限责任公司		8,180,003
南昌尧远企业管理有限公司		7,745,942
常熟万中城房地产有限公司		6,575,000
中证新城投资管理有限公司		5,200,000
南京新保弘房地产有限公司		2,993,084
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司		2,492,359
长沙茂想置业有限公司	-	1,250,457
宁波悦隆房地产开发有限公司	-	1,088,485
南昌市政融洪政置业有限公司	-	83,785
张家港恒旭房地产开发有限公司	-	13,330
南京招锦弘新房地产开发有限公司	-	5,282
金华锦海置业有限公司	-	3,969
嘉善恒睿企业管理合伙企业（有限合伙）	-	1,203
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	-	148
	5,994,891,513	13,811,662,065

## (h) 从关联方资金转入

单位：元 币种：人民币

	2023 年度	2022 年度
上海雅居睿房地产开发有限公司	1,129,253,460	631,200,000
南通招鑫置业有限公司	697,598,860	51,778,860
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	428,934,195	194,688,446
淮安新美龙置业有限公司	409,174,003	-
苏州百翔置业有限公司	313,879,016	3,000,000
淮安市尚诚置业发展有限公司	248,369,193	-
南京旭新天置业有限公司	206,250,000	199,489,812
天津金拓房地产开发有限公司	205,967,881	-
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	203,953,505	475,898,917
天津市淀兴房地产开发有限公司	189,352,914	448,683,336
南通市鸿茂房地产有限公司	155,725,254	69,050,060
南京新振城房地产开发有限公司	153,686,004	533,691,509
天津新城宝郡房地产开发有限公司	149,716,644	61,377,557
芜湖新中房置业有限责任公司	149,174,582	16,798,802
温州新城恒裕房地产开发有限公司	137,773,536	137,793,510
成都兴青房地产开发有限公司	134,751,250	249,133,838
苏州聿雅房地产开发有限公司	121,128,000	160,171,612
成都市鸿卓房地产开发有限公司	112,579,094	36,201,045
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	104,621,055	788,806,238
南昌聚帆房地产开发有限公司	102,011,187	-
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	102,000,000	80,428,293
常州祥泰房地产开发有限公司	82,413,480	123,157,231
重庆鼎华隆房地产开发有限公司	78,890,320	1,134,000
北京悦创房地产开发有限公司	76,265,400	154,557,385
保定市爱之晴置业有限公司	70,948,367	51,450,000
南京招锦弘新房地产开发有限公司	70,000,000	175,086,974
佛山锦宏置业有限公司	66,708,200	810,003,385
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	60,318,486	354,342,516
苏州金世纪房地产开发有限公司	48,965,240	142,122,272
南京振新业房地产开发有限公司	48,526,861	209,503,137
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	47,766,618	47,000,000
正鹏（广州）置业发展有限公司	47,200,732	60,322
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	46,445,557	6,928,583
青岛慧鼎置业有限公司	46,133,068	19,627,289
南宁招商汇泽房地产有限公司	45,338,027	22,480,000
淮安市恒淮房地产开发有限公司	44,367,184	21,120,000
南通恒泽房地产有限公司	42,918,564	90,226,000
常州东南经济开发有限公司	41,733,322	-
西藏新城悦物业服务股份有限公司	40,161,376	24,772,891
正盛（广州）置业发展有限公司	39,800,000	-
云南通泽置业有限公司	33,266,012	127,300,956
聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	32,700,000	-
台州新城鸿盛企业管理有限公司	32,607,394	46,940,044
唐山郡成房地产开发有限公司	31,854,858	62,595,263
九江市悦祥房地产开发有限公司	31,713,282	21,283,193

淮安瑞悦房地产开发有限公司	31,680,000	68,451,344
台州锦昌置业有限公司	31,600,000	496,445,505
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	31,494,495	-
嘉善裕辰房地产开发有限公司	31,480,000	329,464,528
武汉恒焯房地产开发有限公司	29,191,833	46,261,261
重庆业博实业有限公司	29,020,000	-
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	28,295,541	957,496
嘉兴鼎信佰创投资管理有限公司	28,076,021	-
阜阳中之环置业有限公司	25,612,239	80,431,055
盐城鸿盛房地产开发有限公司	25,014,034	87,744,313
上海栖荔企业管理有限公司	24,798,000	-
重庆蓝波湾置业有限公司	24,613,400	20,000
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	23,195,539	73,073,080
镇江恒祥房地产开发有限公司	22,680,000	31,128,459
苏州晟铭房地产开发有限公司	21,500,000	40,500,000
成都融辉桥宇置业有限公司	20,330,000	93,787,006
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	20,218,829	460,000
苏州金涵泽商务信息咨询有限公司	19,800,000	-
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	19,600,000	60,831,929
苏州嘉众房地产开发有限公司	19,140,000	3,847,647
上海松铭房地产开发有限公司	18,722,000	3,200,000
苏州聿达德房地产咨询有限公司	18,307,254	638,000
常州新城鸿茂房地产开发有限公司	17,500,000	329,675,600
如皋市恒昱房地产有限公司	16,774,996	43,005,000
杭州驭徽置业有限公司	14,352,000	-
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	14,275,586	49,673,826
香港创拓发展有限公司	14,250,000	36,050
上海新城万圣企业管理有限公司	13,300,000	543,073,283
如皋市鸿鑫房地产有限公司	13,200,000	10,048,318
重庆柯爵企业管理有限公司	12,149,936	-
成都市美曜房地产开发有限公司	12,000,000	3,050,725
鼎信长城投资管理集团有限公司	11,545,785	123,953,997
天津俊安房地产开发有限公司	11,006,752	5,662,023
绍兴豪湖房地产开发有限公司	10,516,741	202,932
北京景西房地产开发有限公司	10,500,000	54,600,000
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	10,172,250	10,072,784
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	9,802,921	77,519,736
威信广厦模块住宅工业有限公司	8,653,084	30,000,000
苏州兆达房地产开发有限公司	8,520,000	-
如皋市鸿璟房地产有限公司	6,934,966	18,501,000
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	5,910,000	4,388,696
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	5,763,268	624,384,065
常州新城悦兴房地产开发有限公司	5,662,099	161,193,436
合肥新城创域房地产有限公司	4,950,000	207,358,800
嘉善尚湾房地产开发有限公司	4,900,000	-
南通市鼎熹置业有限公司	4,750,000	-
常州恒旭房地产开发有限公司	4,430,731	77,702,691
温州新城亿博房地产开发有限公司	4,331,616	1,924,195,345
瑞安市鸿熹置业有限公司	4,000,000	148,512,000

苏州正丰置业发展有限公司	3,998,400	-
上海嘉禹置业有限公司	3,690,714	70,057,434
南通卓苏房地产开发有限公司	3,500,000	12,500,000
南京新保弘房地产有限公司	3,405,190	152,683,201
杭州滨通房地产开发有限公司	3,375,000	-
乐清昌悦置业有限公司	3,369,069	2,049,248
邳州珍宝岛房地产有限公司	3,000,000	5,507,123
来安金弘新房地产有限公司	2,970,000	23,100,001
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	2,735,074	12,786,217
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	2,348,297	1,663
潍坊亿昌房地产开发有限公司	2,130,000	2,473,049
苏州胜悦房地产开发有限公司	1,801,650	145,500,000
南京锐昱房地产开发有限公司	1,781,234	-
苏州骁竣房地产开发有限公司	1,681,108	148,361
莒县悦隼置业有限公司	1,610,000	1,912,212
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	1,267,017	5,918,136
常州恒劲房地产开发有限公司	1,000,000	308,994,667
常州亿隆房地产开发有限公司	660,000	8,250,000
盐城濮东房地产开发有限公司	453,081	6,107,485
长沙梦茂置业有限公司	389,813	14,251,150
昆山德睿房地产开发有限公司	308,663	668,214
日照亿昶房地产开发有限公司	269,188	18,701,891
烟台恒睿房地产开发有限公司	243,418	139,775,014
常州亿泰房地产开发有限公司	186,944	-
常熟中置房地产有限公司	176,114	-
北京新城金郡房地产开发有限公司	161,210	-
济南世茂新纪元置业有限公司	159,400	14,891,900
绍兴驭远置业有限公司	145,090	-
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	136,258	10,362,485
南京弘新房地产开发有限公司	126,394	8,851,954
吾盛（上海）能源科技有限公司	108,206	1,957,924
保定市爱之山房地产开发有限公司	101,632	-
青岛慧成置业有限公司	84,178	5,573,711
河南舜杰置业有限公司	74,871	11,707,559
拉萨通富企业管理有限公司	17,500	-
天津新城悦茂房地产开发有限公司	16,857	25,629,210
宁波亿兴企业管理有限责任公司	10,719	559,468
宁波荣慈置业有限公司	10,571	10,571
宁波森尼企业管理咨询有限公司	10,571	-
镇江亿腾房地产开发有限公司	5,398	28,800,193
嘉善恒睿企业管理合伙企业（有限合伙）	1,200	-
深圳市盛讯咨询管理有限公司	-	1,407,633,557
连云港尚瑞企业管理有限公司	-	613,087,319
太仓鸿郡房地产开发有限公司	-	603,397,737
温州隆启企业管理咨询有限公司	-	490,050,000
南京新劲联房地产开发有限公司	-	367,553,111
孝感新城旭祥房地产开发有限公司	-	283,165,000
常州绿都房地产有限公司	-	277,700,000
温州悦锦企业管理有限公司	-	275,275,376

杭州聚帆企业管理有限公司	-	259,689,882
徐州威卓企业管理咨询有限公司	-	245,533,692
新城发展控股有限公司	-	176,284,347
衢州亿佳企业管理有限公司	-	167,573,916
上海佳朋房地产开发有限公司	-	100,000,000
天津昌胜房地产信息咨询有限公司	-	96,600,000
南京崇茂置业有限公司	-	85,056,373
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	-	78,387,460
保定市爱之谷置业有限公司	-	71,050,000
常熟金俊房地产开发有限公司	-	68,600,000
南通暄玺房地产有限公司	-	67,000,000
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	-	54,713,289
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	-	39,189,079
杭州英源贸易有限公司	-	38,000,000
重庆亿臻房地产开发有限公司	-	31,487,429
上饶耀翔置业有限公司	-	31,483,447
上海茂璟置业有限公司	-	29,400,000
南京新城亿欣房地产开发有限公司	-	29,203,252
连云港恒盛置业有限公司	-	27,270,779
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	-	27,265,500
连云港鸿恒房地产开发有限公司	-	26,553,441
金华新城亿佳房地产开发有限公司	-	24,775,396
台州德新园置业有限公司	-	24,627,333
重庆首铭房地产开发有限公司	-	22,780,000
上海斐捷企业管理有限公司	-	21,250,000
张家港恒旭房地产开发有限公司	-	19,623,895
重庆美城金房地产开发有限公司	-	16,788,521
南京新城广阅房地产有限公司	-	13,330,000
上海曼翊企业管理有限公司	-	12,208,764
杭州玖远置业有限公司	-	11,385,000
宁波悦隆房地产开发有限公司	-	11,067,730
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	-	10,100,000
黄冈市碧达房地产开发有限公司	-	9,747,026
盐城鸿樾房地产开发有限公司	-	9,481,458
绍兴保骏置地有限公司	-	8,782,507
平湖市卓耀房地产开发有限公司	-	8,376,102
苏州正信置业发展有限公司	-	8,195,000
东台市新碧房地产开发有限公司	-	8,000,000
上海融政新置业有限公司	-	7,745,942
上海睿涛房地产开发有限公司	-	7,200,000
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	-	6,999,532
唐山荣禄房地产开发有限公司	-	5,660,769
上海恒固房地产开发有限公司	-	5,608,000
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	-	5,250,000
平湖恒璟房地产开发有限公司	-	4,900,539
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	-	4,225,329
太仓新博房地产经纪有限公司	-	4,215,000
吾盛(天津)新能源科技有限公司	-	3,680,526
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	-	3,480,000

青岛双城房地产有限公司	-	3,451,939
杭州滨宏房地产开发有限公司	-	1,980,000
青岛达铭房地产开发有限公司	-	1,313,075
广州市方圆乐杰实业投资有限公司	-	980,001
上海玺越房地产开发有限公司	-	819,894
金华锦海置业有限公司	-	810,141
南昌市政融洪政置业有限公司	-	802,094
天津和益住房租赁服务有限公司	-	650,000
苏州正冠房地产开发有限公司	-	460,500
合肥盛卓房地产开发有限公司	-	434,892
镇江悦璟房地产开发有限公司	-	337,284
常熟亿璟房地产有限公司	-	324,222
长沙茂想置业有限公司	-	97,076
杭州新城松郡房地产开发有限公司	-	84,697
上海钦波置业有限公司	-	36,905
张家港市祥盛房地产开发有限公司	-	22,837
镇江颐发房地产开发有限公司	-	2,673
淮安新碧房地产开发有限公司	-	1,260
	7,514,983,926	19,933,963,092

## (i) 收到关联方计息资金往来

单位：元 币种：人民币

	2023 年度	2022 年度
香港宏盛发展有限公司	1,298,454,157	4,197,978,891
富域发展集团有限公司	1,266,622,192	867,986,821
江苏云柜网络技术有限公司	782,418,411	6,330,040,547
新城发展投资有限公司	625,811,182	1,826,184,768
南京新劲联房地产开发有限公司	387,500,000	-
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	17,750,000	-
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	3,385,427	-
宁波悦隆房地产开发有限公司	287,011	-
南通市鼎熹置业有限公司	-	262,511,286
南昌聚帆房地产开发有限公司	-	119,729,518
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	-	75,173,050
苏州兆达房地产开发有限公司	-	68,002,310
北京新城金郡房地产开发有限公司	-	19,914,390
	4,382,228,380	13,767,521,581

## (j) 本集团向关联方提供计息资金

单位：元 币种：人民币

	2023 年度	2022 年度
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	20,592,815	-
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	1,885,428	-
宁波悦隆房地产开发有限公司	297,730	-
南京新劲联房地产开发有限公司	143,407	-
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	-	516,181,200
南昌聚帆房地产开发有限公司	-	258,391,089
北京新城金郡房地产开发有限公司	-	169,083,024

南通市鼎熹置业有限公司	-	15,914,390
	22,919,380	959,569,703

## (k) 应支付给关联方的利息

单位：元 币种：人民币

	2023 年度	2022 年度
江苏云柜网络技术有限公司	336,201,060	325,234,983
新城发展投资有限公司	54,094,510	38,991,749
富域发展集团有限公司	33,094,097	147,423,354
香港宏盛发展有限公司	27,524,510	62,097,461
	450,914,177	573,747,547

## (l) 应收取关联方的利息

单位：元 币种：人民币

	2023 年度	2022 年度
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	18,867,925	-
南京新劲联房地产开发有限公司	3,360,775	-
宁波悦隆房地产开发有限公司	2,452,830	-
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	1,778,706	-
南通市鼎熹置业有限公司	-	15,013,575
苏州兆达房地产开发有限公司	-	13,397,832
南昌聚帆房地产开发有限公司	-	12,566,038
北京新城金郡房地产开发有限公司	-	6,491,415
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	-	4,624,245
	26,460,236	52,093,105

## (m) 本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新城发展控股有限公司	2,845,451,035			否
富域发展集团有限公司	560,000,000			否
常州德润咨询管理有限公司	140,000,000			否

单位：元 币种：人民币

	2022 年度
新城发展控股有限公司	5,896,850,825

## (n) 关联方资金拆借

□适用 √不适用

## (o) 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

## (p) 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	15,159,980	23,522,093

## (6) 应收、应付关联方等未结算项目情况

## (a) 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	盛供（上海）综合能源服务有限公司	32,984,465	743,470	220,000	4,224
应收账款	镇江恒祥房地产开发有限公司	12,500,000	281,750	14,453,840	277,514
应收账款	来安金弘新房地产有限公司	12,270,430	276,575	14,250,430	273,608
应收账款	北京悦创房地产开发有限公司	8,840,314	199,261	11,769,743	225,979
应收账款	新昌县富高置业有限公司	5,600,000	126,224	5,600,000	107,520
应收账款	惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	4,316,084	97,285	269,568	5,176
应收账款	温岭新城恒祥房地产开发有限公司	3,802,846	85,716	159,978	3,072
应收账款	烟台恒睿房地产开发有限公司	3,713,584	83,704	6,732,205	129,258
应收账款	常州绿都房地产有限公司	3,639,934	82,044	501,786	9,634
应收账款	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	3,531,208	79,593	4,933,187	94,717
应收账款	保定市爱之山房地产开发有限公司	3,180,119	71,680	-	-
应收账款	盐城鸿樾房地产开发有限公司	1,857,250	41,862	-	-
应收账款	盛统（上海）综合能源服务有限公司	1,769,207	39,878	150,000	2,880
应收账款	吾盛（天津）新能源科技有限公司	1,560,017	35,163	-	-
应收账款	武汉恒焯房地产开发有限公司	1,396,641	31,480	788,840	15,146
应收账款	天津新城宝郡房地产开发有限公司	1,181,149	26,623	433,154	8,317
应收账款	成都兴青房地产开发有限公司	1,127,297	25,409	4,290	82
应收账款	青岛慧成置业有限公司	618,458	13,940	-	-
应收账款	保定市爱之沙房地产开发有限公司	612,499	13,806	-	-
应收账款	南昌市政融洪政置业有限公司	565,188	12,739	565,188	10,852
应收账款	泰安新城悦泰房地产开发有限公司	509,130	11,476	-	-
应收账款	正鹏（广州）置业发展有限公司	451,012	10,166	-	-
应收账款	晋宁滇池置业有限公司	440,000	9,918	440,000	8,448
应收账款	绍兴驭远置业有限公司	439,456	9,905	726,739	13,953
应收账款	绍兴豪湖房地产开发有限公司	363,700	8,198	-	-
应收账款	九江市悦祥房地产开发有限公司	346,378	7,807	365,870	7,025
应收账款	天津新城悦茂房地产开发有限公司	271,341	6,116	271,341	5,210
应收账款	苏州聿雅房地产开发有限公司	255,218	5,753	165,375	3,175
应收账款	上海融政新置业有限公司	243,625	5,491	243,625	4,678
应收账款	杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	230,949	5,206	558,637	10,726
应收账款	如皋市恒昱房地产有限公司	223,053	5,028	-	-
应收账款	平湖恒璟房地产开发有限公司	202,171	4,557	-	-
应收账款	吾盛（上海）综合能源服务有限公司	200,000	4,508	200,000	3,840
应收账款	盛局（上海）综合能源服务有限公司	200,000	4,508	200,000	3,840
应收账款	盛塑（上海）综合能源服务有限公司	200,000	4,508	200,000	3,840
应收账款	盛级（上海）综合能源服务有限公司	170,000	3,832	170,000	3,264
应收账款	淮安新美龙置业有限公司	142,659	3,216	229,338	4,403
应收账款	张家港恒旭房地产开发有限公司	138,325	3,118	-	-
应收账款	漯河市鸿耀置业有限公司	137,605	3,102	137,605	2,642
应收账款	宁波悦隆房地产开发有限公司	136,569	3,078	44,625	857
应收账款	长沙茂想置业有限公司	128,455	2,895	-	-
应收账款	南京振新业房地产开发有限公司	118,418	2,669	-	-



应收账款	南宁招商汇泽房地产有限公司	110,613	2,493	-	-
应收账款	盐城濮东房地产开发有限公司	59,250	1,335	-	-
应收账款	芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	32,595	735	-	-
应收账款	重庆蓝波湾置业有限公司	20,377	459	20,377	391
应收账款	温岭新城恒悦房地产开发有限公司	19,600	442	-	-
应收账款	台州驭远置业有限公司	14,700	331	713,369	13,697
应收账款	吾盛(嵊州)新能源科技有限公司	4,488	101	-	-
应收账款	芜湖新中房置业有限责任公司	-	-	2,698,195	51,805
应收账款	温州新城亿博房地产开发有限公司	-	-	2,559,951	49,151
应收账款	南京新劲联房地产开发有限公司	-	-	2,533,275	48,639
应收账款	成都市美曜房地产开发有限公司	-	-	2,498,080	47,963
应收账款	聊城铜锣湾房地产开发有限公司	-	-	1,542,215	29,611
应收账款	威信广厦模块住宅工业有限公司	-	-	1,192,625	22,898
应收账款	南京新保弘房地产有限公司	-	-	1,162,332	22,317
应收账款	南京弘新房地产开发有限公司	-	-	1,142,777	21,941
应收账款	天津金拓房地产开发有限公司	-	-	236,471	4,540
应收账款	南通恒泽房地产有限公司	-	-	191,010	3,667
应收账款	南昌聚帆房地产开发有限公司	-	-	141,000	2,707
应收账款	温州新城恒裕房地产开发有限公司	-	-	48,900	939
应收账款	成都市鸿卓房地产开发有限公司	-	-	38,596	741
应收账款	重庆天联置业有限责任公司	-	-	17,957	345
其他应收款	淮安市尚诚置业发展有限公司	1,073,477,451	56,316,575	1,076,077,913	20,660,691
其他应收款	正鹏(广州)置业发展有限公司	733,916,935	16,542,488	736,501,382	14,140,827
其他应收款	北京景西房地产开发有限公司	681,208,500	124,213,253	691,708,500	95,948,912
其他应收款	成都兴青房地产开发有限公司	660,766,520	171,889,098	638,299,631	135,636,941
其他应收款	南京振新业房地产开发有限公司	522,873,387	36,390,710	534,532,914	19,007,970
其他应收款	上海佳朋房地产开发有限公司	519,133,785	11,701,276	519,133,785	9,967,369
其他应收款	正盛(广州)置业发展有限公司	421,119,406	48,972,382	381,319,406	7,321,333
其他应收款	武汉恒焯房地产开发有限公司	412,334,705	60,524,006	414,429,896	100,770,397
其他应收款	南京新振城房地产开发有限公司	386,355,725	8,708,458	434,796,768	8,348,098
其他应收款	烟台恒睿房地产开发有限公司	366,860,575	8,269,037	347,492,283	6,671,852
其他应收款	杭州驭徽置业有限公司	323,723,316	51,477,920	338,075,316	6,491,046
其他应收款	天津新城宝郡房地产开发有限公司	258,638,060	5,829,702	407,202,088	7,818,280
其他应收款	保定市爱之谷置业有限公司	246,053,000	5,546,035	175,003,000	3,360,058
其他应收款	杭州聚帆企业管理有限公司	229,351,251	5,169,577	183,141,879	3,516,324
其他应收款	南昌市政融洪政置业有限公司	228,493,112	5,150,235	228,493,112	4,387,068
其他应收款	威信广厦模块住宅工业有限公司	220,154,291	220,154,291	228,807,375	36,997,937
其他应收款	上海碧沔投资管理有限公司	215,917,675	4,866,784	215,917,675	4,145,619
其他应收款	南京新保弘房地产有限公司	213,633,577	96,209,477	217,038,767	95,700,920
其他应收款	上海曼翊企业管理有限公司	192,562,236	80,329,936	192,562,236	70,695,260
其他应收款	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	188,979,478	4,259,597	457,587,822	8,785,686
其他应收款	温州悦锦企业管理有限公司	170,610,220	3,845,554	-	-
其他应收款	天津新城悦茂房地产开发有限公司	158,053,075	3,562,516	158,035,548	3,034,283
其他应收款	淄博华云创佳置业有限公司	150,000,000	3,381,000	150,000,000	2,880,000
其他应收款	衢州亿佳企业管理有限公司	148,258,395	52,932,073	148,163,884	2,844,747
其他应收款	九江市悦祥房地产开发有限公司	136,238,940	52,671,996	167,804,511	43,932,271
其他应收款	如皋市恒昱房地产有限公司	129,136,330	36,965,556	135,905,710	2,609,390
其他应收款	苏州聿雅房地产开发有限公司	116,847,209	26,242,589	237,968,200	4,568,989
其他应收款	常州绿都房地产有限公司	111,800,000	2,519,972	111,800,000	2,146,560
其他应收款	镇江广丰房地产有限公司	108,907,098	108,907,098	108,907,098	77,420,263
其他应收款	青岛双城房地产有限公司	104,120,295	2,346,871	104,120,295	1,999,110
其他应收款	台州新城鸿盛企业管理有限公司	101,503,019	6,698,295	134,110,413	2,574,920
其他应收款	南宁招商汇泽房地产有限公司	96,394,055	2,172,722	101,732,082	1,953,256
其他应收款	常州新城鸿茂房地产开发有限公司	89,701,760	89,700,990	102,826,760	1,974,274
其他应收款	南京招锦弘新房地产开发有限公司	87,770,448	1,978,346	157,770,448	3,029,193
其他应收款	济南世茂新纪元置业有限公司	77,500,000	1,746,850	77,500,000	1,488,000

其他应收款	广州市方圆乐杰实业投资有限公司	73,207,348	20,986,526	72,570,348	1,393,351
其他应收款	南通建秀咨询管理有限公司	62,500,000	1,408,750	62,500,000	1,200,000
其他应收款	泰安新城悦泰房地产开发有限公司	57,855,221	1,304,057	-	-
其他应收款	绍兴豪湖房地产开发有限公司	56,112,273	1,264,771	-	-
其他应收款	南京崇茂置业有限公司	55,687,500	1,255,196	55,687,500	1,069,200
其他应收款	漯河市鸿耀置业有限公司	50,740,300	37,618,178	50,740,300	974,214
其他应收款	惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	44,051,000	992,910	44,051,000	845,779
其他应收款	重庆蓝波湾置业有限公司	41,121,282	926,874	65,613,889	1,259,787
其他应收款	杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	39,020,000	879,511	-	-
其他应收款	北京悦创房地产开发有限公司	35,828,195	807,568	112,093,595	2,152,197
其他应收款	成都市鸿卓房地产开发有限公司	25,572,031	15,973,840	124,725,901	2,394,737
其他应收款	镇江恒祥房地产开发有限公司	23,478,702	529,210	41,454,911	795,934
其他应收款	平湖恒璟房地产开发有限公司	17,171,839	387,053	17,171,839	329,699
其他应收款	惠州市富多利实业有限公司	15,000,000	338,100	15,000,000	288,000
其他应收款	来安金弘新房地产有限公司	14,715,905	331,696	17,685,905	339,569
其他应收款	张家港恒旭房地产开发有限公司	14,540,750	327,749	-	-
其他应收款	太仓市鑫璟房地产开发有限公司	12,844,879	289,524	60,611,497	1,163,741
其他应收款	镇江亿腾房地产开发有限公司	10,450,729	235,559	10,445,727	200,558
其他应收款	南京弘新房地产开发有限公司	7,319,912	164,991	6,663,887	127,947
其他应收款	上海铭崧企业管理有限公司	2,001,000	45,103	2,001,000	38,419
其他应收款	盐城濮东房地产开发有限公司	1,223,584	27,580	350,649	6,732
其他应收款	芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	971,446	21,896	1,011,204	19,415
其他应收款	上海玺越房地产开发有限公司	681,477	15,360	-	-
其他应收款	南通市鼎熹置业有限公司	212,919	4,799	-	-
其他应收款	吾盛(天津)新能源科技有限公司	209,643	4,725	94,746	1,819
其他应收款	上海钦波置业有限公司	36,905	832	-	-
其他应收款	苏州百翔置业有限公司	-	-	302,722,744	5,812,277
其他应收款	南京新劲联房地产开发有限公司	-	-	262,357,898	5,037,272
其他应收款	上海雅居睿房地产开发有限公司	-	-	166,449,000	3,195,821
其他应收款	芜湖新中房置业有限责任公司	-	-	149,163,820	2,863,945
其他应收款	南通市鸿茂房地产有限公司	-	-	132,039,084	2,535,150
其他应收款	南昌聚帆房地产开发有限公司	-	-	101,919,851	1,956,861
其他应收款	重庆鼎华隆房地产开发有限公司	-	-	78,890,320	1,514,694
其他应收款	昆明新城亿崧房地产开发有限公司	-	-	54,537,970	1,047,129
其他应收款	淮安新美龙置业有限公司	-	-	45,855,414	880,424
其他应收款	上海栖荔企业管理有限公司	-	-	24,798,000	476,122
其他应收款	苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	-	-	20,178,829	387,434
其他应收款	苏州金涵泽商务信息咨询有限公司	-	-	19,800,000	380,160
其他应收款	苏州聿达德房地产咨询有限公司	-	-	18,209,254	349,618
其他应收款	南通恒泽房地产有限公司	-	-	17,141,127	329,110
其他应收款	嘉兴鼎信佰创投资管理有限公司	-	-	13,228,836	253,994
其他应收款	天津金拓房地产开发有限公司	-	-	5,728,050	109,979
其他应收款	鼎信长城投资管理集团有限公司	-	-	350,000	6,720
其他应收款	常熟新城悦欣房地产开发有限公司	-	-	215,472	4,137
其他应收款	拉萨通富企业管理有限公司	-	-	17,500	336
其他应收款	保定市爱之山房地产开发有限公司	-	-	1,633	31
其他应收款	嘉善恒睿企业管理合伙企业(有限合伙)	-	-	1,200	23
其他应收款	温岭新城恒祥房地产开发有限公司	-	-	858	16

其他应收款详见(附注四(8))

## (b) 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	西藏新城悦物业服务股份有限公司	287,000,840	449,586,800
应付账款	盛统(上海)综合能源服务有限公司	10,956,179	-
应付账款	吾盛(上海)能源科技有限公司	5,830,811	10,088,884
应付账款	常州绿都房地产有限公司	3,495,040	-
应付账款	南昌聚帆房地产开发有限公司	2,539,813	-
应付账款	泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	2,115,528	2,115,528
应付账款	上海任素数码科技有限公司	251,983	816,521
应付账款	保定市爱之山房地产开发有限公司	13,520	-
应付账款	上饶鸿瑄房地产开发有限公司	-	8,043,659
应付账款	镇江威信模块建筑有限公司	-	344,113
应付账款	吾盛(上海)新能源科技有限公司	-	296,618
其他应付款	温州新城亿博房地产开发有限公司	1,778,096,648	1,850,868,265
其他应付款	天津市淀兴房地产开发有限公司	1,586,176,979	1,654,717,972
其他应付款	湖北悦龙苑房地产开发有限公司	1,137,983,415	1,290,424,376
其他应付款	唐山郡成房地产开发有限公司	1,097,680,140	1,240,838,694
其他应付款	佛山锦宏置业有限公司	1,051,499,962	1,017,748,408
其他应付款	长沙乾璟置业有限公司	1,031,009,256	1,031,509,256
其他应付款	常州祥泰房地产开发有限公司	801,845,146	726,509,753
其他应付款	鸿韵(江苏常州)实业投资有限公司	759,515,531	746,345,814
其他应付款	苏州胜悦房地产开发有限公司	704,071,456	702,269,806
其他应付款	嘉善裕辰房地产开发有限公司	619,342,006	598,633,506
其他应付款	苏州兆达房地产开发有限公司	543,980,882	535,980,882
其他应付款	金华锦海置业有限公司	490,090,003	490,090,003
其他应付款	重庆柯爵企业管理有限公司	450,983,719	438,833,784
其他应付款	常州东南经济开发有限公司	409,545,957	432,018,460
其他应付款	常熟金俊房地产开发有限公司	382,400,000	382,400,000
其他应付款	上海新城万圣企业管理有限公司	378,132,241	617,832,241
其他应付款	苏州金世纪房地产开发有限公司	375,697,813	420,525,338
其他应付款	温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	344,227,541	347,070,356
其他应付款	台州锦昌置业有限公司	317,335,239	292,243,376
其他应付款	重庆亿臻房地产开发有限公司	316,896,833	338,815,685
其他应付款	成都融辉桥宇置业有限公司	312,918,105	292,588,105
其他应付款	邳州市碧桂园房地产开发有限公司	304,133,569	284,533,569
其他应付款	苏州晟铭房地产开发有限公司	271,031,330	249,707,330
其他应付款	四川万合鑫城置业有限公司	269,408,177	269,408,177
其他应付款	绍兴保骏置地有限公司	246,146,777	253,546,877
其他应付款	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	244,021,455	251,517,532
其他应付款	连云港鸿恒房地产开发有限公司	235,546,138	259,777,928
其他应付款	南京旭新天置业有限公司	234,741,058	28,710,000
其他应付款	太仓鸿郡房地产开发有限公司	229,800,243	230,336,366
其他应付款	常州新城悦兴房地产开发有限公司	228,946,075	293,673,674
其他应付款	常熟市新碧房地产开发有限公司	214,210,362	218,960,362
其他应付款	张家港市祥盛房地产开发有限公司	212,385,351	218,896,969
其他应付款	盐城鸿盛房地产开发有限公司	201,284,039	176,759,756

其他应付款	天津金拓房地产开发有限公司	200,239,831	-
其他应付款	苏州正冠房地产开发有限公司	199,902,862	200,492,362
其他应付款	温州新城鸿宇房地产开发有限公司	194,301,962	44,849,965
其他应付款	淮安瑞悦房地产开发有限公司	178,121,980	146,498,110
其他应付款	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	176,894,495	145,400,000
其他应付款	乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	171,078,710	149,747,697
其他应付款	常熟中置房地产有限公司	170,229,680	645,056,750
其他应付款	阜阳中之环置业有限公司	161,094,867	137,123,159
其他应付款	如皋市鸿鑫房地产有限公司	159,844,144	146,684,389
其他应付款	绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	146,842,730	174,535,280
其他应付款	江阴市合诚房地产开发有限公司	140,157,580	140,157,580
其他应付款	温州新城恒裕房地产开发有限公司	137,773,536	-
其他应付款	日照亿昶房地产开发有限公司	136,848,656	333,718,656
其他应付款	上海雅居睿房地产开发有限公司	132,441,000	-
其他应付款	乐清市梁荣置业有限公司	126,364,261	126,514,261
其他应付款	重庆业博实业有限公司	125,443,300	96,423,300
其他应付款	南京新劲联房地产开发有限公司	124,998,695	-
其他应付款	常州恒旭房地产开发有限公司	114,375,561	114,567,546
其他应付款	南通招鑫置业有限公司	113,358,452	209,896,232
其他应付款	连云港恒盛置业有限公司	109,216,588	112,297,832
其他应付款	上海睿涛房地产开发有限公司	97,200,000	151,200,000
其他应付款	昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	95,370,497	145,503,149
其他应付款	杭州英源贸易有限公司	93,149,730	110,312,730
其他应付款	昆山德睿房地产开发有限公司	92,214,748	235,805,788
其他应付款	天津和益住房租赁服务有限公司	89,351,024	89,351,024
其他应付款	淮安市恒淮房地产开发有限公司	89,073,774	44,706,591
其他应付款	上饶鸿瑄房地产开发有限公司	86,593,236	88,061,973
其他应付款	嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	82,999,743	36,564,307
其他应付款	常熟亿璟房地产有限公司	80,847,306	81,574,563
其他应付款	云南骏苑房地产开发有限公司	80,001,214	80,501,214
其他应付款	保定市爱之晴置业有限公司	70,948,366	-
其他应付款	苏州盛玺房地产有限公司	70,000,000	70,000,000
其他应付款	杭州新城松郡房地产开发有限公司	69,660,137	69,744,834
其他应付款	泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	68,778,405	54,583,045
其他应付款	河南舜杰置业有限公司	68,760,476	68,685,605
其他应付款	淮安新碧房地产开发有限公司	68,562,253	74,854,843
其他应付款	荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	67,056,269	67,954,065
其他应付款	苏州骁竣房地产开发有限公司	62,084,849	60,454,596
其他应付款	常熟万中城房地产有限公司	59,113,882	59,113,882
其他应付款	天津俊安房地产开发有限公司	58,683,400	87,114,242
其他应付款	重庆首铭房地产开发有限公司	56,316,576	56,316,576
其他应付款	如皋市鸿璟房地产有限公司	55,992,904	49,057,938
其他应付款	台州德新园置业有限公司	55,914,366	56,266,702
其他应付款	扬州启辉置业有限公司	54,843,597	54,843,597
其他应付款	北京新城金郡房地产开发有限公司	54,671,823	54,510,613
其他应付款	重庆美城金房地产开发有限公司	53,289,585	56,940,884
其他应付款	湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	52,750,000	52,750,000
其他应付款	潍坊亿昌房地产开发有限公司	48,288,401	54,720,187
其他应付款	上海斐捷企业管理有限公司	47,192,500	47,192,500

其他应付款	常州亿泰房地产开发有限公司	46,555,444	46,369,096
其他应付款	南京新城广闵房地产有限公司	46,442,000	46,442,000
其他应付款	邳州珍宝岛房地产有限公司	43,000,000	62,500,000
其他应付款	苏州灏溢房地产开发有限公司	42,657,176	43,332,651
其他应付款	瑞安市鸿熹置业有限公司	41,888,000	37,888,000
其他应付款	长沙梦茂置业有限公司	41,843,640	45,881,149
其他应付款	湖州碧海耀光房地产开发有限公司	41,696,500	41,696,500
其他应付款	上海万之城房地产开发有限公司	41,000,000	86,000,000
其他应付款	唐山荣禄房地产开发有限公司	40,808,569	43,389,870
其他应付款	金华新城亿佳房地产开发有限公司	40,672,217	55,242,217
其他应付款	青岛汇海通置业有限公司	40,450,000	42,000,000
其他应付款	长沙茂想置业有限公司	38,739,567	38,739,567
其他应付款	嘉善尚湾房地产开发有限公司	37,695,702	32,795,702
其他应付款	南通卓苏房地产开发有限公司	37,000,000	33,500,000
其他应付款	常州恒劲房地产开发有限公司	35,998,649	54,935,328
其他应付款	合肥盛卓房地产开发有限公司	34,815,108	40,000,000
其他应付款	常州凯拓房地产开发有限公司	34,596,720	34,596,720
其他应付款	聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	32,755,500	55,500
其他应付款	扬州新城亿晟房地产开发有限公司	32,156,493	86,108,991
其他应付款	苏州睿致房地产开发有限公司	30,341,208	30,342,858
其他应付款	宁波亿兴企业管理有限责任公司	29,630,717	29,619,998
其他应付款	南通暄玺房地产有限公司	29,500,047	29,500,047
其他应付款	东台市新碧房地产开发有限公司	29,000,000	29,000,000
其他应付款	苏州正丰置业发展有限公司	27,189,986	23,191,586
其他应付款	合肥新城创域房地产有限公司	27,060,000	22,110,000
其他应付款	黄冈市碧达房地产开发有限公司	26,190,000	26,190,000
其他应付款	南通恒泽房地产有限公司	25,777,436	-
其他应付款	嘉兴佳钺企业管理有限公司	25,480,000	206,780,000
其他应付款	无锡市晨业房地产有限公司	24,584,808	24,584,808
其他应付款	上海嘉禹置业有限公司	23,870,700	20,179,986
其他应付款	青岛慧鼎置业有限公司	22,523,419	5,209,310
其他应付款	苏州市龙光骏誉房地产有限公司	22,263,067	16,353,067
其他应付款	上海松铭房地产开发有限公司	21,122,000	2,400,000
其他应付款	杭州昌益商务信息咨询有限公司	20,390,931	20,400,000
其他应付款	嘉善骏盛房地产开发有限公司	20,109,019	20,109,019
其他应付款	镇江悦璟房地产开发有限公司	19,946,755	20,111,736
其他应付款	莒县悦隼置业有限公司	19,455,190	105,012,465
其他应付款	常州晟铭房地产开发有限公司	17,113,966	17,113,966
其他应付款	苏州正信置业发展有限公司	16,299,843	38,307,000
其他应付款	邳州锦道房地产开发有限公司	15,195,500	47,695,500
其他应付款	杭州玖远置业有限公司	14,159,476	14,652,825
其他应付款	南通市鸿茂房地产有限公司	12,860,144	-
其他应付款	苏州嘉众房地产开发有限公司	12,540,000	91,563,810
其他应付款	常州亿隆房地产开发有限公司	11,515,563	10,890,127
其他应付款	南昌尧远企业管理有限公司	9,754,058	9,754,058
其他应付款	成都市美曜房地产开发有限公司	9,501,920	3,050,725
其他应付款	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	8,450,000	14,950,000
其他应付款	嘉善盛泰置业有限公司	6,948,004	7,200,743
其他应付款	平湖市卓耀房地产开发有限公司	6,945,525	7,435,002

其他应付款	乐清昌悦置业有限公司	5,360,000	1,990,931
其他应付款	镇江颐发房地产开发有限公司	1,828,313	24,807,704
其他应付款	南京锐昱房地产开发有限公司	1,781,233	-
其他应付款	常熟新城悦欣房地产开发有限公司	1,284,527	-
其他应付款	香港创拓发展有限公司	621,561	623,393
其他应付款	宁波森尼企业管理咨询有限公司	322,729	322,729
其他应付款	吾盛(上海)能源科技有限公司	171,291	201,938
其他应付款	上海任素数码科技有限公司	130,000	130,000
其他应付款	聊城铜锣湾房地产开发有限公司	103,541	384,518
其他应付款	绍兴豪湖房地产开发有限公司	-	455,209,630
其他应付款	云南通泽置业有限公司	-	334,525,185
其他应付款	连云港尚悦兴房地产开发有限公司	-	62,127,378
其他应付款	南通市鼎熹置业有限公司	-	27,750,001
其他应付款	张家港恒旭房地产开发有限公司	-	19,600,000
其他应付款	上海恒固房地产开发有限公司	-	7,000,000
其他应付款	上海玺越房地产开发有限公司	-	5,758,523
其他应付款	泰安新城悦泰房地产开发有限公司	-	5,341,858
其他应付款	青岛慧成置业有限公司	-	1,773,026
其他应付款	盐城鸿樾房地产开发有限公司	-	182,768
其他应付款	镇江威信模块建筑有限公司	-	150,000
其他应付款	宁波悦隆房地产开发有限公司	-	10,718
长期应付款	江苏云柜网络技术有限公司	3,950,227,924	4,252,303,794
长期应付款	香港宏盛发展有限公司	1,316,239,453	1,003,867,331
长期应付款	新城发展投资有限公司	752,995,950	512,184,768
长期应付款	富域发展集团有限公司	858,948,589	4,985,566

其他应付款详见(附注四(42))

长期应付款详见(附注四(49))

- (i) 于2023年12月31日,应付江苏云柜网络技术有限公司、香港宏盛发展有限公司、新城发展投资有限公司和富域发展集团有限公司款项为计息款项,2023年度的年利率为8.00%(2022年度:8.00%)。

于2023年12月31日,应付江苏云柜网络技术有限公司款项中包括应付利息83,985,841元(2022年12月31日:130,062,936元),应付富域发展集团有限公司款项中包括应付利息17,846,814元(2022年12月31日:4,985,566元),应付香港宏盛发展有限公司款项中包括应付利息16,287,909元(2022年12月31日:287,860元),应付新城发展投资有限公司款项中包括应付利息12,735,300元(2022年12月31日:19,221,056元)。

- (ii) 于2023年12月31日,无应收计息款项。

除上述应付江苏云柜网络技术有限公司、香港宏盛发展有限公司和新城发展投资有限公司款项外,应收及应付关联方款项均无担保,不计息,且无固定偿还期限。

### (c) 其他项目

适用 不适用

### (7) 关联方承诺

适用 不适用

### (8) 其他

适用 不适用

## 十、或有事项及财务担保

### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

于2023年12月31日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为33,026,297,751元(2022年12月31日：62,295,853,339元)。在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，本集团认为相关的信用风险较低。

于2023年12月31日，本集团为关联方提供财务担保的金额为3,141,974,971元(2022年12月31日：4,924,428,262元)(附注九(5)(a))。上述金额代表关联方违约将给本集团造成的最大损失。根据关联方的财务状况和其资产抵押情况，本集团认为相关预期信用风险较低。

于2023年12月31日，本集团以持有的部分合联营股权为该合联营的借款提供质押担保(附注九(5)(a))。

于2023年12月31日，本集团存在若干未决诉讼。其中包括某第三方人士向本集团之子公司苏州新城创佳置业有限公司(以下简称“苏州创佳”)就一项约人民币10.16亿元的股份转让争议对苏州创佳提起诉讼，其主张苏州创佳及其他五位第三方人士及另一第三方公司之间的股份转让协议均属无效，该案件已二审判决转让协议无效。于2021年12月，上述第三方人士再对苏州创佳提起诉讼，主张上述各被告持有的相关股权变更登记至该第三方人士名下，于2022年12月，法院驳回了上述第三方人士的诉讼请求。本集团于2023年6月收到法院民事判决书，上述第三方人士撤回了该诉讼请求。于2023年12月，上述第三方再次对苏州创佳提起诉讼，主张要求苏州创佳及另一第三方公司共同支付赔偿款2亿元。鉴于上述事项的不确定性，本集团未就该投资确认任何投资收益。本集团已就包括上述股份转让纠纷等的未决诉讼进行了评估，认为本集团无需就该等诉讼事项计提预计负债。

### (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

□适用 √不适用

## 十一、承诺事项

### 重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

#### (1) 房地产开发项目支出承诺

根据已签订的不可撤销的国有土地使用权出让合同，本集团未来最低应支付土地出让金汇总如下：  
单位：元 币种：人民币

	2023年12月31日	2022年12月31日
土地出让金	1,548,686,600	1,548,686,600

#### (2) 对外投资承诺事项

以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的对外投资承诺：

单位：元 币种：人民币

	2023年12月31日	2022年12月31日
设立合营企业认缴出资	816,368,834	1,238,163,120
设立联营企业认缴出资	1,664,852,599	1,547,310,691
	2,481,221,433	2,785,473,811

**(3) 租赁承诺**

自 2019 年 1 月 1 日起，本集团根据新租赁准则将经营租赁确认使用权资产，但以下剩余租赁期不超过 12 个月的及低价值资产的租赁除外：

单位：元 币种：人民币

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年以内	47,154	1,081,630
一到二年	-	125,553
	47,154	1,207,183

**(4) 经营租赁应收租金**

本集团作为出租人，资产负债表日后应收的租赁及管理费收款额的未折现金额汇总如下：

单位：元 币种：人民币

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年以内	9,900,493,070	7,961,304,777
一到五年	15,495,000,455	17,082,017,291
五年以上	6,755,871,280	6,178,789,254
	32,151,364,805	31,222,111,322

其他

适用 不适用

**十二、政府补助****(1) 报告期末按应收金额确认的政府补助**

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

**(2) 涉及政府补助的负债项目**

适用 不适用

**(3) 计入当期损益的政府补助**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	131,302,537	277,871,014
合计	131,302,537	277,871,014



### 十三、资产负债表日后事项

#### (1) 重要的非调整事项

适用 不适用

#### (2) 利润分配情况

适用 不适用

#### (3) 销售退回

适用 不适用

#### (4) 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

### 十四、其他重要事项

#### (1) 前期会计差错更正

##### (a) 追溯重述法

适用 不适用

##### (b) 未来适用法

适用 不适用

#### (2) 重要债务重组

适用 不适用

#### (3) 资产置换

##### (a) 非货币性资产交换

适用 不适用

##### (b) 其他资产置换

适用 不适用

#### (4) 年金计划

适用 不适用

#### (5) 终止经营

适用 不适用

#### (6) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

#### (7) 其他

适用 不适用

## 十五、与金融工具相关的风险

### 金融工具的风险

√适用 □不适用

本集团的经营活动面对多种金融风险，主要包括市场风险(主要为外汇风险和利率风险)、信用风险及流动性风险。本集团的整体风险管理关注于金融市场的不可预测性，并寻求尽量减低对本集团财务状况的潜在不利影响。管理层审阅并通过管理此等风险的政策总结如下：

#### (1) 市场风险

##### (a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易(外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元)存在外汇风险。本集团总部财务部门负责监控集团外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险。

于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本集团内持有的不以功能性货币计价的金融资产和金融负债折算成人民币的金额列示如下：

单位：元

	2023 年 12 月 31 日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产 -			
货币资金	10,351,477	79,233	10,430,710
外币金融负债 -			
长期应付款	129,404,251	3,059,293	132,463,544

单位：元

	2022 年 12 月 31 日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产 -			
货币资金	8,567,734	982,756,690	991,324,424
外币金融负债 -			
长期应付款	20,403,297	982,630,000	1,003,033,297

于 2023 年 12 月 31 日，对于本集团各类美元金融资产和美元金融负债，如果人民币对美元升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本集团 2023 年度将会增加或减少净利润金额为 11,905,277 元(2022 年度：增加或减少 1,183,556 元)。

##### (b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。按市场浮动利率计息的借款使本集团面临现金流量利率风险；按固定利率计息的借款使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据市场环境决定固定利率和浮动利率的相对比例。于 2023 年 12 月 31 日，本集团按市场浮动利率计息的长期带息债务(不含一年内到期的长期借款)主要为人民币计价的银行借款，金额为 12,617,320,273 元(2022 年 12 月 31 日：19,168,420,038 元)。

本集团关注利率的波动趋势并考虑其对本集团所面临的利率风险的影响。本集团目前尚未运用任何衍生工具合同对冲利率风险，但管理层未来将会考虑是否需要对冲面临的重大利率风险。

于 2023 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本集团 2023 年度之利息支出将会增加或减少金额为 85,305,313 元(2022 年度：95,842,100 元)。

### (c) 其他价格风险

本集团所面临的价格风险主要由本集团所持有的其他非流动金融资产(附注四(17))及交易性金融资产(附注四(2))而形成。该其他非流动金融资产及交易性金融资产为企业的股权和银行理财产品。本集团密切关注资本市场及该被投资企业的状况,并合理估计其公允价值。

### (2) 信用风险

银行存款、限制性存款、应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款和财务担保合同等,为本集团就金融资产所面对的重大信用风险。本集团几乎所有银行存款均存放于由管理层认为属于高信用质量的中国主要金融机构持有。本集团有相关制度以确保对客户、合联营企业、项目合作方、政府机构等资金往来方进行信用评估和记录。本集团也实施了其他管理程序确保采取后续行动收回逾期应收款项。另外,本集团会定期对应收款项的账面价值进行检查,以确保计提了足够的坏账准备。

此外,对于应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款等,本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控,对于信用记录不良的客户,本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式,以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。在此期间内,如果购房客户无法偿还抵押贷款,将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下,本集团可以根据相关购房合同的约定,通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此,本集团认为相关的信用风险很低。

本集团在评估了若干关联方财务状况及其抵押情况后向其提供了财务担保,本集团会定期对该关联方信用记录进行监控,并密切观察这些关联方相关借款的偿还进度,本集团认为其预期信用风险减值损失较小。

于2023年12月31日,本集团金融资产的账面价值代表其最大信用风险敞口,资产负债表外的最大信用风险敞口为履行财务担保所需支付的最大金额3,141,974,971元(附注九(5)(a))。

于2023年12月31日,本集团无重大的作为抵押持有的担保物和其他信用增级(2022年12月31日:无)。

### (3) 流动性风险

本集团通过基于集团战略和经营结果的财务计划系统,预计并规划集团的未来流动性状态,以保证持续的良好流动性。本集团按月更新年度资金预算。

获取土地使用权的资金通常从本集团可用资金中拨付。其他的项目成本的资金来源除自有资金外,为银行借款及预收款项等。

本集团已与多家大型国有银行和股份制银行建立了战略合作关系,当新项目获得相关政府部门的批文后时,通常可以从该等金融机构获得资金支持。

本公司实际控制人被逮捕曾引发了较多媒体的关注,本集团与部分商业合作伙伴及金融机构的合作可能会因此而终止或延期;同时,部分针对本集团及本集团管理层的媒体报道,可能会损害本集团的声誉,对本集团的日常经营和财务状况产生不利影响,从而导致金融机构要求本集团提前清偿相关借款。

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量(含本金及利息)按到期日列示如下：

单位：元 币种：人民币

	2023 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	1,322,063,033	-	-	-	1,322,063,033
应付款项	86,167,048,892	-	-	-	86,167,048,892
长期借款	1,559,328,678	6,905,981,524	10,110,404,565	13,431,719,664	32,007,434,431
应付债券	598,205,744	6,270,959,420	6,373,905,330	2,675,854,178	15,918,924,672
租赁负债	-	98,723,711	397,489,090	1,669,143,733	2,165,356,534
一年内到期的非流动负债	19,992,663,017	-	-	-	19,992,663,017
长期应付款	550,272,953	7,184,514,438	-	-	7,734,787,391
其他流动负债	820,289,383	-	-	-	820,289,383
	111,009,871,700	20,460,179,093	16,881,798,985	17,776,717,575	166,128,567,353

单位：元 币种：人民币

	2022 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	1,723,652,400	-	-	-	1,723,652,400
应付款项	90,881,418,312	-	-	-	90,881,418,312
长期借款	1,861,497,631	14,726,445,280	8,773,034,768	9,859,439,079	35,220,416,758
应付债券	555,317,783	4,643,682,446	8,211,748,171	-	13,410,748,400
租赁负债	-	68,906,672	197,733,398	722,918,335	989,558,405
一年内到期的非流动负债	30,133,796,976	-	-	-	30,133,796,976
长期应付款	461,867,317	2,139,662,291	4,269,114,686	-	6,870,644,294
其他流动负债	719,517,596	-	-	-	719,517,596
	126,337,068,015	21,578,696,689	21,451,631,023	10,582,357,414	179,949,753,141

(i) 于资产负债表日，本集团对外提供的财务担保的最大担保金额按照相关方能够要求支付的最早时间段列示如下：

单位：元 币种：人民币

	2023 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
向关联方提供的担保	3,141,974,971	-	-	-	3,141,974,971
向小业主提供的担保	33,026,297,751	-	-	-	33,026,297,751
	36,168,272,722	-	-	-	36,168,272,722

单位：元 币种：人民币

	2022 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
向关联方提供的担保	4,924,428,262	-	-	-	4,924,428,262
向小业主提供的担保	62,295,853,339	-	-	-	62,295,853,339
	67,220,281,601	-	-	-	67,220,281,601

(ii) 于资产负债表日，本集团无已签订但尚未开始执行的租赁合同(附注四(48))。

单位：元 币种：人民币

	2022 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
未纳入租赁负债的未来合同现金流	160,224	-	-	-	160,224

**(4) 套期****(a) 公司开展套期业务进行风险管理**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**(b) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**(c) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**(5) 金融资产转移****(a) 转移方式分类**

□适用 √不适用

**(b) 因转移而终止确认的金融资产**

□适用 √不适用

**(c) 继续涉入的转移金融资产**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**十六、公允价值的披露**

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

**(1) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产			15,640,000	15,640,000

1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产			15,640,000	15,640,000
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产			119,516,000,000	119,516,000,000
已完工的物业			113,047,000,000	113,047,000,000
开发中的物业			6,469,000,000	6,469,000,000
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产			50,000,000	50,000,000
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			50,000,000	50,000,000
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			119,581,640,000	119,581,640,000
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

于 2022 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

单位：元 币种：人民币

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
交易性金融资产—				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	110,840,000	-	-	110,840,000
其他非流动金融资产—				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	113,992,449	113,992,449
金融资产合计	110,840,000	-	113,992,449	224,832,449
非金融资产				
投资性房地产—				
已完工的物业	-	-	103,347,600,000	103,347,600,000
开发中的物业	-	-	12,579,000,000	12,579,000,000
非金融资产合计	-	-	115,926,600,000	115,926,600,000
资产合计	110,840,000	-	116,040,592,449	116,151,432,449

其他

适用 不适用

对于在活跃市场上交易的金融工具，本集团以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本集团采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、EBITDA 乘数、缺乏流动性折价等。

对于投资性房地产，本集团委托外部评估师对其公允价值进行评估。所采用的方法主要包括租金收益模型和可比市场法等。所使用的输入值主要包括租金增长率、资本化率和单位价格等。

## (2) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

## (3) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

## (4) 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

√适用 □不适用

上述第三层次资产变动如后表：

单位：元 币种：人民币

	2022 年 12 月 31 日	转入第三层 次	本年增加/ (减少)	合联营转 子公司	处 置 子 公 司	转 出 第 三 层 次	本年处置	当期利得或损失总额		2023 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日仍 持有的资产计入 2023 年度损益的未实现利 得或损失的变动—公 允价值变动损益
								计入当期损益 的利得或损失	计入其他 综合收益 的利得或 损失		
金融资产											
交易性金融资产—											
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产		110,840,000	-95,200,000							15,640,000	
其他非流动金融资产—											
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产	113,992,449			-	-	-	-32,384,489	-31,607,960	-	50,000,000	-
金融资产合计	113,992,449	110,840,000	-95,200,000	-	-	-	-32,384,489	-31,607,960	-	65,640,000	-
投资性房地产—											
已完工的物业	103,347,600,000		9,824,505,074	-	-	-	-	-125,105,074	-	113,047,000,000	-125,105,074
开发中的物业	12,579,000,000		-6,299,084,038	-	-	-	-	189,084,038	-	6,469,000,000	189,084,038
合计	115,926,600,000		3,525,421,036	-	-	-	-	63,978,964	-	119,516,000,000	63,978,964
资产合计	116,040,592,449	110,840,000	3,430,221,036	-	-	-	-32,384,489	32,371,004	-	119,581,640,000	63,978,964



单位：元 币种：人民币

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	合联营转 子公司	处置 子公 司	转出 第三 层次	本年处置	当期利得或损失总额		2022 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日仍 持有的资产计入 2022 年度损益的未实现利 得或损失的变动—公 允价值变动损益
							计入当期损益 的利得或损失	计入其他 综合收益 的利得或 损失		
金融资产										
其他非流动金融资产—										
以公允价值计量且其变动计入当期 损益的金融资产	117,290,449	-	-	-	-	-3,298,000	-	-	113,992,449	-
金融资产合计	117,290,449	-	-	-	-	-3,298,000	-	-	113,992,449	-
投资性房地产—										
已完工的物业	94,932,600,000	7,517,103,959	-	-	-	-	897,896,041	-	103,347,600,000	897,896,041
开发中的物业	12,109,500,000	266,058,469	-	-	-	-	203,441,531	-	12,579,000,000	203,441,531
合计	107,042,100,000	7,783,162,428	-	-	-	-	1,101,337,572	-	115,926,600,000	1,101,337,572
资产合计	107,159,390,449	7,783,162,428	-	-	-	-3,298,000	1,101,337,572	-	116,040,592,449	1,101,337,572

本集团由财务部门负责金融资产及金融负债的估值工作，同时委托外部独立评估师对本集团投资性房地产的公允价值进行评估。上述估值结果由本集团财务部门进行独立验证及账务处理，并基于经验证的估值结果编制与公允价值有关的披露信息。

## (5) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

单位：元 币种：人民币

	2023 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	输入值			
			名称	范围	与公允价值 之间的关系	可观察/ 不可观察
其他非流动金融资产—						
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	50,000,000	市场法	市净率	0.7370-1.4635	正相关	不可观察
投资性房地产—						
已完工的物业	113,047,000,000	收益法	租期收益率	4%~6.5%	负相关	不可观察
			复归收益率	4.5%~7.0%	负相关	不可观察
开发中的物业	6,469,000,000	假设开发法	复归收益率	5.0%~7.0%	负相关	不可观察
			至完工的预计建设成本	28,041,274 元至 414,640,534 元	负相关	不可观察
			持有及开发物业至完工 所需的开发商预计利润率	5%~25%	负相关	不可观察

单位：元 币种：人民币

	2022 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	输入值			
			名称	范围	与公允价值 之间的关系	可观察/ 不可观察
其他非流动金融资产—						
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	113,992,449	市场法	市净率	0.7370-1.4635	正相关	不可观察
投资性房地产—						
已完工的物业	103,347,600,000	收益法	租期收益率	4%~6.5%	负相关	不可观察
			复归收益率	4.5%~7.0%	负相关	不可观察
开发中的物业	12,579,000,000	假设开发法	复归收益率	5.0%~7.0%	负相关	不可观察
			至完工的预计建设成本	33,851,357 元至 479,979,802 元	负相关	不可观察
			持有及开发物业至完工 所需的开发商预计利润率	5%~25%	负相关	不可观察

上述不可观察输入值中复归收益率的改变可能导致本集团投资性房地产账面价值发生较大变化，于 2023 年 12 月 31 日，如果复归收益率上升或下降 10%，而其他因素保持不变，本集团 2023 年度的投资性房地产账面价值会减少或增加金额约为 7,660,118,783 元及 8,618,573,033 元(2022 年 12 月 31 日：7,022,397,345 元及 7,725,489,500 元)。

(6) 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

(7) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

(8) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、租赁负债、长期借款、应付债券和长期应付款等，其中，美元债的账面价值与公允价值列示如下，其他账面价值与公允价值差异均很小。

单位：元 币种：人民币

	2023 年 12 月 31 日 账面价值	2023 年 12 月 31 日 公允价值
2020 年美元债-吾悦十一期	3,180,907,732	1,271,125,086
2020 年美元债-吾悦十二期	2,845,451,035	728,171,820
2020 年美元债-吾悦十三期	2,113,469,976	619,275,875
2023 年美元债-吾悦十六期	708,270,000	499,330,350
	8,848,098,743	3,117,903,131

## 十七、股份支付

(1) 各项权益工具

适用 不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

(2) 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

(3) 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

(4) 本期股份支付费用

适用 不适用

(5) 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

(6) 其他

适用 不适用

## 十八、资本管理

本集团资本管理政策的目的是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本集团在满足国家相关规定的情况下，利用资本负债比率监控资本。该比率按照债务净额除以资本总额计算，债务净额为借款总额(包括应付债券)减去现金及现金等价物，资本总额按合并资产负债表中所示的权益总额加上债务净额计算。

于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本集团的资本负债比率列示如下：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资本负债比率	0.37	0.38

## 十九、母公司财务报表主要项目注释

### (1) 应收账款

#### (a) 按账龄披露

适用 不适用

#### (b) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

#### (c) 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

#### (d) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

(e) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(2) 其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	87,078,925,480	84,491,774,885
合计	87,078,925,480	84,491,774,885

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(a) 应收利息分类

适用 不适用

(b) 重要逾期利息

适用 不适用

(c) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(d) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(e) 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(f) 本期实际核销的应收利息情况**

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**应收股利**

**(a) 应收股利**

适用 不适用

**(b) 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

适用 不适用

**(c) 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

**(d) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(e) 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(f) 本期实际核销的应收股利情况**

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在逾期的应收股利。

**其他应收款**

**(a) 按款项性质分类情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	88,674,647,420	85,621,090,412
其他	412,297,805	524,683,329
合计	89,086,945,225	86,145,773,741

**(b) 因资金集中管理而列报于其他应收款**

适用 不适用

**(c) 按账龄披露**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	44,503,512,245	46,678,044,002
1 年以内小计	44,503,512,245	46,678,044,002
1 至 2 年	26,231,135,672	27,530,029,303
2 至 3 年	12,419,711,236	9,351,377,694
3 年以上	5,932,586,072	2,586,322,742
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	89,086,945,225	86,145,773,741

## (d) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	1,653,998,856			1,653,998,856
2023年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本年新增/转回的坏账准备	354,020,889			354,020,889
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	2,008,019,745			2,008,019,745

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

损失准备及其账面余额变动表

单位：元 币种：人民币

	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		未来 12 个月内预期信用损失(单项)		坏账准备
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
2022 年 12 月 31 日	86,145,773,741	1,653,998,856	-	-	1,653,998,856
本年减少的款项	-	-	-	-	-
本年新增/转回的坏账准备	2,941,171,484	354,020,889	-	-	354,020,889
2023 年 12 月 31 日	89,086,945,225	2,008,019,745	-	-	2,008,019,745

于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。处于第一阶段的其他应收款分析如下：

(i) 于 2023 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

单位：元 币种：人民币

第一阶段	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失率	坏账准备
应收关联方	88,674,647,420	2.25%	1,998,726,553
其他	412,297,805	2.25%	9,293,192
	89,086,945,225		2,008,019,745

于 2022 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

单位：元 币种：人民币

第一阶段	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失率	坏账准备
应收关联方	85,621,090,412	1.92%	1,643,924,936
其他	524,683,329	1.92%	10,073,920
	86,145,773,741		1,653,998,856



- (ii) 于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下：

单位：元 币种：人民币

	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	金额	计提比例	金额	金额	计提比例
应收关联方	88,674,647,420	1,998,726,553	2.25%	85,621,090,412	1,643,924,936	1.92%
其他	412,297,805	9,293,192	2.25%	524,683,329	10,073,920	1.92%
	89,086,945,225		2.25%	86,145,773,741		1.92%

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用  不适用

**(e) 坏账准备的情况**

适用  不适用

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用  不适用

其他说明

2023 年度，本公司无收回或转回以前年度计提的坏账准备(2022 年度：无)。

**(f) 本期实际核销的其他应收款情况**

适用  不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用  不适用

其他应收款核销说明：

适用  不适用

2023 年度，本公司未核销其他应收款(2022 年度：无)。

**(g) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
新城万博置业有限公司	12,131,745,410	14	关联方往来款	五年以上	273,449,542
新城控股集团企业管理有限公司	7,899,647,500	9	关联方往来款	五年以内	178,058,055
武汉新城创置置业有限公司	5,286,483,788	6	关联方往来款	五年以上	119,157,345
上海新城万嘉房地产有限公司	4,347,741,548	5	关联方往来款	四年以内	97,998,094
香港吾悦发展有限公司	2,640,481,207	3	关联方往来款	两年以内	59,516,446
合计	32,306,099,453	37	/	/	728,179,482

其他说明：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	2022 年 12 月 31 日				
	性质	金额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
新城万博置业有限公司	关联方往来款	12,132,583,922	五年以上	14%	232,945,611
新城控股集团企业管理有限公司	关联方往来款	8,349,862,500	四年以内	10%	160,317,360
武汉新城创置置业有限公司	关联方往来款	5,267,403,788	五年以上	6%	101,134,153
上海新城万嘉房地产有限公司	关联方往来款	4,239,078,638	三年以内	5%	81,390,310
香港吾悦发展有限公司	关联方往来款	2,211,970,491	一年以内	3%	42,469,833
		32,200,899,339		38%	618,257,267

(h) 于 2023 年 12 月 31 日，本公司无按照应收金额确认的政府补助(2022 年 12 月 31 日：无)。

## (3) 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,036,261,159	426,447,772	6,609,813,387	7,239,601,159		7,239,601,159
对联营、合营企业投资	172,977,476		172,977,476	90,744,584		90,744,584
-合营企业(b)	4,249,905		4,249,905	4,245,304		4,245,304
-联营企业(c)	168,727,571		168,727,571	86,499,280		86,499,280
对子公司员工的股权激励	95,689,440		95,689,440	95,689,440		95,689,440
合计	7,304,928,075	426,447,772	6,878,480,303	7,426,035,183		7,426,035,183

## (a) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额	本年宣告分派的现金红利 (附注十九(6))
常州新城房产开发有限公司	1,053,800,000	-	-	1,053,800,000	-	-	-
新城万博置业有限公司	800,000,000	-	-	800,000,000	-	-	-
青岛新城创置房地产有限公司	600,000,000	-	-	600,000,000	-	-	683,637,576
上海嘉牧投资管理有限公司	586,000,000	-	-	586,000,000	-	-	-
江苏筑森建筑设计有限公司	567,932,897	-	-	567,932,897	-	-	-
无锡新城万嘉置业有限公司	420,000,000	-	-	420,000,000	-	-	-
南昌鸿宸房地产开发有限公司	388,938,000	-	-	388,938,000	7,360,489	7,360,489	-
句容万博房地产开发有限公司	376,450,000	-	-	376,450,000	-	-	-
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	356,000,000	-	-	356,000,000	-	-	-
新城控股集团企业管理有限公司	200,000,000	-	-	200,000,000	-	-	-
苏州新城创佳置业有限公司	200,000,000	-	-	200,000,000	-	-	-
句容新城悦盛房地产开发有限公司	123,550,000	-	-	123,550,000	-	-	-
常州新龙创置房地产开发有限公司	116,537,285	-	-	116,537,285	-	-	-
杭州新城创盛房地产开发有限公司	100,000,000	-	-	100,000,000	-	-	-
昆明悦宸房地产开发有限公司	55,000,000	-	-	55,000,000	-	-	-
济南新城创置房地产开发有限公司	50,000,000	-	-	50,000,000	-	-	-
新城控股集团酒店管理有限公司	50,000,000	-	-	50,000,000	-	-	-

## 2023 年年度报告

昆山新城创域房地产有限公司	50,000,000	-	-	50,000,000	-	-	-
济宁新城悦盛置业有限公司	44,524,000	-	-	44,524,000	-	-	-
宁乡市悦宏房地产开发有限公司	43,996,000	-	-	43,996,000	-	-	-
武汉新城创置置业有限公司	40,000,000	-	-	40,000,000	-	-	-
银川新城吾悦房地产开发有限公司	40,000,000	-	-	40,000,000	-	-	-
天长市新城悦兴房地产开发有限公司	38,500,000	-	-	38,500,000	-	-	-
滁州新城恒悦商业运营管理有限公司	36,142,200	-	-	36,142,200	-	-	-
南京新城万嘉房地产有限公司	31,000,000	-	-	31,000,000	-	-	-
杭州新城创宏房地产开发有限公司	30,000,000	-	-	30,000,000	-	-	-
北京新城创置房地产开发有限公司	20,000,000	-	-	20,000,000	-	-	-
滁州新城悦博房地产开发有限公司	18,857,800	-	-	18,857,800	-	-	-
大同新城顺益商业管理有限公司	-	17,998,560	-	17,998,560	-	-	-
南京新城创置房地产有限公司	12,000,000	-	-	12,000,000	-	-	-
天长市新城恒樾商业运营管理有限公司	11,500,000	-	-	11,500,000	-	-	-
宁乡市恒悦商业经营管理有限公司	11,004,000	-	-	11,004,000	-	-	-
济宁新城恒达商业经营管理有限公司	10,476,000	-	-	10,476,000	-	-	-
新泰新城鸿盛房地产开发有限公司	55,000,000	-	44,600,000	10,400,000	-	-	-
银川新城旭昊商业管理有限公司	10,000,000	-	-	10,000,000	-	-	-
徐州新城恒悦商业经营管理有限公司	10,000,000	-	-	10,000,000	-	-	-
上海橙崧公寓管理有限公司	10,000,000	-	-	10,000,000	-	-	-
上海东郡房地产开发有限公司	10,000,000	-	-	10,000,000	-	-	-
上海新城万嘉房地产有限公司	9,000,000	-	-	9,000,000	-	-	-
新城控股集团养老服务有限公司	8,000,000	-	-	8,000,000	-	-	-
香港汇盛发展有限公司	7,951,000	-	-	7,951,000	-	-	-
常州新城东昇房地产开发有限公司	6,000,000	-	-	6,000,000	-	-	-
常州新城东郡房地产开发有限公司	6,000,000	-	-	6,000,000	-	-	-
内江新城旭顺商业管理有限公司	5,238,000	2,000	-	5,240,000	-	-	-
扬中市新城恒兴商业经营管理有限公司	5,240,000	-	-	5,240,000	-	-	-
常州市金坛新城万郡置业有限公司	5,000,000	-	-	5,000,000	-	-	-
常州新城金郡房地产有限公司	4,778,000	-	-	4,778,000	-	-	-
苏州翼客孵化器管理有限公司	3,000,000	-	-	3,000,000	-	-	-
苏州新城万嘉房地产有限公司	2,000,000	-	-	2,000,000	-	-	-
常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	1,200,000	-	-	1,200,000	-	-	-
常州万嘉置业咨询有限公司	1,000,000	-	-	1,000,000	-	-	-
常州悦诚企业管理咨询有限公司	1,000,000	-	-	1,000,000	-	-	-
常州万方新城房地产开发有限公司	750,000	-	-	750,000	-	-	-
扬中市新城悦盛房地产开发有限公司	49,760,000	-	-	49,760,000	49,351,866	49,351,866	-

天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司	81,000,000	-	-	81,000,000	81,000,000	81,000,000	-
新城商业管理集团有限公司	50,000,000	-	-	50,000,000	50,000,000	50,000,000	-
重庆鸿素房地产开发有限公司	50,000,000	-	-	50,000,000	50,000,000	50,000,000	-
内江新城悦盛房地产开发有限公司	49,762,000	-	2,000	49,760,000	49,760,000	49,760,000	-
徐州新城鸿茂房地产开发有限公司	40,000,000	-	-	40,000,000	40,000,000	40,000,000	-
济南天鸿永业房地产开发有限公司	42,163,977	-	10,000,000	32,163,977	32,163,977	32,163,977	-
大同新城悦盛房地产开发有限公司	50,000,000	-	17,998,560	32,001,440	32,001,440	32,001,440	-
天津新城旭盛商业管理有限公司	24,300,000	-	-	24,300,000	24,300,000	24,300,000	-
上海翼动创业孵化器有限公司	10,000,000	-	-	10,000,000	10,000,000	10,000,000	-
天津新城悦弘房地产开发有限公司	-	510,000	-	510,000	510,000	510,000	16,320,000
常州新城科达投资咨询有限公司	500,000	-	500,000	-	-	-	-
上海恒秦商业经营管理有限公司	148,750,000	-	148,750,000	-	-	-	-
合计	7,239,601,159	18,510,560	221,850,560	7,036,261,159	426,447,772	426,447,772	699,957,576

本期增加系追加投资，本年减少系减少投资。

#### (b) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
上海松铭房地产开发有限公司	4,245,304			4,601						4,249,905
小计	4,245,304			4,601						4,249,905
二、联营企业										
吾盛（上海）能源科技有限公司	86,499,280			11,172,097						97,671,377
南通市鸿茂房地产有限公司				71,056,194						71,056,194
小计	86,499,280			82,228,291						168,727,571
合计	90,744,584			82,232,892						172,977,476

## (c) 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

## (4) 其他应付款

单位：元 币种：人民币

	2023年12月31日	2022年12月31日
关联方往来款	71,533,153,240	67,901,244,859
其他	514,653,787	584,022,986
	72,047,807,027	68,485,267,845

## (5) 营业收入和营业成本

## 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	939,648,850	870,045,232	1,551,084,045	1,033,769,945
合计	939,648,850	870,045,232	1,551,084,045	1,033,769,945

其他说明：

## (a) 主营业务收入和主营业务成本

单位：元 币种：人民币

	2023年度		2022年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产物业销售	-	-	-	-

## (b) 其他业务收入和其他业务成本

单位：元 币种：人民币

	2023年度		2022年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
项目服务费	939,648,850	870,045,232	1,551,084,045	1,033,769,945

## (c) 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	2023年度	2022年度
在某一时点内确认		
-房地产物业销售收入	-	-
在某一时段内确认		
-项目服务费	939,648,850	1,551,084,045

## (d) 履约义务的说明

适用 不适用

## (e) 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

## (f) 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

## (6) 投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	699,957,576	30,000,000
权益法核算的长期股权投资收益	82,232,892	1,675,113
处置长期股权投资产生的投资收益	-39,917,500	82,539
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
利息收入	397,465,685	576,466,754
其他金融资产取得的投资收益	1,118,675	236,114
合计	1,140,857,328	608,460,520

其他说明：

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

其他

适用 不适用

## (7) 现金及现金等价物

单位：元 币种：人民币

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
货币资金	12,536,831	560,738,041
减：受限资金	10,000,000	311,209,353
现金及现金等价物	2,536,831	249,528,688

## 二十、补充资料

## (1) 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	443,317,746	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	131,302,537	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-13,264,872	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	5,206,032	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	63,978,964	
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	39,127,117	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-92,799,419	
其中：投资收益中采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	47,640,552	
处置长期股权投资及合联营转子公司产生的投资损失	-87,217,986	
处置子公司的投资损失	-53,221,985	
减：所得税影响额	132,306,888	
少数股东权益影响额（税后）	14,631,282	
合计	429,929,935	



对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	26,460,236	公司主营业务为房地产开发，公司及合作方向项目公司投入开发资金或调拨富余资金、收到或支付相关资金占用费均属于房地产行业合作经营模式下的日常经营活动，与正常经营业务直接相关，故公司将对向联营、合营企业收取的利息收入由“计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费”转入经常性损益。

其他说明

√适用 □不适用

(a) 非经常性损益明细表编制

中国证券监督管理委员会于 2023 年颁布了《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益(2023 年修订)》(以下简称“2023 版 1 号解释性公告”)，该规定自公布之日起施行。本集团按照 2023 版 1 号解释性公告的规定编制 2023 年度非经常性损益明细表。

根据 2023 版 1 号解释性公告的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

(b) 执行 2023 版 1 号解释性公告对 2022 年度非经常性损益的影响情况

执行 2023 版 1 号解释性公告对 2022 年度非经常性损益无重大影响。

## (2) 2022 年度非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

	2022 年度
非流动资产处置损益	5,083,951
计入当期损益的政府补助	277,871,014
除同本集团正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产和交易性金融负债取得的投资收益	-15,179,975
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	1,101,337,572
投资收益中采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-21,578,728
处置长期股权投资及合联营转子公司产生的投资损失	-137,923,166
处置子公司的投资损失	-356,162,514
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	31,686,871
	885,135,025
所得税影响额	-226,678,438
少数股东权益影响额(税后)	8,629,837
	667,086,424

(a) 2022 年度非经常性损益明细表编制

本集团按照 2008 版 1 号解释性公告的相关规定编制 2022 年度非经常性损益明细表。

**(3) 净资产收益率及每股收益**

√适用 □不适用

2023 年度

报告期利润	加权平均净资产 收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.23	0.33	0.33
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.51	0.14	0.14

2022 年度

报告期利润	加权平均净资产 收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.34	0.62	0.62
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.22	0.32	0.32

**(4) 境内外会计准则下会计数据差异**

□适用 √不适用

**(5) 其他**

□适用 √不适用

董事长：王晓松

董事会批准报送日期：2024 年 3 月 27 日

**修订信息**

□适用 √不适用