

公司代码：601155

公司简称：新城控股

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

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

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

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

经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2024 年度实现归属于母公司股东的净利润为 752,392,833 元；截至 2024 年 12 月 31 日，公司期末可供分配利润为人民币 7,811,368,517 元。根据《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》《公司章程》《新城控股集团股份有限公司股东分红回报规划（2023 年-2025 年）》等相关规定，综合考虑当前宏观经济形势、行业整体环境以及公司未来资金需求等因素，公司拟定的 2024 年度利润分配方案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。该利润分配方案尚需提交公司股东大会审议。

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.....10

第四节 公司治理.....43

第五节 环境与社会 责任.....57

第六节 重要事项.....59

第七节 股份变动及股东情况.....80

第八节 优先股相关情况.....85

第九节 债券相关情况.....86

第十节 财务报告.....94

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 2024 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	2024 年 1 月 1 日至 2024 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、致同	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中信证券	指	中信证券股份有限公司
申港证券	指	申港证券股份有限公司
中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
普华永道	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

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	李峰	王超
联系地址	上海市普陀区中江路 388 弄 6 号 新城控股大厦 A 座 16 楼	上海市普陀区中江路 388 弄 6 号 新城控股大厦 A 座 16 楼
电话	021-32522907	021-32522907
传真	021-32522909	021-32522909
电子信箱	xckg@xincheng.com	xckg@xincheng.com

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	致同会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层
	签字会计师姓名	王龙旷、陈丁丁

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	2024年	2023年	本期比上年同期 增减(%)	2022年
营业收入	88,998,583,082	119,174,277,853	-25.32	115,456,683,070
归属于上市公司股东的 净利润	752,392,833	737,102,713	2.07	1,393,833,529
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益 的净利润	869,515,851	307,172,778	183.07	726,747,105
经营活动产生的现金 流量净额	1,512,361,320	10,157,788,553	-85.11	14,534,774,255
	2024年末	2023年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2022年末
归属于上市公司股东的 净资产	60,868,607,909	60,077,889,784	1.32	59,481,286,513
总资产	307,192,787,849	374,108,790,001	-17.89	457,907,014,950

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2024年	2023年	本期比上年同期增减(%)	2022年
基本每股收益(元/股)	0.33	0.33	-	0.62
稀释每股收益(元/股)	0.33	0.33	-	0.62
扣除非经常性损益后的基本每股 收益(元/股)	0.39	0.14	178.57	0.32
加权平均净资产收益率(%)	1.24	1.23	增加0.01个百分点	2.34
扣除非经常性损益后的加权平均 净资产收益率(%)	1.44	0.51	增加0.93个百分点	1.22

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扣除非经常性损益的净利润较上年增加 183.07%，主要系公司虽然两年归属于上市公司股东的净利润相差不大但上年度处置工业用地导致较大的非经常性收益。

报告期经营活动产生的现金流量净额较上年同期下降 85.11%，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减少较多。

报告期扣除非经常性损益后的基本每股收益较上年增加 178.57%，主要系公司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有较大幅度的增加。

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、2024 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	14,356,904,271	19,547,502,958	17,658,594,580	37,435,581,273
归属于上市公司股东的净利润	227,174,545	1,090,929,371	136,432,392	-702,143,475
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	289,349,008	1,028,734,863	161,547,918	-610,115,938
经营活动产生的现金流量净额	1,033,125,501	1,055,118,359	-306,771,442	-269,111,098

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

☐适用 ☒不适用

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	2024 年金额	附注 (如适用)	2023 年金额	2022 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	-695,976		443,317,746	5,083,951
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	61,169,707		131,302,537	277,871,014
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
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	70,722,302		63,978,964	1,101,337,572
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	-116,454,327		39,127,117	31,686,871
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-48,464,225		-92,799,419	-515,664,408
其中：处置长期股权投资及合联营转子公司产生的投资损失	-4,178,267		-87,217,986	-137,923,166
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	7,630,712		47,640,552	-21,578,728
处置子公司的投资收益	-47,488,662		-53,221,985	-356,162,514
其他	-4,428,008		-	-
减：所得税影响额	21,219,312		132,306,888	226,678,438
少数股东权益影响额（税后）	62,181,187		14,631,282	-8,629,837
合计	-117,123,018		429,929,935	667,086,424

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	20,135,624	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，故公司将对联营/合营企业及其他外部合作方收取的利息收入由“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	6,469,000,000	3,116,000,000	-3,353,000,000	-61,190,322
完工投资性房地产	113,047,000,000	118,313,000,000	5,266,000,000	131,912,624
其他投资	65,640,000	75,640,000	10,000,000	
合计	119,581,640,000	121,504,640,000	1,923,000,000	70,722,302

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

2024 年，在行业发展新格局背景下，全体新城人深耕不辍、坚韧驼行，经受了市场周期的考验，淬炼了并肩作战的凝聚力。公司凭借“地产开发+商业运营”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，确保每一个开发项目如期交付，守护每一个吾悦广场精彩开业。面对行业挑战，公司以实干精神和高度自律，持续保持“零违约”纪录，牢筑市场和投资者信任基石。

公司根据市场变化和自身优势，通过制定合理的经营战略，积极把握市场窗口，挖掘不同城市、不同需求的结构性机会，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 538.82 万平方米，同比下降 44.38%；完成合同销售金额 401.71 亿元，同比下降 47.13%。报告期内，公司实现 411.29 亿元的全口径资金回笼，全口径资金回笼率为 102.38%（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”持续成为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。2024 年，公司上下齐心，共同努力，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 10 万套物业，1,388.85 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，公司持续打造品质改善“品悦系”特色住宅产品，秉承“品质空间，与人欢喜”的价值主张，实现居住空间从物理容器到精神载体的跨越，塑造新城独有“味道”。报告期内，公司在由全联房地产商会指导，亿翰智库与艾迪格设计联合主办的 2024 超级产品力年度大会中斩获“2024 全国第四代住宅项目典范”、“2024 中国房企超级交付力 TOP20”、“2024 中国房企超级产品力 TOP20”、“2024 全国十大优秀代建项目”、“2024 年中国代建企业产品力 TOP10”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 15 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，7 座公司持有项目的隆重揭幕兑现了公司对于政府的承诺，8 座管理输出项目的精彩焕新不辜负委托方的信任，反映了公司强大的招商运营能力。截至报告期末，公司在全国 136 个城市布局 200 座吾悦广场，已开业及委托管理在营数量达 173 座，开业面积达 1,601.07 万平方米，出租率达 97.97%。报告期内，吾悦广场客流总量达 17.66 亿人次，同比增长 19%；总销售额 905 亿元（不含车辆销售），同比增长 19%，含车辆总销售额为 966 亿元；截至报告期末，会员人数 4,370 万人，较 2023 年末增长 32%。

2024 年，在扩内需政策加码的宏观背景下，公司紧抓消费复苏以及三四线城市消费市场快速增长的利好，通过多维度创新实现经营提升；作为为数不多的全国性规模化商业地产企业，在挑战与机遇中，公司以精细化运营为核心驱动，通过沉浸式商业场景打造、智慧化管理系统升级及多元业态组合优化，构建起差异化竞争优势。报告期内，公司实现商业运营总收入 128.08 亿元，同比增长 13.10%，持续提升对公司的业绩贡献，展现出全国性商业运营龙头穿越周期的能力。

驼铃悠悠，沙海徐行。2024 年 10 月，公司全新发布“吾悦商管”品牌及其企业人格，标志着“新吾悦、新征途”的正式启幕。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，新城控股已与超 3.2 万家品牌携手同行，与 4,370 万会员亲密相伴，以专业匠心运营 173 座与人欢喜的吾悦广场，打造 136 城商业地标。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。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。

此外，公司积极践行 ESG 理念，将可持续发展融入日常经营，报告期内，公司新建及在建项目的绿建覆盖率达到 100%，累计获得 68 项国内外绿色及智慧认证，100 座吾悦广场获得省级以上绿色商场称号。公司着力推进“公益三小时”活动，号召全体新城人从身边小事做起，让公益融入每个人的生活。作为率先发布可持续发展报告的上市企业，公司的 MSCI ESG 评级提升至 BBB 级。

报告期内，在政策支持和中国人民银行的指导下，按照银行间市场交易商协会的统一部署，中债信用增进投资股份有限公司持续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 29.2 亿元中期票据的发行，发行利率持续降低，发行期限有所拉长，保障公司在稳定经营过程中的资金需求，降低融资成本，有效提振市场信心。

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 849 亿元，其中公司及子公司已使用授信 252 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，公司整体平均融资成本为 5.92%，较去年末下降 0.28 个百分点。报告期内，公司新增以吾悦广场为抵押的经营性物业贷及其他融资约 205 亿元，加权本金平均利率为 4.97%，抵押率约 50%。

截至报告期末，公司总资产为 3,071.93 亿元，归属于上市公司股东的净资产为 608.69 亿元。报告期内，公司实现结算面积 1,388.85 万平方米，实现结算金额 1,336.66 亿元（含合联营项目）。公司实现营业收入 889.99 亿元，较上年同期下降 25.32%；实现归属于上市公司股东的净利润 7.52 亿元，较上年同期增长 2.07%。报告期内，公司共实现 126 个子项目竣工交付，竣工面积为 1,529.14 万平方米（含合联营项目）。截至报告期末，公司共有 160 个子项目在建，总建筑面积达 1,968.46 万平方米（含合联营项目）。

2024 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	2024 年签约面积	累计签约面积	2024 年结转面积	累计结转面积
常州武进区新城路劲西岸云栖花园	常州市	住宅	竣工	28.16%	131,111	49,724	122,275	-	-	-	-	107,578	12,720	66,334	272	51,511
常州武进区新城和显云璟苑	常州市	住宅	竣工	97.08%	64,929	58,792	137,869	-	-	-	-	120,851	-	120,761	1,139	116,274
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	1,549,762	-	360,503	204,705	6,550	1,383,945	25,279	904,346	56,307	887,582
常州天宁区新城门第境院	常州市	住宅	竣工	47.13%	210,030	77,263	227,418	-	-	-	-	200,883	6,143	198,439	64,604	197,695
常州新北区新城华宇云镜花苑	常州市	住宅	竣工	47.88%	334,447	74,134	219,687	-	-	-	-	196,263	9,268	183,803	2,951	172,577
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	-	-	-	-	140,075	3,295	125,335	20,602	115,687
常州市金坛区新城熙隼花园	常州市	住宅	竣工	57.46%	115,024	61,440	168,919	-	-	168,919	-	153,304	18,456	132,541	124,724	124,724
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	280,244	-	108,462	-	171,782	253,591	17,580	17,580	-	-
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%	203,487	155,173	478,431	-	231,836	-	-	445,860	54,196	299,888	1,231	227,396
泰州泰兴市新城水岸嘉苑	泰州市	住宅	在建	99.36%	136,337	74,420	286,558	-	-	124,057	58,972	259,866	4,221	184,618	95,897	181,634
泰州海陵项目	泰州市	综合体	在建	24.75%	790,826	307,759	684,962	-	35,033	353,942	-	568,088	85,652	329,499	132,823	262,172
泰州兴化项目	泰州市	综合体	竣工	99.01%	329,999	177,681	701,897	-	-	28,098	-	623,747	108	504,095	25,346	502,161
泰州泰兴项目	泰州市	综合体	竣工	98.71%	251,550	172,616	531,054	-	-	-	-	462,220	-	316,854	-	306,386
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	-	-	168,207	8,695	168,145	-	136,486
连云港赣榆区新城海悦铭筑	连云港市	住宅	在建	94.32%	68,840	45,820	123,270	-	25,447	-	-	107,247	-	107,247	41,637	107,247
盐城大丰区新城悦隼名邸	盐城市	住宅	竣工	99.49%	207,587	153,226	366,880	-	-	-	-	339,302	3,780	307,968	3,459	298,465
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	1,515	212,936	13,296	211,789
盐城高新区新城金樾府	盐城市	住宅	竣工	39.96%	133,453	77,818	256,209	-	-	-	-	224,503	589	203,455	54,405	199,830
盐城经开区新城东樾府	盐城市	住宅	在建	20.38%	214,244	104,088	305,584	-	45,474	102,035	-	259,811	8,646	190,348	81,430	188,425
盐城亭湖区新城琅樾府	盐城市	住宅	在建	98.45%	175,045	43,135	126,967	-	75,289	51,679	-	110,653	10,177	59,977	51,451	51,451
盐城经开区新城云图花园	盐城市	住宅	在建	33.51%	176,309	68,215	228,226	-	119,729	36,654	-	197,887	15,399	85,390	73,852	78,847
淮安淮阴区新城悦隼	淮安市	住宅	竣工	95.86%	209,464	130,455	542,814	-	-	61,221	-	459,711	77	455,736	258	446,963
淮安淮阴区天瑞府	淮安市	住宅	竣工	25.31%	84,441	57,269	226,116	-	-	-	-	201,173	1,713	174,030	28,318	153,685
淮安清江浦区新城金樾府	淮安市	住宅	在建	31.65%	110,725	41,476	164,664	-	36,711	127,952	-	143,658	22,292	129,856	68,922	68,922
淮安清江浦区新城清河印	淮安市	住宅	在建	95.91%	89,459	30,222	91,579	-	34,702	54,409	2,468	82,974	8,348	72,348	51,363	51,363
淮安清江浦区海尚风华	淮安市	住宅	在建	62.92%	460,118	207,679	671,408	-	210,060	80,683	380,665	619,224	14,572	74,198	58,576	58,576
淮安涟水县新城和樾府	淮安市	住宅	在建	95.93%	83,573	66,851	154,424	-	42,331	51,433	60,660	142,261	22,633	65,150	20,269	20,269
淮安涟水项目	淮安市	综合体	在建	98.92%	239,592	241,591	682,257	-	84,916	101,653	776	613,506	16,365	462,086	99,789	420,516
淮安盱眙项目	淮安市	综合体	在建	99.01%	145,561	119,537	379,842	-	97,703	21,564	13,239	364,598	51,070	311,594	74,958	246,729
涟水滨河项目	淮安市	综合体	在建	99.01%	120,587	120,905	217,418	13,768	128,899	72,780	15,740	200,933	25,918	94,628	58,124	58,124
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	-	326,278	-	300,350
苏州太仓市新城花语岸岸	苏州市	住宅	竣工	19.98%	111,501	41,329	115,429	-	-	115,429	-	101,276	27,670	91,671	40,497	40,497
苏州相城区新城湖畔春晓	苏州市	住宅	在建	32.95%	223,410	52,279	182,075	-	127,928	-	-	158,635	7,636	79,652	102	43,745
苏州吴江区新城邻水湾景苑	苏州市	住宅	在建	99.00%	322,754	303,140	786,277	-	106,206	184,081	-	688,594	28,639	574,720	48,533	521,999
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	-	-	-	-
苏州吴江区新城玖誉湾	苏州市	住宅	竣工	29.97%	70,665	33,578	69,038	-	-	-	-	64,738	-	62,212	-	42,129

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

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
苏州太仓市云萃景园项目	苏州市	住宅	竣工	79.87%	155,375	44,157	125,388	-	-	-	-	109,457	7,188	97,186	9,449	96,617
苏州张家港市新城和樾花园	苏州市	住宅	竣工	79.92%	140,624	65,675	182,862	-	-	-	-	164,477	2,760	143,812	14,475	143,583
苏州张家港市新城云悦时光花园	苏州市	住宅	竣工	59.82%	40,140	20,785	62,704	-	-	-	-	56,632	3,407	44,647	5,106	44,430
苏州张家港市新城江悦风华花园	苏州市	住宅	在建	39.16%	50,996	29,607	80,184	-	8,196	-	-	72,739	9,390	28,548	6,486	24,423
苏州相城区新城雅樾澜庭	苏州市	住宅	竣工	48.67%	177,060	49,913	130,388	-	-	110,989	-	101,585	5,224	94,549	90,415	90,415
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	4,547	61,361	-	56,815
苏州 MOC 芯城汇项目三部	苏州市	住宅	在建	95.87%	231,036	33,599	266,039	-	59,661	-	141,531	234,706	-	100,503	5,026	58,605
苏州 MOC 芯城汇项目五部	苏州市	住宅	竣工	95.87%	127,530	30,758	158,969	-	-	-	-	130,427	1,054	130,080	7,009	127,397
苏州 MOC 芯城汇项目六部	苏州市	住宅	在建	95.87%	105,031	15,255	107,186	-	107,186	-	-	88,204	18,217	79,103	-	-
苏州 MOC 芯城汇项目七部	苏州市	住宅	在建	95.87%	146,794	33,009	184,338	38,305	38,305	-	146,033	170,740	-	-	-	-
苏州 MOC 芯城汇项目八部	苏州市	住宅	在建	95.87%	371,568	38,187	245,611	-	122,890	122,722	-	220,349	17,163	155,491	93,296	93,296
苏州 MOC 芯城汇项目九部	苏州市	住宅	在建	95.87%	90,885	19,721	94,190	-	43,762	-	-	79,407	-	64,867	5,658	24,371
苏州 MOC 芯城汇项目十部	苏州市	住宅	竣工	95.87%	59,850	7,502	47,506	-	-	-	-	39,836	-	39,836	21,253	21,253
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
南通港闸区新城香溢紫郡	南通市	住宅	在建	79.47%	265,680	185,576	760,487	-	-	-	154,609	714,445	-	541,671	-	540,001
南通如皋市新城云境雅苑	南通市	住宅	竣工	28.73%	154,848	60,885	178,292	-	-	-	-	156,865	2,841	150,985	-	140,674
南通启东市新城云图雅苑	南通市	住宅	在建	50.51%	381,699	175,005	412,184	-	199,669	-	-	395,259	58,026	221,637	6,297	87,153
南通如皋市宸星雅苑	南通市	住宅	竣工	30.31%	85,936	31,017	95,388	-	-	-	-	85,855	6,205	67,310	-	56,889
南通崇川区新城北纬 31 度	南通市	住宅	竣工	40.00%	225,240	65,064	191,909	-	-	-	-	184,160	16,267	154,559	18,358	154,228
南通市如东县新城招商雍华府	南通市	住宅	竣工	29.81%	120,715	56,925	158,008	-	-	-	-	143,294	14,856	130,482	-	113,551
南通海门三星镇震蒙大道东项目	南通市	住宅	在建	8.74%	168,776	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	99.08%	164,569	61,933	155,361	-	47,164	97,045	11,153	124,233	27,016	78,693	68,447	68,447
上海青浦区新城璞樾门第	上海市	住宅	竣工	99.08%	96,297	26,654	65,875	-	-	-	-	48,373	-	48,373	-	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	80	58,606	-	58,527
上海浦东新区新城西岸公园	上海市	住宅	竣工	50.67%	371,384	61,316	199,409	-	-	-	-	160,117	-	141,733	-	126,501
上海宝山区新城云麓之城	上海市	住宅	在建	22.84%	329,167	89,155	220,119	-	82,564	-	-	198,681	23,863	87,922	-	87,779
上海松江区佘山望	上海市	住宅	竣工	29.81%	345,403	88,442	168,561	-	-	168,561	-	145,544	-	109,229	41,650	41,650
扬州邗江区新城拾光樾	扬州市	住宅	竣工	95.12%	46,305	26,504	64,319	-	-	37,211	-	55,140	3,920	54,558	10,015	31,965
镇江润州区新城江山樾	镇江市	住宅	竣工	23.97%	191,888	143,200	205,663	-	-	-	-	147,831	1,432	139,348	-	134,659
镇江扬中新城九里香畔	镇江市	住宅	在建	76.71%	209,328	72,780	317,080	-	123,442	-	-	247,812	36,658	222,266	1,811	147,463
镇江丁卯新区新城君和雅苑	镇江市	住宅	竣工	37.59%	66,898	31,372	99,971	-	-	99,971	-	88,638	1,937	84,859	77,054	77,054
扬州高邮项目	扬州市	综合体	在建	80.20%	328,670	249,141	825,259	-	68,446	-	-	734,917	29,403	583,806	7,857	518,320
镇江扬中项目	镇江市	综合体	在建	99.53%	344,041	191,444	662,299	-	4,068	-	221,613	601,101	1,151	256,152	25,191	251,273
宿迁泗阳项目	宿迁市	综合体	在建	99.01%	372,623	279,959	983,726	150,303	249,445	-	-	887,432	70,930	745,472	138,804	503,281
徐州新沂项目	徐州市	综合体	在建	95.77%	362,383	227,049	885,746	150,609	255,060	109,125	80,262	839,429	62,064	476,507	110,744	325,383
宿迁泗洪项目	宿迁市	综合体	在建	99.01%	340,717	280,409	869,860	55,129	216,035	9,049	-	851,617	3,663	697,642	130,218	625,252
宿迁经开区新城十里金樾	宿迁市	住宅	竣工	95.62%	144,755	82,935	298,609	-	-	1,841	-	276,525	389	272,249	636	269,884
宿迁宿城区新城云昱江山	宿迁市	住宅	在建	95.18%	182,080	74,925	234,136	-	93,435	140,701	-	213,327	59,896	157,620	113,038	113,038
南京江宁区新城云漾滨江	南京市	住宅	竣工	95.88%	169,013	50,435	159,926	-	-	-	-	119,133	1,482	109,989	10,621	107,066
南京江宁区新城上宸云际	南京市	住宅	竣工	25.32%	210,674	46,365	157,768	-	-	157,768	-	126,548	1,384	115,529	113,544	113,544
南京江宁区新城云漾滨江二期	南京市	住宅	在建	95.88%	191,073	56,226	176,587	-	130,049	46,538	-	155,514	23,182	99,557	8,686	8,686
南京江宁区新城铭著风华	南京市	住宅	竣工	13.50%	244,645	44,036	124,230	-	-	124,230	-	111,257	28,967	74,564	57,266	57,266
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%	25,951	7,025	31,557	-	25,216	-	-	19,515	-	6,069	37	6,033

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

南京江北新区新城水岸云际	南京市	住宅	竣工	39.12%	146,375	27,022	73,362	-	-	495	-	66,649	1,971	55,037	2,127	54,477
镇江句容新城天悦府	镇江市	住宅	竣工	19.17%	94,847	53,873	144,471	-	-	-	-	110,479	7,525	109,930	-	99,725
南京江北新区越江时代	南京市	住宅	在建	14.38%	443,442	66,057	224,860	-	5,351	219,509	-	202,815	44,668	149,740	114,812	114,812
南京秦淮区新城翡丽铂湾	南京市	住宅	在建	19.00%	293,994	27,022	93,846	-	1,479	92,367	-	74,542	11,998	64,536	60,667	60,667
南京栖霞区新城云樾观山府	南京市	住宅	竣工	19.17%	459,853	70,029	202,075	-	-	202,075	-	160,973	15,896	140,573	130,649	130,649
亳州谯城区新城亳州玺樾府	亳州市	住宅	竣工	48.09%	99,682	109,620	226,030	-	-	-	-	200,340	692	155,652	2,225	152,167
滁州来安县新城艺境花园	滁州市	住宅	竣工	31.63%	115,548	60,189	170,519	-	-	27,252	-	149,525	-	129,981	-	129,703
阜阳颍州区新城京师国府	阜阳市	住宅	在建	49.98%	275,310	242,913	659,634	-	89,158	-	-	490,696	192	417,231	670	401,300
阜阳颍州区新城云昱东方	阜阳市	住宅	在建	99.35%	84,594	63,721	193,109	-	7,255	104,458	-	166,175	218	149,192	27,354	124,478
淮北杜集项目	淮北市	综合体	在建	98.69%	288,485	228,712	692,852	-	58,281	-	-	664,098	1,353	453,770	1,963	447,254
滁州天长项目	滁州市	综合体	竣工	99.56%	236,923	226,919	624,261	-	-	-	-	607,864	728	449,627	15,359	441,692
铜陵铜官项目	铜陵市	综合体	竣工	99.01%	287,224	214,901	549,754	-	-	214,196	-	525,500	8,738	358,743	3,268	338,164
阜阳颍上项目	阜阳市	综合体	在建	97.17%	370,031	337,748	923,755	110,420	315,659	191,010	251,149	899,166	77,193	419,960	151,012	245,529
阜阳颍州项目	阜阳市	综合体	在建	95.76%	274,869	174,155	545,190	-	64,660	-	-	450,262	18,591	315,286	12,581	251,314
徐州丰县项目	徐州市	综合体	在建	98.70%	401,295	294,806	1,007,361	131,673	567,523	124,930	-	910,247	60,457	700,955	125,262	214,105
徐州贾汪项目	徐州市	综合体	在建	80.20%	426,443	504,936	1,191,258	-	125,848	18,558	232,780	1,023,598	39,944	619,198	2,728	474,663
徐州云龙区新城璞樾御珑湖（BC）	徐州市	住宅	在建	48.09%	205,539	73,239	142,030	-	142,030	-	-	128,927	15,399	83,050	-	-
徐州云龙区新城璞樾御珑湖（A）	徐州市	住宅	在建	66.01%	339,295	81,570	245,725	-	245,725	-	-	210,348	24,531	117,839	-	-
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	550,906	-	58,295	62,818	-	538,982	10,739	538,982	25,046	492,611
徐州邳州市新城邳州熙悦府	徐州市	住宅	竣工	23.97%	98,023	65,855	212,632	-	-	-	-	182,360	-	157,376	-	155,911
嘉兴平湖市新城悦宸里	嘉兴市	住宅	竣工	16.56%	159,991	66,703	201,309	-	-	-	-	192,474	14,429	188,717	-	119,334
嘉兴平湖市悦宸庭	嘉兴市	住宅	竣工	16.56%	45,202	18,000	57,377	-	-	-	-	54,265	5,928	48,952	-	24,252
嘉兴海盐项目	嘉兴市	综合体	竣工	99.04%	223,142	114,546	442,485	-	-	-	-	436,352	150	239,657	4,440	232,985
湖州南浔项目	湖州市	综合体	竣工	59.61%	341,703	198,524	673,562	-	-	-	-	660,299	12,064	433,016	111,601	411,719
湖州吴兴项目	湖州市	综合体	竣工	80.20%	357,399	100,671	527,147	-	-	-	-	503,339	-	305,491	12,880	275,881
南昌进贤项目	南昌市	综合体	在建	99.75%	220,746	133,653	464,586	-	66,552	98,754	-	451,671	27,430	272,392	96,731	227,464
九江濂溪区新城悦隽中央公园	九江市	住宅	竣工	59.41%	133,529	87,200	255,248	-	-	-	-	202,664	-	194,812	25,814	194,075
南昌县新城高速昱江来	南昌市	住宅	在建	59.41%	92,319	39,790	121,495	-	65,301	31,103	-	118,850	7,863	43,079	18,082	34,307
南昌高新区新城湖城大境	南昌市	住宅	在建	32.97%	380,699	161,278	534,739	-	121,531	323,868	89,340	513,159	23,545	251,576	221,846	221,846
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	66.34%	103,525	74,433	214,819	-	31,603	-	-	209,627	14,003	165,694	33,092	134,285
台州温岭市云樾天境小区	台州市	住宅	竣工	39.58%	137,089	39,525	187,734	-	-	187,734	-	185,275	26,868	141,282	95,823	95,823
温州市龙湾区凯迪新城博科技园	温州市	住宅	竣工	42.55%	322,137	66,134	276,790	-	-	276,790	-	237,515	15,410	189,407	131,526	131,526
温州未来社区项目	温州市	综合体	竣工	49.01%	474,998	76,485	372,653	-	-	372,653	-	294,086	360	265,628	252,734	252,734
台州温岭市新城云樾东方	台州市	住宅	竣工	55.09%	254,274	104,530	316,109	-	-	108,031	-	302,305	43,855	171,407	28,038	134,896
台州玉环市金麟府	台州市	住宅	竣工	39.03%	223,106	75,476	215,929	-	-	215,929	-	180,376	5,515	166,481	158,170	158,170
台州温岭市云樾珑湾苑	台州市	住宅	竣工	48.78%	64,564	18,208	42,507	-	-	42,507	-	32,739	1,205	31,521	17,413	17,413
温州洞头区新城瓯江湾	温州市	住宅	竣工	91.82%	359,291	128,546	437,609	-	-	194,490	-	423,575	3,294	372,497	143,077	368,407
温州金海园区江海名邸	温州市	住宅	在建	24.88%	392,988	117,959	457,095	-	457,095	-	-	408,247	30,547	134,565	-	-
温岭市新城云樾玖溪	台州市	住宅	竣工	24.00%	170,951	46,829	109,671	-	-	109,671	-	107,696	32,150	81,085	42,081	42,081
福州平潭项目	福州市	综合体	在建	64.36%	312,153	140,000	532,668	-	421,866	-	-	507,415	31,835	164,739	26,283	94,231
福州晋安区新城卓越榕城风华	福州市	住宅	竣工	67.30%	109,261	32,669	99,651	-	-	-	-	93,583	467	80,678	36,481	49,081
漳州龙文项目	漳州市	综合体	在建	99.01%	423,166	125,721	511,247	160,520	160,520	179,830	170,898	468,861	62,862	112,529	11,742	11,742
绍兴越城区新城玖尚府	绍兴市	住宅	竣工	32.19%	101,447	39,207	133,964	-	-	133,964	-	132,459	8,429	113,624	74,312	74,312

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

金华兰溪市新城香悦兰城	金华市	住宅	竣工	99.99%	124,915	69,998	196,898	-	-	-	-	194,169	26,965	168,602	9,823	148,793
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%	293,653	207,435	624,099	-	147,566	29,077	305,394	608,780	25,262	132,128	58,230	127,501
潍坊诸城市新城荣樾大都会	潍坊市	住宅	在建	96.13%	222,527	166,092	502,406	-	47,243	-	177,943	491,008	9,785	241,498	-	220,153
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	-	-	-	-
威海荣成市新城悦隽公馆	威海市	住宅	在建	69.94%	125,323	84,492	237,054	-	1,320	-	-	235,777	7,269	226,707	5,145	220,348
烟台芝罘区新城璞樾园著	烟台市	住宅	在建	69.94%	95,814	107,015	155,542	-	42,273	-	-	153,680	10,479	63,216	11,470	43,269
青岛胶州市新城玺樾	青岛市	住宅	在建	99.92%	292,592	346,642	636,734	-	-	-	297,280	622,634	340	329,445	519	327,405
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%	137,717	101,408	237,893	-	-	-	-	235,432	357	233,355	5,897	223,618
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	-	118,348	77	114,688
青岛高新区新城云樾晓院	青岛市	住宅	竣工	69.94%	262,117	161,742	389,110	-	-	-	-	385,239	45,566	354,359	45,920	352,000
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	-	84,061	105,370	-	167,031	1,161	49,014	49,014	49,014
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	-	109,683	-	-	289,144	16,082	113,231	22,869	112,012
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%	55,308	44,626	122,794	-	6,739	-	-	121,686	116	109,600	132	107,694
青岛莱西市新城悦隽公园里	青岛市	住宅	在建	89.96%	57,166	61,236	156,027	-	44,850	-	-	152,117	7,361	141,443	1,579	93,985
青岛平度市新城悦隽大都会二期	青岛市	住宅	竣工	79.93%	60,911	36,465	131,811	-	-	131,811	-	129,490	6,844	125,204	98,704	98,704
日照莒县新城金樾府	日照市	住宅	竣工	67.03%	111,922	88,574	209,934	-	-	-	-	206,855	-	206,368	15,488	195,908
日照东港区时代之光	日照市	住宅	竣工	99.91%	76,532	40,717	111,353	-	-	-	-	107,363	174	105,681	48,489	97,156
烟台高新项目	烟台市	综合体	在建	49.50%	275,037	158,135	517,350	-	260,149	-	257,201	513,720	-	42,880	-	-
烟台芝罘项目	烟台市	综合体	在建	99.01%	391,194	132,507	531,247	85,748	146,357	77,307	131,469	527,605	32,714	125,717	51,012	66,605
日照东港区新城翡丽之光	日照市	住宅	在建	59.60%	104,738	44,918	126,813	-	84,395	42,417	-	119,876	-	18,174	14,799	14,799
德州齐河县新城玺樾（资产包一）	德州市	住宅	在建	91.49%	161,516	166,477	262,811	-	1,912	-	25,372	231,905	18,712	184,985	20,070	174,642
德州齐河县新城玺樾（资产包二）	德州市	住宅	在建	91.49%	286,594	255,010	577,853	-	30,522	-	521,088	559,523	1,788	25,789	4,551	24,984
济南历城区翡丽公馆	济南市	住宅	竣工	24.75%	314,552	70,657	203,288	-	-	-	-	201,394	-	173,837	-	160,785
聊城度假区湖语上院	聊城市	住宅	在建	29.70%	130,873	78,320	262,140	-	1,811	260,317	12	230,790	26,339	221,797	205,997	205,997
淄博周村区新城悦隽江山	淄博市	住宅	在建	69.36%	209,977	170,643	414,807	12,694	32,495	-	65,259	407,527	25,286	330,961	7,307	303,771
东营项目	东营市	综合体	在建	99.01%	337,969	326,204	713,789	61,337	178,837	134,461	191,918	676,905	49,564	305,762	156,285	175,411
淄博周村项目	淄博市	综合体	在建	99.22%	411,644	288,125	897,334	13,096	175,965	-	398,836	872,260	43,932	343,506	25,667	249,706
滨州滨城项目	滨州市	综合体	在建	99.21%	306,527	214,132	761,873	67,183	67,183	261,134	206,930	667,229	41,614	376,619	136,459	240,497
泰安岱岳区新城五岳风华	泰安市	住宅	在建	39.30%	342,827	222,934	610,011	212,230	234,151	82,407	-	581,294	62,980	408,408	148,019	309,349
泰安岱岳区新城五岳首府	泰安市	住宅	竣工	49.51%	91,988	65,000	177,519	-	-	-	-	174,522	151	147,169	-	140,018
泰安岱岳区新城五岳熙湖	泰安市	住宅	在建	49.51%	81,096	62,662	113,992	-	74,954	-	18,394	111,569	11,011	64,154	-	15,446
泰安新泰项目	泰安市	综合体	在建	99.52%	305,915	250,160	698,909	-	126,878	121,566	102,126	678,182	36,569	531,405	214,585	421,669
泰安肥城项目	泰安市	综合体	在建	99.12%	400,000	321,156	787,638	-	212,873	-	393,070	754,399	16,627	245,693	13,310	162,779
济宁太白湖项目	济宁市	综合体	在建	99.53%	361,639	232,099	598,060	-	95,026	-	-	577,359	55	434,145	-	432,946
长沙县新城朗隽	长沙市	住宅	竣工	30.26%	121,182	66,453	222,402	-	-	35,067	-	217,011	10,743	173,613	16,057	145,681
长沙县新城汇隽风华	长沙市	住宅	竣工	98.89%	69,491	44,127	116,438	-	-	-	-	113,209	1,120	95,474	2,804	78,291
湘潭九华区新城璟隽	湘潭市	住宅	在建	99.01%	220,268	207,600	718,141	-	-	128,857	270,608	664,935	14,906	388,481	14,464	330,832
株洲荷塘区新城樾府	株洲市	住宅	竣工	49.45%	178,506	84,520	255,679	-	-	-	-	251,088	2,855	219,828	32,628	208,405
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	-	496,713	5,363	485,655
长沙岳麓区新城梅溪湖玺悦	长沙市	住宅	竣工	39.52%	175,110	51,270	194,317	-	-	21,195	-	169,359	207	169,317	5,886	168,362
长沙岳麓区新城梅溪华府	长沙市	住宅	竣工	39.52%	233,141	45,274	288,641	-	-	-	-	249,317	2,203	237,067	9,567	232,573

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

长沙岳麓区新城观山印	长沙市	住宅	在建	30.26%	473,946	214,461	578,963	-	57,667	270,006	140,811	492,383	11,967	309,298	202,158	283,217
长沙县新城明显东方	长沙市	住宅	在建	79.11%	248,120	126,678	360,400	-	42,307	120,235	16,327	307,669	2,055	290,338	78,202	219,146
黄石大冶项目	黄石市	综合体	在建	98.63%	388,454	189,454	609,214	19,605	325,963	-	125,180	601,000	64,576	336,134	143,906	143,906
鄂州鄂城项目	鄂州市	综合体	在建	98.63%	644,100	361,274	1,287,042	30,293	270,692	-	720,846	1,222,807	74,125	361,292	114,957	231,009
武汉洪山区新城阅璟台	武汉市	住宅	竣工	95.24%	423,014	102,366	499,309	-	-	-	-	466,498	400	369,527	2,141	352,585
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%	422,971	171,524	554,950	-	-	-	-	537,018	14,158	459,427	6,739	434,170
武汉汉南区新城天悦阳澜	武汉市	住宅	在建	98.67%	124,171	68,769	246,081	-	37,035	-	136,751	240,468	2,214	51,540	23,602	39,534
黄冈黄州区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
黄石下陆区新城悦隼大都会	黄石市	住宅	在建	66.67%	119,615	70,122	313,571	-	61,230	30,269	-	300,344	437	224,679	4,854	224,155
武汉蔡甸项目	武汉市	综合体	在建	49.51%	242,988	108,936	349,745	-	181,944	85,462	82,340	341,749	-	56,354	44,466	44,466
永州零陵项目	永州市	综合体	在建	98.63%	336,708	223,169	896,168	-	203,896	55,419	523,090	883,680	13,811	170,830	40,356	108,251
长沙宁乡项目	长沙市	综合体	竣工	99.53%	247,351	160,951	607,079	-	-	-	-	596,432	203	435,568	649	433,599
娄底娄星项目	娄底市	综合体	在建	98.63%	350,929	214,998	782,478	241,439	247,177	362,956	-	740,921	62,297	433,103	316,028	316,028
常德鼎城项目	常德市	综合体	在建	99.01%	530,557	316,237	1,187,422	-	219,380	376,935	461,830	1,153,954	-	286,646	100,573	205,427
宜昌西陵项目	宜昌市	综合体	竣工	98.67%	187,313	110,540	388,964	-	-	-	-	382,870	7,884	219,745	44,821	133,530
随州曾都项目	随州市	综合体	在建	80.20%	241,139	212,040	684,718	-	48,838	113,723	-	671,200	6,506	489,295	86,340	422,771
孝感高新技术开发区新城玺樾	孝感市	住宅	在建	48.57%	115,249	117,776	407,256	-	52,547	-	64,390	383,151	12,884	304,601	11,613	232,929
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	-	-	-	-	251,901	339	232,369	-	128,787
武汉江夏区新城金郡	武汉市	住宅	竣工	48.57%	40,055	51,104	74,245	-	-	-	-	71,471	2,982	49,308	4,119	41,509
武汉东西湖区新城桃李郡	武汉市	住宅	在建	76.55%	466,632	171,987	679,789	-	211,084	125,824	20,019	664,984	70,492	505,421	108,963	320,894
仙桃南城项目	省直辖	综合体	在建	97.05%	468,212	279,284	932,636	-	352,202	-	342,424	924,001	128,580	481,577	222,071	238,009
长沙新城悦隼国际广场	长沙市	住宅	在建	30.26%	120,398	52,477	272,382	-	11,475	-	154,833	250,195	1,563	115,053	973	98,075
郑州荥阳市新城尚郡	郑州市	住宅	在建	50.50%	520,791	350,645	1,376,589	-	211,719	-	376,528	1,310,627	36,254	733,539	116,222	628,115
郑州管城区新城时光印象 5 号地	郑州市	住宅	竣工	90.39%	152,700	40,135	163,026	-	-	163,026	-	159,614	3,474	138,522	120,804	120,804
郑州荥阳市新城海棠晓月	郑州市	住宅	在建	76.19%	75,325	58,396	152,858	-	128,954	23,072	832	147,430	-	28,861	19,403	19,403
郑州管城区新城时光印象 4 号地	郑州市	住宅	竣工	90.39%	106,588	39,769	82,094	-	-	82,094	-	80,857	1,433	80,801	56,160	56,160
郑州荥阳项目	郑州市	综合体	竣工	98.97%	143,906	72,352	277,439	-	-	-	-	266,657	7,795	104,968	22,913	98,145
唐山路北区新城澜樾府	唐山市	住宅	竣工	97.56%	305,501	156,245	543,750	-	-	-	-	526,243	5,571	476,134	8,333	474,983
唐山路南区新城瑞府	唐山市	住宅	竣工	50.49%	86,896	42,906	149,713	-	-	-	-	146,199	933	137,699	6,941	106,210
保定莲池区新城金樾万象	保定市	住宅	竣工	49.00%	103,706	53,955	213,145	-	-	213,145	-	196,691	25,663	173,217	139,038	139,038
保定莲池区双城佳苑	保定市	住宅	在建	49.00%	157,298	74,412	290,553	-	-	-	290,553	282,950	-	-	-	-
北京石景山区新城五里春秋	北京市	住宅	竣工	21.00%	1,316,929	216,429	691,679	-	-	-	-	659,241	47,161	499,500	12,484	401,730
沧州运河区新城玺樾春秋	沧州市	住宅	竣工	55.44%	135,860	78,353	169,454	-	-	169,454	-	168,288	19,806	137,084	76,549	76,549
沧州新华区新城悦隼风华	沧州市	住宅	竣工	99.01%	170,130	97,407	330,260	-	-	-	-	315,846	2,523	266,706	5,374	260,733
沧州新华区新城悦隼时代	沧州市	住宅	竣工	69.29%	74,166	41,618	142,362	-	-	-	-	133,603	2,450	117,561	345	111,432
天津津南区新城和兴府	天津市	住宅	竣工	67.11%	108,921	40,119	189,239	-	-	-	-	172,013	12,288	139,546	1,524	106,918
天津滨海新区新城中央梁风雅著	天津市	住宅	在建	50.50%	294,432	103,962	233,918	-	83,736	-	-	233,888	30,080	158,677	1,559	116,443
天津西青区精武镇地块	天津市	住宅	竣工	49.50%	144,200	67,941	131,149	-	-	-	-	118,573	10,606	108,542	-	95,694
天津滨海新区项目	天津市	综合体	在建	81.00%	380,075	163,958	494,381	-	17,849	-	1,057	468,359	6,032	303,262	6,742	294,760
沧州运河项目	沧州市	综合体	竣工	80.20%	301,392	134,239	499,590	-	-	-	-	453,343	3,585	295,038	400	288,078
天津武清区新城悦隼央著	天津市	住宅	竣工	97.42%	247,654	119,867	267,098	-	-	-	-	263,628	5,192	225,988	665	220,372
天津武清区新城悦隼年华	天津市	住宅	在建	96.15%	83,275	46,012	100,728	-	100,728	-	-	92,771	480	79,681	-	-
天津武清区新城玺樾熙棠	天津市	住宅	竣工	59.41%	193,226	78,099	178,031	-	-	-	-	169,340	136	142,351	3,870	141,416
天津武清区新城玺樾春秋	天津市	住宅	在建	50.50%	387,327	126,177	303,732	-	82,840	146,378	74,514	285,911	51,192	123,591	95,603	95,603

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

天津武清区新城悦隼年华二期	天津市	住宅	在建	95.87%	84,932	47,511	105,617	-	105,617	-	-	104,090	35,899	54,494	-	-
天津宝坻区金地新城大境	天津市	住宅	竣工	49.51%	625,033	271,197	666,136	-	-	-	-	576,479	24,160	531,409	17,524	512,400
天津北辰区新城樾风华	天津市	住宅	竣工	79.21%	363,980	237,504	589,730	-	-	-	-	572,720	60,519	450,766	38,253	411,089
天津宁河区新城悦隼公馆	天津市	住宅	在建	80.20%	226,899	166,240	389,287	77,035	113,329	-	81,028	358,539	40,668	220,989	126	155,461
天津宁河区新城悦隼公馆（9号地）	天津市	住宅	在建	99.01%	69,137	59,600	134,196	26,707	60,996	73,200	-	107,962	900	95,504	49,404	49,404
天津北辰区新城悦隼风华悦城	天津市	住宅	竣工	50.49%	112,566	87,229	196,744	-	-	-	-	167,359	13,106	113,814	13,704	111,492
天津北辰区新城樾风华珑悦	天津市	住宅	在建	98.37%	61,638	28,409	71,659	-	404	47,101	24,154	70,542	8,881	21,171	10,294	10,294
天津宝坻区新城泊阅	天津市	住宅	竣工	54.46%	76,131	42,417	104,830	-	-	17,676	-	85,642	406	79,146	2,358	79,048
天津宝坻项目	天津市	综合体	在建	99.02%	216,923	104,386	315,339	-	235,032	62,921	-	271,286	31,593	140,413	51,122	51,122
天津北辰区新城云樾玖璋	天津市	住宅	竣工	59.41%	106,771	36,971	87,742	-	-	56,940	-	86,428	15,020	62,726	54,553	54,553
天津宝坻区新城玺樾潮鸣	天津市	住宅	在建	56.43%	224,948	114,825	291,186	-	-	135,187	97,235	289,072	37,014	88,124	72,398	72,398
天津宁河项目	天津市	住宅	在建	99.01%	90,469	56,035	167,070	-	22,240	-	2,391	159,339	70	29,564	226	25,161
天津宝坻区新城万青时光里	天津市	住宅	竣工	99.77%	44,736	25,508	62,812	-	-	62,812	-	62,539	4,366	53,371	44,305	44,305
天津北辰区新城悦隼风华	天津市	住宅	竣工	99.61%	88,853	69,359	147,414	-	-	-	-	146,875	2,485	135,740	815	132,943
邯郸丛台区新城公园尚府	邯郸市	住宅	在建	99.91%	103,325	59,907	194,237	-	70,230	124,007	-	172,048	4,541	155,138	74,802	74,802
石家庄正定县新城正弘府	石家庄市	住宅	在建	66.20%	142,127	70,537	188,987	65,401	90,607	98,380	-	174,701	22,426	128,437	76,698	76,698
漯河源汇区熙河云著	漯河市	住宅	在建	23.81%	111,459	88,102	243,855	-	34,908	9,432	135,540	236,895	7,641	85,229	57,960	57,960
许昌建安区金玉堂	许昌市	住宅	在建	32.38%	238,995	139,490	481,306	-	21,831	86,041	147,099	463,866	21,250	266,473	75,443	256,424
商丘睢阳项目	商丘市	综合体	在建	99.01%	406,340	263,268	847,585	171,047	512,634	334,529	422	780,170	95,252	425,282	186,343	186,343
安阳文峰项目	安阳市	综合体	在建	99.01%	365,346	245,781	775,216	31,019	275,467	-	-	761,806	60,718	571,961	207,229	311,835
唐山路南区谢庄项目	唐山市	住宅	在建	99.49%	174,801	73,997	200,089	-	195,800	-	4,289	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	-	-	-	-
云浮云城项目	云浮市	综合体	在建	99.02%	313,711	180,653	666,661	70,311	167,555	147,034	233,987	646,815	74,471	244,872	53,257	147,959
东莞石碣镇新城云樾花园	东莞市	住宅	竣工	71.43%	70,773	28,857	85,127	-	-	26,448	-	78,576	-	63,204	45,598	58,841
汕尾海丰县新城和樾	汕尾市	住宅	在建	92.68%	329,035	190,523	1,047,067	90,019	256,433	-	342,810	1,020,181	85,776	552,742	3,531	361,884
深圳新城燕澜和鸣	深圳市	住宅	竣工	96.04%	414,594	37,254	234,846	-	-	234,846	-	109,270	4,263	106,145	104,016	104,016
惠州金樾江南花园	惠州市	住宅	在建	76.19%	317,146	325,776	935,932	-	102,388	68,982	422,162	885,286	25,643	399,432	90,852	355,279
惠州云昱花园	惠州市	住宅	竣工	76.19%	212,737	223,111	616,196	-	-	84,036	-	574,057	25,192	501,622	97,373	460,145
惠州博罗县罗阳上头塘地块	惠州市	住宅	在建	46.88%	109,471	64,920	209,626	-	169,339	40,288	-	201,311	6,700	67,689	38,836	38,836
南宁邕宁区招商新城臻樾府	南宁市	住宅	在建	20.39%	97,186	31,074	110,584	-	762	109,821	-	101,029	18,049	72,555	56,921	56,921
北海银海项目	北海市	综合体	竣工	96.02%	272,754	159,878	524,203	-	-	-	-	460,916	2,144	304,129	7,664	291,445
贵港港北项目	贵港市	综合体	竣工	99.06%	246,511	139,530	643,967	-	-	-	-	589,104	106	456,025	23,726	445,757
桂林灵川县新城安厦大都会	桂林市	住宅	在建	59.98%	63,551	63,443	210,523	-	3,878	-	113,705	198,574	13,987	81,496	7,865	62,910
南宁江南区新城锦樾府	南宁市	住宅	竣工	96.37%	83,015	35,308	131,124	-	-	-	-	115,960	4,105	104,212	20,598	102,768
佛山南海区壹鸣花园	佛山市	住宅	竣工	95.67%	634,315	144,563	589,682	-	-	-	-	527,454	6,854	495,503	1,843	436,481
佛山星盛花园	佛山市	住宅	竣工	24.85%	492,057	79,705	323,596	-	-	323,596	-	303,259	34,287	201,056	186,015	186,015
江门新会区新城博富领会国际名苑	江门市	住宅	在建	79.53%	133,097	51,279	174,423	-	23,252	53,219	4,917	165,580	7,183	126,648	57,979	125,135
中山岚彩名苑	中山市	住宅	竣工	44.07%	102,548	77,214	254,060	-	-	-	-	224,946	8,392	181,724	24,721	129,107
广州市白云区新城翡丽云境	广州市	住宅	在建	99.41%	295,044	42,632	190,848	11,785	64,458	-	126,390	176,617	21,845	34,243	-	-
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%	262,236	283,164	587,208	-	147,954	-	303,428	549,229	-	98,949	45,174	91,938
昆明经开区中南新城云樾	昆明市	住宅	在建	34.14%	124,091	45,880	194,261	-	30,775	-	17,423	181,372	9,331	134,759	-	101,348
保山隆阳项目	保山市	综合体	在建	99.01%	482,334	344,471	1,279,525	-	86,342	77,859	636,243	1,121,681	60,759	391,525	46,109	313,268
昆明安宁项目	昆明市	综合体	竣工	98.67%	346,343	166,901	887,259	-	-	275,969	-	771,720	18,067	636,096	200,684	593,875
昆明晋宁项目	昆明市	综合体	在建	99.53%	415,171	264,737	1,159,583	-	68,502	-	524,452	1,100,401	32,373	392,558	14,189	329,947

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

昭通昭阳项目	昭通市	综合体	竣工	80.20%	323,106	206,779	816,561	-	-	-	-	751,310	1,713	620,870	223,143	619,732
昆明太平项目	昆明市	综合体	在建	99.01%	506,552	351,172	1,267,548	-	321,988	5,591	695,261	1,175,928	12,462	176,089	70,252	160,052
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	-	42,203	-	177	152,121	802	113,865	3,942	108,894
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%	98,417	152,850	267,224	-	-	-	221,654	241,474	-	37,853	-	37,357
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%	677,321	99,911	758,563	284,031	342,528	46,114	293,049	709,034	28,873	221,412	46,114	46,114
贵阳经开项目	贵阳市	综合体	在建	99.01%	795,929	410,582	1,566,748	-	296,145	-	999,432	1,448,397	11,943	358,317	117,235	213,355
遵义红花岗项目	遵义市	综合体	在建	99.01%	291,724	183,802	610,468	-	21,734	-	-	598,987	3,452	437,592	59,128	347,198
六盘水新城凤凰台	六盘水市	住宅	在建	99.35%	303,574	188,590	766,849	-	51,880	-	346,222	733,693	25,477	358,388	137,323	280,956
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	-	168,481	-	154,013
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	-	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%	269,658	124,145	443,887	-	145,782	75,443	-	425,082	43	352,449	74,594	227,504
成都温江区新城林屿溪	成都市	住宅	竣工	48.57%	46,301	15,058	53,492	-	-	-	-	47,503	606	37,914	8,025	36,149
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	-	-	-	-	60,003	6,226	49,136	305	43,216
成都新津区新城金樾府二三期	成都市	住宅	竣工	76.19%	77,677	68,227	154,429	-	-	-	-	140,328	0	121,805	9,589	121,805
宜宾翠屏项目	宜宾市	综合体	在建	96.57%	235,399	106,871	477,868	-	345,635	63,431	62,637	448,839	82,403	233,366	64,827	64,827
内江市中项目	内江市	综合体	在建	99.53%	221,592	164,208	553,585	-	116,079	-	-	521,861	28,036	326,682	13,290	250,770
重庆渝北项目	重庆市	住宅	在建	99.34%	334,244	47,988	437,530	-	92,676	-	2,032	417,419	3,231	83,000	3,120	73,573
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	-	207,247	1,272	189,354
重庆大渡口区新城琅樾江山	重庆市	住宅	在建	31.43%	283,487	130,592	473,261	-	2,781	22,668	-	451,084	3,197	355,876	3,387	346,494
重庆双福新区新城和昱麟云	重庆市	住宅	在建	99.09%	164,134	121,313	488,009	-	-	-	14,077	474,325	255	376,462	371	372,173
重庆璧山区新城黛山道 8 号	重庆市	住宅	在建	33.33%	171,188	136,246	389,762	-	45,914	-	-	376,398	1,218	240,709	133	229,777
重庆江北区新城琅翠	重庆市	住宅	在建	95.25%	143,312	48,667	169,322	-	0	-	2,509	163,404	3,787	144,254	22,426	139,949
重庆万州区雍江上境	重庆市	住宅	在建	17.81%	186,780	141,075	361,752	-	42,977	30,584	160,187	349,880	23,225	104,374	103,567	103,567
重庆万州区云樾上境	重庆市	住宅	在建	85.71%	54,871	56,018	111,505	-	41,706	47,729	22,070	107,921	12,656	41,402	31,868	31,868
重庆江津项目	重庆市	综合体	在建	99.01%	280,355	223,808	669,257	-	162,986	23,323	-	649,068	17,467	348,513	103,495	283,187
广安项目	广安市	综合体	在建	98.64%	279,613	221,676	664,705	-	70,461	23,098	68,639	602,931	60,190	400,494	35,618	295,949
重庆北碚项目	重庆市	综合体	在建	99.95%	245,997	76,430	358,492	-	31,676	113,236	-	332,395	20,378	160,155	89,026	98,210
重庆大足项目	重庆市	综合体	在建	98.67%	436,176	360,556	1,000,960	-	178,676	91,305	176,262	945,901	84,241	590,650	67,565	402,101
西安临潼区新城玺樾骊府	西安市	住宅	竣工	99.76%	141,392	93,025	215,841	-	-	-	-	172,266	-	170,586	10,073	165,478
咸阳新城云境	咸阳市	住宅	在建	25.95%	185,261	99,935	360,159	-	173,872	-	186,286	353,997	-	18,345	-	-
咸阳秦都项目	咸阳市	住宅	在建	99.04%	104,460	53,224	210,147	-	45,967	164,180	-	206,302	6,316	185,236	162,852	162,852
安康汉滨项目	安康市	综合体	在建	99.34%	262,673	187,957	666,276	-	164,857	241,489	102,120	653,784	72,108	501,037	112,472	292,620
宝鸡高新项目	宝鸡市	综合体	竣工	99.05%	231,881	145,720	617,421	-	-	-	-	540,854	-	379,873	-	378,827
延安宝塔项目	延安市	综合体	竣工	99.04%	260,098	236,370	515,761	-	-	-	-	485,834	-	344,340	1,101	331,754
乌鲁木齐会展项目	乌鲁木齐市	综合体	在建	48.67%	531,787	324,502	852,736	-	140,041	210,489	448,892	841,377	94,536	407,907	187,285	187,285
乌鲁木齐米东项目	乌鲁木齐市	综合体	在建	99.34%	402,971	320,393	859,161	172,367	340,740	-	350,165	849,335	73,905	343,211	156,579	159,428
乌鲁木齐高新项目	乌鲁木齐市	综合体	在建	48.51%	401,329	250,183	473,365	167,600	193,474	254,278	-	469,268	124,039	310,261	254,278	254,278
沈阳沈北项目	沈阳市	综合体	在建	99.04%	478,282	257,103	992,997	-	158,646	-	-	971,304	8,826	703,599	8,473	700,136
包头东河项目	包头市	综合体	竣工	99.34%	273,683	223,357	652,155	-	-	-	-	570,251	1,410	381,933	10,354	380,999
包头昆北项目	包头市	住宅	竣工	99.66%	76,679	48,476	139,846	-	-	139,846	-	129,664	2,581	116,317	98,683	98,683
包头昆区项目	包头市	综合体	竣工	99.34%	241,443	169,491	581,692	-	-	-	-	577,695	65	360,943	392	358,025

兰州安宁项目	兰州市	综合体	竣工	99.22%	271,617	83,178	422,130	-	-	-	-	421,328	23,247	219,527	74,472	211,725
西宁城北项目	西宁市	综合体	在建	99.01%	416,214	144,524	583,239	-	292,099	120,891	-	573,930	27,198	358,999	95,861	95,861
银川兴庆项目	银川市	综合体	在建	99.94%	277,501	269,867	607,139	-	84,555	-	-	599,832	538	436,141	-	368,098
大同云冈项目	大同市	综合体	在建	99.94%	292,402	289,784	849,899	-	22,516	43,480	464,556	835,099	33,819	274,101	198,929	210,833
太原万柏林项目	太原市	综合体	在建	99.68%	624,708	141,899	958,489	-	104,051	399,239	3,400	892,059	14,796	615,017	120,288	520,043
太原大井峪项目	太原市	住宅	在建	99.02%	138,942	35,038	199,102	-	42,217	155,643	1,242	194,703	19,051	193,650	103,663	103,663
运城盐湖项目	运城市	综合体	在建	99.19%	333,443	207,790	788,494	36,878	163,576	-	162,691	775,639	114,337	596,983	73,981	389,388
其他完工项目-自持							9,492,351									
其他完工项目-可售							4,715,290						319,627		246,529	
合计					70,482,871	37,611,125	132,719,423	2,758,554	19,684,590	15,291,397	19,340,218	110,450,898	5,388,239	67,091,828	13,888,499	54,581,090

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可售面积，“其他完工项目-自持”的总建筑面积为持有业态的建筑面积。

2024 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	1,312,628	1,413,142	3,800,187	3,119,776
山东	300,879	507,976	906,427	1,372,491
广东	234,095	311,625	1,101,226	714,355
浙江	214,947	239,413	1,533,152	1,104,901
天津	392,425	406,196	616,511	472,836
湖北	204,859	408,557	515,583	817,874
湖南	74,806	133,704	666,151	826,114
上海	24,287	40,079	190,802	54,818
河南	117,419	239,723	677,173	868,188
福建	110,084	95,309	115,875	74,294
四川	87,275	191,266	134,357	200,923
河北	71,566	88,038	365,559	390,239
重庆	83,815	171,916	272,555	427,206
江西	55,045	79,714	369,852	401,884
安徽	48,097	125,831	113,481	233,643
新疆	222,531	292,480	555,810	598,142
陕西	37,832	82,037	236,597	309,917
云南	57,103	134,995	289,013	590,267
北京	155,740	65,753	13,236	17,918
山西	76,627	182,003	316,769	496,860
贵州	68,007	76,119	262,228	384,637
青海	26,908	27,197	110,072	95,989
广西	21,523	38,498	80,069	122,851
甘肃	16,570	23,247	56,513	74,472
内蒙古	757	4,056	66,556	109,428
辽宁	1,151	8,826	843	8,473
宁夏	85	539	-	-
小计	4,017,058	5,388,239	13,366,594	13,888,499

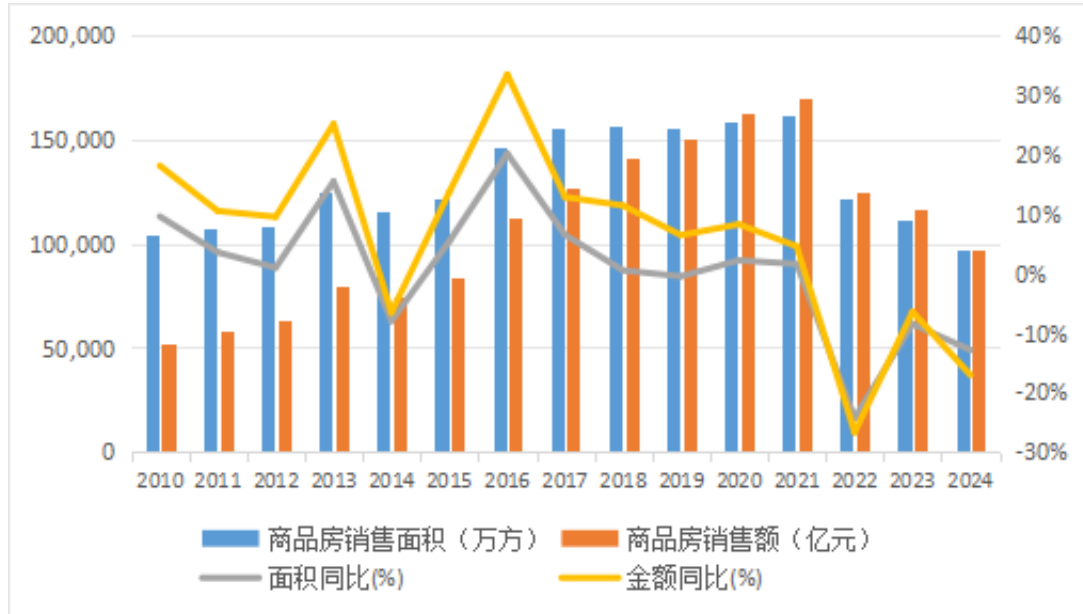
二、报告期内公司所处行业情况

(一) 市场延续筑底行情，成交规模再创新低

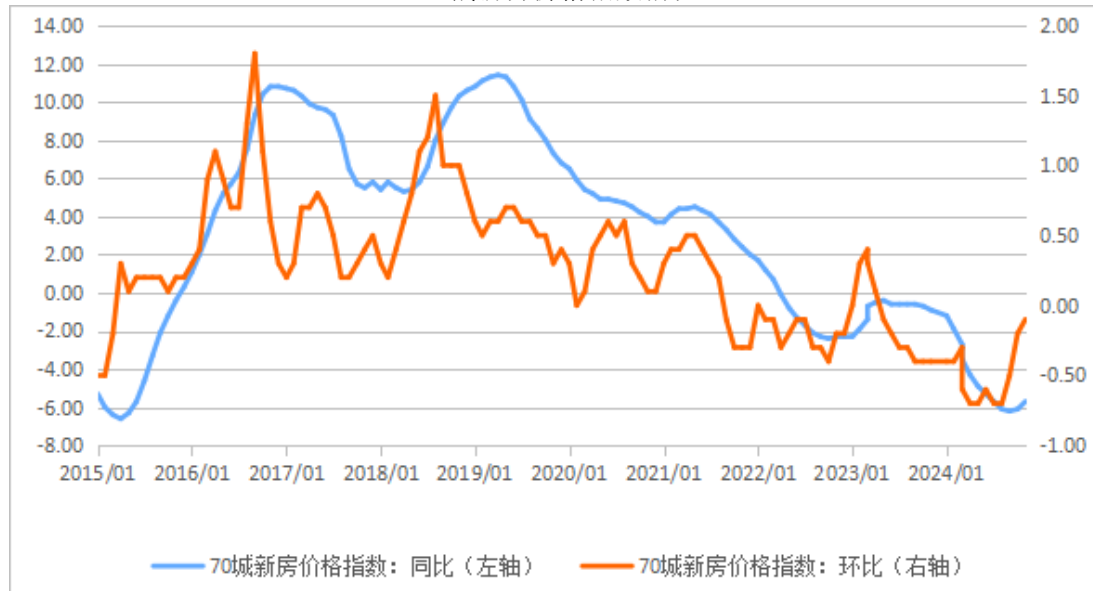
2024 年，全国房地产市场呈现低位调整态势，商品房销售金额和销售面积双降。其中，商品房销售金额 9.68 万亿元，首次跌破 10 万亿关口，同比下降 17.1%；商品房销售面积 9.74 亿平方米，同比下降 12.9%。整体市场呈现前低后高、先抑后扬的趋势，下半年供需两端修复加快。

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

历年商品房销售情况



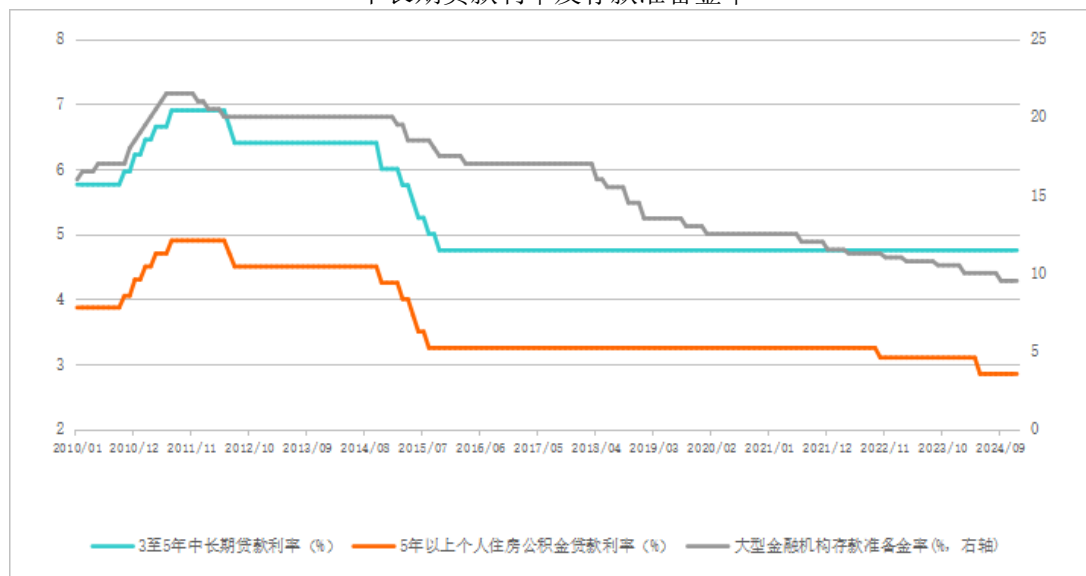
70 城新房价格指数情况



(二) 货币政策灵活适度，精准有效发力

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

中长期贷款利率及存款准备金率



(三) 国家大力提振消费，推动回归实体

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

1、“两新”政策促进消费与设备更新

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

2、县域商业拓展与下沉市场开发

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

3、国际消费中心城市建设

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

4、金融支持与多层次基础设施 REITs

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

5、城市更新与存量改造

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

(四) 调控政策重大转向，加快构建行业发展新模式

2024 年，面对外部压力加大、内部困难增多的复杂严峻形势，国内经济稳步复苏，实现国内生产总值 134.9 万亿元，首次突破 130 万亿元，同比增长 5%，顺利完成全年经济增长目标。全年经济呈现前高、中低、后扬的态势，四季度经济增速拉升至 5.4%，展现出了强大的韧性和潜力。

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

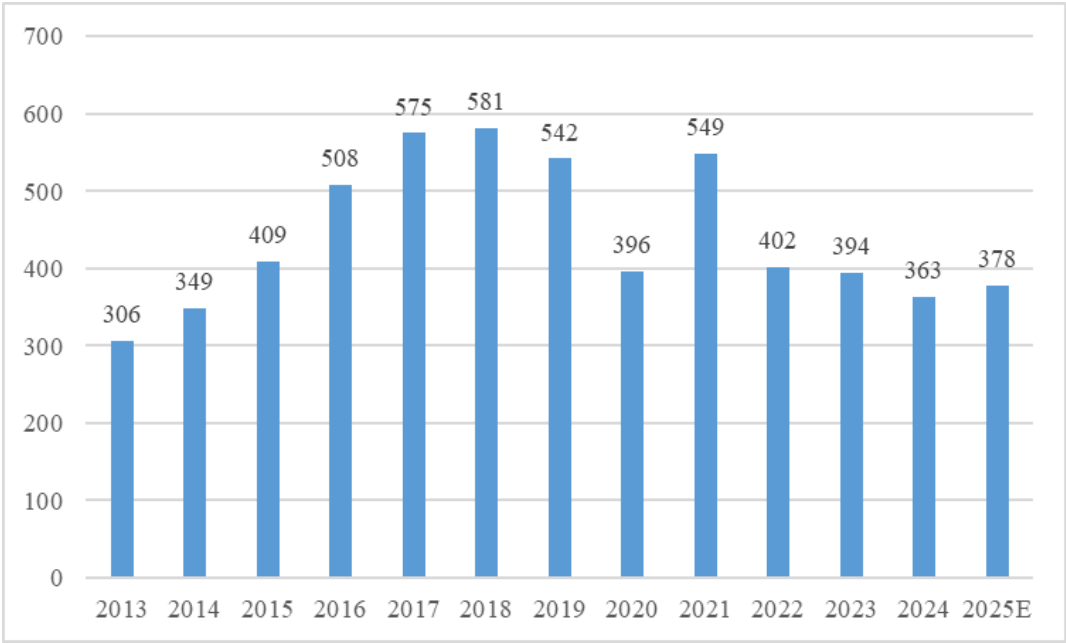
由于市场需求尚未完全恢复，不确定性仍然较高，保持政策的连续性与稳定性至关重要。展望 2025 年，房地产政策有望在现有宽松基础上优化完善，下阶段继续围绕“促进需求”和“优化供给”展开，行业加快构建新发展模式。房企仍需轻重并举，开拓多元化业务布局，通过精细化管理，实现资金回笼和资产经营的高效运转，逐步重启增长。

(五) 新开购物中心增速放缓，三四线消费红利凸显

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

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

全国新开业购物中心数量



(六) 品牌收缩与扩张并存，体验与效率并重

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

1、业态结构调整显著，餐饮与体验类业态持续扩张

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

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

儿童亲子业态大幅收缩，开关店比低至 0.67，教育类品牌收缩最明显。

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

2、新兴品牌与体验经济驱动创新

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

3、连锁化与区域扩张并行，资源共享模式兴起

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

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

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

地产开发业务的主要产品为各类品质住宅，包括中高层住宅、低密度的多层洋房与别墅等。公司住宅产品的客群维度包括基于年轻时尚人群需求的“乐居”、家庭品质升级需求的“圆梦”、颐养享受需求的“尊享”三大产品线。各维度的组合使公司的产品满足不同经济能力与购房需求的客户对不同风格的偏好，做到客户类型上的全面覆盖。报告期内，公司持续打造品质改善“品悦系”特色住宅产品，秉承“品质空间，与人欢喜”的价值主张，实现居住空间从物理容器到精神载体的跨越，塑造新城独有“味道”。

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

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

通过“一个承载休闲、社交、购物功能的大空间与一个主题性的业态和空间创新性复合，从而让每一个购物中心，都拥有一个不同的 X 空间”的“Mall+X”方式打造新型商业空间，构建新型业态组合，形成独具特色的商业标志，打造商业地产差异化竞争力。新城商业打通商业地产开发与运营环节，实现轻资产管理输出项目的落地，整合商业地产全产业链、多业态共同发力，控制项目拓展、规划设计、商业地产开发、商业地产招商运营、资产管理的各个环节和终端出口，统领上下游产业链及商业链，把品牌、创新、渠道有机融合，共同打造系统的幸福商业生态链，为“商业”赋予越来越丰富的定义，为越来越多的消费者带来幸福感。吾悦广场以“深度运营”为引领，以“用户思维”为根本，致力于从空间运营到用户运营、从招商思维到经营思维、从客流营造到用户服务的转变，构建以用户为核心，满足业主、商家、用户和商管等多方价值诉求的新型价值关系。公司目前已形成一支数千人的专业商业运营管理团队，从前期商业规划、招商落位，到后期营运管理和营销推广，具备全面的商业资源统筹和管理能力。同时，吾悦广场与上万家国内外一流品牌商家建立了战略合作伙伴关系，强大的商业磁场聚集海量商流及客流。通过不断创新精细化管理体系，打造信息化智能管控平台“新云智能化管理系统”。从而实现“提升管理效能”、“扩大管理范围、降低管理成本”、“保证项目运行品质”、“适当降低各项目能耗及人力成本”的目标。

报告期内，由吾悦广场原创的“幸福中国家”，联动全国逾 170 座吾悦广场同步展开，此次活动实现了客流与销售的进阶式突破。通过“我爱你五月”赠送陪伴套餐，收获了较好的网络声量与口碑。此外，组织了“大漠有悦”专项活动，提出了“周周有花样”，未来将进一步形成优秀案例进行全国推广。在创新维度，正式确定了吾悦商管的企业人格——“五边形经营理念”。通过“悦会员”进

行付费制会员的尝试，悦会员权益上线以来已累计预约 3.2 万次。新城商业将持续聚焦消费者的情感需求，发挥线上线下的协同价值，面向未来，回归本质，在更广阔的场景里与消费者建立深度链接。基于吾悦商管在商业地产领域的核心资源禀赋、行业领先地位及多维资源网络，吾悦商管将矢志不渝深挖商业资产价值潜力，力争为中国商业地产发展史铸就具有时代标杆意义的里程碑，为全球商业文明演进贡献东方商业智慧。

四、报告期内核心竞争力分析

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司核心竞争力保持稳定，延续了 2023 年的良好发展态势。公司始终坚持“地产开发+商业运营”双轮驱动的经营模式，在维持现有竞争优势的基础上，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运营“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。相较于专注商业运营业务的企业，公司在市场化程度较高的地产开发领域实现了快速发展，展现出卓越的项目全周期管控能力和资金高效周转优势，这为企业在重点区域的战略深耕奠定了坚实基础。与纯粹住宅开发企业相比，公司在商业地产领域形成了独特的规模化开发体系和精细化运营模式，这种商业模式能够持续输出稳健现金流，有效增强企业抵御市场波动周期的能力。两大业务板块形成的差异化竞争优势与协同共生关系，构成了企业核心竞争力得以持续强化的重要根基。

在 Z 世代消费力量全面崛起的背景下，品质化、场景化、体验型的消费需求正重塑商业市场格局。当代消费者对空间体验的价值诉求已超越单纯物质满足，转向精神共鸣与文化认同。这种以人为中心的空间营造思维，正在重新定义商业地产的价值维度。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，通过地产开发与商业运营的联动，实现资源与品牌的共享，已在全国范围内布局 200 座吾悦广场，已开业及管理输出的吾悦广场达 173 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）商业地产综合运营能力持续提升

以新城控股的“使命、愿景、价值观”为初心，聚焦长期主义发展，以吾悦广场的“规模领先 深度运营”的核心优势为信心，吾悦商管与超 3.2 万家品牌商家亲密相伴，已悄然在全国绽放 173 座璀璨的商业地标。2024 年，吾悦商管实现稳定经营，新开吾悦广场 15 座，商业运营总收入实现 128.08 亿元，销售、收入、客流、会员消费均同比提升。2024 年，公司在深度运营基础上，进一步迭代机制、深挖效能、创新经营，发布了吾悦商管“五边形经营理念”，持续为业主创造资产回报、为商家提供平台、为客户创造舒适体验，坚持做有人格的商业。吾悦商管潜心研究各种小切口，通过色彩、光线、温度等触点的人性化更新，让消费者愿意留在吾悦广场。通过“我爱你五月”、“幸福中国家”、“周周有花样”等各种量级的品牌 IP 活动及“悦会员”付费会员体系的打造及运营，让消费者因为线下商业而欢喜，用健康、陪伴、愉悦的情绪价值，建立线下的差异化优势。对每个广场基于品牌级次进行商业内容评分，邀请内部中高管和外部品牌方领导授课，拥抱“绿色”，拥抱“智能”，拥抱“ESG”，做到低能耗，高绩效。自研的 ERP 平台绿洲系统，依托信息化、智能化高效地管理与整合关键业务流程，进一

步提升管理质效和消费者购物体验。珍惜吾悦平台上每一个品牌，一视同仁地去管理每一个委托方的项目。伴随有落地的管理动作、有辨识度的管理体现，吾悦商管核心优势未来将持续转化为有质量的经营业绩。

(三) 良好的品牌影响力

公司在国内房地产领域持续保持领先的品牌优势，凭借优质的产品力、全周期商业资产运营管理能力、精准的市场定位及良好的客户口碑，持续构建差异化的品牌护城河。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发布的权威榜单中表现亮眼：荣获“商业地产综合实力 TOP10”第 4 位、“商业地产运营 TOP10”第 2 位，“地产开发+商业运营”双轮驱动的协同效应进一步凸显。中指研究院同期授予公司五项重量级荣誉，包括：“商业地产运营 10 强”、“融资能力 10 强”、“盈利性 10 强”及“代建优秀运营企业”称号。行业媒体方面，获得经济观察报“2024 稳健发展价值企业”；获得乐居财经“2024 年金燕子奖”及“2024 年社会责任标杆企业”。

(四) 务实高效的人力资源管理机制

公司始终将员工视为最宝贵的资产，坚信持续奋斗的优秀人才是公司商业成功和可持续发展的重要保障。公司充分尊重并保护员工的合法权益，建立透明公正的薪酬福利体系，并提供广阔的员工发展平台，打造多元包容的工作环境，为公司的高质量可持续发展提供保障。

“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，建立内部人才流动机制，明确各层级人员任职履历要求和培养方案，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。外招和内培双管齐下，拥有了一批洞悉行业发展趋势、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。

公司重视员工的成长，为员工提供明确的晋升路径与完善的人才培养体系，助力员工不断提升技能和能力，实现自我能力提升与突破，达到个人职业目标的要求。2024 年，公司持续完善培训体系，打造与升级精品课程；开发升级 e 学在线学习平台，推出多层次多类别的培训发展项目，确保员工能力与企业需求同步增长。

公司高度重视与员工的沟通交流，采取了多种举措确保与员工的沟通顺畅。鼓励员工提出建议，开放多种员工反馈通道，设立了董事长诚议邮箱并开通“有诚议”系统，同时也定期与员工主动进行面对面沟通，并开展员工满意度调查，致力于打造良好的公司氛围。面对员工提出的建议，公司认真梳理、积极采纳，将其作为改进工作、优化流程的重要参考。面对投诉举报，公司严肃对待，深入调查核实情况，对存在问题的部门或个人进行严肃问责，切实维护员工的合法权益，确保公司运营的公平公正。

(五) 踏实进取的经营团队

员工的幸福感和满意度是企业长远发展的基石。公司秉承“以人为本”的理念，让每一位员工都能在这里实现个人价值与职业发展，因此也练就了一支踏实进取的经营团队。

新城控股保留和培养有学习能力、创新能力、高执行力、耐受逆境的优秀经营人才，他们主动拥抱变化，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，用实际行动践行着“面向未来，勇于担当，诚信踏实，相互成就”的企业核心价值观。

公司全体员工秉承“诚实做人，踏实做事”的企业精神，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。

(六) 具有新城特色的可持续发展战略

低碳可持续发展已成为当下全球经济的核心议题，我国“双碳”目标引领的战略体系正在系统推进，绿色消费与健康生活理念正加速渗透社会各领域，重塑着公众的生活方式与价值选择。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。公司立足“双碳”战略时代机遇，以前瞻性视野重构人居空间价值体系，着力打造集健康、舒适、智慧、

安全于一体的四维科技住宅产品矩阵，持续输出具有行业标杆意义的低碳化、数字化、生态化人居实践范本。截至目前，公司新建及在建项目的绿建覆盖率达到 100%，累计获得 64 项国内外绿色认证，100 座吾悦广场获得省级以上绿色商场称号。公司着力推进“公益三小时”活动，号召全体新城人身体力行参与志愿服务。作为率先发布可持续发展报告的上市企业，公司的 ESG 评级提升至 BBB 级。未来公司将持续沉淀综合能源技术能力、全周期绿建认证覆盖能力、超低能耗技术能力、碳排放管理能力及绿色金融创新工具应用能力等，通过构建“技术研发+标准输出+场景赋能”的价值链闭环，着力打造具备行业引领性的技术解决方案输出能力，锻造成未来发展的新型收益增长极。

五、报告期内主要经营情况

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

(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	88,998,583,082	119,174,277,853	-25.32
营业成本	71,373,449,015	96,467,563,511	-26.01
销售费用	3,965,124,481	5,130,052,610	-22.71
管理费用	2,758,130,397	3,393,108,302	-18.71
财务费用	3,310,619,463	2,966,000,340	11.62
研发费用	6,876,772	20,365,462	-66.23
经营活动产生的现金流量净额	1,512,361,320	10,157,788,553	-85.11
投资活动产生的现金流量净额	1,350,281,190	1,166,798,449	15.73
筹资活动产生的现金流量净额	-9,088,320,432	-20,084,718,329	54.75

研发费用变动原因说明：本年度公司处置了产生研发费用的某子公司。
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 889.99 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 760.41 亿元，较上年同比下降 29.16%；公司物业出租及管理实现营业收入 120.29 亿元，较上年同比增长 13.15%。

(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	76,041,006,443	67,126,986,121	11.72	-29.16	-27.35	减少 2.19 个百分点
物业出租及管理	12,029,118,187	3,588,775,823	70.17	13.15	12.13	增加 0.27 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	15,549,940,331	14,642,243,772	5.84	-39.61	-32.90	减少 9.42 个百分点
河南	6,346,654,940	5,893,955,999	7.13	74.29	93.14	减少 9.07 个百分点
山东	6,010,743,355	5,714,002,154	4.94	-13.19	-11.98	减少 1.3 个百分点
湖南	5,750,702,701	4,968,752,544	13.60	-4.57	-12.81	增加 8.17 个百分点
广东	5,628,555,604	5,403,602,225	4.00	10.07	23.06	减少 10.13 个百分点
天津	5,499,371,546	5,214,577,283	5.18	-34.66	-32.91	减少 2.48 个百分点
浙江	4,537,692,320	3,709,949,065	18.24	-61.82	-63.70	增加 4.23 个百分点
湖北	3,930,799,995	3,722,214,588	5.31	-3.82	0.09	减少 3.7 个百分点
山西	3,411,615,051	2,938,872,323	13.86	67.08	77.99	减少 5.27 个百分点
贵州	2,662,028,024	1,990,046,848	25.24	90.35	65.77	增加 11.08 个百分点
云南	2,461,219,833	1,653,113,123	32.83	82.13	50.08	增加 14.34 个百分点
河北	2,458,200,431	2,095,053,798	14.77	-23.89	-25.53	增加 1.88 个百分点
陕西	2,395,689,392	1,636,697,160	31.68	-25.69	-41.28	增加 18.14 个百分点
重庆	1,999,590,451	1,682,142,328	15.88	-55.37	-55.23	减少 0.25 个百分点
安徽	1,212,314,319	936,872,959	22.72	-76.57	-77.37	增加 2.73 个百分点
福建	1,159,451,717	828,078,740	28.58	19.84	29.19	减少 5.17 个百分点
青海	1,115,328,687	902,389,761	19.09	不适用	不适用	不适用
其他	3,911,107,746	3,194,421,451	18.32	-71.29	-71.33	增加 0.11 个百分点
合计	76,041,006,443	67,126,986,121	11.72	-29.16	-27.35	减少 2.19 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	67,126,986,121	94.93	92,401,039,797	96.65	-27.35	
物业出租及管理	管理服务	3,588,775,823	5.07	3,200,468,408	3.35	12.13	

(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 61,812.31 万元，占年度销售总额 0.69%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0。

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 212,653.71 万元，占年度采购总额 10.14%；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	581,391,857	2.77
供应商二	478,188,407	2.28
供应商三	365,434,727	1.74
供应商四	351,951,243	1.68
供应商五	349,570,875	1.67
合计	2,126,537,109	10.14

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	3,965,124,481	5,130,052,610	-22.71
管理费用	2,758,130,397	3,393,108,302	-18.71
财务费用	3,310,619,463	2,966,000,340	11.62

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	6,876,772
本期资本化研发投入	
研发投入合计	6,876,772
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.01
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	222
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	1.11
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	57
本科	162
专科	3
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)	4
30-40 岁 (含 30 岁, 不含 40 岁)	111
40-50 岁 (含 40 岁, 不含 50 岁)	103
50-60 岁 (含 50 岁, 不含 60 岁)	4
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	1,512,361,320	10,157,788,553	-85.11	销售商品、提供劳务收到的现金较上年大幅减少
投资活动产生的现金流量净额	1,350,281,190	1,166,798,449	15.73	
筹资活动产生的现金流量净额	-9,088,320,432	-20,084,718,329	54.75	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	10,295,993,897	3.35	18,971,301,140	5.07	-45.73	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	25,640,000	0.01	15,640,000	-	63.94	本年购入了金融资产
应收票据	250,000	0.00	53,108,403	0.01	-99.53	系公司到期应收票据正常兑现
存货	97,008,489,596	31.58	142,506,571,410	38.09	-31.93	系公司项目交付结转
其他流动资产	9,266,663,476	3.02	15,373,393,289	4.11	-39.72	主要系公司项目交付对应的合同取得成本结转
长期待摊费用	109,839,465	0.04	80,778,023	0.02	35.98	系公司临时设施增加所致
短期借款	364,041,077	0.12	1,264,177,525	0.34	-71.20	系公司本年偿还有息负债所致
应付票据	422,022,898	0.14	1,758,864,987	0.47	-76.01	系公司到期应付票据正常兑付
合同负债	55,308,645,214	18.00	106,091,241,393	28.36	-47.87	系公司项目交付结转
应付职工薪酬	531,414,503	0.17	843,206,528	0.23	-36.98	系公司人员减少导致期末应付职工薪酬的减少
一年内到期的非流动负债	12,078,512,897	3.93	19,323,589,752	5.17	-37.49	系公司本年偿还有息负债所致
其他流动负债	4,712,076,258	1.53	10,003,990,015	2.67	-52.90	系公司项目交付结转导致待转销项税额减少
长期借款	31,757,257,226	10.34	23,490,729,076	6.28	35.19	系公司本年新增了部分长期有息负债

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

项目	账面余额	账面价值	受限类型
货币资金	3,699,885,573	3,699,885,573	预售监管资金，按揭贷款保证金等
存货	41,950,752,237	37,837,691,548	抵押融资
长期股权投资	1,967,856,483	1,967,856,483	质押担保
固定资产	2,220,024,334	1,537,572,704	抵押融资
无形资产	932,608,715	838,406,215	抵押融资
投资性房地产	102,493,000,000	102,493,000,000	抵押融资
合 计	153,264,127,342	148,374,412,523	

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 401.71 亿元，销售面积 538.82 万平方米，实现结转收入金额 1,336.66 亿元（包含合联营项目），结转面积 1,388.85 万平方米，报告期末待结转面积 1,251.07 万平方米（包含合联营项目），详见本节“一、经营情况讨论与分析”。

4、报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

序号	地区	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	43	商铺及购物中心	3,997,787	2,382,059	2,340,028	98.24%	3,335,528,257	是	9.48
2	浙江	18	商铺及购物中心	1,618,168	989,200	975,675	98.63%	1,507,337,907	是	10.93
3	安徽	14	商铺及购物中心	1,258,300	750,853	738,521	98.36%	883,394,536	是	9.16
4	陕西	7	商铺及购物中心	659,454	382,873	380,044	99.26%	627,084,531	是	10.08
5	山东	14	商铺及购物中心	1,337,512	755,323	747,569	98.97%	745,515,107	是	8.45
6	湖南	6	商铺及购物中心	502,482	302,877	289,155	95.47%	408,093,908	是	9.51
7	广西	5	商铺及购物中心	455,455	274,894	272,302	99.06%	263,651,672	是	7.49
8	云南	6	商铺及购物中心	571,450	344,806	342,339	99.28%	332,476,973	是	8.17
9	湖北	8	商铺及购物中心	732,139	447,716	445,460	99.50%	544,969,526	是	10.07
10	江西	4	商铺及购物中心	355,429	219,191	215,178	98.17%	266,819,939	是	8.53
11	四川	6	商铺及购物中心	529,525	329,815	318,398	96.54%	294,223,899	是	8.44
12	吉林	2	商铺及购物中心	254,609	142,960	142,960	100.00%	182,747,257	是	9.59
13	海南	1	商铺及购物中心	111,582	64,808	64,808	100.00%	169,171,710	是	14.29
14	天津	4	商铺及购物中心	306,382	194,294	188,841	97.19%	254,433,253	是	10.01
15	河北	2	商铺及购物中心	209,880	119,508	119,406	99.91%	177,851,319	是	10.18
16	上海	3	商铺及购物中心、办公楼	156,575	110,699	97,416	88.00%	163,469,856	是	4.73
17	贵州	2	商铺及购物中心	175,541	111,173	111,173	100.00%	116,818,646	是	8.74
18	青海	2	商铺及购物中心	196,568	123,694	123,694	100.00%	115,637,396	是	11.55
19	内蒙古	2	商铺及购物中心	190,313	109,487	103,665	94.68%	79,060,214	是	5.50
20	福建	3	商铺及购物中心	261,872	154,506	154,506	100.00%	161,355,464	是	9.11

21	辽宁	3	商铺及购物中心	299,107	154,831	152,995	98.81%	212,472,386	是	9.54
22	河南	4	商铺及购物中心	332,799	202,556	166,197	82.05%	167,102,055	是	8.66
23	宁夏	1	商铺及购物中心	100,225	59,475	58,387	98.17%	78,425,983	是	9.27
24	重庆	5	商铺及购物中心	503,520	301,912	280,707	92.98%	161,026,297	是	4.26
25	广东	3	商铺及购物中心	254,970	161,274	158,621	98.35%	159,357,127	是	12.34
26	山西	3	商铺及购物中心	328,309	189,248	187,778	99.22%	216,089,354	是	8.12
27	甘肃	1	商铺及购物中心	123,752	70,334	70,334	100.00%	113,090,381	是	11.37
28	新疆	2	商铺及购物中心	220,262	132,467	131,255	99.09%	212,671,402	是	13.69

注：1、截至 2024 年 12 月 31 日，公司持有的已开业吾悦广场为 148 座，管理输出的已开业吾悦广场为 25 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、2024 年度公司商业运营总收入为 128.08 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；2023 年度公司商业运营总收入为 113.24 亿元（即含税租金收入）。

4、出租率为 2024 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 25 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
536.50	5.92	8.80

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 61.74 亿元，利率为 8%；应付关联方西藏新城悦物业服务股份有限公司计息款项为 1.94 亿元，利率为 6.05%。

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	65,640,000	-	-	-	10,000,000	-	-	75,640,000
合计	65,640,000	-	-	-	10,000,000	-	-	75,640,000

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

(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

2024 年，房地产行业仍在低位调整中探索前行，市场环境充满挑战。房地产仍是国民经济的支柱产业，在当前中国经济新旧动能转换的关键时期，房地产市场的稳定尤为重要。中央层面适时调整优化，提出“优化存量、严控增量”、“促进房地产市场止跌回稳”、“稳住楼市”等政策定调，从供需两端协同发力，稳定房地产市场，促进行业可持续发展。四季度开始，居民购房需求逐渐回暖，市场出现阶段性企稳迹象。但城市间分化加剧，房地产投资低迷、土地出让收入下滑、房企销售业绩下降、房地产企业债务风险等问题仍需进一步化解。房地产发展模式仍处于调整期，人口增量变化、住房观念转向、房企经营模式变化等都将重构。房地产行业竞争格局也将持续分化，市场集中度不断提升。企业需要聚焦应对逆境、谋求发展的核心战略，全力打造核心竞争力，大幅缩减债务规模，持续优化管理，提高运营效率，降低经营成本，保持较高盈利能力。

商业运营行业在消费复苏与存量竞争的双重挑战中加速转型，体验经济与效率升级成为破局关键。尽管实体商业面临电商分流、消费分级等压力，但优质商业载体凭借场景创新与精细化运营，仍展现出强劲韧性。中央及地方持续加码促消费政策（如“消费提振年”、“绿色智能家电下乡”），叠加居民消费信心逐步修复，商业地产结构性机遇凸显。

吾悦商管以全国 200 座综合体布局（173 座在营）、超 1,600 万方商业体量稳居行业前三（据克而瑞商业地产排行榜），管理输出项目规模突破 40 个，管理资产规模超越行业平均水平 30%。依托“五边形经营理念”与数智化系统（绿洲 ERP、新云平台），吾悦商管出租率达 97.97%，保持行业领先，2024 年商业运营总收入突破 128 亿元，会员体系覆盖超 4,370 万高粘性用户，成为行业运营效率标杆。

商业运营将在消费复苏与存量竞争的双重驱动下加速分化。宏观层面，政策端持续释放消费提振信号，绿色消费、城市更新等政策红利为实体商业注入活力；消费端，消费者对情感价值、文化体验的需求倒逼商业空间创新，头部商业企业凭借场景化运营与差异化内容（如国潮文化、沉浸式业态）持续吸引优质品牌集聚；金融端，2025 年 3 月 16 日中办和国办印发《提振消费专项行动方案》，支持符合条件的消费领域项目发行公募 REITs。当前已上市的 7 只消费基础设施公募 REITs 主要为购物中心资产，同时开始逐渐从购物中心向农贸集市、文化商街等民生消费场景延伸。未来，在政策的引导与鼓励下，公募 REITs 将响应提振消费大战略，助力消费基础设施资产焕发新活力，公司也将积极探索、尝试公募 REITs、私募 REITs、PRE-REITs 等多层级 REITs 产品。与此同时，行业竞争从规模扩张转向精细化运营，AI 招商、数据驱动决策、低碳技术应用成为效率提升的关键抓手。短期挑战聚焦于消费信心修复与存量项目同质化竞争，长期则需应对 ESG 标准升级与资产回报压力。在此背景下，具备规模壁垒、高效运营能力及前瞻性战略布局的企业将占据先机。吾悦商管凭借头部规模、高效运营与前瞻性 ESG 布局，有望率先穿越周期，成为“消费复苏+存量焕新”双主线下的行业引领者。公司坚信，行业寒冬终将过去，新城控股将继续保持黑暗穿行的勇气与毅力，积极面对房地产新形势、新格局。

(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，提升盈利能力，强调运营提质。在房地产发展新形势、新格局下，公司将持续挖掘持有型及管理输出型吾悦广场的经营潜力，提升资产价值及回报率，并积极拓展高价值商业综合体投资、运营机会；科学合理设置销售及经营评价指标，高质量回笼资金、减少资金沉淀，保障经营安全、稳健的前提下适时、适度寻求新的投资窗口机遇；紧密拥抱各类型政策利好工具，进一步夯实“投融建销管退”全周期能力，积极探索、尝试多层级 REITs 产品的申报发行，为资产价值释放创造有利条件，实现大资管战略的顺利落地。

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。此外，为适应房地产发展新形势，持续发挥地域深耕优势成果，公司已于 2022 年正式成立新城建管轻资产平台，定位为全业态综合管理服务商。基于公司的高效运营与品牌优势，持续挖掘并维护好属地资源，与地方政府、开发企业、土地所有者等密切合作，为委托方提供商业、办公、酒店、住宅等项目的咨询、代建、代销、代管服务，助力公司“轻重并举”协同发展。

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。明确吾悦商管三级管理架构，适配人员汰换、岗责激励机制，充分坚守“五边形经营理念”，将核心优势转化为持续的经营业绩。强化数字化、智能化工具及平台的使用，切实提升工作效率，从而更好地赋能商业，助力深度运营及精细化管理顺利实现。从“量、价、质”三个维度重新定义招商职能，强化总对总及各类商业资源的维护，并突出商业内容打造的重要性，以极具魅力的内容助力客流的持续增长。积极缩短掉铺空窗期，并持续挖掘情绪价值营销方式及各类型营销活动，让运营既对整体收入指标负责，也对过程管控负责。聚焦客户体验，强化一店一色品质空间打造，基于对色彩美学的认知和理解，不断迭代多维场景空间的品质提升。地产开发将一如既往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，保障商业精彩开业、住宅高品质交付。

4、科技赋能

公司通过长期投入，持续推进业务数字化转型。从依赖个体经验决策的 1.0 阶段（人治），到通过信息系统固化制度管控的 2.0 阶段（法治），逐步进入数据智能驱动的 3.0 阶段（数治）。

公司基于 SAP 平台研发了覆盖地产开发和商业运营全产业链的一体化 ERP 平台，对原有的 100 多个信息系统进行系统化重构。打破数据孤岛，将业务数据横向跨职能口径统一、纵向总部至一线贯通、业财一体，实现了“用数据说话、用数据决策”的管理升级变革。

在吾悦商管深度运营战略的驱动下，报告期内，公司自主研发的吾悦会员系统正式全面上线。吾悦会员系统构建了一个功能完备、互联互通的生态体系，涵盖会员服务端（C）的“吾悦广场小程序”、商户服务端（B）的“吾悦商户服务平台小程序”，以及统一的管理后台（P），成功实现了“会员-商户-广场”三端一体化的高效协同运作模式。

依托会员系统，吾悦商管重构会员运营体系，形成“用户群体洞察→会员体系建设→会员价值实现→广场运营优化”的生态链正向循环。全年新增吾悦会员数量超千万，累计会员总数超 4000 万，会员消费占比超 30%，消费者年度满意度达 95 分。充分彰显了吾悦会员体系坚实稳定的运营能力和不断凝练的核心竞争力。

在施工管理端，公司自研的“芯智造”APP 与工业物联网深度融合，通过数字化手段显著提高工程管理质量。

在营销企划端，公司紧跟时代步伐，举办 AIGC 挑战赛，激发全体员工“学 AI、用 AI”的主观能动性。通过 AI 工具赋能，对外部广告公司的使用大幅减少，实现了人员集约、效率提升和费用降低。

未来，公司将不断更新迭代 AI 模型和技术，让 AI 与公司业务更紧密地集成，实现从个人效率工具到企业赋能平台的升级，重构生产力方程式，构建起自我迭代的数智化生态系统，让科技力量进入“流程管控→管理赋能→科技引领”的正向循环，持续推动企业实现更深层的数字化转型升级。

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，具备较强风险管理能力的企业，公司在 2025 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。

我国房地产行业正处于新的发展阶段，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

面向 2025 年，新城控股将在坚守与变革中再启新程。公司将坚守“让幸福变得简单”的企业使命，秉持长期主义，回归发展本质，持续推进大资管战略落地，在地产开发及轻资产业务拓展中稳中求进，在吾悦广场经营质量上精益求精，发挥“投融资销管退”全周期能力，强化各方深度合作，健全风险管理机制，实现稳健、务实的长远发展。公司将坚守骆驼文化的企业基因，强化管理干部作风建设，不忘初心，打造一支能征善战的默契团队。同时，公司也将主动求变，顺应新质生产力发展新格局，追求更高组织效能，向精细化管理要效益，借助人工智能等前沿技术，全力深化数字化转型，加速推动经营管理变革。公司将继续为优秀人才搭建广阔舞台，鼓励所有新城人充分发挥才能与潜力，勇于在不同的岗位上绽放光芒，与公司并肩前行。站在公司发展的新起点，全体新城人将以更昂扬的斗志、更坚定的信念、更踏实的作风再出发，为社会创造更多价值，以奋进绘就新城底色。

2025 年，地产开发板块将继续坚守既定方向及策略，“化风险、守价值、调结构”。“化风险”即保交付、保开业、保现金流安全、保主体信用安全；“守价值”即自销量价平衡、资产保值增值、保留核心团队及能力；“调结构”即强调建管发力，轻重并举、存量增量并举、开发经营并举，助力公司穿越周期。2025 年公司高度重视，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。2025 年，公司计划新开工 16 个子项目，新开工建筑面积 169.55 万平方米。公司计划竣工 104 个子项目，预计竣工总建筑面积 555.05 万平方米。

商业运营是一个可以穿越周期的行业，每一个成功的运营者都有其成功的关键要素、价值主张、经营理念，这也是企业基于自身的使命、愿景和价值观及长期的经营实践，提炼出的一种经营指导思想。它让企业形成统一的管理语言，并贯穿于企业的日常运营、市场营销、人力和财务管理等各个环节；最终指引企业将核心优势转化为持续的经营业绩。对于一个穿越历史、持续百年的行业，如果企业能拥有一个正确的经营理念，它将伴随该企业始终应对行业发生的变化。2025 年吾悦商管将继续坚守“五边形经营理念”，追求卓越经营，只争朝夕、奋力争先；总部建章立制，一线高效执行；加速梯队建设，提升人才厚度，持续营造文化简单、沟通顺畅的氛围。2025 年，公司商业管理板块将继续承接对公司资产保值、升值和利润的要求，加强 NOI 指标关注度。经营协同方面，公司更加强调可同比项目销售增长、收入增长，积极探索建立联营机制，与商户、商家一同前行；消费体验方面，将持续关注品质，增加品质空间的量化打分，同时，提升掉铺率指标关注度，要求每一次品牌更迭间不要出现空档期，做到无缝衔接，保障顾客每一次购物体验；可持续发展方面，亦将拓展指标作为常态化考核指标，聚焦区域深耕发展、资源协同，进一步凸显规模布局优势。公司计划 2025 年实现商业运营总收入 140 亿元，新开业持有吾悦广场及管理输出项目 5 座。

2025 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
鄂州鄂城项目-三期二批次	鄂州市	98.63%	20,794	74,079	2025 年 1 月	2027 年 12 月
仙桃南城项目-北地块住宅六期	省直辖	97.05%	50,775	169,558	2025 年 7 月	2027 年 12 月
昆明蓝光新城碧桂园古滇水云城-三期	昆明市	21.59%	79,773	165,428	2025 年 6 月	2027 年 5 月
汕尾海丰县新城和樾-三期二标	汕尾市	92.68%	17,559	96,500	2025 年 9 月	2028 年 3 月
广州新城翡丽云境-二期	广州市	99.41%	27,879	124,802	2025 年 6 月	2027 年 8 月
昆明晋宁项目-五期(2 号地块)	昆明市	99.53%	31,430	137,668	2025 年 7 月	2027 年 8 月
六盘水新城凤凰台-四期	六盘水市	99.35%	45,083	183,319	2025 年 9 月	2027 年 7 月
六盘水新城凤凰台-三期三批次	六盘水市	99.35%	34,512	140,332	2025 年 9 月	2027 年 7 月
阜阳颍上项目-六期(地块一北侧部分)	阜阳市	97.17%	7,222	19,752	2025 年 12 月	2028 年 5 月
淄博周村项目-西地块二期三批次	淄博市	99.22%	23,125	72,020	2025 年 9 月	2027 年 9 月
淄博周村项目-西地块二期四批次	淄博市	99.22%	23,771	74,033	2025 年 9 月	2027 年 9 月
淮安涟水县新城和樾府-二期	淮安市	95.93%	22,857	52,799	2025 年 5 月	2027 年 3 月
淮安海尚风华-(2-3#地块)整期	淮安市	62.92%	36,904	119,307	2025 年 11 月	2028 年 6 月
苏州 MOC 芯城汇项目三部-27 号地块	苏州市	95.87%	8,082	63,990	2025 年 12 月	2027 年 12 月
镇江扬中吾悦广场项目	镇江市	99.53%	8,706	30,120	2025 年 6 月	2027 年 4 月
常州新城龙控黑牡丹品悦尚院-一期	常州市	16.43%	53,476	171,782	2025 年 7 月	2028 年 5 月
合计			491,948	1,695,489		

2025 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
黄石大冶项目-二期一批次	黄石市	98.63%	12,074	38,827	2022 年 12 月	2025 年 6 月
黄石大冶项目-二期二批次	黄石市	98.63%	16,980	54,602	2023 年 4 月	2025 年 11 月
鄂州鄂城项目-三期一批次(3、6 号楼)	鄂州市	98.63%	11,341	40,403	2023 年 11 月	2025 年 8 月
随州曾都项目-三期(二批次)	随州市	80.20%	14,642	47,282	2021 年 11 月	2025 年 7 月
武汉新城桃李郡-三期二批次(1-3、5、8#)	武汉市	76.55%	9,289	36,716	2023 年 6 月	2025 年 12 月
仙桃南城项目-南地块住宅三期	省直辖	97.05%	22,044	73,614	2022 年 10 月	2025 年 5 月
仙桃南城项目-北地块住宅四期	省直辖	97.05%	52,400	174,984	2022 年 8 月	2025 年 6 月
娄底娄星项目-三期二批次(住宅地块-北侧)	娄底市	98.63%	6,121	22,278	2023 年 4 月	2025 年 12 月
石家庄正定县新城正弘府-三期	石家庄市	66.20%	9,408	25,207	2021 年 8 月	2025 年 12 月
天津新城悦隽年华二期-028 地块一批次	天津市	95.87%	45,356	100,827	2023 年 11 月	2025 年 10 月
天津新城悦隽公馆(9 号地)-四期	天津市	99.01%	21,693	48,845	2023 年 8 月	2025 年 4 月
郑州荥阳市新城尚郡-A01A02 地块二期	郑州市	50.50%	21,936	86,118	2023 年 3 月	2025 年 9 月
郑州荥阳市新城海棠晓月-一期	郑州市	76.19%	12,978	33,970	2021 年 3 月	2025 年 12 月
天津宝坻项目-三期	天津市	99.02%	15,877	47,963	2023 年 4 月	2025 年 4 月
天津宝坻项目-二期	天津市	99.02%	16,520	49,904	2022 年 5 月	2025 年 7 月
商丘睢阳项目-商业整期	商丘市	99.01%	10,161	32,713	2021 年 4 月	2025 年 12 月
商丘睢阳项目-101 地块二期	商丘市	99.01%	38,086	122,616	2022 年 10 月	2025 年 6 月
安阳文峰项目-四期(B 地块)	安阳市	99.01%	41,971	132,379	2022 年 4 月	2025 年 4 月
云浮云城项目-二期一批次-15#楼	云浮市	99.02%	4,276	15,781	2023 年 8 月	2025 年 9 月
汕尾海丰县新城和樾-二期二标	汕尾市	92.68%	31,028	170,521	2022 年 10 月	2025 年 5 月
广州新城翡丽云境-一期二批次	广州市	99.41%	7,004	31,352	2023 年 6 月	2025 年 8 月
保山隆阳项目-二期 B(2#地块)	保山市	99.01%	12,601	46,805	2021 年 8 月	2025 年 10 月
昆明晋宁项目-三期(3 号地块三批次)	昆明市	99.53%	6,755	29,586	2021 年 3 月	2025 年 11 月
贵阳云岩项目-二期	贵阳市	59.41%	15,171	115,187	2021 年 11 月	2025 年 9 月
贵阳云岩项目-回迁区	贵阳市	59.41%	29,943	227,341	2022 年 3 月	2025 年 12 月
贵阳经开项目-三期(A 地块住宅标段)	贵阳市	99.01%	7,408	28,268	2022 年 3 月	2025 年 1 月
贵阳经开项目-四期(武装部地块 9 号地)	贵阳市	99.01%	16,573	63,242	2022 年 6 月	2025 年 7 月
六盘水新城凤凰台-三期一批次	六盘水市	99.35%	12,715	51,700	2023 年 6 月	2025 年 6 月

宜宾翠屏项目-大商业整期	宜宾市	96.57%	5,162	23,081	2021年11月	2025年8月
宜宾翠屏项目-一期一批次	宜宾市	96.57%	20,548	91,881	2023年6月	2025年12月
宜宾翠屏项目-二期二批次	宜宾市	96.57%	12,285	54,931	2024年4月	2025年12月
重庆大足项目-五期（3号地块）	重庆市	98.67%	46,619	129,421	2023年5月	2025年9月
重庆江津项目-四期（南地块）	重庆市	99.01%	50,209	150,142	2022年2月	2025年12月
乌鲁木齐会展项目-四期（一批次）	乌鲁木齐市	48.67%	17,924	47,100	2023年4月	2025年8月
乌鲁木齐会展项目-四期（二批次）	乌鲁木齐市	48.67%	8,677	22,801	2023年9月	2025年11月
乌鲁木齐米东项目-住宅三期	乌鲁木齐市	99.34%	20,651	55,377	2022年8月	2025年8月
乌鲁木齐米东项目-住宅二期	乌鲁木齐市	99.34%	8,016	21,496	2022年5月	2025年7月
乌鲁木齐米东项目-住宅四期	乌鲁木齐市	99.34%	8,285	22,218	2023年10月	2025年11月
内江市中项目-三期A组团	内江市	99.53%	20,347	68,596	2021年5月	2025年12月
内江市中项目-三期B组团	内江市	99.53%	12,047	40,615	2023年5月	2025年12月
大同云冈项目-二期（1#地块一批次）	大同市	99.94%	9,047	26,533	2021年9月	2025年9月
安康汉滨项目-四期（1#地块一标段）	安康市	99.34%	24,688	87,514	2022年5月	2025年7月
安康汉滨项目-五期（2#地块）	安康市	99.34%	18,812	66,686	2023年8月	2025年12月
运城盐湖项目-三期（2#地块一批次）	运城市	99.19%	7,418	28,149	2022年3月	2025年10月
运城盐湖项目-四期（2#地块二批次）	运城市	99.19%	19,855	75,342	2023年11月	2025年10月
宿迁泗阳项目-4-1期	宿迁市	99.01%	3,003	10,553	2022年11月	2025年5月
宿迁泗阳项目-4-2期	宿迁市	99.01%	33,389	117,324	2022年10月	2025年8月
徐州丰县项目-城东地块三期	徐州市	98.70%	6,978	23,845	2021年6月	2025年9月
徐州丰县项目-城南地块二期	徐州市	98.70%	34,771	118,814	2023年5月	2025年5月
徐州丰县项目-城南地块三期一批次	徐州市	98.70%	38,969	133,158	2023年9月	2025年11月
徐州丰县项目-城东地块四期	徐州市	98.70%	24,140	82,487	2022年10月	2025年9月
徐州丰县项目-城南地块三期二批次	徐州市	98.70%	12,441	42,510	2024年1月	2025年11月
徐州新沂项目-六期	徐州市	95.77%	29,525	115,181	2022年11月	2025年5月
徐州贾汪项目-七期（3B一标）一批次	徐州市	80.20%	15,436	36,417	2023年2月	2025年6月
宿迁宿城区新城云昱江山-三期	宿迁市	95.18%	3,981	12,442	2023年4月	2025年5月
徐州新城璞樾御珑湖（A）-三期	徐州市	66.01%	14,933	44,985	2021年4月	2025年4月
南京新城云漾滨江二期-三期	南京市	95.88%	9,632	30,252	2022年12月	2025年5月
阜阳颍上项目-三期（地块二北侧部分）	阜阳市	97.17%	51,409	140,605	2022年11月	2025年6月
南昌进贤项目-三期一批次	南昌市	99.75%	10,769	37,435	2021年12月	2025年7月
南昌进贤项目-三期二批次	南昌市	99.75%	5,155	17,918	2022年1月	2025年10月
漳州龙文项目-住宅一期	漳州市	99.01%	35,434	144,094	2022年11月	2025年5月
泰安新城五岳风华-三期一批次	泰安市	39.30%	39,973	109,377	2022年9月	2025年10月
潍坊诸城市新城荣樾大都会-三期二批次	潍坊市	96.13%	4,286	12,966	2023年5月	2025年5月
淄博新城悦隽江山-三期一批次	淄博市	69.36%	13,246	32,199	2023年8月	2025年8月
青岛莱西市新城悦隽公园里-二期一批次	青岛市	89.96%	10,459	26,650	2021年4月	2025年4月
青岛莱西市新城悦隽公园里-二期二批次	青岛市	89.96%	6,551	16,692	2021年4月	2025年6月
东营项目-北地块一期二批次	东营市	99.01%	22,444	49,110	2023年7月	2025年7月
泰安新泰项目-五期（D地块）	泰安市	99.52%	24,518	68,500	2022年5月	2025年6月
泰安新泰项目-六期（D地块-4,6）	泰安市	99.52%	14,202	39,677	2023年5月	2025年7月
淄博周村项目-西地块一期二批次	淄博市	99.22%	12,341	38,434	2023年7月	2025年5月
滨州滨城项目-南地块三期一批次	滨州市	99.21%	6,910	24,586	2021年11月	2025年11月
淮安新城清河印-二期一批次	淮安市	95.91%	5,149	15,601	2021年5月	2025年5月
上海新城西岸公园-一期	上海市	50.67%	5,315	17,285	2016年12月	2025年12月
南通启东市新城云图雅苑-二期	南通市	50.51%	84,393	198,769	2023年3月	2025年4月
常州新城绿都万和城-七期07地块	常州市	46.92%	43,432	140,028	2021年3月	2025年4月
常州新城绿都万和城-飞龙吾悦（09南地块）	常州市	46.92%	23,271	75,029	2022年3月	2025年11月
泰州泰兴市新城丹霞花园-湖畔天境（丹霞二期）一批次	泰州市	99.49%	70,984	218,858	2023年3月	2025年8月
苏州新城邻水湾景苑-五期	苏州市	99.00%	5,665	14,694	2023年3月	2025年5月
淮安海尚风华-（2-1#地块）二期	淮安市	62.92%	21,537	69,628	2021年8月	2025年8月

淮安盱眙项目-三期（二批次）	淮安市	99.01%	8,797	27,952	2021 年 10 月	2025 年 9 月
苏州 MOC 芯城汇项目七部-4 号地块	苏州市	95.87%	6,002	33,520	2024 年 1 月	2025 年 12 月
苏州 MOC 芯城汇项目八部-6 号地块	苏州市	95.87%	6,224	40,033	2022 年 2 月	2025 年 11 月
南通新城大业风华花苑-二期一批次	南通市	99.08%	6,842	17,165	2023 年 7 月	2025 年 12 月
徐州新城璞樾御珑湖（BC）-一期	徐州市	48.09%	50,850	98,612	2021 年 3 月	2025 年 5 月
重庆雍江上境-一期 B	重庆市	17.81%	5,248	13,458	2021 年 5 月	2025 年 11 月
其他				82,703		
合计			1,690,523	5,550,460		

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。

2025 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 2025 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

在经济修复承压及地产持续去库存的周期中，2024 年的房地产调控政策迎来全面转向。中央加强预期管理，提出“止跌回稳”、“稳楼市”等新表述，推出收购商品房、回购存量土地、扩容白名单、降低首付比例、下调贷款利率等组合拳手段。地方优化政策应出尽出，当前政策环境已处于历史最宽松阶段。展望 2025 年，房地产政策宽松基调或将延续，有望围绕“促进需求”和“优化供给”继续展开。但考虑到政策端落地执行力度、节奏仍有不确定性，刺激效果和可持续性仍有待观察。公司仍将秉持稳健经营的原则，加强政策跟踪与市场分析，不断提升管理运营效率和化解风险能力，确保持续健康发展。

2、市场风险

2024 年四季度以来，在政策持续发力和市场自我调节的协同作用下，房地产市场出现阶段性的修复，部分城市有回稳的迹象，但整体市场的不确定性仍然较高。整体经济增速放缓的情况下，居民收入预期和房价预期仍未转向，总体购房需求不足。市场要实现全面触底和回暖，仍需政策进一步助力，等待效应释放时间。公司将把握市场动向，积极调整供货结构和营销策略，提升现金回收效率，降费守价，抵御市场“寒潮”。

此外，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，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

房地产开发项目具有周期长、投资大、涉及相关行业多等特点。面对繁多的项目建设环节，公司在经营过程中也必然面临销售环境的动态变化、产品与原材料价格波动、工程款和材料款的集中支付、城市规划调整、拆迁、合作方暴雷出清、项目集中交付、税费集中结算清缴等诸多外部挑战。这也直接增加了公司房地产项目在供给端及去化端的难度，致使未来盈利空间存在进一步压降的不确定性。

此外，在商业运营管理方面，亦存在竞争加剧、消费降级持续、部分商户新开店意愿下降等诸多不确定性，这也将对公司持续稳定增长的商业运营收入产生一定的挤压效应。面对以上可能发生的不确定性风险，公司将提前做足准备，持续细化管理颗粒度、强化前置沟通、合理有序管控现金流、提升经营能力及效率。

4、财务风险

房地产行业属于资金密集型行业，项目开发建设及运营全生命周期需要投入大量资金。当下，行业仍处于筑底阶段，房地产企业的出清尚未完全完成，融资渠道的畅通仍在持续修复中，投资者的观望、谨慎态度仍在延续。过往房地产开发高杠杆、高周转时代将一去不返，现金流挑战将持续伴随整个缩表

周期。公司未来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。在有信用、有资产、有能力的护航下，公司将按时无误偿还到期债务本息，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 年年度股东大会	2024 年 5 月 29 日	www.sse.com.cn	2024 年 5 月 30 日	经与会董事、董事会秘书签字确认《新城控股 2023 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。
2024 年第一次临时股东大会	2024 年 11 月 25 日	www.sse.com.cn	2024 年 11 月 26 日	经与会董事、董事会秘书签字确认《新城控股 2024 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。

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/总裁	男	38	2021 年 5 月 20 日	2024 年 5 月 29 日	500,000	500,000	-		364.00	否
				2024 年 5 月 29 日	2027 年 5 月 28 日						
吕小平	董事	男	64	2021 年 5 月 20 日	2024 年 5 月 29 日	-	-	-		-	是
				2024 年 5 月 29 日	2027 年 5 月 28 日						
李连军	独立董事	男	57	2025 年 3 月 7 日	2027 年 5 月 28 日	-	-	-		-	否
徐建东	独立董事	男	56	2021 年 5 月 20 日	2024 年 5 月 29 日	-	-	-		35.00	否
				2024 年 5 月 29 日	2027 年 5 月 28 日						
姚志勇	独立董事	男	52	2025 年 3 月 7 日	2027 年 5 月 28 日	-	-	-		-	否
陆忠明	监事会主席	男	53	2021 年 5 月 20 日	2024 年 5 月 29 日	-	-	-		-	是
				2024 年 5 月 29 日	2027 年 5 月 28 日						
汤国荣	监事	男	57	2021 年 5 月 20 日	2024 年 5 月 29 日	-	-	-		167.40	否
				2024 年 5 月 29 日	2027 年 5 月 28 日						
周建峰	监事	男	43	2021 年 5 月 20 日	2024 年 5 月 29 日	-	-	-		72.27	否
				2024 年 5 月 29 日	2027 年 5 月 28 日						
管有冬	财务负责人	男	42	2021 年 5 月 20 日	2024 年 5 月 29 日	1,716,600	1,716,600	-		338.41	否
				2024 年 5 月 29 日	2027 年 5 月 28 日						
李峰	董事会秘书	男	45	2024 年 11 月 7 日	2027 年 5 月 28 日	-	-	-		37.02	否
陈松蹊	独立董事 （离任）	男	64	2021 年 5 月 20 日	2024 年 5 月 29 日	-	-	-		35.00	否
				2024 年 5 月 29 日	2024 年 12 月 23 日						
陈冬华	独立董事 （离任）	男	50	2021 年 5 月 20 日	2024 年 5 月 29 日	-	-	-		32.08	否
				2024 年 5 月 29 日	2025 年 3 月 7 日						
陈鹏	董事会秘书 （离任）	男	51	2021 年 5 月 20 日	2024 年 5 月 29 日	1,209,300	1,209,300	-		172.00	否
				2024 年 5 月 29 日	2024 年 11 月 7 日						
合计	/	/	/	/	/	3,425,900	3,425,900	-	/	1,253.18	/

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。
李连军	曾任南京财经大学会计学院副院长（主持工作）。现任南京财经大学红山学院院长、会计学教授，浙江正裕工业股份有限公司独立董事，公司独立董事。
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。
姚志勇	曾任北京大学经济学院国际经济系讲师，复旦大学管理学院应用经济学系讲师、副教授。现任复旦大学管理学院应用经济学系教授、博士生导师、复旦大学住房政策研究中心执行主任，兼任上海市房产经济学会副会长，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）、公司下属建筑设计公司人力资源中心总监。现任公司职工监事、公司沪苏区域人力行政部总监。
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。
李峰	曾任波士顿咨询公司咨询助理、咨询顾问、资深顾问，康宁国际特种材料事业部商务总监，霍尼韦尔全球高速增长区战略与市场总监，公司战略规划中心总经理、资产管理中心总经理、徐州区域公司总经理、山东大区总经理、投资管理部总经理、财务与融资中心副总经理等职务。现任公司董事会秘书、董事会办公室主任兼资产管理部总经理。

其它情况说明

√适用 □不适用

公司董事会于 2024 年 11 月 7 日收到陈鹏先生提交的书面辞职报告，陈鹏先生因工作调整原因申请辞去公司董事会秘书职务。同日，公司第四届董事会第五次会议审议通过了《关于聘任公司董事会秘书的议案》，同意聘李峰先生为公司董事会秘书，任期与第四届董事会任期相同。

公司董事会于 2024 年 12 月 23 日收到陈松蹊先生的书面辞职报告，陈松蹊先生因个人原因申请辞去公司第四届董事会独立董事及所有专门委员会职务，其辞职自辞职报告送达董事会时生效，其辞职后将不再担任公司任何职务。

公司董事会于 2025 年 1 月 8 日收到陈冬华先生的书面辞职报告，陈冬华先生根据高校党政领导班子成员兼职管理的相关规定，申请辞去公司第四届董事会独立董事及所有董事会专门委员会职务。因陈冬华先生的辞职会导致公司独立董事中欠缺会计专业人士。根据《公司章程》等有关规定，其辞职报告在公司 2025 年 3 月 7 日召开 2025 年第一次临时股东大会选举产生新任独立董事后生效，其辞职后将不再担任公司任何职务。

经公司 2025 年第一次临时股东大会审议通过，选举李连军先生、姚志勇先生为公司第四届董事会独立董事，任期与第四届董事会任期相同。

(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	2027 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	2028 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	2028 年 1 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	2027 年 6 月
陆忠明	新城悦服务集团有限公司	非执行董事	2018 年 10 月	2027 年 6 月
李连军	南京财经大学	红山学院院长、会计学教授	2018 年 1 月	
	浙江正裕工业股份有限公司（603089）	独立董事	2023 年 9 月	2026 年 9 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	
姚志勇	复旦大学	管理学院教授、博士生导师， 住房政策研究中心执行主任	2008 年 3 月	
	上海市房产经济学会	副会长	2022 年 1 月	
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 1,253.18 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 1,014.10 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
陈松蹊	独立董事	离任	辞职
陈冬华	独立董事	离任	辞职
陈鹏	董事会秘书	离任	辞职
李连军	独立董事	选举	股东大会选举
姚志勇	独立董事	选举	股东大会选举
李峰	董事会秘书	聘任	董事会聘任

(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
第三届董事会第二十次会议	2024 年 3 月 27 日	《新城控股第三届董事会第二十次会议决议》审议通过： 1、公司 2023 年度董事会工作报告； 2、关于计提资产减值准备的议案； 3、公司 2023 年度财务决算报告； 4、公司 2023 年年度报告全文及其摘要； 5、关于公司 2023 年度财务报告非标准审计意见涉及事项的专项说明的议案； 6、董事会审计委员会关于审计师从事公司 2023 年度审计工作的总结报告； 7、公司 2023 年度利润分配方案； 8、关于公司 2023 年度董事和高级管理人员薪酬的议案；

		9、公司 2023 年度内部控制评价报告； 10、公司 2023 年度可持续发展报告； 11、关于公司 2024 年度担保计划的议案； 12、公司 2024 年度投资计划； 13、关于提供财务资助的议案； 14、关于公司开展直接融资工作的议案； 15、关于向关联方借款的议案； 16、关于修订《公司章程》、制定或修订部分公司制度文件的议案； 17、关于公司符合发行公司债券条件的议案； 18、关于公司发行公司债券方案的议案； 19、关于提请股东大会授权董事会及其授权人士办理公司债券相关事宜的议案； 20、关于延长公司向特定对象发行 A 股股票股东大会决议有效期的议案； 21、关于提请股东大会延长授权公司董事会全权办理向特定对象发行 A 股股票具体事宜有效期的议案； 22、关于公司组织架构调整的议案。
第三届董事会第二十一次会议	2024 年 4 月 29 日	《新城控股第三届董事会第二十一次会议决议》审议通过： 1、关于计提资产减值准备的议案； 2、关于公司 2024 年第一季度报告的议案； 3、关于公司董事会换届选举的议案； 4、关于召开公司 2023 年年度股东大会的议案。
第四届董事会第一次会议	2024 年 5 月 29 日	《新城控股第四届董事会第一次会议决议》审议通过： 1、关于选举第四届董事会董事长的议案； 2、关于选举第四届董事会各专门委员会委员的议案； 3、关于聘任公司总裁的议案； 4、关于聘任公司财务负责人的议案； 5、关于聘任公司董事会秘书的议案； 6、关于聘任公司证券事务代表的议案。
第四届董事会第二次会议	2024 年 8 月 30 日	《新城控股第四届董事会第二次会议决议》审议通过： 1、公司 2024 年半年度报告全文及其摘要。
第四届董事会第三次会议	2024 年 9 月 30 日	《新城控股第四届董事会第三次会议决议》审议通过： 1、关于向关联方借款的议案。
第四届董事会第四次会议	2024 年 10 月 30 日	《新城控股第四届董事会第四次会议决议》审议通过： 1、关于公司 2024 年第三季度报告的议案； 2、关于公司 2025-2027 年度日常关联交易预计的议案。
第四届董事会第五次会议	2024 年 11 月 7 日	《新城控股第四届董事会第五次会议决议》审议通过： 1、关于聘任公司董事会秘书的议案； 2、关于聘任公司 2024 年度审计机构的议案； 3、关于召开公司 2024 年第一次临时股东大会的议案。
第四届董事会第六次会议	2024 年 12 月 23 日	《新城控股第四届董事会第六次会议决议》审议通过： 1、关于调整第四届董事会各专门委员会组成人员的议案。

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	2
吕小平	否	8	8	6	0	0	否	2
陈松蹊	是	8	8	7	0	0	否	2
陈冬华	是	8	8	7	0	0	否	2
徐建东	是	8	8	6	0	0	否	2

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	6
现场结合通讯方式召开会议次数	2

(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	陈冬华、陈松蹊、徐建东
提名委员会	徐建东、王晓松、陈松蹊
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

注：截至本报告日，陈松蹊与陈冬华先生已离任，李连军先生接替陈冬华先生担任相应董事会专门委员会职务，姚志勇先生接替陈松蹊先生担任相应董事会专门委员会职务。

(二)报告期内审计委员会召开 8 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
2024 年 3 月 26 日	审议《关于公司 2023 年度审计工作审计意见的汇报》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，全票同意通过本次议案并同意提交董事会审议。	
2024 年 3 月 27 日	审议《关于计提资产减值准备的议案》、《关于公司 2023 年度财务报告的议案》、《关于公司 2023 年度财务报告非标准审	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	

	计意见涉及事项的专项说明的议案》、《董事会审计委员会关于审计师从事公司 2023 年度审计工作的总结报告》、《公司 2023 年度利润分配方案》、《公司 2023 年度内部控制评价报告》、《关于公司 2023 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 2023 年内部审计工作总结与 2024 年内部审计工作计划的议案》8 项议案。	同意通过所有议案并同意提交董事会审议。	
2024 年 4 月 26 日	审议《关于计提资产减值准备的议案》、《关于公司 2024 年第一季度财务报告的议案》2 项议案。	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通过并同意提交董事会审议。	
2024 年 5 月 29 日	审议《关于聘任公司财务负责人的议案》1 项议案。	根据《公司法》《公司章程》等相关规定，审计委员会经审查本次拟聘任人员的专业资格、任职条件，全票同意通过本次议案并同意提交董事会审议。	
2024 年 8 月 30 日	审议《关于公司 2024 年半年度财务报告的议案》和《关于公司 2024 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。	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通过并同意提交董事会审议。	
2024 年 10 月 30 日	审议《关于公司 2024 年第三季度财务报告的议案》1 项议案。	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，全票同意通过所有议案并同意提交董事会审议。	
2024 年 11 月 7 日	审议《关于聘任公司 2024 年度审计机构的议案》1 项议案。	根据《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》及《公司章程》等相关规定，结合市场信息，审计委员会基于审慎性原则并综合考虑公司现有业务状况、发展需求及整体审计需要，全票同意通过本次议案并同意提交董事会审议。	
2024 年 12 月 16 日	审议《公司 2024 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 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
2024 年 4 月 26 日	审议《关于公司董事会换届选举的议案》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。	
2024 年 5 月 29 日	审议《关于聘任公司总裁的议案》和《关于聘任公司董事会秘书的议案》2 项议案。	根据《公司法》《公司章程》等相关规定，提名委员会经审查本次拟聘任人员的专业资格、任职条件，全票同意通过本次所有议案并同意提交董事会审议。	
2024 年 11 月 7 日	审议《关于聘任公司董事会秘书的议案》1 项议案。	根据《公司法》《公司章程》等相关规定，提名委员会经审查本次拟聘任人员的专业资格、任职条件，全票同意通过本次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
2024 年 3 月 27 日	审议《关于公司 2023 年度董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 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
2024 年 3 月 27 日	审议《公司 2024 年度投资计划》、《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于公司发行公司债券方案的议案》、《关于提请股东大会授权董事会及其授权人士办理公司债券相关事宜的议案》、《关于公司开展直接融资工作的议案》5 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。	

(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	729
主要子公司在职员工的数量	19,206
在职员工的数量合计	19,935
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	86

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	5,348
技术人员	8,048
财务人员	1,468
行政人员	5,071
合计	19,935
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	917
本科	8,748
大专	5,628
高中及中专	3,210
初中及以下	1,432
合计	19,935

（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/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

公司组织与人力发展中心下设测评与培训发展条线（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，该条线的职能定位是“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、业务支持、梯队培养、人才测评、文化传承五大类别，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：承接公司战略，以推动业务为主旨，重点在各职能专业提升及小切口业务问题赋能的培训项目；

（2）梯队培养：结合公司人才发展需求，推动关键岗位、关键人才梯队建设的培训项目；

（3）文化传承：重点围绕组织的融合和文化培训项目，以及新员工融入、内训师传承的培训。

2、培训项目品牌

对应重点培训类别，公司将各项培训品牌划分为“赢”系列、“驼”系列、“印”系列。

（1）“赢”系列——聚焦于业务赋能，尤其关注小切口业务痛点问题，代表项目：驼赢而出。

（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，分别对应总经理/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、内训师培养等项目。

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 4.6 分、年度人均学习时长 55 小时/人；在日常管理方面，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，并要求做到 e 学留痕（e 学内部学习工具）。

(四) 劳务外包情况

√ 适用 □ 不适用

劳务外包的工时总数	1,568,088
劳务外包支付的报酬总额（万元）	8,874

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二十次会议及 2023 年年度股东大会审议通过《公司 2023 年度利润分配方案》，经普华永道审计，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 7,610,211,425 元。房地产行业低迷，民营房企融资环境虽然边际改善，但整体形势仍不容乐观，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二十次会议及 2023 年度股东大会审议通过，公司 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。

2、2024 年度利润分配预案

经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2024 年 12 月 31 日，公司期末可供分配利润为 7,811,368,517 元。综合考虑当前宏观经济形势、行业整体环境以及公司未来资金需求等因素，公司拟定的 2024 年度利润分配方案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。该利润分配方案尚需提交公司股东大会审议。

(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 □ 否
分红标准和比例是否明确和清晰	√ 是 □ 否
相关的决策程序和机制是否完备	√ 是 □ 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√ 是 □ 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 □ 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 2024 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

(五)最近三个会计年度现金分红情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	0
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	100,981,028
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	100,981,028
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	961,109,692
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	10.51
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	752,392,833
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	7,811,368,517

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。

公司第四届董事会第八次会议审议通过了公司《2024 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。

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，建立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

公司聘请致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2024 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 2025 年 3 月 29 日刊登在上海证券交易所网站（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

作为负责任的企业，公司严格遵守各项生态保护法律法规，积极将绿色理念与生产经营相融合，持续完善环境管理体系，落实节能减排工作，提升清洁能源使用占比，准确识别与应对气候变化带来的风险与机遇，降低生产经营对环境带来的影响，切实为保护生态环境与生物多样性贡献力量。

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》《中华人民共和国节约能源法》等相关法律法规，持续健全环境治理体系。通过制定《可持续发展政策》《环境管理政策》，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。针对气候变化、能源使用、废弃物、水资源、生物多样性等关键性环境议题，制定中长期目标并监督、监察和披露目标完成进度。修订完善《应急处置指引》，规范突发环境事件处置流程，提升突发事件处理效率。

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）	65,926.59
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 2024 年可持续发展报告》。

具体说明

☒适用 ☐不适用

详见《新城控股 2024 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 2024 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）	805.79	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、体育运动等板块进行公益创新，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）	661.21	
物资折款（万元）	144.58	
惠及人数（人）	239,874	报告期内，“七色光计划”共计开展 325 次活动，直接及间接参与人数达 239,874 人次。

具体说明

√适用 □不适用

详见《新城控股 2024 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）	218.80	
其中：资金（万元）	119.81	
物资折款（万元）	98.99	
惠及人数（人）	75,917	
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	主要为消费帮扶及教育帮扶。	消费帮扶：公司创新实践消费帮扶模式，通过“以购代捐、以销促产”的精准帮扶机制，持续巩固脱贫攻坚成果，拓宽乡村振兴发展路径，推进受援地区现代化建设进程。2024 年，公司通过定向采购阿拉善腾格里沙漠锁边生态公益基地优质农产品，以实际行动支持荒漠化防治区的生态经济发展。 教育帮扶：2024 年，公司向山西省运城市盐湖区大禹学校提供专项支持，用于学校建设、设备设施更新及教师培训等方面，助力乡村教育振兴。此次捐赠金额达 300 万元，显著改善了学校的教学环境，为学生提供了更优质的教育资源，切实推动了乡村教育质量的提升。

具体说明

√适用 □不适用

详见《新城控股 2024 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	2015年5月26日	否	不适用	是	不适用	不适用

			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

致同在出具的公司 2024 年度审计报告中指出：“如财务报表附注二所述，于 2024 年 12 月 31 日，新城控股公司流动负债超出流动资产 15,066,935,996 元（2023 年 12 月 31 日：17,792,685,982 元）；同日，新城控股公司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共计 11,988,437,153 元（2023 年 12 月 31 日：20,783,935,656 元）。新城控股公司于 2024 年 12 月 31 日的货币资金余额为 10,295,993,897 元（2023 年 12 月 31 日：18,971,301,140 元），其中包括受限资金 3,699,885,573 元（2023 年 12 月 31 日：6,149,662,374 元）。上述事项，连同财务报表附注二所述的其他事项，表明存在可能导致对新城控股公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该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

公司董事会在评估公司持续经营能力时，已审慎考虑公司未来流动资金、经营状况、可融资来源、管理层过往表现以及政策趋势等。经过过去一年的努力，公司连续七年实现了经营性现金流为正；充分借助政策支持，实现了融资总量和结构的优化以及融资成本的连续下降，确保了公开市场的到期全额兑付。

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本财务报表报出日起不少于 12 个月的期间。鉴于行业和市场信心有所恢复、全面的政策支持、丰富的流动性管理经验、持续的可融资资源，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公司于 2024 年 12 月 31 日后 12 个月内能够清偿到期的债务。因此，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。

(三) 公司应对措施

1、进一步巩固公司商业运营管理的优势地位，提升公司商业运营总收入，作为有息负债本息偿还的重要来源；

2、继续借助金融政策支持，增加经营性物业贷融资、增加公开市场债券融资、积极推进消费类基础设施 REITs 的注册发行、积极参与不动产相关的创新融资，同时积极推进股权类融资，增加资本和资金，调整资产负债结构和降低资产负债率。抓住市场止跌回稳的机会，恢复和提升主体信用融资，与资产信用融资相互补充；

3、抓住收储政策的落地机会，采用多种方式盘活存量资产，增加现金来源；

4、继续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。

未来，公司将继续贯彻“地产开发+商业运营”双轮驱动战略，持续推进业务间的优势互补，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

1、财政部于 2023 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号）（以下简称“解释第 17 号”）。

流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号规定，对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称“契约条件”）。企业在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，即使在资产负债表日之后才对该契约条件的遵循情况进行评估（如有的契约条件规定在资产负债表日之后基于资产负债表日财务状况进行评估），影响该权利在资产负债表日是否存在的判断，进而影响该负债在资产负债表日的流动性划分。企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件（如有的契约条件规定基于资产负债表日之后 6 个月的财务状况进行评估），不影响该权利在资产负债表日是否存在的判断，与该负债在资产负债表日的流动性划分无关。

负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果按照准则规定该选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，并对可比期间信息进行调整。采用解释第 17 号未对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、财政部于 2024 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，解释第 18 号）。

不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理

解释第 18 号规定，在对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，企业应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

公司自解释第 18 号印发之日起执行该规定，并进行追溯调整。执行解释第 18 号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

在执行完本公司 2023 年度审计工作后，普华永道已连续 9 年为公司提供审计服务。为保证审计工作的独立性、客观性，根据《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》及《公司章程》等相关规定，经综合评估，公司聘任致同为公司 2024 年度财务审计机构及内部控制审计机构。公司已就本次变更有关事宜与普华永道进行了充分沟通，普华永道已明确知悉本次变更事宜并表示无异议，同时确认无任何有关变更会计师事务所的事宜须提请公司股东注意。

(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

	原聘任	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)	致同会计师事务所 (特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	490	338
境内会计师事务所审计年限	9	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	/	王龙旷、陈丁丁
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	/	1

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	82

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

☒适用 ☐不适用

本次变更会计师事务所主要是根据《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》及《公司章程》等相关规定，结合市场信息，基于审慎性原则并综合考虑公司现有业务状况、发展需求及整体审计需要；公司不存在与前任会计师事务所在工作安排、收费、意见等方面存在分歧的情形。

公司已就变更会计师事务所有关事项与前后任会计师事务所进行了充分沟通，各方均已明确知悉本次变更事宜并表示无异议，同时确认无任何有关变更会计师事务所的事宜须提请公司股东注意。前任及聘任会计师事务所按照《中国注册会计师审计准则第 1153 号——前任注册会计师和后任注册会计师的沟通》和其他有关要求，积极开展沟通及配合工作。具体内容详见公司于 2024 年 11 月 8 日披露的公告编号为 2024-047 号《公司关于聘任会计师事务所的公告》。

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

根据《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》的要求，公司按照审计工作量及公允合理的原则，通过招标方式确定审计费用。选聘过程中，公司综合考虑了新选聘的会计师事务所的执业记录、资质条件、人力及其他资源配备、工作方案、质量管理水平、信息安全管理、风险承担能力和审计费用报价等多个评价要素。故本期审计费用较上一期审计费用有所减少。

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
原告支金高向苏州中院起诉公司子公司苏州新城创佳置业有限公司（以下简称“苏州新城”）与苏州碧桂园房地产开发有限公司（以下简称“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、第三人苏州金世纪房地产开发有限公司。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 1,000 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。 苏州市中级人民法院一审判决：1、被告苏州新城赔偿原告支金高 13,088.36 万元；2、被告苏州碧桂园对被告苏州新城上述第一项债务中的 6,544.18 万元承担共同赔偿责任；3、被告沈银龙对被告苏州新城上述第一项债务中的 798.39 万元承担补充赔偿责任；4、被告陆志文对被告苏州新城上述第一项债务中的 379.56 万元承担补充赔偿责任；5、被告王雁平对被告苏州新城上述第一项债务中的 130.88 万元承担补充赔偿责任；6、被告碧桂园地产集团有限公司对被告苏州碧桂园的上述第二项债务承担连带清偿责任；7、驳回原告支金高其他诉讼请求。公司因不服一审判决结果，依法向江苏省高级人民法院提起上诉。	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》及 2025-004 号《公司关于下属子公司涉及诉讼的进展公告》。

(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十九次会议审议通过《公司关于 2024 年度日常关联交易预计的议案》，对公司 2024 年度日常关联交易进行总体授权。详见公司于 2023 年 10 月 28 日披露的公告编号为 2023-064 号《公司关于 2024 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	2024 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	新城悦服务集团有限公司及其子公司	68,000	34,254
房屋租赁及相关服务	办公楼/购物中心商铺租赁、商业管理	新城发展控股有限公司及其子公司	30,000	292
	办公楼租赁	新城悦服务集团有限公司及其子公司	600	422
购买商品	购买零售商品及员工福利	新城发展控股有限公司及其子公司	3,000	1,507
合计			101,600	36,475

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

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

(1) 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》。

经公司第三届董事会第二十次会议及公司2023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2024年3月29日及5月30日披露了公告编号为2024-014号《公司关于向关联方借款的关联交易的公告》及编号为2024-029号《公司2023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 61.74 亿元。

(2) 经公司第四届董事会第三次会议审议通过，为满足公司经营发展需求，公司可在董事会审议通过本事项之日起 18 个月内向新城悦及其子公司申请总额不超过等额人民币 10 亿元的借款额度，借款年利率为以下两项中的较高者：1、中国人民银行公布的一年以上（含一年）五年以下（如有）适用于提款日期的贷款市场报价利率（LPR）；2、截至 2024 年 6 月 30 日，公司整体平均融资成本（6.05%），借款期限最长不超过 3 年。同时，公司及其子公司将为借款事项提供适当的增信措施（包括但不限于抵押、质押）。公司于 2024 年 10 月 1 日披露了公告编号为 2024-038 号《公司关于向关联方借款的关联交易的公告》。

截至报告期末，公司向新城悦及其子公司借款余额为人民币 1.94 亿元，借款利率为 6.05%。公司已为此借款事项提供相应的资产抵押。

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	苏州骁竣房地产开发有限公司	412,500,000	179,586,000	2020/7/27	2020/7/27	2028/11/30	连带责任担保	【不动产权第 7013325 号】	否	否	0	否	是	联营公司	
新城控股	公司本部	盐城鸿樾房地产开发有限公司	183,600,000	14,418,006	2021/5/17	2021/5/17	2028/5/21	连带责任担保	土地使用权【苏（2025）盐城市不动产权第 0007690 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	104,988,380	2021/12/15	2021/12/15	2029/6/12	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的盐城濮东房地产开发有限公司 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	常州恒劲房地产开发有限公司	313,600,000	72,520,000	2021/12/8	2021/12/8	2028/12/8	连带责任担保	项目剩余未售住宅抵押	否	否	0	是	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	340,221,000	2022/12/28	2022/12/28	2030/6/21	连带责任担保	不动产权证书号：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 平方米	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	176,696,970	2023/1/16	2023/1/16	2032/1/15	连带责任担保	项目公司 09 地块抵押【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	48,020,000	2023/8/25	2023/8/25	2028/8/25	连带责任担保	苏（2023）常州市不动产权第 0067797 号项目土地抵押	否	否	0	否	是	其他	
新城控股	公司本部	张家港恒旭房地产开发有限公司	129,500,000	47,334,000	2023/12/29	2024/1/2	2029/1/2	连带责任担保	项目剩余未售住宅抵押	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	218,418,750	2021/6/26	2021/6/26	2029/6/16	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、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	惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	343,000,000	124,891,200	2021/7/20	2021/7/20	2032/7/30	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	广州鼎佳房地产有限公司	552,530,000	442,024,000	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	联营公司	
新城控股	公司本部	广州亿昌企业管理有限公司	470,000,000	341,247,000	2023/1/16	2023/1/16	2026/1/16	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；如皋吾悦广场应收账款质押	否	否	0	否	是	联营公司	

新城控股集团股份有限公司 2024 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	24,000,000	2021/7/28	2021/7/28	2027/7/26	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	乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	605,000,000	290,521,000	2024/8/14	2024/8/14	2037/8/14	连带责任担保	乌鲁木齐会展吾悦广场不动产抵押	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	660,000,000	32,430,624	2024/11/26	2024/11/26	2034/12/31	连带责任担保	乌鲁木齐高新吾悦广场在建工程抵押	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	绍兴驭远置业有限公司	198,000,000	49,233,129	2021/4/25	2021/4/25	2027/2/23	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	南昌聚帆房地产开发有限公司	699,300,000	254,825,664	2021/10/11	2021/10/11	2028/4/10	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	256,647,100	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】、项目公司 100%股权质押	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）								750,007,624							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								3,018,022,822							
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	上海新城创域房地产有限公司	700,000,000	580,000,000	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	张家港新城恒泰房地产开发有限公司	200,000,000	18,790,000	2021/6/22	2021/6/22	2025/6/7	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	苏州聿盛房地产开发有限公司	3,800,000,000	520,000,000	2019/12/27	2019/12/27	2030/5/27	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	淮安新城开起房地产有限公司	220,000,000	105,559,600	2021/9/15	2021/9/15	2029/7/30	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	南通恒宇房地产开发有限公司	600,000,000	180,000,000	2021/12/2	2021/12/2	2029/5/2	连带责任担保	项目二期用地抵押	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	700,000,000	563,500,000	2022/6/23	2022/6/23	2033/6/23	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	苏州聿盛房地产开发有限公司	1,080,000,000	40,000,000	2022/6/24	2022/6/24	2027/6/24	连带责任担保	项目用地抵押（五六号地块）、湖州酒店	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	84,000,000	2023/6/29	2023/6/29	2031/6/28	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	上海嘉牧投资管理有限公司	350,000,000	300,000,000	2021/2/5	2021/2/5	2036/2/1	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	张家港万博经营管理有限公司	400,000,000	270,000,000	2020/3/24	2020/3/24	2032/3/24	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	405,000,000	2020/1/10	2020/1/10	2032/1/6	连带责任担保	上海青浦吾悦广场	否	否	0	否	是	子公司

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

新城控股	公司本部	盐城新城鸿博房产经营管理有限公司	300,000,000	192,500,100	2021/4/12	2021/4/12	2032/4/11	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	上海迪裕商业经营管理有限公司	100,000,000	99,000,000	2022/9/8	2022/9/8	2037/11/29	连带责任担保	上海青浦吾悦广场	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	990,000,000	2023/5/25	2023/6/6	2041/6/6	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	苏州隆盛吾悦商业经营管理有限公司	420,000,000	409,500,000	2024/4/9	2024/4/9	2037/4/11	连带责任担保	吴江吾悦广场	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	480,000,000	470,400,000	2024/5/1	2024/5/1	2047/4/25	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	常州新城万盛商业管理有限公司	900,000,000	850,500,000	2024/5/21	2024/5/21	2037/5/21	连带责任担保	常州吾悦国际广场	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	常州金坛万博房产经营管理有限公司	650,000,000	635,000,000	2024/5/11	2024/5/11	2042/5/24	连带责任担保	金坛吾悦广场	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	480,000,000	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	苏州丰盛房地产开发有限公司	360,000,000	340,000,000	2024/8/20	2024/8/20	2030/8/19	连带责任担保	泰兴悦盛房地产开发有限公司股权 100%让与担保。泰兴悦盛、泰兴商管应收账款质押。不动产抵押：苏（2019）泰兴市不动产权第 0026470、0026505、0026491、0026486、0026485、0026493、0026503、0026520、0026500、0026498、0026496、0026495、0026472、0026483、0026475、0026514、0026504、0026477、0026478、0026517、0026516、0026479、0026480、0026476 号。泰兴商管公司股权 100%质押。新城控股、新城企管、泰兴商管提供担保	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	兴化新城恒昇商业运营管理有限公司	350,000,000	350,000,000	2024/10/29	2024/10/29	2034/6/30	连带责任担保	兴化吾悦广场不动产	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	东台市新城恒荣房产经营管理有限公司	380,000,000	380,000,000	2024/12/20	2024/12/20	2042/12/8	连带责任担保	不动产【苏（2024）东台市不动产权第 1433062 号、第 1432949 号、第 1432948 号、第 1433379 号、第 1432951 号、第 1432950 号、第 1415235 号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	淮安新城鸿盛房产经营管理有限公司	390,000,000	390,000,000	2024/12/28	2024/12/28	2037/12/27	连带责任担保	不动产【苏（2020）淮安市不动产权第 0062961 号、第 0062943 号、第 0062960 号】	否	否	0	否	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	100,000,000	2020/12/14	2020/12/14	2028/12/13	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	否	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	95,458,992	2020/7/22	2020/7/22	2026/7/22	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	天津鸿昇房地产开发有限公司	300,000,000	159,900,000	2021/2/2	2021/2/2	2027/2/1	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	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	33,800,000	2021/12/20	2021/12/28	2028/6/28	连带责任担保	土地使用权【产权证号：豫（2018）荥阳市不动产权第 0010567 号】	否	否	0	否	是	子公司

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

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	214,790,000	2022/6/22	2022/6/24	2028/6/18	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
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	111,910,000	2022/12/31	2022/12/31	2026/1/5	连带责任担保	豫（2022）荥阳市不动产权第 0017430 号	否	否	0	否	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	100,000,000	70,000,000	2023/6/21	2023/7/5	2031/6/20	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
新城控股	公司本部	天津新城悦荣房地产开发有限公司	190,000,000	59,800,000	2024/2/28	2024/3/4	2029/7/3	连带责任担保	土地使用权【产权证号：津（2019）武清区不动产权第 1049001 号】	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	368,103,700	2021/12/21	2022/3/15	2034/12/6	连带责任担保	津（2020）津南区不动产权第 1030285 号、第 1034797 号；津（2021）津南区不动产权第 1011795 号	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	340,000,000	2022/8/22	2022/8/22	2035/8/14	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	天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司	270,000,000	257,000,000	2023/6/12	2023/6/12	2036/6/12	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	219,500,000	2023/9/14	2023/9/15	2033/9/13	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
新城控股	公司本部	天津鸿悦商业管理有限公司	490,000,000	69,600,000	2024/1/12	2024/1/12	2036/12/20	连带责任担保	津（2020）津南区不动产权第 1030285 号、第 1034797 号；津（2021）津南区不动产权第 1011795 号	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	95,000,000	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	373,169,288	2023/5/12	2023/5/12	2028/5/31	连带责任担保	无	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	85,100,000	2020/9/7	2020/9/7	2028/3/7	连带责任担保	【云（2020）晋宁区不动产权第 0001740 号、0001739 号、0001737 号】，被担保方 100%股权质押	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	166,500,000	2021/4/11	2021/4/11	2029/10/10	连带责任担保	不动产【云（2021）安宁市第 0000738 号、第 0000740 号】；晋宁吾悦广场大商业抵押（展期新增），被担保方 100%股权质押	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	164,280,000	2021/7/22	2021/7/22	2029/9/21	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、不动产【桂（2021）贵港市不动产权第 0014363 号、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从“吾悦广场”取得的全部租金收入质押。	否	否	0	否	是	子公司

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

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	322,100,000	2021/9/30	2021/9/30	2030/5/15	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】；新城控股集团企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	贵州新城鸿嘉房地产开发有限公司	490,000,000	158,000,000	2023/9/12	2023/9/19	2029/9/18	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、第0011422号、第0003729号】、【黔（2021）清镇市不动产权第0013002号、第0013001号、第0013008号、第0012983号、第0012976号、第0012982号】	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	100,000,000	25,965,900	2024/5/30	2024/5/30	2029/11/23	连带责任担保	新城凤凰台三期（27-29号楼）在建工程抵押（含房屋及应分摊的国有土地使用权）	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	103,000,000	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	486,000,000	2023/5/24	2023/5/24	2034/5/24	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	肇庆亿博房地产开发有限公司	270,000,000	245,000,000	2023/12/20	2024/1/12	2034/12/10	连带责任担保	【粤（2022）四会市不动产权第0031541号-639号、第0032654号】、桂林停车楼抵押【产证号：桂（2020）临桂区不动产权第0012177号、第0012178号、第0012136号、第0012109号、第0012188号、第0012125号】；肇庆市四会吾悦商业管理有限公司及肇庆亿博房地产开发有限公司应收账款质押；云浮吾悦广场应收账款质押；上海新城万圣企业管理有限公司及新城控股集团企业管理有限公司持有的肇庆亿博房地产公司100%股权，保山云（2022）隆阳区不动产权第0012416号、云（2022）隆阳区不动产权第0012410号、云（2022）隆阳区不动产权第0012414号、云（2022）隆阳区不动产权第0012413号抵押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南宁悦泽房地产开发有限公司	350,000,000	336,250,000	2024/4/19	2024/4/19	2037/4/19	连带责任担保	南宁吾悦广场商业及地下停车场【桂（2019）南宁市不动产权第0304122号、第0304289号、第0304395号】；南宁新城吾悦商业管理有限公司100%股权质押；南宁悦泽房地产开发有限公司100%股权质押；南宁吾悦房地产开发有限公司100%股权质押；南宁吾悦广场应收账款质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	昆明吾悦商业管理有限公司	10,000,000	5,000,000	2024/4/25	2024/4/25	2028/1/24	连带责任担保	云（2021）呈贡区不动产权第0453899号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	昆明万博吾悦商业管理有限公司	20,000,000	10,000,000	2024/4/25	2024/4/25	2028/1/24	连带责任担保	云（2021）呈贡区不动产权第0453899号	否	否	0	否	是	子公司

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

新城控股	公司本部	昆明新城悦安房地产发展有限公司	420,000,000	415,500,000	2024/8/2	2024/8/2	2039/7/31	连带责任担保	1. 抵押物：昆明五华吾悦广场地下-1 层商铺【权证号：云（2019）五华区不动产权第 0464684 号】，昆明五华吾悦广场 1-6 层【权证号：云（2019）五华区不动产权第 0464693 号】，以及地下室 484 个车位； 2. 股权及应收账款质押：产权股东公司新城万博置业有限公司持有的 100%股权质押登记，五华吾悦广场应收账款质押。 3. 保证：昆明新城吾悦房地产发展有限公司、昆明吾悦商业管理有限公司、新城控股集团股份有限公司提供全额全程连带责任保证担保。	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	220,000,000	220,000,000	2024/11/15	2024/11/15	2034/11/10	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、钦州鸿悦商业管理有限公司、钦州新城万博房地产开发有限公司提供担保。	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	400,000,000	400,000,000	2024/12/5	2024/12/5	2036/11/29	连带责任担保	黔（2021）遵义市不动产权第 0075286 号；遵义新城恒昇商业经营管理有限公司、遵义吾悦商业管理有限公司股权质押；新城控股集团股份有限公司、遵义吾悦商业管理有限公司提供连带担保。	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	151,500,000	2022/2/17	2022/2/17	2026/2/17	连带责任担保	湘 2021 鼎城区不动产证第 0000968 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	2022/9/8	2022/9/8	2027/9/7	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	2028/1/10	连带责任担保	无	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	30,000,000	27,000,000	2024/1/25	2024/1/25	2029/1/25	连带责任担保	湘 2023 湘潭市不动产权第 0062888 号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	娄底新城恒辉房地产开发有限公司	270,000,000	191,500,000	2023/12/29	2024/1/2	2027/1/2	连带责任担保	湘（2021）永州市不动产权第 2028856 号土地及在建工程；湘（2024）娄底市不动产权第 0003787 号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	鄂州新城鸿隆房地产开发有限公司	100,000,000	49,441,201	2024/6/12	2024/6/12	2027/5/19	连带责任担保	鄂（2021）鄂州市不动产权第 0002633 号在建工程	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	长沙鸿拓商业经营管理有限责任公司	450,000,000	423,750,000	2024/3/6	2024/3/6	2034/12/25	连带责任担保	湘（2024）长沙市不动产证明第 0046903 号；湘（2024）宁乡市不动产证明第 0007428 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	800,000,000	777,780,315	2024/7/31	2024/7/31	2039/7/31	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	随州恒锐房产经营有限公司	180,000,000	180,000,000	2024/9/2	2024/9/2	2026/8/28	连带责任担保	鄂（2024）随州市不动产权第 0008484 号至鄂（2024）随州市不动产权第 0008792 号、鄂（2021）随州市不动产权第 0047118 号、0047117 号、0047057 号、0047056 号、0047052 号、0047050 号	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	480,000,000	480,000,000	2024/12/11	2024/12/11	2036/12/2	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）	否	否	0	否	是	子公司

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

新城控股	公司本部	鄂州新城吾悦商业管理有限公司	150,450,000	150,450,000	2024/12/11	2024/12/11	2026/12/10	连带责任担保	鄂(2023)鄂州市不动产权第 0006970 号	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	164,100,000	2023/6/28	2023/6/28	2028/9/28	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】，商业房地产【产权证号：鲁（2024）淄博周村区不动产权第 0000873、0000875、0000898、0000905、0000906 号】，被担保方 100%股权	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	290,000,000	275,998,200	2024/5/31	2024/5/31	2032/5/31	连带责任担保	不动产权【鲁（2022）济宁市不动产权第 0022776 号、第 0022781 号、第 0022816 号、第 0022831 号、第 0022847 号、第 0022842 号、第 0022840 号】；济宁吾悦商业管理有限公司、济宁新城悦盛置业有限公司提供保证担保；济宁吾悦商业管理有限公司、济宁新城悦盛置业有限公司提供应收账款质押担保	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	150,000,000	133,500,000	2024/7/12	2024/7/12	2029/7/12	连带责任担保	不动产抵押：鲁（2023）滨州市不动产权第 0002553 号 不动产抵押：鲁（2023）滨州市不动产权第 0002440 号 新城控股集团股份有限公司和滨州市滨城区悦盛商业管理有限公司提供保证	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	350,000,000	350,000,000	2024/8/2	2024/7/24	2037/7/23	连带责任担保	鲁（2019）临沂市不动产权第 0107980 号抵押；临沂新城吾悦商业管理有限公司股权质押、持有的临沂吾悦广场租金收入和管理费质押；临沂悦鸿商业经营管理有限公司股权质押、持有的临沂吾悦广场租金收入质押；临沂新城吾悦商业管理有限公司、新城控股集团股份有限公司提供担保。	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	324,000,000	307,800,000	2024/7/5	2024/7/5	2037/7/5	连带责任担保	不动产【鲁（2021）泰安市不动产权第 0227981 号】，新城控股及富域发展分别按照 81%、19%提供保证担保，泰安新城悦盛房地产开发有限公司及泰安吾悦商业管理有限公司提供保证担保。	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	东营新城鸿熠房地产开发有限公司	300,000,000	292,500,000	2024/8/12	2024/8/12	2034/8/12	连带责任担保	不动产抵押：【鲁（2024）东营市不动产权第 0032690 号】 【鲁（2024）东营市不动产权第 0032691 号】 【鲁（2024）东营市不动产权第 0032692 号】 【鲁（2024）东营市不动产权第 0032693 号】 【鲁（2024）东营市不动产权第 0032694 号】 【鲁（2024）东营市不动产权第 0032702 号】 【鲁（2024）东营市不动产权第 0032703 号】 【鲁（2024）东营市不动产权第 0032704 号】 【鲁（2024）东营市不动产权第 0032705 号】 【鲁（2024）东营市不动产权第 0032706 号】 新城控股集团股份有限公司和东营新城吾悦商业管理有限公司提供保证	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	东营新城鸿熠房地产开发有限公司	100,000,000	41,394,456	2024/9/25	2024/9/25	2027/12/31	连带责任担保	土地使用权【产权证号：鲁（2022）东营市不动产权第 0009364 号】、新城控股集团股份有限公司提供保证	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	143,750,000	2020/12/21	2020/12/21	2025/6/22	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

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

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	430,700,000	2022/8/12	2022/8/12	2025/7/19	连带责任担保	江津吾悦广场、渝北中央公园 9-15 层、渝北吾悦广场地下车库	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	189,000,000	2022/6/16	2022/6/16	2028/6/15	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，昭通吾悦广场 5 层	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	2025/9/29	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	556,000,000	483,790,000	2022/6/16	2022/6/16	2032/6/15	连带责任担保	被担保方 100%股权、沈阳沈北吾悦广场	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	30,000,000	2022/8/22	2022/8/22	2025/8/21	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	长春鸿晟商业综合体经营管理有限公司	560,000,000	476,000,000	2023/3/23	2023/3/29	2033/3/26	连带责任担保	吉（2020）长春市不动产权第 1220768 号、吉（2020）长春市不动产权第 1220763 号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	长春鸿承商业综合体经营管理有限公司	400,000,000	373,333,400	2024/1/8	2024/1/8	2039/1/7	连带责任担保	长春北湖吾悦广场	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	650,000,000	616,500,000	2024/1/12	2024/1/12	2034/1/11	连带责任担保	龙泉吾悦广场、鸿嘉公司 100%股权、龙泉商管公司 100%股权、内江吾悦广场、内江旭顺公司 100%股权、内江商管公司 100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	重庆鸿素房地产开发有限公司	400,000,000	400,000,000	2024/7/31	2024/7/31	2039/7/29	连带责任担保	渝（2023）北碚区不动产权第 001273855/001273857/001273858/001273859/001273860/001273861/001273862/001273863/001273864/001273865/000611107 号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	兰州新城顺弘商业管理有限公司	700,000,000	680,000,000	2024/8/1	2024/8/3	2034/6/21	连带责任担保	兰州安宁吾悦广场产权抵押	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	228,336,500	180,000,000	2024/8/22	2024/8/28	2027/8/27	连带责任担保	安康吾悦广场产权抵押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	重庆新城旭昇商业管理有限公司	245,500,000	181,740,000	2024/9/25	2024/9/25	2039/9/24	连带责任担保	重庆大足吾悦广场	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	16,000,000	13,618,100	2024/9/28	2024/9/28	2030/9/28	连带责任担保	大同吾悦二期住宅项目 131 套住宅	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	400,000,000	400,000,000	2024/10/22	2024/10/22	2034/10/16	连带责任担保	银川兴庆吾悦广场产权抵押	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	113,800,000	2021/3/29	2021/3/29	2028/3/21	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	南京新城鸿拓房地产开发有限公司	1,000,000,000	308,100,000	2021/7/27	2021/7/27	2029/1/26	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	南京新盈泽企业管理合伙企业（有限合伙）	570,400,000	28,198,000	2022/1/6	2022/1/6	2025/7/14	连带责任担保	无	否	否	0	是	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	90,000,000	2022/12/29	2023/1/18	2029/1/13	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，	否	否	0	否	是	子公司

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

									0042935 号, 0042890 号, 0042938 号, 0042918 号, 0042829 号, 0042931 号】						
新城控股	公司本部	南京新城恒璟房地产开发有限公司	200,000,000	200,000,000	2023/4/27	2023/5/26	2029/5/26	连带责任担保	扬中市新城吾悦商业管理有限公司、扬中市新城悦盛房地产开发有限公司、南京新城恒璟房地产开发有限公司为共同债务人并办理相关抵押登记手续	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	120,000,000	40,000,000	2024/4/11	2024/4/17	2028/4/16	连带责任担保	无	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	颍上新城恒嘉房地产开发有限公司	350,000,000	265,000,000	2024/5/17	2024/5/17	2030/4/14	连带责任担保	吾悦璟府 A 区 11#楼在建工程抵押, 大商业不动产抵押	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	260,000,000	2023/1/11	2023/1/13	2041/1/13	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	淮南新城吾悦商业管理有限公司	30,000,000	10,000,000	2022/8/12	2022/8/12	2028/8/12	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	442,260,000	2022/10/28	2022/11/22	2035/11/22	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	573,750,000	2023/3/8	2023/3/10	2041/3/9	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	南京新城创置房地产有限公司	500,000,000	450,500,000	2023/6/20	2023/6/20	2041/6/20	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吾悦商业管理有限公司 100%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	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	189,296,000	2020/12/14	2020/12/14	2030/12/14	连带责任担保	【不动产证: 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	阜阳新城吾悦商业管理有限公司	45,000,000	45,000,000	2024/9/3	2024/9/3	2027/08/12	连带责任担保	不动产【产权证号: 皖(2021)阜阳市不动产权第 0586132 号】; 新城控股集团股份有限公司连带责任担保。	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	镇江万博吾悦商业经营管理有限公司	460,000,000	460,000,000	2024/7/19	2024/7/19	2034/7/15	连带责任担保	不动产苏 2022 镇江市不动产权第 0110478 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	扬州新城悦博房地产发展有限公司	430,000,000	430,000,000	2024/12/6	2024/12/6	2035/12/6	连带责任担保	不动产【产权证号: 苏(2019)扬州市不动产权第 0113123 号、第 0113063 号、第 0113104 号、第 0113128 号、第 0113015 号、第 0113122 号、第 0113016 号、第 0113106 号、第 0113125 号、第 0113064 号】; 新城万博置业有限公司持有扬州新	否	否	0	否	是	子公司

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

									城悦博房地产发展有限公司 100%股权、新城吾悦商业管理集团有限公司持有扬州新城吾悦商业管理有限公司 100%股权，新城控股集团股份有限公司连带责任担保，应收款质押。						
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	149,048,100	2020/3/27	2020/3/27	2029/3/27	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	福州新城恒卓置业有限公司	400,000,000	120,000,000	2022/2/28	2022/2/28	2028/2/28	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	414,500,000	2022/3/31	2022/3/31	2028/3/20	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	湖州新城悦安房地产开发有限公司	195,000,000	103,100,000	2022/6/8	2022/6/8	2030/6/8	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	平潭鸿新房地产开发有限公司	279,500,000	215,800,000	2024/6/1	2024/6/1	2027/5/31	连带责任担保	不动产【闽（2024）平潭第 0000983 号】及在建工程	否	否	0	否	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	699,277,700	2022/12/31	2022/12/31	2030/12/31	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	湖州新城悦安房地产开发有限公司	130,000,000	87,500,000	2023/5/9	2023/5/9	2031/8/15	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	湖州新城恒悦商业经营管理有限公司	24,300,000	24,300,000	2024/3/25	2024/3/25	2025/3/24	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	100,000,000	91,062,570	2024/6/28	2024/6/28	2027/5/20	连带责任担保	无	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	410,000,000	2022/3/24	2022/3/24	2032/3/25	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	桐乡万博商业经营管理有限公司	280,000,000	210,000,000	2022/5/26	2022/5/26	2030/5/25	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	衢州万博商业经营管理有限公司	350,000,000	270,000,000	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	瑞安市吾悦商业管理有限公司	216,000,000	133,000,000	2023/3/25	2023/3/25	2027/3/25	连带责任担保	苏（2024）溧阳市不动产证明第 0082871 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	390,000,000	2023/2/25	2023/3/28	2036/3/28	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	嵊州顺佳商业经营管理有限公司	290,000,000	240,000,000	2023/5/19	2023/5/19	2031/4/26	连带责任担保	不动产【浙（2023）嵊州市不动产权第 0005832 号、第 0005833 号】	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	420,000,000	2023/11/17	2023/11/17	2037/12/22	连带责任担保	【浙（2019）慈溪市不动产权第 0100434 号、第 0100437 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	250,763,700	2021/3/12	2021/3/12	2036/3/31	连带责任担保	晋江商业中心产权：闽（2020）晋江市不动产第 0032640 号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	金华新城鸿瀚房地产开发有限公司	50,000,000	25,805,000	2024/5/30	2024/5/30	2025/5/29	连带责任担保	浙（2024）兰溪市不动产权第 0007698 号等 99 个产证	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	195,000,000	2022/2/17	2022/2/17	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

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

新城控股	公司本部	玉环悦盛房地产开发有限公司	100,000,000	95,000,000	2024/7/22	2024/7/22	2030/7/19	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	瑞安市悦博房地产开发有限公司	540,000,000	449,000,000	2022/5/10	2022/5/30	2032/5/30	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	上饶市亿轩房产经营管理有限公司	400,000,000	400,000,000	2024/9/25	2024/9/25	2034/9/13	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	宁波吾悦商业经营管理有限公司	560,000,000	560,000,000	2024/12/13	2024/12/13	2039/12/9	连带责任担保	浙（2024）宁波市（镇海）不动产权第 0032755 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	450,000,000	450,000,000	2024/12/11	2024/12/11	2039/12/9	连带责任担保	赣（2021）南昌市不动产权第 0084092 号	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	116,529,149	2020/6/9	2020/6/9	2038/6/9	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	233,954,676	2020/6/9	2020/6/9	2038/6/9	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	南昌吾悦房地产开发有限公司	130,000,000	116,529,149	2020/6/9	2020/6/9	2038/6/9	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	安庆新城悦盛房产经营管理有限公司	257,000,000	230,369,163	2020/6/9	2020/6/9	2038/6/9	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	安庆新城吾悦商业管理有限公司	257,000,000	230,369,163	2020/6/9	2020/6/9	2038/6/9	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	西安新城鸿晟房产经营管理有限公司	800,000,000	794,528,875	2023/7/24	2023/7/24	2041/7/24	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	512,471,125	2023/7/24	2023/7/24	2041/7/24	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	新城环球有限公司	2,156,520,000	2,151,411,640	2021/7/16	2021/7/16	2025/10/14	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南京融启资产管理有限公司	740,000,000	740,000,000	2024/11/28	2024/11/28	2027/11/27	连带责任担保	海盐吾悦广场、六安吾悦广场、宿州吾悦广场	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	新城控股集团企业管理有限公司	10,000,000	10,000,000	2024/11/28	2024/11/28	2027/11/27	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									17,213,361,142						
报告期末对子公司担保余额合计（B）									38,640,297,262						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）									41,658,320,085						
担保总额占公司净资产的比例（%）									50.39						
其中：															
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）									0						
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）									29,606,638,557						
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）									321,960,032						
上述三项担保金额合计（C+D+E）									29,928,598,588						
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

新城控股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 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》上披露。

鉴于公司本次向特定对象发行 A 股股票事宜尚需经上交所发行审核通过及中国证监会同意注册。为保持相关工作的延续性和有效性，公司于 2025 年 2 月 19 日及 3 月 7 日召开第四届董事会第七次会议及 2025 年第一次临时股东大会审议通过了《关于延长公司向特定对象发行 A 股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向特定对象发行 A 股股票具体事宜有效期的议案》，同意将本次向特定对象发行 A 股股票的股东大会决议有效期自届满之日起延长 12 个月，即至 2026 年 3 月 28 日。公司将密切关注上交所下发核准文件的有关情况，并及时履行相应的信息披露义务。

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 2024 年度 第一期中期票据 (品种一)	2024 年 5 月 17 日	3.2%	8.0	2024 年 5 月 21 日	8.0	2027 年 5 月 20 日
新城控股 2024 年度 第一期中期票据 (品种二)	2024 年 5 月 17 日	3.4%	5.6	2024 年 5 月 21 日	5.6	2029 年 5 月 20 日
新城控股 2024 年度 第二期中期票据	2024 年 11 月 27 日	3.5%	15.6	2024 年 11 月 29 日	15.6	2029 年 11 月 28 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

根据银行间市场交易商协会 2022 年 12 月 2 日下发的《接受注册通知书》（中市协注[2022]MTN1214 号），银行间市场交易商协会决定接受公司的中期票据注册，注册金额为 150 亿元。公司分别于 2024 年 5 月 17 日发行了新城控股 2024 年度第一期中期票据(品种一)，债券简称为“24 新城控股 MTN001A”，发行规模为 8.0 亿元，票面利率为 3.2%，债券期限为 3 年；同日发行了新城控股 2024 年度第一期中期票据(品种二)，债券简称为“24 新城控股 MTN001B”，发行规模为 5.6 亿元，票面利率为 3.4%，债券期限为 5 年；于 2024 年 11 月 27 日发行了新城控股 2024 年度第二期中期票据，债券简称为“24 新城控股 MTN002”，发行规模为 15.6 亿元，票面利率为 3.5%，债券期限为 5 年。

(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)	60,949
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	55,242

(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	411,296,000	境内非国有法人
常州德润咨询管理有限公司	0	137,800,000	6.11	0	质押	79,000,000	境内非国有法人
香港中央结算有限公司	-3,992,920	31,689,537	1.40	0	无	0	境外法人
中国证券金融股份有限公司	-142,000	27,674,200	1.23	0	无	0	国有法人
赵福安	26,650,500	26,650,500	1.18	0	无	0	境内自然人
中国银行股份有限公司－富兰克林国海中小盘股票型证券投资基金	6,417,100	18,250,667	0.81	0	无	0	其他
中国农业银行股份有限公司－中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	12,582,362	12,582,362	0.56	0	无	0	其他
招商银行股份有限公司－富兰克林国海基本面优选混合型证券投资基金	7,670,359	8,570,347	0.38	0	无	0	其他
中国农业银行股份有限公司－富兰克林国海弹性市值混合型证券投资基金	3,395,600	8,492,677	0.38	0	无	0	其他
招商银行股份有限公司－富兰克林国海恒瑞债券型证券投资基金	8,012,324	8,012,324	0.36	0	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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	31,689,537		人民币普通股			31,689,537	
中国证券金融股份有限公司	27,674,200		人民币普通股			27,674,200	
赵福安	26,650,500		人民币普通股			26,650,500	
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	18,250,667		人民币普通股			18,250,667	
中国农业银行股份有限公司－中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	12,582,362		人民币普通股			12,582,362	
招商银行股份有限公司－富兰克林国海基本面优选混合型证券投资基金	8,570,347		人民币普通股			8,570,347	
中国农业银行股份有限公司－富兰克林国海弹性市值混合型证券投资基金	8,492,677		人民币普通股			8,492,677	
招商银行股份有限公司－富兰克林国海恒瑞债券型证券投资基金	8,012,324		人民币普通股			8,012,324	

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。 中国银行股份有限公司－富兰克林国海中小盘股票型证券投资基金、招商银行股份有限公司－富兰克林国海基本面优选混合型证券投资基金、中国农业银行股份有限公司－富兰克林国海弹性市值混合型证券投资基金及招商银行股份有限公司－富兰克林国海恒瑞债券型证券投资基金存在关联关系外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系或一致行动的情况。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况
☐适用 ☒不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化
☐适用 ☒不适用

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

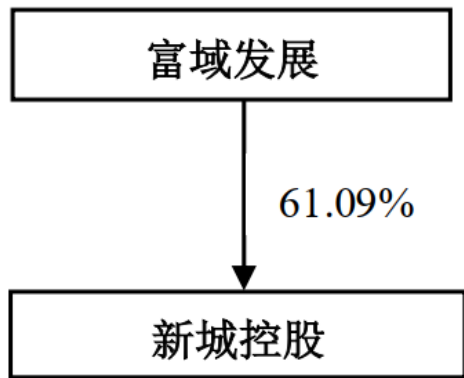
☐适用 ☒不适用

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

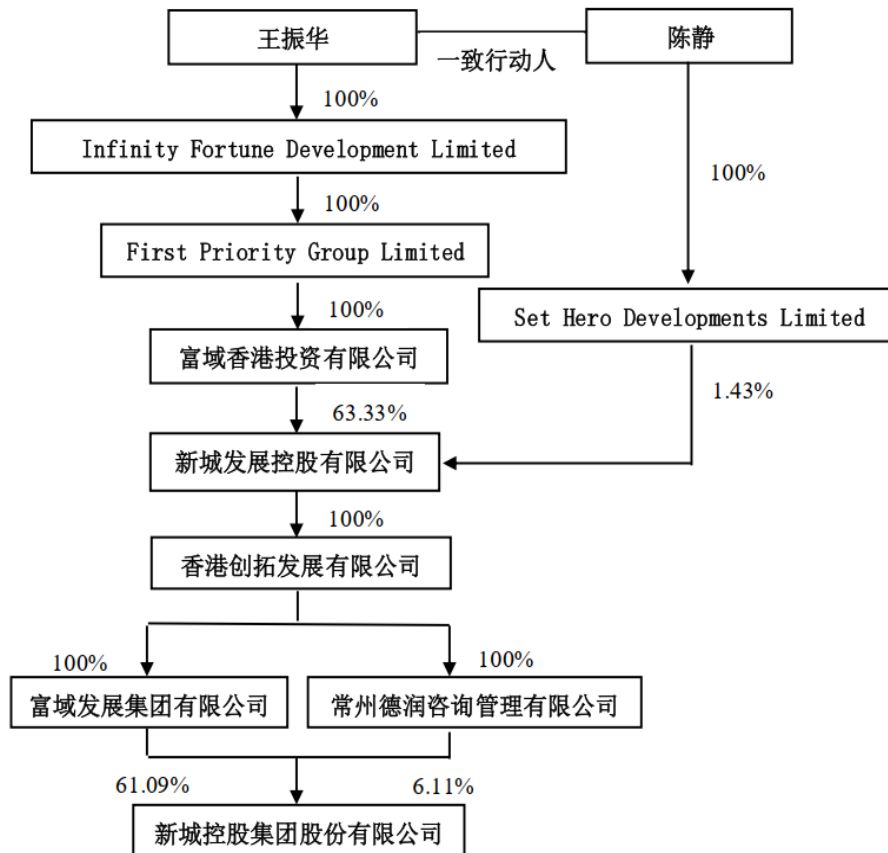
□适用 √不适用

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域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域发展和常州德润 100% 的股权，富域发展持有公司 61.09% 股权，常州德润持有公司 6.11% 的股权，公司控股股东富域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、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

(一)公司债券（含企业债券）

√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	2025 年 4 月 30 日后的最 近回售日	到期日	债券 余额	利率 (%)	还本付息方式	交易 场所	主承销商	受托管理 人	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	4.5	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	中信证 券、申港 证券	中信证券	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	6.3	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	上 交 所	中信证 券、申港 证券	中信证券 股份有限 公司	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

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
23 新城 01	公司于 2024 年 6 月 17 日支付了自 2023 年 6 月 16 日至 2024 年 6 月 15 日期间的债券利息。
23 新城 02	公司于 2024 年 6 月 17 日支付了自 2023 年 6 月 16 日至 2024 年 6 月 15 日期间的债券利息。

2、 公司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

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	-	石衡、周伟帆、万辰星	021-20262382
申港证券股份有限公司	中国(上海)自贸区世纪大道 1589 号	-	詹昕达	021-20639385
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 6 号楼	-	蒋滕、杜乃婧	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
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	陈玲、王凯	陈玲、王凯	021-23238888

上述中介机构发生变更的情况

☐适用 ☒不适用

4、 信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☒适用 ☐不适用

2024 年 5 月 28 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“23 新城 01”、“23 新控 02”的债项信用等级为 AAA。

5、 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的变更、变化和执行情况及其影响

☐适用 ☒不适用

其他说明：

报告期内，公司存续的公司债券“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。

公司存续的公司债券“23 新城 02”是由中国证券金融股份有限公司与中信证券股份有限公司联合创设“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。

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。

(二) 公司债券募集资金情况

☐ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改
☒ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

☐ 适用 ☒ 不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

☒ 适用 ☐ 不适用

1、 非经营性往来占款和资金拆借

(1) 非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 亿元；

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况
☐ 是 ☒ 否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元

(2) 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%
是否超过合并口径净资产的 10%：☐ 是 ☒ 否

(3) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒ 完全执行 ☐ 未完全执行

2、 负债情况

(1) 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为 70.40 亿元和 92.00 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 30.68%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		37.00	50.20	87.20	94.78
银行贷款					
非银行金融机构贷款			4.80	4.80	5.22
其他有息债务					
合计		37.00	55.00	92.00	100

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额 11.00 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 76.20 亿元，且共有 37.00 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付，其他有息债务主要包含商业物业资产支持计划等借款。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为 570.79 亿元和 536.50 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-6.01%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		37.00	50.20	87.20	16.25
境外美元债		21.51	28.95	50.46	9.41
银行贷款		45.84	285.95	331.79	61.84
非银行金融机构贷款		4.53	14.30	18.83	3.51
其他有息债务		11.00	37.22	48.22	8.99
合计		119.88	416.62	536.50	100.00

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 61.74 亿元，利率为 8%；应付关联方西藏新城悦物业服务股份有限公司计息款项为 1.94 亿元，利率为 6.05%。

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 11.00 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 76.20 亿元，且共有 37.00 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额 50.46 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 21.51 亿元人民币。

(2) 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况
☐适用 ☒不适用

(3) 主要负债情况及其变动原因

单位：元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2023 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	364,041,077	1,264,177,525	-71.20	系公司本年偿还有息负债
应付票据	422,022,898	1,758,864,987	-76.01	系公司到期应付票据正常兑付
合同负债	55,308,645,214	106,091,241,393	-47.87	系公司项目交付结转
应付职工薪酬	531,414,503	843,206,528	-36.98	系公司人员减少导致期末应付职工薪酬的减少
一年内到期的非流动负债	12,078,512,897	19,323,589,752	-37.49	系公司本年偿还有息负债
其他流动负债	4,712,076,258	10,003,990,015	-52.90	系公司项目交付结转导致待转销项税额减少
长期借款	31,757,257,226	23,490,729,076	35.19	系公司本年新增了部分长期有息负债

(4) 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：
☐适用 ☒不适用

(五)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 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	10.00	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	20.00	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
新城控股 2024 年度 第一期中期票据 (品种一)	24 新城控股 MTN001A	102481971	2024 年 5 月 17 日	2024 年 05 月 20 日	2027 年 05 月 20 日	8.0	3.2	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 2024 年度 第一期中期票据 (品种二)	24 新城控股 MTN001B	102481972	2024 年 5 月 17 日	2024 年 05 月 20 日	2029 年 05 月 20 日	5.6	3.4	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 2024 年度 第二期中期票据	24 新城控股 MTN002	102401074	2024 年 11 月 27 日	2024 年 11 月 28 日	2029 年 11 月 28 日	15.6	3.5	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
21 新城控股 MTN001	公司于 2024 年 4 月 22 日支付了自 2023 年 4 月 21 日至 2024 年 4 月 20 日期间的债券利息，并兑付了全部债券本金。
22 新城控股 MTN001	公司于 2024 年 5 月 30 日支付了自 2023 年 5 月 30 日至 2024 年 5 月 29 日期间的债券利息，并兑付了全部债券回售本金。
22 新城控股 MTN002	公司于 2024 年 9 月 13 日支付了自 2023 年 9 月 13 日至 2024 年 9 月 12 日期间的债券利息。
22 新城控股 MTN003	公司于 2024 年 12 月 12 日支付了自 2023 年 12 月 12 日至 2024 年 12 月 11 日期间的债券利息。
23 新城控股 MTN001	公司于 2024 年 7 月 25 日支付了自 2023 年 7 月 25 日至 2024 年 7 月 24 日期间的债券利息。
23 新城控股 MTN002	公司于 2024 年 12 月 16 日支付了自 2023 年 12 月 14 日至 2024 年 12 月 13 日期间的债券利息。

2、 公司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“22 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 2024 年 5 月 9 日披露《关于新城控股 2022 年度第一期中期票据投资人回售选择权及发行人利率调整选择权行权公告》，决定对本期中期票据票面利率不进行调整，票面利率保持 6.5%。2024 年 5 月 30 日，公司对在回售登记期内进行登记回售的“22 新城控股 MTN001”投资者实施回售，回售金额为 10 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	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
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	—	蒋骥、杜乃婧	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	—	蔡霖	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 2022 年度第二期中期票据	10	10	0	正常	无	是
新城控股 2022 年度第三期中期票据	20	20	0	正常	无	是
新城控股 2023 年度第一期中期票据	8.5	8.5	0	正常	无	是
新城控股 2023 年度第二期中期票据	8.5	8.5	0	正常	无	是
新城控股 2024 年度第一期中期票据(品种一)	8.5	8.5	0	正常	无	是
新城控股 2024 年度第一期中期票据(品种二)	5.6	5.6	0	正常	无	是
新城控股 2024 年度第二期中期票据	15.6	15.6	0	正常	无	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

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”、“24 新城控股 MTN001A”、“24 新城控股 MTN001B”、“24 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。

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

2024 年 5 月 28 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“22 新城控股 MTN002”、“22 新城控股 MTN003”、“23 新城控股 MTN001”、“23 新城控股 MTN002”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

7、非金融企业债务融资工具其他情况的说明

☐适用 ☒不适用

(六)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

(七)报告期末除债券外的有息债务逾期情况

☐适用 ☒不适用

(八)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

(九)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	2024 年	2023 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	869,515,851	307,172,778	183.07	系公司虽然两年归属于上市公司股东的净利润相差不大，上年度处置工业用地导致较大的非经常性收益
流动比率	0.91	0.92	-1.09	
速动比率	0.26	0.24	8.33	
资产负债率（%）	73.09	76.90	下降 3.81 个百分点	
EBITDA 全部债务比	4.50%	6.10%	-26.23	
利息保障倍数	2.54	3.86	-34.20	息税前利润减少导致利息保障倍数减少
现金利息保障倍数	1.38	3.89	-64.52	经营活动产生的现金流量净额减少导致现金利息保障倍数减少
EBITDA 利息保障倍数	2.63	3.95	-33.42	息税折旧摊销前利润的减少导致 EBITDA 利息保障倍数减少
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

致同审字（2025）第 310A005558 号

新城控股集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了新城控股集团股份有限公司（以下简称新城控股公司）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2024 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相关财务报表附注。

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公司 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 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。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于新城控股公司，并履行了职业道德方面的其他责任。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。

三、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二所述，于 2024 年 12 月 31 日，新城控股公司流动负债超出流动资产 15,066,935,996 元（2023 年 12 月 31 日：17,792,685,982 元）；同日，新城控股公司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共计 11,988,437,153 元（2023 年 12 月 31 日：20,783,935,656 元）。新城控股公司于 2024 年 12 月 31 日的货币资金余额为 10,295,993,897 元（2023 年 12 月 31 日：18,971,301,140 元），其中包括受限资金 3,699,885,573 元（2023 年 12 月 31 日：6,149,662,374 元）。上述事项，连同财务报表附注二所述的其他事项，表明存在可能导致对新城控股公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该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，我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）投资性房地产的公允价值的确定

相关信息披露详见财务报表附注三、21、附注三、42、附注五、20、附注十。

1、事项描述

截止 2024 年 12 月 31 日，新城控股公司投资性房地产的账面价值为 121,429,000,000 元，占合并报表资产总额的 39.53%。

新城控股公司投资性房地产采用公允价值进行后续计量，由于投资性房地产的公允价值对于新城控股公司的资产影响重大，且其公允价值的确定涉及新城控股管理层（以下简称管理层）重大会计估计和判断，我们将投资性房地产的公允价值识别为关键审计事项。

2、审计应对

针对投资性房地产的公允价值的确定，我们主要执行了以下审计程序：

（1）了解、评价了管理层与投资性房地产的公允价值估计相关的内部控制，并测试了关键控制运行的有效性。

（2）获取投资性房地产明细表，并结合实地观察对其出租状况进行复核。

（3）评价管理层的专家的胜任能力、专业素质和客观性。

(4) 对管理层选用的估值方法进行了解和评价, 并聘请内部房地产评估专家对在估值过程中运用的评估方法和假设、选用的估值参数的合理性进行复核。

(5) 选取样本, 将评估中使用的实际租金与租赁台账及租赁合同进行比较。

(二) 合并范围的确定

相关信息披露详见财务报表附注三、7、附注三、20、附注三、42、附注五、17 和附注七。

1、事项描述

新城控股公司在开发经营过程中与其他企业进行合作。截至 2024 年 12 月 31 日, 新城控股公司长期股权投资账面价值为 20,991,133,031 元; 少数股东权益账面价值为 21,804,112,196 元。

新城控股公司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公司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公司的合并财务报表; 而若为合营企业或联营企业, 则新城控股公司对其投资仅在财务报表中作为长期股权投资按照权益法进行核算, 并通过投资收益确认合营或联营企业归属于新城控股公司的利润。

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, 从而对新城控股公司的资产、负债、收入等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。

2、审计应对

针对合并范围的确定, 我们主要执行了以下审计程序:

(1) 了解并评价新城控股公司与子公司、合营企业和联营企业分类相关的内部控制, 测试关键控制运行的有效性。

(2) 选取样本, 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) 选取样本, 通过书面或电话就治理结构、股东权利、决策机制等主要条款与新城控股公司的合作方进行确认。

(6) 检查并评估新城控股公司对子公司、合营企业及联营企业的列示和披露。

(三) 存货跌价准备的计提

相关信息披露详见财务报表附注三、17、附注三、42 和附注五、10。

1、事项描述

截止 2024 年 12 月 31 日, 新城控股公司存货的账面价值为 97,008,489,596 元, 占合并报表资产总额的 31.58%, 其中: 账面余额 108,565,166,628 元, 存货跌价准备 11,556,677,032 元。

新城控股公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。由于存货对新城控股公司资产影响重大, 且其可变现净值的确定涉及管理层重大会计估计和判断, 因此我们将存货的可变现净值识别为关键审计事项。

2、审计应对

针对存货跌价准备的计提, 我们主要执行了以下审计程序:

(1) 了解并评价管理层与存货可变现净值相关的内部控制的设计, 测试关键控制运行的有效性。

(2) 选取样本, 评价管理层所采用的估值方法, 将预计售价与该项目实际预售/销售售价或市场可获取数据进行比较。

(3) 选取样本, 将管理估计的存货项目完工时将要发生的成本与经管理层批准的预算扣除已发生成本进行对比。

(4) 将预计销售费用占销售收入的比例与新城控股实际销售费用占比情况进行比较。

(5) 选取样本, 就新城控股公司上一年度存货可变现净值的评估与实际变现的价值进行比较, 并评价管理层存货可变现净值估计的准确性。

(6) 取得管理层编制的可变现净值计算表, 重新计算存货可变现净值的金额。

五、其他信息

新城控股公司管理层对其他信息负责。其他信息包括新城控股公司 2024 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

新城控股公司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公司的持续经营能力，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公司、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公司的财务报告过程。

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：

（1）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。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）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。

（4）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，就可能导致对新城控股公司的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公司不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、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。

（6）就新城控股公司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。

致同会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师 王龙旷
(项目合伙人)

中国注册会计师 陈丁丁

中国·北京

二〇二五年三月二十七日

财务报表

合并资产负债表
2024 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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	五、1	10,295,993,897	18,971,301,140
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五、2	25,640,000	15,640,000
衍生金融资产			
应收票据	五、4	250,000	53,108,403
应收账款	五、5	567,166,640	665,609,554
应收款项融资			
预付款项	五、8	2,794,135,831	3,158,089,299
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、9	32,719,987,993	36,712,831,732
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、10	97,008,489,596	142,506,571,410
其中：数据资源			
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	五、13	9,266,663,476	15,373,393,289
流动资产合计		152,678,327,433	217,456,544,827
非流动资产：			
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	五、17	20,991,133,031	24,137,884,854
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	五、19	50,000,000	50,000,000
投资性房地产	五、20	121,429,000,000	119,516,000,000
固定资产	五、21	2,222,075,506	2,387,439,523
在建工程	五、22	1,376,352,550	1,349,857,522
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、25	1,167,030,412	1,298,559,051
无形资产	五、26	1,045,027,065	1,318,617,078
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			

商誉			
长期待摊费用	五、28	109,839,465	80,778,023
递延所得税资产	五、29	6,124,002,387	6,513,109,123
其他非流动资产			
非流动资产合计		154,514,460,416	156,652,245,174
资产总计		307,192,787,849	374,108,790,001
流动负债：			
短期借款	五、32	364,041,077	1,264,177,525
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	五、35	422,022,898	1,758,864,987
应付账款	五、36	45,268,402,548	46,669,089,888
预收款项	五、37	976,031,215	993,147,424
合同负债	五、38	55,308,645,214	106,091,241,393
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	五、39	531,414,503	843,206,528
应交税费	五、40	11,821,054,520	10,288,714,741
其他应付款	五、41	36,263,062,299	38,013,208,556
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	五、43	12,078,512,897	19,323,589,752
其他流动负债	五、44	4,712,076,258	10,003,990,015
流动负债合计		167,745,263,429	235,249,230,809
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	五、45	31,757,257,226	23,490,729,076
应付债券	五、46	9,904,465,561	12,804,743,111
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、47	1,224,653,225	1,301,166,909
长期应付款	五、48	6,367,685,789	6,878,411,916
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	五、29	7,520,742,514	7,981,099,437
其他非流动负债			
非流动负债合计		56,774,804,315	52,456,150,449
负债合计		224,520,067,744	287,705,381,258
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、53	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	五、55	1,892,437,297	1,852,472,673
减：库存股			
其他综合收益	五、57	776,517,976	778,157,308
专项储备			
盈余公积	五、59	1,130,031,770	1,130,031,770
一般风险准备			
未分配利润	五、60	54,813,998,010	54,061,605,177
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		60,868,607,909	60,077,889,784
少数股东权益		21,804,112,196	26,325,518,959
所有者权益（或股东权益）合计		82,672,720,105	86,403,408,743
负债和所有者权益（或股东权益）总计		307,192,787,849	374,108,790,001

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
2024 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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		14,398,514	12,536,831
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		122,639,194	7,943,612
其他应收款	十六、2	82,917,208,811	87,078,925,480
其中：应收利息			
应收股利			
存货		8,567,689	8,567,689
其中：数据资源			
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		3,208,508	6,983,031
流动资产合计		83,066,022,716	87,114,956,643
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、3	6,405,003,986	6,878,480,303
其他权益工具投资			

其他非流动金融资产		263,000,000	263,000,000
投资性房地产			
固定资产		204,512,691	220,891,062
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		756,081	11,804,603
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		17,907,793	3,234,169
递延所得税资产		1,294,669,918	1,237,311,465
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,185,850,469	8,614,721,602
资产总计		91,251,873,185	95,729,678,245
流动负债：			
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		28,683,723	32,342,901
预收款项			
合同负债		10,000,000	10,000,000
应付职工薪酬		38,681	6,307,970
应交税费		11,557,989	6,797,867
其他应付款	十六、4	68,809,784,340	72,047,807,027
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		3,817,885,439	1,240,000,000
其他流动负债			
流动负债合计		72,677,950,172	73,343,255,765
非流动负债：			
长期借款		480,000,000	
应付债券		5,020,000,000	5,800,517,412
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		1,109,625,239	4,822,764,386
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		6,609,625,239	10,623,281,798
负债合计		79,287,575,411	83,966,537,563

所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		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		7,811,368,517	7,610,211,425
所有者权益（或股东权益）合计		11,964,297,774	11,763,140,682
负债和所有者权益（或股东权益）总计		91,251,873,185	95,729,678,245

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
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入		88,998,583,082	119,174,277,853
其中：营业收入	五、61	88,998,583,082	119,174,277,853
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		83,726,721,585	110,686,794,804
其中：营业成本	五、61	71,373,449,015	96,467,563,511
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	五、62	2,312,521,457	2,709,704,579
销售费用	五、63	3,965,124,481	5,130,052,610
管理费用	五、64	2,758,130,397	3,393,108,302
研发费用		6,876,772	20,365,462
财务费用	五、66	3,310,619,463	2,966,000,340
其中：利息费用		3,017,253,826	2,680,184,115
利息收入		70,830,999	280,974,055
加：其他收益	五、67	10,200,396	77,921,623
投资收益（损失以“－”号填列）	五、68	319,986,304	1,504,841,624
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		355,945,617	1,600,478,271
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）	五、70	70,722,302	32,371,004
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、71	-681,642,337	-723,445,762
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、72	-2,018,479,650	-5,348,186,262
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、73	-695,976	443,317,746
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,971,952,536	4,474,303,022
加：营业外收入	五、74	176,714,380	280,524,298
减：营业外支出	五、75	242,199,396	182,810,235
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,906,467,520	4,572,017,085
减：所得税费用	五、76	2,186,425,104	4,012,414,263
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		720,042,416	559,602,822
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		720,042,416	559,602,822
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）		752,392,833	737,102,713
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-32,350,417	-177,499,891
六、其他综合收益的税后净额		-1,639,332	-87,441,522
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-1,639,332	-87,441,522
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		-1,639,332	-87,441,522
（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		-1,639,332	-87,441,522
（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		718,403,084	472,161,300
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		750,753,501	649,661,191
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-32,350,417	-177,499,891
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.33	0.33
（二）稀释每股收益(元/股)		0.33	0.33

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
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	十六、5	1,380,948,942	939,648,850
减：营业成本	十六、5	702,626,901	870,045,232
税金及附加		7,892,201	7,238,630
销售费用			1,665
管理费用			21,997,460
研发费用			
财务费用		687,089,842	649,582,623
其中：利息费用		669,619,985	686,100,879
利息收入		99,814	52,008,037
加：其他收益		992,518	4,978,771
投资收益（损失以“－”号填列）	十六、6	333,201,041	1,140,857,328
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-6,593,209	82,232,892
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）		-85,336,227	-354,020,889
资产减值损失（损失以“－”号填列）		-112,814,432	-426,447,772
资产处置收益（损失以“－”号填列）		133	6,542
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		119,383,031	-243,842,780
加：营业外收入		24,468,967	79,655,504
减：营业外支出		53,359	3,375,184
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		143,798,639	-167,562,460
减：所得税费用		-57,358,453	-130,326,950
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		201,157,092	-37,235,510
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		201,157,092	-37,235,510
（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		201,157,092	-37,235,510

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
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		44,701,341,018	64,897,961,836
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	五、78（1）	1,261,398,670	2,844,278,530
经营活动现金流入小计		45,962,739,688	67,742,240,366
购买商品、接受劳务支付的现金		29,599,746,122	40,817,349,275
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		4,863,132,805	5,271,621,970
支付的各项税费		4,261,548,152	5,901,745,658
支付其他与经营活动有关的现金	五、78（2）	5,725,951,289	5,593,734,910
经营活动现金流出小计		44,450,378,368	57,584,451,813
经营活动产生的现金流量净额		1,512,361,320	10,157,788,553
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,189,343,973	1,566,696,011
取得投资收益收到的现金		1,176,313,085	1,329,292,481
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		998,636	811,800,342
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		247,625,941	244,269,569
收到其他与投资活动有关的现金	五、78（3）	7,190,719,887	8,140,889,297
投资活动现金流入小计		9,805,001,522	12,092,947,700
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,903,277,678	2,422,723,950
投资支付的现金		13,100,000	234,338,326
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	五、78（4）	6,538,342,654	8,269,086,975
投资活动现金流出小计		8,454,720,332	10,926,149,251
投资活动产生的现金流量净额		1,350,281,190	1,166,798,449
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		13,000,000	80,245,250
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		13,000,000	80,245,250
取得借款收到的现金		19,947,911,927	15,429,151,299
发行债券收到的现金		2,920,000,000	4,116,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	五、78（5）	8,858,914,293	8,249,963,736
筹资活动现金流入小计		31,739,826,220	27,875,360,285
偿还债务支付的现金		26,430,819,186	34,285,169,031
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,383,856,242	6,054,373,850
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,882,518	1,642,202,406
支付其他与筹资活动有关的现金	五、78（6）	11,013,471,224	7,620,535,733
筹资活动现金流出小计		40,828,146,652	47,960,078,614
筹资活动产生的现金流量净额		-9,088,320,432	-20,084,718,329
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		147,480	7,256,190
五、现金及现金等价物净增加额		-6,225,530,442	-8,752,875,137
加：期初现金及现金等价物余额		12,821,638,766	21,574,513,903
六、期末现金及现金等价物余额		6,596,108,324	12,821,638,766

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

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		546,030,128	910,713,418
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		243,047,546	843,601,761
经营活动现金流入小计		789,077,674	1,754,315,179
购买商品、接受劳务支付的现金		259,474,833	27,350,918
支付给职工及为职工支付的现金		446,865,447	820,266,328
支付的各项税费		66,638,728	81,199,125
支付其他与经营活动有关的现金		17,623,030	320,450,678
经营活动现金流出小计		790,602,038	1,249,267,049
经营活动产生的现金流量净额		-1,524,364	505,048,130
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			5,051,988,232
取得投资收益收到的现金		48	689,584,810
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		34,507	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		16,009,127,081	22,519,670,605
投资活动现金流入小计		16,009,161,636	28,261,250,455
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		23,923,949	2,506,538

投资支付的现金		200,000,000	2,818,505,958
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		14,791,460,535	23,797,931,232
投资活动现金流出小计		15,015,384,484	26,618,943,728
投资活动产生的现金流量净额		993,777,152	1,642,306,727
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		500,000,000	
发行债券收到的现金		2,920,000,000	2,800,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金			697,400,928
筹资活动现金流入小计		3,420,000,000	3,497,400,928
偿还债务支付的现金		1,260,000,000	4,794,701,977
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		306,270,407	823,045,665
支付其他与筹资活动有关的现金		2,844,120,698	274,000,000
筹资活动现金流出小计		4,410,391,105	5,891,747,642
筹资活动产生的现金流量净额		-990,391,105	-2,394,346,714
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		2,536,831	249,528,688
六、期末现金及现金等价物余额		4,398,514	2,536,831

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
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 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	2,255,622,856				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
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				1,852,472,673		778,157,308		1,130,031,770		54,061,605,177		60,077,889,784	26,325,518,959	86,403,408,743
三、本期增减变动金额（减少以 “－”号填列）					39,964,624		-1,639,332				752,392,833		790,718,125	-4,521,406,763	-3,730,688,638
（一）综合收益总额							-1,639,332				752,392,833		750,753,501	-32,350,417	718,403,084
（二）所有者投入和减少资本					39,964,624								39,964,624	-3,834,685,535	-3,794,720,911
1. 所有者投入的普通股														-1,997,471,013	-1,997,471,013
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					39,964,624								39,964,624	-1,837,214,522	-1,797,249,898
（三）利润分配														-654,370,811	-654,370,811
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														-654,370,811	-654,370,811
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				1,892,437,297		776,517,976		1,130,031,770		54,813,998,010		60,868,607,909	21,804,112,196	82,672,720,105

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	
（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	
（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	

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
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 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	7,610,211,425	11,763,140,682
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	7,610,211,425	11,763,140,682
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									-	201,157,092	201,157,092
（一）综合收益总额										201,157,092	201,157,092
（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	7,811,368,517	11,964,297,774

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
（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

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“本集团”、“本公司”或“公司”)前身为新城控股集团有限公司,于1996年6月14日在中华人民共和国江苏省常州市注册成立,于2015年3月27日整体变更为股份有限公司,并经江苏省常州市工商行政管理局核发统一社会信用代码为913204002508323014的企业法人营业执照。

2015年9月21日,经中国证监会《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》(证监许可[2015]2144号),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。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。

截至2024年12月31日,公司总股本为人民币2,255,622,856元,法定代表人王晓松,注册地为常州市武进高新区西湖路1号,总部地址为上海市普陀区中江路388弄6号新城控股大厦A座。

本公司及其子公司的主要经营业务为房地产开发及物业出租和管理。

本财务报表及财务报表附注业经本公司2025年3月27日召开的第四届董事会第八次会议批准。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定(统称:“企业会计准则”)编制。此外,本集团还按照中国证监会《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(2023年修订)》披露有关财务信息。

2、持续经营

√适用 □不适用

于2024年12月31日,本集团流动负债超出流动资产为人民币15,066,935,996元(2023年12月31日: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共计人民币11,988,437,153元(2023年12月31日:20,783,935,656元)。本集团于2024年12月31日的货币资金余额为人民币10,295,993,897元(2023年12月31日:18,971,301,140元),其中包括受限资金人民币3,699,885,573元(2023年12月31日: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,本集团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。经过过去一年的努力,本集团连续七年实现了经营性现金流为正;充分借助政策支持,实现了融资总量和结构的优化以及融资成本的连续下降,确保了公开市场的到期全额兑付。

未来,本集团将实施下列措施以减轻资金压力及改善财务状况:

(1) 进一步巩固公司商业运营管理的优势地位,提升公司商业运营总收入,作为有息负债本息偿还的重要来源;

(2) 继续借助金融政策支持,增加经营性物业贷融资、增加公开市场债券融资、积极推进消费类基础设施REITs的注册发行、积极参与不动产相关的创新融资,同时积极推进股权类融资,增加资本和资金,调整资产负债结构和降低资产负债率。抓住市场止跌回稳的机会,恢复和提升主体信用融资,与资产信用融资相互补充;

(3) 抓住收储政策的落地机会,采用多种方式盘活存量资产,增加现金来源;

（4）继续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，确保各项目施工有序进行。

本集团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。鉴于行业和市场信心有所恢复、全面的政策支持、丰富的流动性管理经验、持续的可融资源，本集团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 2024 年 12 月 31 日后 12 个月内能够清偿到期的债务。因此，本集团董事会认为采用持续经营基础编制本集团财务报表是恰当的。

尽管如此，本集团能否持续经营取决于本集团能否巩固商业运营管理的优势地位、借助金融政策支持取得新增融资或与金融机构达成必要的安排、抓住收储政策盘活存量资产，满足各项借款的条款/财务指标、以及与主要建造商和供应商沟通，妥善安排付款进度和方式。倘若本集团无法完成上述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。

本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、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

本集团根据自身生产经营特点，确定应收款项的预期信用损失的计量、存货的计价方法、投资性房地产的计量模式、收入确认政策，具体会计政策见附注三、11、附注三、17、附注三、21 和附注三、35。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 年的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本集团会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、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。

4、记账本位币

本集团及境内子公司以人民币为记账本位币。本集团之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定为其记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项计提坏账准备的应收账款和合同资产原值大于 2 亿元
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	单项计提坏账准备的其他应收款原值大于 2 亿元
重要的在建工程	单个项目预算大于 5 亿元

重要的合营企业或联营企业	综合考虑相关主体资产占合并报表总资产的比例、相关主体是否为上市公司等因素
--------------	--------------------------------------

6、 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

(1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产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）不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大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，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对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，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益以及原指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资相关的其他综合收益除外。

(3) 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的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。

7、 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

(1) 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本集团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。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本集团将进行重新评估。

在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本集团综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

(2) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本集团和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本集团编制。在编制合并财务报表时，本集团和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本集团的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本集团所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的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，其余额仍冲减少数股东权益。

(3) 购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(4) 丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益在丧失控制权时采用与原有子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动在丧失控制权时转入当期损益。

(5) 分步处置股权直至丧失控制权的处理

通过多次交易分步处置股权直至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况的，本集团将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

分步处置股权直至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照前述“丧失子公司控制权的处理”。在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，分别进行如下处理：

- ①属于“一揽子交易”的，确认为其他综合收益。在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。
- ②不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团合营安排分为共同经营和合营企业。

(1) 共同经营

共同经营是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本集团确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- A、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- B、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

(2) 合营企业

合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

9、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本集团持有的期限短、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。

10、外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

(1) 外币业务

本集团发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

(2) 外币财务报表的折算

资产负债表日，对境外子公司外币财务报表进行折算时，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，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

11、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。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，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，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

(2) 金融资产分类和计量

本集团在初始确认时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，将金融资产分为以下三类：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。

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款项，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

以摊余成本计量的金融资产

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，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。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述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金融资产外，本集团将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本集团将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

管理金融资产的业务模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本集团所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本集团以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本集团改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

(3) 金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：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。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

财务担保合同

财务担保合同不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，在初始确认时按公允价值计量，随后按照采用预期信用损失模型确定的预计负债的损失准备以及初始确认金额扣除累计摊销额后的余额两者之中的较高者进行后续计量。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②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。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本集团的金融负债；如果是后者，该工具是本集团的权益工具。

(4) 衍生金融工具及嵌入衍生工具

本集团衍生金融工具包括股权购买期权，汇率衍生工具等。初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

(5) 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、12。

(6) 金融资产减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 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应收款项和债务工具投资；

- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义合同资产；
- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本集团考虑有关过去事项、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。

本集团对于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。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本集团需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

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。

对于应收票据、应收账款、其他应收款、合同资产等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本集团对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本集团依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

应收票据和应收账款

对于应收票据和应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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对应收票据和应收账款划分组合，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：应收票据

组合 2：应收账款 — 以初始确认作为账龄的起算时点

对于划分为组合的应收票据和应收账款，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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，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 个月内整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

其他应收款

本集团依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1：应收政府有关机构款项
- 其他应收款组合 2：应收关联方款项
- 其他应收款组合 3：应收少数股东款项
- 其他应收款组合 4：应收其他非政府保证金

- 其他应收款组合 5：代垫款项
- 其他应收款组合 6：其他

对划分为组合的其他应收款，本集团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。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本集团按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，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。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本集团收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(7) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本集团已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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

(8) 金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

12、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本集团以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是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；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

13、应收票据

√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

详见附注三、11 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

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见附注三、11 金融工具。

14、应收账款

√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

详见附注三、11 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

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

详见附注三、11 金融工具。

15、应收款项融资

□适用 √不适用

16、其他应收款

√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

详见附注三、11 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

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见附注三、11 金融工具。

17、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

(1) 存货的分类

存货主要包括拟开发土地、开发成本和开发产品等。

(2) 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接建筑面积比例分摊核算。

(3) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

☒ 适用 ☐ 不适用

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。

可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

本集团通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

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

18、合同资产

☐ 适用 ☒ 不适用

19、持有待售的非流动资产或处置组

☒ 适用 ☐ 不适用

(1) 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

本集团主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，该非流动资产或处置组被划分为持有待售类别。

上述非流动资产不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、金融资产、递延所得税资产及保险合同产生的权利。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足

持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值不得转回。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别，但后来不再满足持有待售类别划分条件的，本公司停止将其划分为持有待售类别，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②可收回金额。

(2) 终止经营的认定标准和列报方法

√适用 □不适用

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划分为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分：

①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。

②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。

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

(3) 列报

本公司在资产负债表中将持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列报于“持有待售资产”，将持有待售的处置组中的负债列报于“持有待售负债”。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组，自其停止使用日起作为终止经营列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，原来作为持续经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中，原来作为终止经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

20、长期股权投资

√适用 □不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本集团能够对被投资单位施加重大影响的，为本集团的联营企业。

(1) 初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得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份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：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；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

对子公司的投资,采用成本法核算,除非投资符合持有待售的条件;对联营企业和合营企业的投资,采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资,除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外,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,不调整长期股权投资的投资成本;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,对长期股权投资的账面价值进行调整,差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额,分别确认投资收益和其他综合收益,同时调整长期股权投资的账面价值;按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分,相应减少长期股权投资的账面价值;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(其他资本公积)。在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,并按照本集团的会计政策及会计期间,对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的,在转换日,按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和,作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的,与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的,处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理,公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理;原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的,处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按权益法核算,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整;处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理,其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本集团持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,按照新的持股比例确认本集团应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额,与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益;然后,按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本集团与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分,在抵销基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失,属于所转让资产减值损失的,不予以抵销。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时,首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排,其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动,则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排;如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的,不构成共同控制。判断是否存在共同控制时,不考虑享有的保护性权利。

重大影响,是指投资方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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时,考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响,包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本集团直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本集团拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见附注三、28。

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整

(5) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、28。

21、投资性房地产

(1) 如果采用公允价值计量模式的：

选择公允价值计量的依据

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本集团投资性房地产包括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。

本集团投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量。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。

确定投资性房地产的公允价值时，基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

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差额计入当期损益。

22、固定资产

(1) 确认条件

√适用 □不适用

本集团固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本集团固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，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，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

(2) 折旧方法

√适用 □不适用

本集团采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本集团确定各类固定资产的年折旧率如下：

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%	3.20%-5.00%
房屋装修	年限平均法	10		10.00%
运输设备	年限平均法	3-10/20	0%-5%	4.75%-33.33%
电子及其他设备	年限平均法	3-12	0%-5%	7.90%-33.33%

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、28。

(4) 每年年度终了，本集团对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(5) 固定资产处置

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

本集团在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、28。

24、借款费用

√适用 □不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本集团发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- ① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

本集团购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

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****(1) 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

本集团无形资产包括土地使用权、外购软件、注册商标、专利技术、资质和客户资源等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，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；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本集团于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、28。

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法☐适用 ☒不适用**28、长期资产减值**☒适用 ☐不适用

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到预定用途的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

29、长期待摊费用☒适用 ☐不适用

本集团发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

30、合同负债

√适用 □不适用

详见附注三、35 收入。

31、职工薪酬

(1) 职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业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。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

(2) 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业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，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(4) 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(5) 其他长期职工福利的会计处理方法

□适用 √不适用

32、预计负债

√适用 □不适用

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本集团承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

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。本集团于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

33、股份支付及权益工具

√适用 □不适用

(1) 股份支付的种类

本公司股份支付为以权益结算的股份支付。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。选用的期权定价模型考虑以下因素：A、期权的行权价格；B、期权的有效期；C、标的股份的现行价格；D、股价预计波动率；E、股份的预计股利；F、期权有效期内的无风险利率。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具（因未满足可行权条件的非市场条件而被取消的除外），本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

(5) 限制性股票

股权激励计划中，本公司授予被激励对象限制性股票，被激励对象先认购股票，如果后续未达到股权激励计划规定的解锁条件，则本公司按照事先约定的价格回购股票。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，在授予日，本公司根据收到的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库存股和其他应付款。

34、优先股、永续债等其他金融工具

□适用 √不适用

35、收入

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

(1) 一般原则

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

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。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①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。

②客户能够控制本集团履约过程中在建的商品。

③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：

①本集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本集团已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

(2) 具体方法

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：

①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。

②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。

(3) 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

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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）。该成本预期能够收回的，本集团将其作为合同取得成本确认为一项资产。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本集团将其作为合同履约成本确认为一项资产：

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；

③该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本集团对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- ①本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- ②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

37、政府补助

√适用 □不适用

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

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；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本集团对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

38、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本集团根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（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除外）；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团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未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（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除外）；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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。

资产负债表日，本集团对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，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示：

- （1）本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权利；
- （2）递延所得税资产和递延所得税负债是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。

39、租赁

√适用 □不适用

（1）租赁的识别

在合同开始日，本集团作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本集团认定合同为租赁或者包含租赁。

（2）本集团作为承租人

在租赁期开始日，本集团对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见附注三、40。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本集团将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于短期租赁，本集团按照租赁资产的类别将下列资产类型中满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

本集团将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本集团根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更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。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

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。

(3) 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

本集团作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本集团按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本集团作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本集团作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，本集团在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

租赁变更

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该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。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本集团分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本集团自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本集团按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

40、使用权资产**(1) 使用权资产确认条件**

使用权资产是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，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；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本集团作为承租人发生的初始直接费用；本集团作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本集团作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

(2) 使用权资产的折旧方法

本集团采用直线法计提折旧。本集团作为承租人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。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，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。

(3) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、28。

41、债务重组

(1) 本集团作为债务人

在债务的现时义务解除时终止确认债务，具体而言，在债务重组协议的执行过程和结果不确定性消除时，确认债务重组相关损益。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本集团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。

将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本集团在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认。本集团初始确认权益工具时按照权益工具的公允价值计量，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本集团按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定，确认和计量重组债务。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本集团按照前述方法确认和计量权益工具和重组债务，所清偿债务的账面价值与转让资产的账面价值以及权益工具和重组债务的确认金额之和的差额，计入当期损益。

42、重大会计判断和估计

本集团根据历史经验和其它因素，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假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

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深圳市戴德梁行土地房地产评估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。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。

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。

应收款项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。2024 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%。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。2024 年度，各情景中所使用的关键宏观经济参数列示如下：

项目	经济情景		
	基准	不利	有利
房地产投资完成额：同比增幅 2024 年及以后年度	-1.90%	-8.16%	4.36%

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。

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。

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。

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。

本集团按照附注三、7 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，并按照附注三、7 及 20 所述的会计政策进行相关的会计处理。

43、重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

√适用 □不适用

其他说明：

① 企业会计准则解释第 17 号

财政部于 2023 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号）（以下简称“解释第 17 号”）。

流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号规定，对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称“契约条件”）。企业在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，即使在资产负债表日之后才对该契约条件的遵循情况进行评估（如有的契约条件规定在资产负债表日之后基于资产负债表日财务状况进行评估），影响该权利在资产负债表日是否存在的判断，进而影响该负债在资产负债表日的流动性划分。企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件（如有的契约条件规定基于资产负债表日之后 6 个月的财务状况进行评估），不影响该权利在资产负债表日是否存在的判断，与该负债在资产负债表日的流动性划分无关。

负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果按照准则规定该选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

本集团自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，并对可比期间信息进行调整。

采用解释第 17 号未对本集团财务状况和经营成果产生重大影响。

② 企业会计准则解释第 18 号

财政部于 2024 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，解释第 18 号）。

不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理

解释第 18 号规定，在对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，企业应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

本集团自解释第 18 号印发之日起执行该规定，并进行追溯调整。

执行解释第 18 号未对本集团财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 重要会计估计变更

□适用 √不适用

(3) 2024 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

44、其他

☐适用 ☒不适用

四、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
增值税	应纳税增值额（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）	6%、9%、13%
教育费附加	实际缴纳的增值税额	5%
城市维护建设税	实际缴纳的增值税额	1%-7%
企业所得税	应纳税所得额	16.5%、25%
土地增值税	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%	1.20%
	从租计征，租金收入	12%

其他

☒适用 ☐不适用

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。

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税金及附加。

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

2、税收优惠

☒适用 ☐不适用

本集团酒店内商品销售及管理服务等业务适用增值税，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%。根据财政部税务总局颁布的《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 19 号），对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；对增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税。

五、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	205,831	217,239
银行存款	6,595,902,493	12,821,421,527
其他货币资金	3,699,885,573	6,149,662,374
存放财务公司存款		
合计	10,295,993,897	18,971,301,140
其中：存放在境外的款项总额	30,294,226	18,003,827

其他说明：

期末，本集团其他货币资金均为受限资金，明细如下：

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额	上年年末余额
预售监管资金，按揭贷款保证金等	3,699,885,573	6,149,662,374

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	25,640,000	15,640,000	/
其中：			
理财产品	25,640,000	15,640,000	/
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	25,640,000	15,640,000	/

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

(1) 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	250,000	20,005,200
商业承兑票据		33,103,203
合计	250,000	53,108,403

(2) 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3) 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

(4) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

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

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

本集团认为所持组合内的承兑汇票均不存在重大的信用风险，不会因违约而产生重大损失。

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

(5) 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

(6) 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

(1) 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	391,657,161	631,169,920
1 年以内小计	391,657,161	631,169,920
1 至 2 年	179,674,474	43,623,248
2 至 3 年	3,222,810	6,165,187
3 年以上	5,823,609	
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	580,378,054	680,958,355

(2) 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	580,378,054	100.00	13,211,414	2.28	567,166,640	680,958,355	100.00	15,348,801	2.25	665,609,554
其中：										
应收账款	580,378,054	100.00	13,211,414	2.28	567,166,640	680,958,355	100.00	15,348,801	2.25	665,609,554
合计	580,378,054	100.00	13,211,414	2.28	567,166,640	680,958,355	100.00	15,348,801	2.25	665,609,554

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

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 (%)
1 年以内	391,657,161	8,915,473	2.28
1 至 2 年	179,674,474	4,090,013	2.28
2 至 3 年	3,222,810	73,362	2.28
3 年以上	5,823,609	132,566	2.28
合计	580,378,054	13,211,414	2.28

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

	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1 年以内	631,169,920	14,228,561	2.25
1 至 2 年	43,623,248	981,523	2.25
2 至 3 年	6,165,187	138,717	2.25
3 年以上			
合 计	680,958,355	15,348,801	2.25

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

(3) 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	
坏账准备金额	15,348,801	76,049,495		11,844,566	-66,342,316	13,211,414
合计	15,348,801	76,049,495		11,844,566	-66,342,316	13,211,414

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

□适用 √不适用

(4) 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

(5) 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	81,915,229		81,915,229	14.11	1,867,667
合计	81,915,229		81,915,229	14.11	1,867,667

其他说明：

□适用 √不适用

6、合同资产

(1) 合同资产情况

□适用 √不适用

(2) 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

(3) 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

(4) 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

(5) 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

(1) 应收款项融资分类列示

☐适用 ☒不适用

(2) 期末公司已质押的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(3) 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

(4) 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

(5) 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

(6) 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

(7) 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

(8) 其他说明

☐适用 ☒不适用

8、预付款项

(1) 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	394,290,631	14.11	901,081,256	28.53
1 至 2 年	524,385,662	18.77	2,257,008,043	71.47
2 至 3 年	1,875,459,538	67.12		
3 年以上				
合计	2,794,135,831	100.00	3,158,089,299	100.00

(2) 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：元 币种：人民币

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	1,875,459,538	67.12
合计	1,875,459,538	67.12

其他说明：

☐适用 ☒不适用

9、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	32,719,987,993	36,712,831,732
合计	32,719,987,993	36,712,831,732

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收利息

(1) 应收利息分类

☐适用 ☒不适用

(2) 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

(3) 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

(4) 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

(5) 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

(6) 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

(1) 应收股利

☐适用 ☒不适用

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(3) 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

(4) 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

(5) 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

(6) 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

其他应收款

(1) 按账龄披露

☐适用 ☒不适用

(2) 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
应收少数股东款项	17,649,073,238	20,082,122,702
应收关联方款项	10,490,223,190	10,544,948,669
保证金	1,589,276,503	1,689,485,901
商品房预售资金监管	1,454,477,704	1,787,143,021
城中村改造意向金	539,540,175	539,540,175
代垫款项	225,712,264	444,069,302
住房担保押金	208,253,132	317,987,327
应收政府房票款	112,821,050	278,574,921

其他	3,116,141,758	3,107,262,062
合计	35,385,519,014	38,791,134,080

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

(3) 期末处于第一阶段的坏账准备

单位：元 币种：人民币

类 别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	29,386,008,809	2.14	627,479,251	28,758,529,558
应收少数股东款项	17,649,073,238	2.28	401,754,001	17,247,319,237
应收关联方款项	4,696,962,985	2.28	106,919,137	4,590,043,848
应收政府有关机构款项	2,246,961,639	0.43	9,700,592	2,237,261,047
应收其他非政府保证金	1,451,156,925	2.28	33,033,355	1,418,123,570
代垫款项	225,712,264	2.28	5,137,993	220,574,271
其他	3,116,141,758	2.28	70,934,173	3,045,207,585
合 计	29,386,008,809	2.14	627,479,251	28,758,529,558

期末，本集团不存在处于第二阶段其他应收款。

期末处于第三阶段的坏账准备

单位：元 币种：人民币

类 别	账面余额	整个存续期预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	5,999,510,205	33.97	2,038,051,770	3,961,458,435
应收某二十家合联营企业	5,793,260,205	31.62	1,831,801,770	3,961,458,435
应收其他企业	206,250,000	100.00	206,250,000	
合 计	5,999,510,205	33.97	2,038,051,770	3,961,458,435

上年年末处于第一阶段的坏账准备

单位：元 币种：人民币

类 别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	33,089,168,261	2.06	683,127,559	32,406,040,702
应收少数股东款项	20,082,122,702	2.25	452,651,048	19,629,471,654
应收关联方款项	4,842,982,850	2.25	109,160,833	4,733,822,017
应收政府有关机构款项	3,656,110,364	0.54	19,706,435	3,636,403,929
应收其他非政府保证金	956,620,981	2.25	21,562,237	935,058,744

代垫款项	444,069,302	2.25	10,009,322	434,059,980
其他	3,107,262,062	2.25	70,037,684	3,037,224,378
合 计	33,089,168,261	2.06	683,127,559	32,406,040,702

上年年末，本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。

上年年末处于第三阶段的坏账准备

单位：元 币种：人民币

类 别	账面余额	整个存续期预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	5,701,965,819	24.47	1,395,174,789	4,306,791,030
应收某二十家合联营企业	5,701,965,819	24.47	1,395,174,789	4,306,791,030
合 计	5,701,965,819	24.47	1,395,174,789	4,306,791,030

(4) 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)	
2024年1月1日余额	683,127,559		1,395,174,789	2,078,302,348
2024年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-5,588,287		5,588,287	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段	5,102,460		-5,102,460	
本期计提	-46,068,837		982,305,256	936,236,419
本期转回			339,914,102	339,914,102
本期转销				
本期核销	8,490,000			8,490,000
其他变动	-603,644			-603,644
2024年12月31日余额	627,479,251		2,038,051,770	2,665,531,021

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

(5) 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

(6) 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

(7) 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	1,187,156,376	3.35	应收关联方款项	一年以内	27,023,789
第二名	1,184,472,912	3.35	应收少数股东款项	两年以内	26,962,704
第三名	1,111,477,451	3.14	应收关联方款项	五年以上	38,028,169
第四名	888,984,851	2.51	应收少数股东款项	五年以内	20,236,373
第五名	802,544,802	2.27	应收少数股东款项	五年以上	18,268,698
合计	5,174,636,392	14.62	/	/	130,519,733

(8) 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

10、存货

(1) 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	2,823,483,756		2,823,483,756	3,156,338,373		3,156,338,373
开发成本	74,844,884,551	7,414,247,872	67,430,636,679	120,349,513,410	12,090,128,046	108,259,385,364
开发产品	30,896,798,321	4,142,429,160	26,754,369,161	31,855,976,416	765,128,743	31,090,847,673
合计	108,565,166,628	11,556,677,032	97,008,489,596	155,361,828,199	12,855,256,789	142,506,571,410

(2) 确认为存货的数据资源

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 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
		计提或转回	其他	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						
拟开发土地						
开发成本	12,090,128,046	920,200,200			5,596,080,374	7,414,247,872
开发产品	765,128,743	714,819,635	5,596,080,374	2,933,599,592		4,142,429,160
合计	12,855,256,789	1,635,019,835	5,596,080,374	2,933,599,592	5,596,080,374	11,556,677,032

其他系开发成本跌价转至开发产品跌价。

本期转回或转销存货跌价准备的原因

√适用 □不适用

项 目	确定可变现净值的具体依据	本期转回或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
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
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	销售价格上涨/实现销售并结转营业成本

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

其他说明：

√适用 □不适用

(4) 拟开发土地

单位：元 币种：人民币

项目名称	预计开工/开工时间	首批/预计竣工时间	预计总投资（万元）	期末余额	上年年末余额
贵阳经开吾悦广场项目	2026 年 12 月	2029 年 1 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	2026 年 9 月	2029 年 6 月	238,995	662,041,267	662,041,267
淄博周村吾悦广场项目	2025 年 9 月	2027 年 9 月	411,644	499,881,903	527,706,638
东营东营吾悦广场项目	2026 年 3 月	2028 年 4 月	337,969	233,881,148	312,512,539
乐山峨眉山新城金樾云玺					226,398,491
合 计	--	--	--	2,823,483,756	3,156,338,373

(5) 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计最新一期竣工时间	预计总投资（万元）	期末余额	上年年末余额
苏州 MOC 芯城汇*	2017 年 11 月	2025 年 11 月	2,246,898	5,148,529,072	7,031,951,485
徐州云龙区新城璞樾御珑湖（A）	2021 年 3 月	2025 年 4 月	339,295	3,351,916,235	3,165,734,971
贵阳云岩吾悦广场项目	2021 年 5 月	2025 年 9 月	677,321	2,930,968,774	2,919,358,402
漳州龙文吾悦广场项目	2021 年 8 月	2025 年 5 月	423,166	2,168,643,389	1,981,453,233
徐州云龙区新城璞樾御珑湖（BC）	2021 年 3 月	2025 年 5 月	205,539	2,023,689,001	1,883,478,099
南通启东市新城云图雅苑*	2023 年 3 月	2025 年 4 月	381,699	1,656,937,921	1,577,182,891
烟台芝罘吾悦广场项目*	2021 年 4 月	2026 年 6 月	391,194	1,583,315,581	1,307,112,569
杭州建德市新城臻珑府	2021 年 4 月	2026 年 3 月	185,542	1,563,993,232	1,422,542,811
西宁城北吾悦广场项目	2020 年 10 月	2026 年 3 月	416,214	1,538,132,168	2,341,454,149
德州齐河县新城玺樾	2020 年 9 月	2026 年 2 月	448,109	1,472,126,103	1,547,785,499

徐州丰县吾悦广场项目	2020 年 12 月	2025 年 5 月	401,295	1,337,367,493	1,236,484,517
汕尾海丰县新城和樾*	2018 年 10 月	2025 年 5 月	329,035	1,307,605,550	1,145,130,512
武汉东西湖区武汉新城桃李郡*	2019 年 3 月	2025 年 12 月	466,632	1,289,418,783	1,871,637,485
泰州泰兴市新城丹霞花园	2017 年 11 月	2025 年 8 月	203,487	1,234,752,747	924,453,315
唐山路北区新城棠樾府	2022 年 9 月	2027 年 5 月	174,801	1,230,134,022	1,192,177,061
郑州荥阳市新城尚郡	2017 年 4 月	2025 年 9 月	520,791	1,207,795,410	1,661,219,008
长沙岳麓区新城观山印*	2020 年 10 月	2026 年 1 月	473,946	1,169,677,189	3,458,381,075
天津滨海新区新城中梁长风雅著*	2020 年 7 月	2026 年 11 月	294,432	1,097,530,993	1,080,410,638
天津武清区新城玺樾春秋	2021 年 6 月	2027 年 10 月	387,327	1,058,391,460	3,443,298,140
咸阳新城云境	2021 年 8 月	2026 年 1 月	185,261	1,021,211,627	1,021,527,184
其他	--	--	--	39,452,747,801	78,136,740,366
合 计	--	--	--	74,844,884,551	120,349,513,410

* 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。

(6) 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	最新一期 竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
台州温岭市新城云樾东方*	2024 年 9 月	499,460,101	828,546,769	205,639,361	1,122,367,509
温州市龙湾区凯迪·新城博科技园	2024 年 12 月		3,380,888,176	2,261,695,084	1,119,193,092
天津武清区新城玺樾春秋	2024 年 7 月		2,903,829,575	1,891,022,824	1,012,806,751
天津宝坻区新城玺樾潮鸣	2024 年 11 月		1,540,919,138	802,237,776	738,681,362
南京江宁区新城云漾滨江二期	2024 年 12 月		761,409,349	165,917,946	595,491,403
沧州运河区新城玺樾春秋	2024 年 7 月		1,451,092,792	928,191,476	522,901,316
温州洞头区新城瓯江湾*	2024 年 2 月	89,497,476	1,770,800,644	1,355,021,506	505,276,614
常德鼎城吾悦广场项目	2024 年 1 月	858,309,535	275,118,341	644,223,232	489,204,644
福州晋安区新城卓越榕域风华	2023 年 11 月	1,000,720,756		520,705,024	480,015,732
太原万柏林吾悦广场项目*	2024 年 11 月	78,777,258	1,571,954,424	1,188,577,641	462,154,041
重庆北碚吾悦广场项目*	2024 年 6 月	158,140,892	1,174,324,808	877,332,006	455,133,694
黄石大冶吾悦广场项目*	2023 年 11 月	380,668,622	746,117,862	716,816,352	409,970,132
商丘睢阳吾悦广场项目	2024 年 12 月		1,599,080,002	1,201,385,297	397,694,705
南通启东市新城云图雅苑*	2023 年 12 月	1,148,660,955		756,019,009	392,641,946
长沙长沙县新城明昱东方*	2024 年 11 月	55,623,207	1,141,197,360	807,282,074	389,538,493
天津北辰区新城悦隼风华·悦城	2023 年 1 月	474,808,152		105,944,110	368,864,042
上海闵行区新城千禧公园	2023 年 1 月	341,177,753	20,949,215		362,126,968
长沙长沙县新城朗隼	2024 年 7 月	346,448,587	48,614,505	33,355,013	361,708,079
日照东港区新城翡丽之光	2024 年 12 月		533,573,593	179,359,477	354,214,116
苏州 MOC 芯城汇*	2024 年 1 月	399,842,249	2,466,046,965	2,513,368,645	352,520,569
其他	--	26,023,840,873	48,501,170,419	54,520,718,179	20,004,293,113
合 计	--	31,855,976,416	70,715,633,937	71,674,812,032	30,896,798,321

于 2024 年 12 月 31 日，存货中用于借款抵押的开发成本为 37,837,691,548 元(2023 年 12 月 31 日：56,213,153,189 元)。

(7) 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

2024 年度计入存货成本的资本化借款费用为 803,540,492 元(2023 年度：1,379,029,245 元)。
2024 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 6.13%(2023 年度:6.34%)。

(8) 合同履约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

(1) 一年内到期的债权投资

☐适用 ☒不适用

(2) 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
合同取得成本	1,475,183,395	3,336,978,251
应收退货成本		
预缴的增值税额	2,521,970,635	3,777,243,410
预缴企业所得税	1,289,150,823	2,467,273,550
预缴土地增值税	1,106,981,454	2,079,327,130
待抵扣进项税额	2,678,215,164	3,368,026,834
预缴其他税金	195,162,005	344,544,114
合计	9,266,663,476	15,373,393,289

其他说明：

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确认为合同取得成本，并列报为其他流动资产。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。

14、债权投资

(1) 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

(2) 期末重要的债权投资

☐适用 ☒不适用

(3) 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

(4) 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

(1) 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

(2) 期末重要的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

(3) 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

(4) 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

(1) 长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

(2) 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

(3) 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

(4) 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

(5) 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、长期股权投资

单位：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
		减值准备 期初余额	追加/新增投资	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		
①合营企业	11,962,325,170		48,800,000	268,000,000	-307,929,554			265,362,443		-548,433,354	10,621,399,819	
②联营企业	12,175,559,684		7,501,000	935,150,000	663,875,171			910,950,642	172,935,080	-458,166,921	10,369,733,212	172,935,080
合 计	24,137,884,854		56,301,000	1,203,150,000	355,945,617			1,176,313,085	172,935,080	-1,006,600,275	20,991,133,031	172,935,080

于 2024 年 12 月 31 日，账面价值为 1,967,856,483 元（2023 年 12 月 31 日：2,160,524,703 元）的长期股权投资已用于为关联方的借款提供质押。

于 2024 年 12 月 31 日，本集团就长期股权投资计提减值准备 172,935,080 元（2023 年 12 月 31 日：无）。

(1) 长期股权投资情况

√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	1,712,258,449			-84,638,042						1,627,620,407	
长沙乾璟置业有限公司	1,040,609,978			-16,354,943						1,024,255,035	
温州新城亿博房地产开发有限公司	893,510,727			-1,782,469						891,728,258	
上海佳朋房地产开发有限公司	497,265,318			27,128,462						524,393,780	
金华锦海置业有限公司	482,456,407			6,675,921						489,132,328	
天津市淀兴房地产开发有限公司	486,751,785			76,528,006			176,763,560			386,516,231	
成都融辉桥宇置业有限公司	383,368,637			-6,266,177						377,102,460	
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	346,718,991			-6,482,915						340,236,076	
上海嘉禹置业有限公司	319,564,819			7,012,224						326,577,043	
南京旭新天置业有限公司	188,863,834			90,055,509						278,919,343	
其他	5,610,956,225	48,800,000	268,000,000	-399,805,130			88,598,883		-548,433,354	4,354,918,858	
小计	11,962,325,170	48,800,000	268,000,000	-307,929,554			265,362,443		-548,433,354	10,621,399,819	
二、联营企业											
温州和枫商务信息咨询有限公司	703,942,113			-36,185,771						667,756,342	
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	646,763,284			14,416						646,777,700	
常州祥泰房地产开发有限公司	743,785,437			-63,799,402			75,000,000			604,986,035	

青岛双城房地产有限公司	606,932,271			431,527						607,363,798	
苏州兆达房地产开发有限公司	575,548,949			-5,391,577						570,157,372	
嘉善裕辰房地产开发有限公司	640,837,007			34,668,475			129,554,354			545,951,128	
鼎信长城投资管理集团有限公司	527,850,145			-80,915,065				172,935,080		274,000,000	172,935,080
重庆亿臻房地产开发有限公司	318,368,586			66,175,037						384,543,623	
南京新劲联房地产开发有限公司	294,337,922			55,472,478						349,810,400	
常州绿都房地产有限公司	436,506,723			180,336,101			294,000,000			322,842,824	
其他	6,680,687,247	7,501,000	935,150,000	513,068,952			412,396,288		-458,166,921	5,395,543,990	
小计	12,175,559,684	7,501,000	935,150,000	663,875,171			910,950,642	172,935,080	-458,166,921	10,369,733,212	172,935,080
合计	24,137,884,854	56,301,000	1,203,150,000	355,945,617			1,176,313,085	172,935,080	-1,006,600,275	20,991,133,031	172,935,080

其他说明：

本集团在合营企业和联营企业中的权益相关信息见附注七、6。

与合营企业和联营企业投资相关的未确认承诺见附注十三、1。

于 2024 年度，本集团通过收购股权的方式取得部分原合营企业和联营企业的控制权，相应的，本集团对该等公司投资的余额 574,178,941 元由长期股权投资转出，共产生投资收益 9,627,760 元（附注五、68）；本集团因合联营公司注销或退出减少部分长期股权投资，减少金额 486,634,869 元，共产生投资损失 28,708,345 元；本集团因减少对于原子公司南通恒耀房地产开发有限公司投资转为联营企业，导致长期股权投资增加 54,213,535 元。此外，本集团通过被投资单位减资减少长期股权投资 1,203,150,000 元。

(2) 长期股权投资的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

18、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

☐适用 ☒不适用

(2) 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

19、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
指定为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
合计	50,000,000	50,000,000

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

(1) 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	113,047,000,000	6,469,000,000	119,516,000,000
二、本期变动	5,266,000,000	-3,353,000,000	1,913,000,000
加：外购	838,112,856		838,112,856
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	131,912,624	-61,190,322	70,722,302
本年购建		1,051,452,835	1,051,452,835
本年预估成本变动	-47,287,993		-47,287,993
本年完工	4,343,262,513	-4,343,262,513	
三、期末余额	118,313,000,000	3,116,000,000	121,429,000,000

其他说明：

☒适用 ☐不适用

- ① 2024 年度，计入在建投资性房地产的借款费用资本化金额为 64,859,139 元(2023 年度：408,550,743 元)(附注五、66)，用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 6.13%(2023 年度：6.34%)。
- ② 2024 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 70,722,302 元(2023 年度：63,978,964 元)(附注五、70)，相应的递延所得税为 17,680,576 元(2023 年度：14,244,741 元)。

③ 投资性房地产于各资产负债表日由评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估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。

于 2024 年 12 月 31 日，本集团账面价值为 102,493,000,000 元(2023 年 12 月 31 日：78,329,051,404 元)的投资性房地产已用作本集团借款、债券及长期应付款的抵押(附注五、32、45、46 及 48)。

(2) 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	3,601,000,000	尚在办理过程中

(3) 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

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	2,222,075,506	2,387,439,523
固定资产清理		
合计	2,222,075,506	2,387,439,523

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产

(1) 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	电子及其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	2,480,060,972	350,601,394	353,179,538	180,025,555	3,363,867,459
2. 本期增加金额			17,538,234	12,204,020	29,742,254
(1) 购置			2,581,944	9,644,140	12,226,084
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加			14,956,290	2,559,880	17,516,170
3. 本期减少金额	125,953,116		13,645,137	28,106,275	167,704,528
(1) 处置或报废			11,179,750	13,545,167	24,724,917
(2) 处置子公司减少	120,834,500		2,465,387	14,561,108	137,860,995
(3) 其他减少	5,118,616				5,118,616
4. 期末余额	2,354,107,856	350,601,394	357,072,635	164,123,300	3,225,905,185
二、累计折旧					
1. 期初余额	378,392,106	286,634,559	141,960,158	169,441,113	976,427,936
2. 本期增加金额	82,657,151	9,025,912	18,289,410	7,089,313	117,061,786
(1) 计提	82,657,151	9,025,912	18,289,410	7,089,313	117,061,786
3. 本期减少金额	57,432,797		9,743,697	22,483,549	89,660,043
(1) 处置或报废			8,339,339	8,658,048	16,997,387

(2) 处置子公司减少	57,432,797		1,404,358	13,825,501	72,662,656
4. 期末余额	403,616,460	295,660,471	150,505,871	154,046,877	1,003,829,679
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	1,950,491,396	54,940,923	206,566,764	10,076,423	2,222,075,506
2. 期初账面价值	2,101,668,866	63,966,835	211,219,380	10,584,442	2,387,439,523

(2) 通过经营租赁租出的固定资产

☐适用 ☒不适用

(3) 固定资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☒适用 ☐不适用

- ① 于本期末，账面价值为 1,537,572,704 元(原值 2,220,024,334 元)的房屋及建筑物已作为借款及债券的抵押物(2023 年 12 月 31 日：账面价值为 1,198,155,093 元(原值 1,544,519,161 元)(附注五、45 及 46)。
- ② 2024 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臵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。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 10 年期预算，稳定期增长率为预测期后所采用的增长率，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：

项 目	关键假设
预测期年限	10 年
预测期收入增长率	3.0%-5.0%
稳定期收入增长率	3.0%
毛利率	45.0%~67.0%
税前折现率	6.5%~9.0%

③ 暂时闲置的固定资产情况

☐适用 ☒不适用

④ 未办妥产权证书的固定资产情况

☐适用 ☒不适用

固定资产清理

☐适用 ☒不适用

22、在建工程

(1) 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	1,376,352,550	1,349,857,522
工程物资		
合计	1,376,352,550	1,349,857,522

其他说明：

□适用 √不适用

(2) 在建工程

① 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	1,376,352,550		1,376,352,550	1,349,857,522		1,349,857,522
合计	1,376,352,550		1,376,352,550	1,349,857,522		1,349,857,522

② 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	907,867,055	19,744,056			927,611,111	83	83%	44,874,301	6,863,253	6.13	自有资金及借款
昆明安宁酒店项目	49,465 万元	441,990,467	6,750,972			448,741,439	90	90%	18,695,460	4,750,105	6.13	自有资金及借款
合计	160,288 万元	1,349,857,522	26,495,028			1,376,352,550	/	/	63,569,761	11,613,358	/	/

其他说明：

√适用 □不适用

2024 年度，本集团对存在减值迹象的在建工程进行减值测试，经比较相关在建工程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。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 10 年期预算，稳定期增长率为预测期后所采用的增长率，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：

项 目	关键假设
预测期年限	10 年
预测期收入增长率	3.0%-5.0%
稳定期收入增长率	3.0%
毛利率	42.1%~52.6%
税前折现率	8.5%~8.75%

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

(4) 在建工程的减值测试情况

□适用 √不适用

(5) 工程物资
① 工程物资情况
☐适用 ☒不适用

23、生产性生物资产
(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产
☐适用 ☒不适用

(2) 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

(3) 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
(1) 油气资产情况
☐适用 ☒不适用

(2) 油气资产的减值测试情况
☐适用 ☒不适用

25、使用权资产
(1) 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	1,515,991,047	1,515,991,047
2. 本期增加金额	6,813,494	6,813,494
(1) 租入	6,813,494	6,813,494
3. 本期减少金额	73,902,355	73,902,355
(1) 其他减少	73,902,355	73,902,355
4. 期末余额	1,448,902,186	1,448,902,186
二、累计折旧		
1. 期初余额	217,431,996	217,431,996
2. 本期增加金额	93,303,834	93,303,834
(1) 计提	93,303,834	93,303,834
3. 本期减少金额	28,864,056	28,864,056
(1) 处置		
(2) 其他减少	28,864,056	28,864,056
4. 期末余额	281,871,774	281,871,774
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	1,167,030,412	1,167,030,412
2. 期初账面价值	1,298,559,051	1,298,559,051

(2) 使用权资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

26、无形资产

(1) 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	171,454,721	39,619,491	270,000,000	180,000,000	32,126,878	1,886,714,938
2. 本期增加金额		524,029					524,029
(1) 购置		524,029					524,029
(2) 内部研发							
(3) 企业合并增加							
3. 本期减少金额		20,622,689	39,619,491	270,000,000	180,000,000	888,000	511,130,180
(1) 处置							
(2) 处置子公司减少		20,622,689	39,619,491	270,000,000	180,000,000	888,000	511,130,180
4. 期末余额	1,193,513,848	151,356,061				31,238,878	1,376,108,787
二、累计摊销							
1. 期初余额	145,239,088	143,757,506	21,790,722	148,500,000	99,000,000	9,810,544	568,097,860
2. 本期增加金额	32,324,563	13,950,794	990,485	6,750,000	4,500,000	3,168,288	61,684,130
(1) 计提	32,324,563	13,950,794	990,485	6,750,000	4,500,000	3,168,288	61,684,130
3. 本期减少金额		19,250,312	22,781,207	155,250,000	103,500,000	355,200	301,136,719
(1) 处置							
(2) 处置子公司减少		19,250,312	22,781,207	155,250,000	103,500,000	355,200	301,136,719
4. 期末余额	177,563,651	138,457,988				12,623,632	328,645,271
三、减值准备							
1. 期初余额							
2. 本期增加金额		2,436,451	16,838,284	114,750,000	76,500,000		210,524,735
(1) 计提		2,436,451	16,838,284	114,750,000	76,500,000		210,524,735
3. 本期减少金额			16,838,284	114,750,000	76,500,000		208,088,284
(1) 处置子公司减少			16,838,284	114,750,000	76,500,000		208,088,284
4. 期末余额		2,436,451					2,436,451
四、账面价值							
1. 期末账面价值	1,015,950,197	10,461,622				18,615,246	1,045,027,065
2. 期初账面价值	1,048,274,760	27,697,215	17,828,769	121,500,000	81,000,000	22,316,334	1,318,617,078

其他说明：

☒适用 ☐不适用

- ① 2024 年度无形资产的摊销金额为 61,684,130 元(2023 年度：109,565,437 元)。
- ② 于 2024 年 12 月 31 日，账面价值为 838,406,215 元(原值 932,608,715 元)的土地使用权已作为长期借款的抵押物(2023 年 12 月 31 日：账面价值为 517,149,266 元(原值 536,681,832 元)的土地使用权已作为长期借款的抵押物)(附注五、45)。
- ③ 未办妥产权证书的土地使用权情况
- ☐适用 ☒不适用

(2) 确认为无形资产的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3) 无形资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

27、商誉

(1) 商誉账面原值

☐适用 ☒不适用

(2) 商誉减值准备

☐适用 ☒不适用

(3) 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

(4) 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

(5) 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	38,158,025	15,918,664	23,498,175		30,578,514
临时设施	6,263,197	29,636,869	14,610,311		21,289,755

其他	36,356,801	43,610,501	21,955,699	40,407	57,971,196
合计	80,778,023	89,166,034	60,064,185	40,407	109,839,465

29、递延所得税资产/ 递延所得税负债

(1) 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
资产减值准备	8,019,570,052	2,004,892,513	8,889,037,532	2,222,259,383
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	18,506,121,244	4,626,530,311	19,606,636,148	4,901,659,037
预提土地增值税	1,848,774,784	462,193,696	4,830,828,252	1,207,707,063
租赁负债	1,316,712,380	329,178,095	1,376,008,080	344,002,020
预提费用	5,311,129,644	1,327,782,411	2,934,567,824	733,641,956
合计	35,002,308,104	8,750,577,026	37,637,077,836	9,409,269,459

(2) 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	16,860,903,084	4,215,225,771	16,757,811,852	4,189,452,963
成本核算中会计与税法的差异	8,101,835,520	2,025,458,880	13,889,501,348	3,472,375,337
投资性房地产抵税折旧	13,740,140,572	3,435,035,143	9,269,025,532	2,317,256,383
中国大陆子公司预扣税	618,879,308	154,719,827	1,583,082,188	395,770,547
企业合并	100,479,716	25,119,929	647,312,984	161,828,246
使用权资产	1,167,030,412	291,757,603	1,362,305,188	340,576,297
合计	40,589,268,612	10,147,317,153	43,509,039,092	10,877,259,773

其中一年后预期转回的递延所得税资产和递延所得税负债分别为 6,283,490,817 元、10,122,197,224 元。

(3) 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	2,626,574,639	6,124,002,387	2,896,160,336	6,513,109,123
递延所得税负债	2,626,574,639	7,520,742,514	2,896,160,336	7,981,099,437

(4) 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	6,215,849,414	6,059,870,406
可抵扣亏损	16,053,832,957	10,185,474,186
合计	22,269,682,371	16,245,344,592

(5) 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
2024 年		114,333,500	
2025 年	475,187,925	294,905,801	
2026 年	1,382,948,931	853,336,650	
2027 年	1,658,516,948	668,763,852	
2028 年	2,756,090,852	1,149,720,989	
2029 年	1,722,562,152		
无到期日	8,058,526,149	7,104,413,394	
合计	16,053,832,957	10,185,474,186	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

□适用 √不适用

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	3,699,885,573	3,699,885,573	预售监管资金，按揭贷款保证金等	资金监管、保证金	6,149,662,374	6,149,662,374	预售监管资金，按揭贷款保证金等	资金监管、保证金
应收票据								
存货	41,950,752,237	37,837,691,548	抵押融资	用于银行借款、长期应付款	61,981,264,089	56,213,153,189	抵押融资	用于银行借款
其中：数据资源								
固定资产	2,220,024,334	1,537,572,704	抵押融资	用于银行借款、债券融资	1,544,519,161	1,198,155,093	抵押融资	用于银行借款、债券融资
无形资产	932,608,715	838,406,215	抵押融资	用于银行借款	536,681,832	517,149,266	抵押融资	用于银行借款
其中：数据资源								
长期股权投资	1,967,856,483	1,967,856,483	质押担保	用于银行借款	2,160,524,703	2,160,524,703	质押担保	用于银行借款
投资性房地产	102,493,000,000	102,493,000,000	抵押融资	用于银行借款、债券融资、长期应付款	78,329,051,404	78,329,051,404	抵押融资	用于银行借款、债券融资
合计	153,264,127,342	148,374,412,523	/	/	150,701,703,563	144,567,696,029	/	/

32、短期借款**(1) 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
质押借款		277,963,649
抵押借款	332,510,000	426,391,000
保证借款	30,000,000	
信用借款		352,875,242
抵押加质押借款		180,000,000
短期借款应付利息	1,531,077	26,947,634
合计	364,041,077	1,264,177,525

其他说明：

√适用 □不适用

本集团之短期借款由下列账面净值之资产抵押：

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额	上年年末余额
投资性房地产	752,000,000	2,235,073,632

此外，本集团若干子公司之股权（附注七、1（1）③）用于为本集团借款提供质押。

(2) 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

33、交易性金融负债

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

34、衍生金融负债

□适用 √不适用

35、应付票据**(1) 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	422,022,898	1,758,864,987
银行承兑汇票		
合计	422,022,898	1,758,864,987

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

36、应付账款**(1) 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	45,268,402,548	46,669,089,888
合计	45,268,402,548	46,669,089,888

(2) 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
尚未支付的工程款	5,702,213,159	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
合计	5,702,213,159	/

其他说明：

□适用 √不适用

37、预收款项**(1) 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	976,031,215	993,147,424
合计	976,031,215	993,147,424

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3) 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

38、合同负债**(1) 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（注 1）	54,323,851,508	105,164,063,261
预收商业物业管理费	888,354,527	750,891,091
其他预收款	96,439,179	176,287,041
合计	55,308,645,214	106,091,241,393

其他说明：

√适用 □不适用

注 1：物业销售预收款

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额	上年年末余额	预计最新一期竣工时间	预售比例 (%)
苏州 MOC 芯城汇	3,473,725,891	5,416,114,171	2025 年 11 月	95
西宁城北吾悦广场项目	2,237,196,631	3,011,471,382	2026 年 3 月	100
徐州丰县吾悦广场项目	2,058,537,336	2,405,432,271	2025 年 5 月	87
仙桃南城吾悦广场项目	1,672,788,664	1,852,822,104	2025 年 5 月	61
徐州云龙区新城璞樾御珑湖 (A)	1,625,412,889	1,044,500,373	2025 年 4 月	62
安阳文峰吾悦广场项目	1,300,467,729	2,084,359,479	2025 年 4 月	93
徐州云龙区新城璞樾御珑湖 (BC)	1,277,223,967	1,293,391,368	2025 年 5 月	64
宜宾翠屏吾悦广场项目	1,085,529,146	1,010,133,437	2025 年 8 月	76
漳州龙文吾悦广场项目	1,074,834,238	606,375,460	2025 年 5 月	75
武汉东西湖区武汉新城桃李郡	1,012,470,999	1,394,437,968	2025 年 12 月	79
宿迁泗阳吾悦广场项目	1,007,119,562	1,221,649,298	2025 年 5 月	98
东营东营吾悦广场项目	879,405,599	1,501,121,957	2025 年 7 月	67
重庆大足吾悦广场项目	865,005,749	809,192,405	2025 年 9 月	76
安康汉滨吾悦广场项目	832,697,279	979,262,492	2025 年 7 月	96
天津武清区新城悦隼年华	816,583,308	766,247,163	2026 年 1 月	97
运城盐湖吾悦广场项目	814,286,340	820,851,471	2025 年 10 月	91
黄石大冶吾悦广场项目	752,662,410	1,069,898,599	2025 年 6 月	71
商丘睢阳吾悦广场项目	714,894,159	1,700,655,235	2025 年 12 月	68
天津宝坻吾悦广场项目	706,587,950	1,034,899,373	2025 年 4 月	80
乌鲁木齐米东吾悦广场项目	692,080,002	1,206,896,854	2025 年 7 月	48
其他	29,424,341,660	73,934,350,401	--	--
合 计	54,323,851,508	105,164,063,261	--	--

(2) 账龄超过 1 年的重要合同负债

□适用 √不适用

(3) 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、应付职工薪酬

(1) 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	842,383,189	4,223,218,659	4,460,294,692	76,464,930	528,842,226
二、离职后福利-设定提存计划	823,339	367,612,587	365,863,649		2,572,277
三、辞退福利					
四、一年内到期的其他福利					
合 计	843,206,528	4,590,831,246	4,826,158,341	76,464,930	531,414,503

(2) 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	833,931,415	3,609,902,296	3,848,231,546	76,464,930	519,137,235
二、职工福利费	1,372,989	179,573,718	179,164,482		1,782,225
三、社会保险费	434,733	197,217,782	196,631,033		1,021,482
其中：医疗保险费	413,942	180,998,303	180,462,383		949,862
工伤保险费	13,540	8,591,643	8,554,947		50,236
生育保险费	7,251	7,627,836	7,613,703		21,384
四、住房公积金	440,569	217,675,215	216,975,775		1,140,009
五、工会经费和职工教育经费	6,203,483	18,849,648	19,291,856		5,761,275
六、短期带薪缺勤					
七、短期利润分享计划					
合计	842,383,189	4,223,218,659	4,460,294,692	76,464,930	528,842,226

(3) 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	796,152	355,089,501	353,390,394	2,495,259
2、失业保险费	27,187	12,523,086	12,473,255	77,018
3、企业年金缴费				
合计	823,339	367,612,587	365,863,649	2,572,277

其他说明：

□适用 √不适用

40、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	5,460,953,520	3,590,695,708
土地增值税	4,921,041,277	5,841,168,765
增值税	1,156,315,051	553,002,114
房产税	140,670,743	127,026,525
土地使用税	46,865,814	42,476,093
城市维护建设税	20,123,022	20,706,470
教育费附加	17,079,348	15,615,821
印花税	11,191,667	10,494,105
其他	46,814,078	87,529,140
合计	11,821,054,520	10,288,714,741

41、其他应付款

(1) 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	36,263,062,299	38,013,208,556
合计	36,263,062,299	38,013,208,556

其他说明：

□适用 √不适用

(2) 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

(3) 应付股利

分类列示

□适用 √不适用

(4) 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	22,774,953,702	24,873,152,208
应付少数股东款	3,625,607,781	2,831,357,947
出租物业押金保证金	1,772,949,356	2,529,383,041
工程招标保证金	1,011,706,699	1,702,602,294
合作方往来款	980,699,063	935,452,995
预提费用及其他	6,097,145,698	5,141,260,071
合计	36,263,062,299	38,013,208,556

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	14,647,605,233	未到结算期
合计	14,647,605,233	/

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、一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	5,742,515,513	14,417,528,033
1 年内到期的应付债券	5,883,411,640	4,420,907,732
1 年内到期的租赁负债	92,059,155	74,841,172
应付利息	360,526,589	410,312,815
合计	12,078,512,897	19,323,589,752

其他说明：

(1) 一年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额	上年年末余额
信用借款	40,000,000	1,311,293,647
保证借款	773,444,889	
抵押借款	2,370,721,415	4,845,522,481
质押借款	856,480,000	1,201,188,250
抵押加质押借款	1,701,869,209	7,059,523,655
合 计	5,742,515,513	14,417,528,033

(2) 一年内到期的应付债券

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2020 年美元债-吾悦十一期	100	2020 年 12 月 15 日	4 年	450,000,000
2021 年中期票据(第一期)	100	2021 年 4 月 19 日	2+1 年	800,000,000
2022 年中期票据(第一期)	100	2022 年 5 月 26 日	2+1 年	1,000,000,000
2020 年美元债-吾悦十三期	100	2021 年 7 月 15 日	4.25 年	\$300,000,000
2022 年中期票据(第二期)	100	2022 年 9 月 8 日	3 年	1,000,000,000
2022 年中期票据(第三期)	100	2022 年 12 月 9 日	3 年	2,000,000,000
2023 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)	100	2023 年 6 月 14 日	2 年	700,000,000
新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划	100	2020 年 6 月 9 日	3+3+3+3+3 年	2,800,000,000
2023 年新城控股吾悦绿色建筑资产支持专项计划	100	2023 年 7 月 24 日	3+3+3+3+3 年	1,316,000,000

一年内到期的应付债券（续）

债券名称	期初余额	本期转入	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2020 年美元债-吾悦十一期	3,180,907,732		53,512,268	3,234,420,000	
2021 年中期票据(第一期)	240,000,000			240,000,000	
2022 年中期票据(第一期)	1,000,000,000			1,000,000,000	

2020 年美元债-吾悦十三期		2,151,411,640			2,151,411,640
2022 年中期票据(第二期)		1,000,000,000			1,000,000,000
2022 年中期票据(第三期)		2,000,000,000			2,000,000,000
2023 年公开发行公司债券 (第一期)(品种二)		700,000,000			700,000,000
新城吾悦商业物业第一期 资产支持专项计划		20,000,000			20,000,000
2023 年新城控股吾悦绿色 建筑资产支持专项计划		12,000,000			12,000,000
合 计	4,420,907,732	5,883,411,640	53,512,268	4,474,420,000	5,883,411,640

44、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
应付退货款		
待转销项税额	4,712,076,258	9,280,293,456
应付债券		708,270,000
应付利息		15,426,559
合计	4,712,076,258	10,003,990,015

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	溢折价摊销/汇率变动	本期偿还	期末余额	是否违约
2023 年美元债-吾悦十六期	100 美元	7.95	2023 年 5 月 17 日	1 年	100,000,000	708,270,000				2,360,000	710,630,000		否
合计	/	/	/	/	100,000,000	708,270,000				2,360,000	710,630,000		/

其他说明：

√适用 □不适用

- ① 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。
- ② 本集团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。本集团之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2024 年 5 月赎回该债券全部剩余本金。

45、长期借款

(1) 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
信用借款	223,100,962	2,067,171,903
保证借款	833,444,889	
抵押借款	11,351,637,259	15,718,855,282
质押借款	1,220,760,000	1,720,070,000
抵押加质押借款	23,870,829,629	18,402,159,924
一年内到期的长期借款	-5,742,515,513	-14,417,528,033
合计	31,757,257,226	23,490,729,076

其他说明：

√适用 □不适用

于 2024 年 12 月 31 日，长期借款的利率区间为 2.80%至 12.00%（2023 年 12 月 31 日：2.80%至 12.00%）。

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

项 目	期末余额	上年年末余额
存货	37,836,192,267	56,213,153,189
投资性房地产	81,695,037,743	59,730,977,772
固定资产	1,230,804,411	867,168,509
无形资产	838,406,215	517,149,266
合 计	121,600,440,636	117,328,448,736

此外，本集团若干子公司之股权(附注七、1(1)③)用于为本集团借款提供质押。

46、应付债券

(1) 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
公司债券	400,000,000	1,100,000,000
中期票据	4,620,000,000	4,700,000,000
美元债	2,894,714,261	4,958,921,011
资产支持专项计划	1,989,751,300	2,045,822,100
合计	9,904,465,561	12,804,743,111

(2) 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 (元)	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	币种	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	溢折价摊销/ 汇率变动	本期偿还	期末余额	是否违约
新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划 (1)	100	5.50	2020 年 6 月 9 日	3+3+3+3+3 年	2,800,000,000	人民币	796,822,100					16,070,800	780,751,300	否
2020 年美元债-吾悦十一期 (2)	100	4.80	2020 年 12 月 15 日	4 年	450,000,000	美元	3,180,907,732				53,512,268	3,234,420,000		否
2020 年美元债-吾悦十二期 (3)	100	4.50	2021 年 2 月 2 日	5.25 年	404,000,000	美元	2,845,451,035				49,263,226		2,894,714,261	否
2020 年美元债-吾悦十三期 (4)	100	4.63	2021 年 7 月 15 日	4.25 年	300,000,000	美元	2,113,469,976				37,941,664		2,151,411,640	否
2021 年中期票据(第一期) (5)	100	6.60	2021 年 4 月 19 日	2+1 年	800,000,000	人民币	240,000,000					240,000,000		否
2022 年中期票据(第一期) (6)	100	6.50	2022 年 5 月 26 日	2+1 年	1,000,000,000	人民币	1,000,000,000					1,000,000,000		否
2022 年中期票据(第二期) (7)	100	3.28	2022 年 9 月 8 日	3 年	1,000,000,000	人民币	1,000,000,000						1,000,000,000	否
2022 年中期票据(第三期) (8)	100	4.30	2022 年 12 月 9 日	3 年	2,000,000,000	人民币	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) (9)	100	4.50	2023 年 6 月 14 日	3 年	400,000,000	人民币	400,000,000						400,000,000	否
2023 年公开发行公司债券(第一期)(品种二) (10)	100	6.30	2023 年 6 月 14 日	2 年	700,000,000	人民币	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 (11)	100	6.50	2023 年 7 月 24 日	3+3+3+3+3 年	1,316,000,000	人民币	1,249,000,000					8,000,000	1,241,000,000	否
2023 年中期票据第一期 (12)	100	4.00	2023 年 7 月 24 日	3 年	850,000,000	人民币	850,000,000						850,000,000	否
2023 年中期票据第二期 (13)	100	4.48	2023 年 12 月 12 日	3 年	850,000,000	人民币	850,000,000						850,000,000	否
2024 中期票据第一期品种一 (14)	100	3.20	2024 年 5 月 17 日	3 年	800,000,000	人民币		800,000,000					800,000,000	否
2024 中期票据第一期品种二 (15)	100	3.40	2024 年 5 月 17 日	5 年	560,000,000	人民币		560,000,000					560,000,000	否
2024 中期票据第二期 (16)	100	3.50	2024 年 11 月 27 日	5 年	1,560,000,000	人民币		1,560,000,000					1,560,000,000	否
一年内到期的应付债券							-4,420,907,732						-5,883,411,640	
合计	/	/	/	/			12,804,743,111	2,920,000,000			140,717,158	4,498,490,800	9,904,465,561	/

(3) 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

(4) 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

(1) 本集团于 2020 年 6 月 9 日完成了上海证券交易所《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）项下的发行，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计息，每三个月付息一次。2023 年 5 月调整票面利率为 5.50%。本集团截止 2024 年 12 月 31 日累计赎回本金 20.19 亿元，剩余未赎回本金 7.81 亿元。本集团于 2024 年 12 月 31 日，根据还本计划，将 0.2 亿元未赎回本金重分类至一年内到期的非流动负债。

(2) 本集团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，由本集团提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。本集团之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2024 年 12 月赎回该债券全部本金 4.5 亿美元。

(3) 本集团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。

(4) 本集团之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2021 年 7 月 15 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 2.25 年末发行人赎回权，票面年利率为 4.625%，采取单利按半年派息，不计复利，由本集团提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

(5) 本集团于 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，如本集团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。行权期该债券票面利率调整为 6.60%。本集团于 2024 年 4 月赎回该债券全部剩余本金 2.4 亿元。

(6) 本集团于 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及投资者回售选择权。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，如本集团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。行权期该债券票面利率不变。本集团于 2024 年 5 月赎回该债券全部本金 10 亿元。

(7) 本集团于 2022 年 9 月 8 日至 2022 年 9 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。本集团于 2024 年 12 月 31 日将全部本金 10 亿元在一年内到期的非流动负债中核算。

(8) 本集团于 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。本集团于 2024 年 12 月 31 日将全部本金 20 亿元在一年内到期的非流动负债中核算。

(9) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2022]1564 号文核准，本集团于 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 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。

(10) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2022]1564 号文核准，本集团于 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 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%。本集团于 2024 年 12 月 31 日将全部本金 7 亿元在一年内到期的非流动负债中核算。

(11) 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，本集团于 2023 年 7 月 24 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，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+3 年(即 18 年)，票面利率为 6.50%。该计划采用单利按年付息，每三个月付息一次。本集团截止 2024 年 12 月 31 日累计赎回本金 0.75 亿元，剩余未赎回本金 12.41 亿元。本集团于 2024 年 12 月 31 日，根据还本计划，将 0.12 亿元未赎回本金重分类至一年内到期的非流动负债。

(12) 本集团于 2023 年 7 月 24 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。

(13) 本集团于 2023 年 12 月 12 日至 2023 年 12 月 13 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。

(14) 本集团于 2024 年 5 月 17 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 2024 年度第一期中期票据品种一，简称“24 新城控股 MTN001A”，代码“102481971”，发行总额 8 亿元，债券期限 3 年。此债券采用固定利率，单利按年计息，不计复利，每年付息一次。票面年利率为 3.20%。该中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(15) 本集团于 2024 年 5 月 17 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 2024 年度第一期中期票据品种二，简称“24 新城控股 MTN001B”，代码“102481972”，发行总额 5.6 亿元，债券期限 5 年。此债券采用固定利率，单利按年计息，不计复利，每年付息一次。票面年利率为 3.40%。该中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(16) 本集团于 2024 年 11 月 27 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 2024 年度第二期中期票据，简称“24 新城控股 MTN002”，代码“102401074.1B”，发行总额 15.6 亿元，债券期限 5 年。此债券采用

固定利率，单利按年计息，不计复利，每年付息一次。票面年利率为 3.50%。该中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

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

项 目	期末余额	上年年末余额
投资性房地产	18,939,000,000	16,363,000,000
固定资产	306,768,293	330,986,584
合 计	19,245,768,293	16,693,986,584

此外，本集团若干子公司之股权(附注七、1(1)③)用于为本集团债券提供质押。

47、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	1,316,712,380	1,376,008,081
一年内到期的租赁负债	-92,059,155	-74,841,172
合 计	1,224,653,225	1,301,166,909

48、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	6,367,685,789	6,878,411,916
专项应付款		
合 计	6,367,685,789	6,878,411,916

其他说明：

□适用 √不适用

长期应付款

(1) 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	6,367,685,789	6,878,411,916

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、香港宏盛发展有限公司、新城发展投资有限公司、富域发展集团有限公司、常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司、常州悦盛咨询管理有限公司、江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司的计息款项，年利率为 8.00%；应付西藏新城悦物业服务股份有限公司的计息款项，年利率为以下较高者：①中国人民银行公布的一年以上(含一年)五年以下(如有)适用于提款日期的贷款市场报价利率(LPR)及②固定年化利率 6.05%。

本集团之长期应付款由具下列账面净值之资产抵押：

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额	上年年末余额
投资性房地产	1,106,962,257	
存货	1,499,281	
合 计	1,108,461,538	

专项应付款

(1) 按款项性质列示专项应付款

☐适用 ☒不适用

49、长期应付职工薪酬

☐适用 ☒不适用

50、预计负债

☐适用 ☒不适用

51、递延收益

递延收益情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

52、其他非流动负债

☐适用 ☒不适用

53、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	
股份总数	2,255,622,856						2,255,622,856

其他说明：

于 2024 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 490,296,000 股（2023 年 12 月 31 日：366,266,000 股），占其持有公司总股份的 32.35%（2023 年 12 月 31 日：24.16%），占公司总股本的 21.73%（2023 年 12 月 31 日：16.24%）。

54、其他权益工具

(1) 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

(2) 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

55、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）	1,503,893,648	39,964,624		1,543,858,272
其他资本公积	348,579,025			348,579,025
合计	1,852,472,673	39,964,624		1,892,437,297

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

2024 年度，本集团以总计 963,193,811 元收购了部分子公司的少数股东权益，本集团于收购时的股权对价 963,193,811 元与原账面少数股东权益 1,003,158,435 元的差额 39,964,624 元增加了资本公积。

56、库存股

☐适用 ☒不适用

57、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						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	税后归属于母 公司	税后归属于少 数股东	
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	778,157,308	-1,639,332				-1,639,332		776,517,976
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								
存货转换为投资性房地产时产生的收益	661,915,252							661,915,252
外币财务报表折算差额	116,242,056	-1,639,332				-1,639,332		114,602,724
其他综合收益合计	778,157,308	-1,639,332				-1,639,332		776,517,976

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：

其他综合收益的税后净额本期发生额为-1,639,332 元。其中，归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额本期发生额为-1,639,332 元；归属于少数股东的其他综合收益的税后净额的本期发生额为 0 元。

58、专项储备

☐适用 ☒不适用

59、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：

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。2024年度，由于已达到注册资本的50%，因此公司未计提盈余公积（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）。

60、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	54,061,605,177	53,324,502,464
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	54,061,605,177	53,324,502,464
加：本期归属于母公司所有者的净利润	752,392,833	737,102,713
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	54,813,998,010	54,061,605,177

2024 年度及 2023 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。

61、营业收入和营业成本

(1) 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	88,070,124,630	70,715,761,944	117,967,638,964	95,601,508,205
其他业务	928,458,452	657,687,071	1,206,638,889	866,055,306
合计	88,998,583,082	71,373,449,015	119,174,277,853	96,467,563,511

其他说明：

(2) 营业收入、营业成本按行业（或产品类型）划分

单位：元 币种：人民币

主要产品类型（或行业）	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务：				
房地产物业销售收入	76,041,006,443	67,126,986,121	107,336,375,565	92,401,039,797
商业物业出租及管理收入	12,029,118,187	3,588,775,823	10,631,263,399	3,200,468,408
小 计	88,070,124,630	70,715,761,944	117,967,638,964	95,601,508,205
其他业务：				
合联营项目管理费	105,044,856	97,263,755	183,256,114	169,681,587
酒店运营收入	176,269,020	98,792,141	176,039,252	92,295,214
设计咨询收入	112,612,684	105,042,826	335,660,615	203,861,382
其他	534,531,892	356,588,349	511,682,908	400,217,123
小 计	928,458,452	657,687,071	1,206,638,889	866,055,306
合 计	88,998,583,082	71,373,449,015	119,174,277,853	96,467,563,511

(3) 房地产物业销售收入与成本按地区划分

单位：元 币种：人民币

主要经营地区	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
江苏省	15,549,940,331	14,642,243,772	25,749,878,870	21,820,971,593
河南省	6,346,654,940	5,893,955,999	3,641,401,019	3,051,660,837
山东省	6,010,743,355	5,714,002,154	6,924,029,085	6,491,990,422
湖南省	5,750,702,701	4,968,752,544	6,026,298,612	5,698,963,558
广东省	5,628,555,604	5,403,602,225	5,113,622,599	4,390,904,372
天津市	5,499,371,546	5,214,577,283	8,417,161,235	7,772,276,266
浙江省	4,537,692,320	3,709,949,065	11,885,029,388	10,219,528,608
湖北省	3,930,799,995	3,722,214,588	4,086,998,168	3,718,718,360
山西省	3,411,615,051	2,938,872,323	2,041,850,485	1,651,175,898
贵州省	2,662,028,024	1,990,046,848	1,398,472,891	1,200,463,420
云南省	2,461,219,833	1,653,113,123	1,351,318,352	1,101,500,260
河北省	2,458,200,431	2,095,053,798	3,229,724,970	2,813,470,407
陕西省	2,395,689,392	1,636,697,160	3,223,952,281	2,787,458,589
重庆市	1,999,590,451	1,682,142,328	4,480,315,971	3,757,533,643
安徽省	1,212,314,319	936,872,959	5,173,948,396	4,139,579,520
福建省	1,159,451,717	828,078,740	967,472,024	640,974,034
青海省	1,115,328,687	902,389,761		
其他	3,911,107,746	3,194,421,451	13,624,901,219	11,143,870,010
小 计	76,041,006,443	67,126,986,121	107,336,375,565	92,401,039,797

(4) 营业收入、营业成本按商品转让时间划分

单位：元 币种：人民币

项 目	本期发生额						
	房地产物业销售 收入	商业物业管理等 其他业务收入	物业租金收入	酒店运营收入	设计咨询收入	合营及联营项 目管理费	其他
主营业务							
其中：在某一时刻确认	76,041,006,443						
在某一时段确认		5,476,954,716					
物业租金收入			6,552,163,471				

其他业务							
其中：在某一时点确认				176,269,020			304,759,000
在某一时段确认					112,612,684	105,044,856	229,772,892
合 计	76,041,006,443	5,476,954,716	6,552,163,471	176,269,020	112,612,684	105,044,856	534,531,892

(5) 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

(6) 履约义务的说明

☐适用 ☒不适用

(7) 分摊至剩余履约义务的说明

☐适用 ☒不适用

(8) 重大合同变更或重大交易价格调整

☐适用 ☒不适用

62、税金及附加

☒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
土地增值税	1,227,922,125	1,443,826,063
房产税	662,092,062	619,331,410
城市维护建设税	169,839,693	239,316,862
教育费附加	128,895,219	178,833,006
其他	123,772,358	228,397,238
合计	2,312,521,457	2,709,704,579

其他说明：

各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

63、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	2,224,612,899	2,448,001,227
广告宣传费	995,052,328	1,467,818,399
职工薪酬	617,678,133	771,493,327
办公费用	73,483,753	122,005,283
其他费用	54,297,368	320,734,374
合计	3,965,124,481	5,130,052,610

64、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	1,934,225,997	2,306,319,174
中介咨询费	304,581,898	341,487,877
办公费用	120,656,241	147,925,663
差旅费用	110,732,735	156,733,160
业务招待费	66,161,527	87,896,961
其他	221,771,999	352,745,467
合计	2,758,130,397	3,393,108,302

65、研发费用

□适用 √不适用

66、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	3,837,095,051	4,874,011,677
租赁负债利息支出	60,171,764	50,177,372
利息资本化	-880,012,989	-2,244,004,934
利息收入	-70,830,999	-280,974,055
汇兑损益	190,455,059	380,476,882
手续费及其他	173,741,577	186,313,398
合计	3,310,619,463	2,966,000,340

其他说明：

利息资本化金额已计入存货、在建投资性房地产和在建工程。本期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 6.13%（上期：6.34%）。

67、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	10,200,396	72,715,591
其他		5,206,032
合计	10,200,396	77,921,623

其他说明：

政府补助的具体信息，详见附注八、政府补助。

68、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	355,945,617	1,600,478,271
处置长期股权投资产生的投资收益	-13,806,027	-23,258,222
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收益/投资损失	9,627,760	-63,959,764
向合联营企业收取的利息收入	20,135,624	26,460,236
处置子公司形成的投资损失	-47,488,662	-53,221,985
其他	-4,428,008	18,343,088
合计	319,986,304	1,504,841,624

69、净敞口套期收益

☐适用 ☒不适用

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		-31,607,960
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
指定为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
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	70,722,302	63,978,964
合计	70,722,302	32,371,004

71、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	-76,049,495	-5,460,306
其他应收款坏账损失	-596,322,317	-706,199,252
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		
财务担保预计损失	-9,270,525	-11,786,204
合计	-681,642,337	-723,445,762

72、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	-1,635,019,835	-5,348,186,262
三、长期股权投资减值损失	-172,935,080	
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	-210,524,735	
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-2,018,479,650	-5,348,186,262

73、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
固定资产处置及其他非流动资产利得（损失以“-”填列）	-695,976	443,317,746
合计	-695,976	443,317,746

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	50,969,311	58,586,946	50,969,311
违约金收入	4,711,253	31,484,970	4,711,253
其他	121,033,816	190,452,382	121,033,816
合计	176,714,380	280,524,298	176,714,380

其他说明：

√适用 □不适用

- (1) 政府补助的具体信息，详见附注八、政府补助。
- (2) 作为非经常性损益的政府补助，具体原因见附注十七、1。

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	3,688,049	10,027,166	3,688,049
赔偿、罚款、违约金及其他	238,511,347	172,783,069	238,511,347
合计	242,199,396	182,810,235	242,199,396

76、所得税费用**(1) 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	2,264,339,420	2,744,416,148
递延所得税费用	-77,914,316	1,267,998,115
合计	2,186,425,104	4,012,414,263

(2) 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	2,906,467,520	4,572,017,085
按法定/适用税率计算的所得税费用	726,616,880	1,143,004,271
子公司适用不同税率的影响	81,099,584	57,266,018
调整以前期间所得税的影响	-18,280,725	-2,262,978
非应税收入的影响		
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	280,603,573	236,526,365
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		
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-88,986,404	-400,119,568
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	1,446,422,916	2,957,459,387
中国大陆子公司预扣税	-241,050,720	20,540,768
所得税费用	2,186,425,104	4,012,414,263

其他说明：

√适用 □不适用

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。

于 2024 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-241,050,720 元(2023 年度：20,540,768 元)。

77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注五、57

78、现金流量表项目

与经营活动有关的现金

(1) 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	338,911,527	950,432,353
收回保证金	109,734,195	931,892,395
利息收入	70,830,999	280,974,054
收到出租物业押金保证金	539,299,557	322,533,807
其他	202,622,392	358,445,921
合计	1,261,398,670	2,844,278,530

(2) 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	3,278,598,240	4,358,843,589
支付出租物业押金保证金	1,295,733,242	
支付保证金	865,536,197	845,402,226
其他	286,083,610	389,489,095
合计	5,725,951,289	5,593,734,910

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

(3) 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	6,697,136,080	7,514,983,926
收回合作方款项	409,301,972	625,905,371
收购子公司取得的现金	84,281,835	
合计	7,190,719,887	8,140,889,297

(4) 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	6,538,342,654	7,758,486,453
支付合作方款项		469,508,519
取得子公司支付的现金		41,092,003
合计	6,538,342,654	8,269,086,975

与筹资活动有关的现金

(5) 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	5,878,283,534	4,382,228,380
收到少数股东往来款	2,980,630,759	3,867,735,356
合计	8,858,914,293	8,249,963,736

(6) 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	7,079,469,354	2,891,154,865
支付少数股东往来款		2,660,964,522
少数股东减少资本	2,010,471,013	227,970,000
与少数股东的交易	1,797,249,898	1,711,560,603
偿还租赁负债支付的金额	126,280,959	128,885,743
合计	11,013,471,224	7,620,535,733

筹资活动产生的各项负债变动情况

□适用 √不适用

(7) 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

(8) 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

79、现金流量表补充资料

(1) 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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	720,042,416	559,602,822
加：资产减值准备	2,018,479,650	5,348,186,262
信用减值损失	681,642,337	723,445,762
存货跌价准备转销	-2,933,599,592	-2,049,260,443
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	117,061,786	133,014,179
使用权资产摊销	93,303,834	94,671,329
无形资产摊销	61,684,130	96,665,962
长期待摊费用摊销	60,064,185	48,908,862
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）	695,976	-443,317,746
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）	-70,722,302	-32,371,004
财务费用（收益以“-”号填列）	3,211,335,772	3,060,660,997
投资损失（收益以“-”号填列）	-304,278,689	-1,504,841,624
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	643,120,213	939,990,567
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-721,034,529	328,007,548
存货的减少（增加以“-”号填列）	46,465,530,676	59,735,700,150
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	8,496,181,467	9,684,777,300
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-57,027,146,010	-66,566,052,370
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,512,361,320	10,157,788,553
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
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		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	6,596,108,324	12,821,638,766
减：现金的期初余额	12,821,638,766	21,574,513,903
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	-6,225,530,442	-8,752,875,137

(2) 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
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
其中：苏州悦锆互联网信息服务有限公司	
苏州欣福博互联网电子商务有限公司	
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	
唐山郡成房地产开发有限公司	
上海松铭房地产开发有限公司	
南京新城广阅房地产有限公司	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	84,281,835
其中：苏州悦锆互联网信息服务有限公司	4,813
苏州欣福博互联网电子商务有限公司	4,599
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	77,723,204
唐山郡成房地产开发有限公司	1,376,823
上海松铭房地产开发有限公司	3,043,727
南京新城广阅房地产有限公司	2,128,669
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	-84,281,835

(3) 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
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	283,900,000
其中：涟水新城顺欣房地产开发有限公司	58,500,000
安庆峰汇茂业商业管理有限公司	
大连胜世商业管理有限公司	200,000
南通恒耀房地产开发有限公司	
江苏筑森建筑设计有限公司	
上海耕云电力科技有限公司	
连云港恒兴房地产开发有限公司	
重庆市铜梁区兴亿莲商业管理有限公司	
西安亿翰房地产开发有限公司	225,200,000
临沂兰山区悦盛商业管理有限公司	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	36,274,059
其中：涟水新城顺欣房地产开发有限公司	
安庆峰汇茂业商业管理有限公司	269,809
大连胜世商业管理有限公司	13,804,294
南通恒耀房地产开发有限公司	462,203
江苏筑森建筑设计有限公司	278,529
上海耕云电力科技有限公司	14,568,017
连云港恒兴房地产开发有限公司	1,379
重庆市铜梁区兴亿莲商业管理有限公司	1,334,885
西安亿翰房地产开发有限公司	4,451,219
临沂兰山区悦盛商业管理有限公司	1,103,724
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	247,625,941

(4) 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	6,596,108,324	12,821,638,766
其中：库存现金	205,831	217,239
可随时用于支付的银行存款	6,595,902,493	12,821,421,527
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	6,596,108,324	12,821,638,766
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(5) 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

(6) 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

80、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

81、外币货币性项目

(1) 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	1,308,125	7.1884	9,403,326
港元	96,230	0.92600	89,109
新加坡元	1,495	5.3214	7,955
应付债券	-	-	
其中：美元	701,981,790	7.1884	5,046,125,901
长期应付款	-	-	
其中：美元	120,068,903	7.1884	863,103,302
港币	3,658,977	0.92604	3,388,359
应收账款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			

(2) 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

82、租赁

(1) 作为承租人

☐适用 ☒不适用

(2) 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

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐适用 ☒不适用

83、数据资源

☐适用 ☒不适用

84、其他

☐适用 ☒不适用

六、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

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司 名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	货币	持股比例(%)		取得 方式
						直接	间接	
安康鸿瀚贸易有限公司	600	安康市	安康市	房地产开发	美元		98.60	设立
安康鸿璟房地产开发有限公司	8,585	安康市	安康市	房地产开发	人民币		99.34	设立
安康吾悦商业管理有限公司	100	安康市	安康市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
安康新城旭博商业管理有限公司	1,500	安康市	安康市	商业经营管理	人民币		99.34	设立
安庆新城悦盛房地产发展有限公司	10,001	安庆市	安庆市	房地产开发	人民币		98.70	设立
安庆新城悦盛房产经营管理有限公司	1,000	安庆市	安庆市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
安庆新城吾悦商业管理有限公司	500	安庆市	安庆市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
安阳新城鸿麒房地产开发有限公司	10,000	安阳市	安阳市	房地产开发	人民币		99.01	设立
安阳市文峰区新城吾悦商业管理有限公司	100	安阳市	安阳市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
滑县新城吾悦商业管理有限公司	100	安阳市	安阳市	商业经营管理	人民币		99.19	设立
安阳新城顺祺商业经营管理有限公司	2,000	安阳市	安阳市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
蚌埠新城亿鑫房地产开发有限公司	2,900	蚌埠市	蚌埠市	房地产开发	人民币		98.69	设立
蚌埠市康鸿房地产有限公司②	41,000	蚌埠市	蚌埠市	房地产开发	人民币		48.17	设立
蚌埠新城亿腾房地产有限公司	5,500	蚌埠市	蚌埠市	房地产开发	人民币		95.78	设立
蚌埠新城亿鑫房产经营管理有限公司	2,700	蚌埠市	蚌埠市	商业经营管理	人民币		99.12	设立
蚌埠新城吾悦商业管理有限公司	100	蚌埠市	蚌埠市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
包头市新城亿卓房地产开发有限公司	4,040	包头市	包头市	房地产开发	人民币		99.34	设立
包头市新城亿博房地产开发有限公司	3,030	包头市	包头市	房地产开发	人民币		99.34	设立
包头新城鸿博房地产开发有限公司	20,000	包头市	包头市	房地产开发	人民币		99.66	设立
包头市吾悦商业管理有限公司	100	包头市	包头市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
包头万博商业管理有限公司	100	包头市	包头市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
包头恒晟商业经营管理有限公司	2,000	包头市	包头市	商业经营管理	人民币		99.34	设立
包头市旭越商业经营管理有限公司	1,000	包头市	包头市	商业经营管理	人民币		99.34	设立
宝鸡新城万博房地产开发有限公司	10	宝鸡市	宝鸡市	房地产开发	人民币		99.05	设立
宝鸡禄和贸易有限公司	6	宝鸡市	宝鸡市	建材销售	美元		99.04	设立
宝鸡鸿端经营管理有限公司	7,500	宝鸡市	宝鸡市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
宝鸡吾悦商业管理有限公司	100	宝鸡市	宝鸡市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
保定鸿熙房地产开发有限公司	26,531	保定市	保定市	房地产开发	人民币		100.00	设立

保山鸿盛房地产开发有限公司	4,000	保山市	保山市	房地产开发	人民币		99.01	设立
保山吾悦商业管理有限公司	100	保山市	保山市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
保山旭隆商业经营管理有限公司	1,000	保山市	保山市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
北海亿博房地产开发有限公司	33,500	北海市	北海市	房地产开发	人民币		96.02	设立
北海吾悦商业管理有限公司	100	北海市	北海市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
北海新城恒悦商业管理有限公司	1,500	北海市	北海市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
北京新城万隆房地产开发有限公司	1,000	北京市	北京市	房地产开发	人民币	1.00	99.00	设立
北京新城创置房地产开发有限公司	2,050	北京市	北京市	房地产开发	人民币	97.56		设立
北京新城鸿捷房地产开发有限公司	100	北京市	北京市	房地产开发	人民币		100.00	设立
北京新城鸿泽房地产开发有限公司	100	北京市	北京市	房地产开发	人民币		100.00	设立
北京新城鸿熙房地产开发有限公司	9,804	北京市	北京市	房地产开发	人民币		100.00	设立
北京新城恒晟房地产开发有限公司	100	北京市	北京市	房地产开发	人民币		100.00	设立
北京新城恒樾房地产开发有限公司	100	北京市	北京市	房地产开发	人民币		100.00	设立
滨州新城鸿睿房地产开发有限公司	17,110	滨州市	滨州市	房地产开发	人民币		99.21	设立
滨州市滨城区悦盛商业管理有限公司	100	滨州市	滨州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
亳州悦通房地产开发有限公司②	41,500	亳州市	亳州市	房地产开发	人民币		48.09	设立
沧州市新城悦盛房地产开发有限公司	11,000	沧州市	沧州市	房地产开发	人民币		80.20	设立
沧州万合金郡房地产开发有限公司	1,429	沧州市	沧州市	房地产开发	人民币		69.29	设立
沧州新城鸿泰房地产开发有限公司	4,286	沧州市	沧州市	房地产开发	人民币		55.44	设立
沧州浩铭创置房地产开发有限公司	1,000	沧州市	沧州市	房地产开发	人民币		99.01	设立
沧州新城吾悦商业管理有限公司	100	沧州市	沧州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
常德新城鸿隆房地产开发有限公司	4,000	常德市	常德市	房地产开发	人民币		99.01	设立
常德吾悦商业管理有限公司	100	常德市	常德市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
常州鼎佳房地产开发有限公司	1,000	常州市	常州市	房地产开发	人民币		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	1,000	常州市	常州市	房地产开发	人民币		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	111	常州市	常州市	房地产开发	人民币		95.76	设立
常州汇盛房地发展有限公司	100	常州市	常州市	房地产开发	人民币		98.52	设立
常州君德实业投资有限公司	44,444	常州市	常州市	房地产开发	人民币		95.77	资产购买
常州市金坛新城万郡置业有限公司	1,000	常州市	常州市	房地产开发	人民币	50.00	47.88	设立
常州万方新城房地产开发有限公司	2,000	常州市	常州市	房地产开发	人民币	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	111	常州市	常州市	置业咨询服务	人民币	90.00	9.58	设立
常州新城创恒房地产开发有限公司	2,222	常州市	常州市	房地产开发	人民币		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	2,222	常州市	常州市	房地产开发	人民币		95.76	设立
常州新城创贤房地产开发有限公司	2,222	常州市	常州市	房地产开发	人民币		95.76	设立
常州新城东郡房地产开发有限公司	1,000	常州市	常州市	房地产开发	人民币	60.00	39.66	设立
常州新城东昇房地产开发有限公司	1,000	常州市	常州市	房地产开发	人民币	60.00	39.66	设立
常州新城房产开发有限公司	110,050	常州市	常州市	房地产开发	人民币	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	22,222	常州市	常州市	房地产开发	人民币		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	100	常州市	常州市	房地产开发	人民币		95.76	设立
常州新城鸿昊房地产开发有限公司	24,100	常州市	常州市	房地产开发	人民币		57.46	设立
常州新城鸿轩房地产开发有限公司	100	常州市	常州市	房地产开发	人民币		95.76	设立
常州新城金郡房地产有限公司	4,778	常州市	常州市	房地产开发	人民币	10.00	86.18	设立
常州新城万博置业有限公司	1,111	常州市	常州市	房地产开发	人民币		98.69	设立
常州新城万佳房地产开发有限公司	10,000	常州市	常州市	房地产开发	人民币		95.76	设立
常州新城万盛房地产有限公司	1,000	常州市	常州市	房地产开发	人民币		99.01	设立
常州新城亿昊企业管理有限公司	2,000	常州市	常州市	商业经营管理	人民币		95.76	设立
常州新城亿捷房地产开发有限公司	83	常州市	常州市	房地产开发	人民币		99.10	设立
常州新城亿凯企业管理有限公司	2,000	常州市	常州市	商业经营管理	人民币		95.76	设立
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	100	常州市	常州市	房地产开发	人民币		98.75	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	100	常州市	常州市	房地产开发	人民币		96.72	设立
常州新城悦尚房地产开发有限公司	100	常州市	常州市	房地产开发	人民币		96.18	设立
常州新城置地房地产开发有限公司	1,000	常州市	常州市	房地产开发	人民币		95.76	设立
常州新龙创置房地产开发有限公司	2,000	常州市	常州市	房地产开发	人民币	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	22,222	常州市	常州市	房地产开发	人民币		97.08	资产购买
常州悦盛房地产发展有限公司	2,444	常州市	常州市	房地产开发	人民币		98.69	设立
常州卓盛房地产发展有限公司	100	常州市	常州市	房地产开发	人民币		98.52	设立
常州新城鸿崧房地产开发有限公司	50,000	常州市	常州市	房地产开发	人民币		95.76	设立
常州鸿睿房地产开发有限公司	111	常州市	常州市	房地产开发	人民币		95.76	设立
常州嘉枫市场调查有限公司	500	常州市	常州市	建筑设计	人民币		95.76	设立
常州嘉驰汽车配件有限公司	1,500	常州市	常州市	汽车零配件设计、 制造与销售	人民币		95.76	设立
常州金坛新城万博房地产发展有限公司	111	常州市	常州市	房地产开发	人民币		98.69	设立
常州鸿辉房地产开发有限公司	75,000	常州市	常州市	房地产开发	人民币		57.46	设立
常州鸿新房地产开发有限公司	59,000	常州市	常州市	房地产开发	人民币		57.46	设立
常州华诚造价咨询有限公司	110	常州市	常州市	咨询服务	人民币	90.91	9.09	设立
常州悦诚企业管理咨询有限公司	110	常州市	常州市	商业经营管理	人民币	90.91	9.09	设立
江苏永杉建筑有限公司	8,897	常州市	常州市	建筑安装工程施工	人民币		99.12	非同一控制下企业合并
常州新城紫东房地产发展有限公司	100	常州市	常州市	房地产开发	人民币		99.01	非同一控制下企业合并
溧阳吾悦创盛房地产开发有限公司	1,900	常州市	常州市	房地产开发	人民币		99.01	设立
溧阳新城星俪酒店管理有限公司	100	常州市	常州市	房地产开发	人民币		100.00	设立
常州景旭咨询管理有限公司	200	常州市	常州市	投资公司	人民币		99.01	资产购买
新城万博置业有限公司	80,800	常州市	常州市	房地产开发	人民币	99.01		设立
常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	300	常州市	常州市	设计服务	人民币	40.00	57.46	设立
常州新城瑞壹国际酒店有限公司	4,000	常州市	常州市	酒店管理	人民币		95.87	设立

常州新城鸿祺房地产开发有限公司	100	常州市	常州市	房地产开发	人民币		95.76	设立
新城吾悦商业管理集团有限公司	5,050	常州市	常州市	商业经营管理	人民币	99.01		设立
常州亿博物业管理有限公司	50	常州市	常州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
常州新城吾悦商业管理有限公司	1,000	常州市	常州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
常州新城宏昊商业管理有限公司	163,200	常州市	常州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
常州吾悦国际广场商业管理有限公司	500	常州市	常州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
常州新城万盛商业管理有限公司	45,000	常州市	常州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
常州金坛万博房产经营管理有限公司	5,000	常州市	常州市	房地产开发	人民币		99.01	设立
常州金坛新城吾悦商业管理有限公司	1,000	常州市	常州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
常州新城鸿兴商业经营管理有限公司	51,934	常州市	常州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
常州天宁吾悦商业管理有限公司	100	常州市	常州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
溧阳新城鸿悦房产经营管理有限公司	1,011	常州市	常州市	房地产开发	人民币		99.01	设立
溧阳新城吾悦商业管理有限公司	100	常州市	常州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
常州新城恒听房地产开发有限公司	100	常州市	常州市	房地产开发	人民币		94.32	设立
常州新城恒耀房地产开发有限公司	31,728	常州市	常州市	房地产开发	人民币		57.46	设立
常州新城恒崧房地产开发有限公司	100	常州市	常州市	房地产开发	人民币		95.76	设立
常州新城恒熙房地产经纪有限公司	111	常州市	常州市	房地产咨询	人民币		95.77	设立
常州恒煊贸易有限公司	19,200	常州市	常州市	建筑材料销售	人民币		98.02	设立
常州飞龙吾悦商业管理有限公司	100	常州市	常州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
常州璞茂企业管理有限公司	100	常州市	常州市	企业管理咨询	人民币		100.00	设立
溧阳璞盛酒店管理有限公司	100	常州市	常州市	餐饮管理	人民币		99.01	设立
成都嘉牧置业有限公司	1,100	成都市	成都市	房地产开发	人民币		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	5,333	成都市	成都市	房地产开发	人民币		98.64	资产购买
成都棠湖苇地房地产开发有限公司②	22,941	成都市	成都市	房地产开发	人民币		48.57	设立
成都万新置业有限公司②	50,000	成都市	成都市	房地产开发	人民币		47.62	设立
成都市常鑫房地产开发有限公司	1,050	成都市	成都市	房地产开发	人民币		95.24	设立
成都市津地房地产开发有限公司	16,783	成都市	成都市	房地产开发	人民币		76.19	设立
成都市津城房地产开发有限公司	15,313	成都市	成都市	房地产开发	人民币		76.19	设立
成都悦锴房地产开发有限公司	10,000	成都市	成都市	房地产开发	人民币		95.25	设立
成都新始于城房地产开发有限公司	1,111	成都市	成都市	房地产开发	人民币		95.25	设立
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	11,111	成都市	成都市	房地产开发	人民币		95.25	设立
简阳市京新房地产开发有限公司	37,582	成都市	成都市	房地产开发	人民币		95.25	非同一控制下企业合并
简阳市亿晟房地产开发有限公司	100	成都市	成都市	房地产开发	人民币		77.14	设立
绿地集团成都申新置业有限公司②	53,000	成都市	成都市	房地产开发	人民币		47.62	设立
邛崃亿睿房地产开发有限公司	100	成都市	成都市	房地产开发	人民币		95.24	设立
成都鸿嘉商业管理有限公司	5,200	成都市	成都市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
成都新城吾悦商业管理有限公司	1,000	成都市	成都市	商业经营管理	人民币		99.01	设立

成都龙泉新城吾悦商业管理有限公司	100	成都市	成都市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
成都武侯吾悦商业管理有限公司	100	成都市	成都市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
天长市新城悦兴房地产开发有限公司	4,300	滁州市	滁州市	房地产开发	人民币	89.53	10.03	设立
滁州新城悦博房地产开发有限公司	3,600	滁州市	滁州市	房地产开发	人民币	52.38	47.15	设立
滁州新城吾悦商业管理有限公司	100	滁州市	滁州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
天长市吾悦商业管理有限公司	100	滁州市	滁州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
滁州新城恒悦商业运营管理有限公司	6,900	滁州市	滁州市	商业经营管理	人民币	52.38	47.15	设立
天长市新城恒樾商业运营管理有限公司	1,162	滁州市	滁州市	商业经营管理	人民币	99.01	0.95	设立
大连光中新城吾悦商业管理有限公司	100	大连市	大连市	商业经营管理	人民币		99.19	设立
大同新城悦盛房地产开发有限公司	3,556	大同市	大同市	房地产开发	人民币	89.99	9.95	设立
大同新城吾悦商业管理有限公司	100	大同市	大同市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
大同新城顺益商业管理有限公司	2,000	大同市	大同市	商业经营管理	人民币	89.99	9.95	设立
大同璞裕房地产开发有限公司	100	大同市	大同市	房地产开发	人民币		99.94	设立
德阳新城亿博房地产开发有限公司	8,000	德阳市	德阳市	房地产开发	人民币		99.01	设立
德阳新城吾悦商业管理有限公司	100	德阳市	德阳市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
德阳新城恒昇商业管理有限公司	2,000	德阳市	德阳市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
齐河县新城创置房地产开发有限公司	13,200	德州市	德州市	房地产开发	人民币		99.09	设立
齐河坤新置业有限公司	76,000	德州市	德州市	房地产开发	人民币		91.49	资产购买
东莞亿泰房地产开发有限公司	2,222	东莞市	东莞市	房地产开发	人民币		99.41	设立
东莞市星城际投资有限公司	1,000	东莞市	东莞市	房地产开发	人民币		71.43	资产购买
东台市新城恒荣房产经营管理有限公司	148	东台市	东台市	商业经营管理	美元		80.20	设立
东营新城鸿熠房地产开发有限公司	85,965	东营市	东营市	房地产开发	人民币		99.01	设立
东营悦峻房地产开发有限公司	21,000	东营市	东营市	房地产开发	人民币		99.60	设立
东营恒晟文化旅游开发有限公司	100	东营市	东营市	旅游业务	美元		98.02	设立
东营新城吾悦商业管理有限公司	100	东营市	东营市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
鄂州新城鸿隆房地产开发有限公司	3,556	鄂州市	鄂州市	房地产开发	人民币		98.63	设立
鄂州新城创盛置业有限公司	1,111	鄂州市	鄂州市	房地产开发	人民币		95.23	设立
鄂州新城吾悦商业管理有限公司	100	鄂州市	鄂州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
佛山鼎图房地产有限公司②	14,080	佛山市	佛山市	房地产开发	人民币		47.62	设立
佛山鼎域房地产有限公司	111,111	佛山市	佛山市	房地产开发	人民币		95.67	设立
平潭鸿新房地产开发有限公司	100,000	福州市	福州市	房地产开发	人民币		64.36	设立
福建新城鸿璟房地产开发有限公司	5,556	福州市	福州市	房地产开发	人民币		100.00	设立
福州市长乐区吾悦商业管理有限公司	100	福州市	福州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
福州新城恒卓置业有限公司	81,400	福州市	福州市	房地产开发	人民币		67.30	设立
福建平潭吾悦商业管理有限公司	100	福州市	福州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
平潭旭辰企业管理咨询有限公司	100	福州市	福州市	管理咨询	人民币		99.51	设立
阜阳新城亿博房地产开发有限公司	5,000	阜阳市	阜阳市	房地产开发	人民币		95.76	设立

阜阳新城悦晟房地产开发有限公司	21,000	阜阳市	阜阳市	房地产开发	人民币	95.76	设立
阜阳新城悦祥房地产开发有限公司	21,000	阜阳市	阜阳市	房地产开发	人民币	99.35	设立
阜阳新城吾悦商业管理有限公司	100	阜阳市	阜阳市	商业经营管理	人民币	99.01	设立
颍上新城恒嘉房地产开发有限公司	15,550	阜阳市	阜阳市	房地产开发	人民币	97.17	设立
颍上新城悦盛商业管理有限公司	100	阜阳市	阜阳市	商业经营管理	人民币	99.01	设立
广安新城鸿欣房地产开发有限公司	5,556	广安市	广安市	房地产开发	人民币	98.64	设立
广安新城吾悦商业管理有限公司	100	广安市	广安市	商业经营管理	人民币	99.01	设立
广州新城鸿泽房地产开发有限公司	100	广州市	广州市	房地产开发	人民币	99.41	设立
广州新城鸿锐房地产开发有限公司	110	广州市	广州市	房地产开发	人民币	99.37	设立
广州亿昌企业管理有限公司	2,222	广州市	广州市	商业经营管理	人民币	99.41	设立
广州鼎佳房地产有限公司	1,050	广州市	广州市	房地产开发	人民币	95.24	设立
广州鼎悦房地产有限公司	1,111	广州市	广州市	房地产开发	人民币	95.67	设立
广州鼎鸿房地产有限公司	22,222	广州市	广州市	房地产开发	人民币	95.24	非同一控制下企业合并
广州新城鸿辰房地产开发有限公司	100	广州市	广州市	房地产开发	人民币	95.67	设立
广州新城鸿辉房地产开发有限公司	100	广州市	广州市	房地产开发	人民币	95.67	设立
广州恒耀企业管理有限公司	110,857	广州市	广州市	企业管理咨询	人民币	50.69	设立
广州新城恒欣房地产开发有限公司	100	广州市	广州市	房地产开发	人民币	99.41	设立
广州新城恒熙房地产开发有限公司	2,500	广州市	广州市	房地产开发	人民币	95.67	设立
贵港亿博房地产开发有限公司	3,889	贵港市	贵港市	房地产开发	人民币	99.06	设立
贵港吾悦商业管理有限公司	100	贵港市	贵港市	商业经营管理	人民币	99.01	设立
贵港恒悦商业管理有限公司	10,000	贵港市	贵港市	商业经营管理	人民币	99.01	设立
贵州新城鸿嘉房地产开发有限公司	5,000	贵阳市	贵阳市	房地产开发	人民币	99.01	设立
贵州新城鸿裕房地产开发有限公司	160,000	贵阳市	贵阳市	房地产开发	人民币	59.41	设立
贵州清镇新城亿博房地产开发有限公司	5,000	贵阳市	贵阳市	房地产开发	人民币	89.11	设立
贵阳新城亿晟房地产开发有限公司	2,222	贵阳市	贵阳市	房地产开发	人民币	99.52	设立
贵阳新城亿睿房地产开发有限公司	116,753	贵阳市	贵阳市	房地产开发	人民币	99.53	设立
贵阳新城亿鸿房地产开发有限公司	2,222	贵阳市	贵阳市	房地产开发	人民币	99.10	设立
贵阳新城悦泽房地产开发有限公司	2,000	贵阳市	贵阳市	房地产开发	人民币	99.49	设立
贵阳新城吾悦商业管理有限公司	100	贵阳市	贵阳市	商业经营管理	人民币	99.01	设立
贵阳云岩吾悦商业管理有限公司	100	贵阳市	贵阳市	商业经营管理	人民币	99.01	设立
贵阳悦盛商业管理有限公司	100	贵阳市	贵阳市	商业经营管理	人民币	99.01	设立
清镇市新城恒悦商业经营管理有限公司	1,040	贵阳市	贵阳市	商业经营管理	人民币	89.11	设立
桂林新城万博房地产开发有限公司	4,111	桂林市	桂林市	房地产开发	人民币	99.06	设立
桂林亿瀚房地产开发有限公司	1,000	桂林市	桂林市	房地产开发	人民币	59.98	设立
桂林新城吾悦商业管理有限公司	100	桂林市	桂林市	商业经营管理	人民币	99.01	设立
桂林新城鸿晟商业管理有限公司	1,300	桂林市	桂林市	商业经营管理	人民币	99.01	设立
海口新城万博房地产发展有限公司	10,000	海口市	海口市	房地产开发	人民币	99.06	设立

海口新城吾悦商业管理有限公司	1,000	海口市	海口市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
海口新城万博房产经营管理有限公司	1,000	海口市	海口市	房地产开发	人民币		99.01	设立
邯郸亿隆房地产开发有限公司	5,500	邯郸市	邯郸市	房地产开发	人民币		99.91	设立
汉中新城万博房地产开发有限公司	7,800	汉中市	汉中市	房地产开发	人民币		99.05	设立
汉中新城鸿泰商业经营管理有限公司	3,400	汉中市	汉中市	商业经营管理	人民币		99.13	设立
汉中新城吾悦商业管理有限公司	100	汉中市	汉中市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
杭州聚佑企业管理有限责任公司②	14,000	杭州市	杭州市	企业管理咨询	人民币		33.25	设立
杭州万照置业有限公司②	1,000	杭州市	杭州市	房地产开发	人民币		33.96	设立
杭州创域房地产咨询有限公司	550	杭州市	杭州市	房地产信息咨询	人民币		99.87	设立
杭州创隆房地产咨询有限公司	550	杭州市	杭州市	房地产开发	人民币		99.87	设立
杭州嘉浩房地产开发有限公司	30,000	杭州市	杭州市	房地产开发	人民币		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	556	杭州市	杭州市	房地产咨询服务	人民币		99.98	设立
杭州新城创佳房地产开发有限公司	5,000	杭州市	杭州市	房地产开发	人民币		99.87	设立
杭州新城创宏房地产开发有限公司	6,100	杭州市	杭州市	房地产开发	人民币	49.18	50.81	设立
杭州新城创盛房地产开发有限公司	11,000	杭州市	杭州市	房地产开发	人民币	90.91	9.08	设立
杭州新城德佳房地产开发有限公司	2,000	杭州市	杭州市	房地产开发	人民币		98.81	设立
杭州新城美佳房地产开发有限公司	185,000	杭州市	杭州市	房地产开发	人民币		99.99	设立
杭州新城英冠鸿轩房地产开发有限公司	114,273	杭州市	杭州市	房地产开发	人民币		69.99	设立
杭州新城鼎佳房地产开发有限公司	3,675	杭州市	杭州市	房地产开发	人民币		59.92	设立
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	35,650	杭州市	杭州市	房地产开发	人民币	99.86		设立
杭州松铭房地产咨询有限公司	550	杭州市	杭州市	房地产开发	人民币		99.87	设立
杭州滨汇企业管理有限公司	2	杭州市	杭州市	商业经营管理	人民币		99.86	设立
杭州南郡房地产咨询有限公司	556	杭州市	杭州市	房地产信息咨询	人民币		99.87	设立
杭州新城骏宏恒锦房地产开发有限公司	56,000	杭州市	杭州市	房地产开发	人民币		59.99	设立
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	4,400	合肥市	合肥市	房地产开发	人民币		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	44,000	合肥市	合肥市	房地产开发	人民币		98.72	非同一控制下企业合并
合肥新城万弘房地产有限公司	5,500	合肥市	合肥市	房地产开发	人民币		97.05	设立
合肥新城亿拓房地产有限公司	100	合肥市	合肥市	房地产开发	人民币		96.66	设立
合肥新城亿瑞房地产有限公司	100	合肥市	合肥市	房地产开发	人民币		96.66	设立
合肥新城亿盛房地产有限公司	5,500	合肥市	合肥市	房地产开发	人民币		95.78	设立
合肥新城亿荣房地产有限公司	110,000	合肥市	合肥市	房地产开发	人民币		95.77	设立
合肥新城创宏房地产有限公司	5,500	合肥市	合肥市	房地产开发	人民币		95.87	设立
合肥新城创晟房地产有限公司	11,000	合肥市	合肥市	房地产开发	人民币		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	100,050	合肥市	合肥市	房地产开发	人民币		99.95	设立
合肥新城鸿佳房地产开发有限公司	100,000	合肥市	合肥市	房地产开发	人民币		96.15	设立
合肥新城鸿晟房地产开发有限公司	110	合肥市	合肥市	房地产开发	人民币		99.57	设立
合肥新城鸿麒房地产开发有限公司	100,000	合肥市	合肥市	房地产开发	人民币		96.15	设立

合肥碧城联合房地产开发有限公司	5,500	合肥市	合肥市	房地产开发	人民币		99.57	非同一控制下企业合并
合肥吾悦商业管理有限公司	100	合肥市	合肥市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
合肥坝上吾悦商业管理有限公司	3,335	合肥市	合肥市	商业经营管理	人民币		79.40	设立
合肥璞睿商业管理有限公司	100	合肥市	合肥市	商业经营管理	人民币		99.11	设立
衡水新城吾悦商业管理有限公司	100	衡水市	衡水市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
湖州新城亿轩房地产开发有限公司	56,591	湖州市	湖州市	房地产开发	人民币		80.20	设立
湖州新城悦安房地产开发有限公司	98,000	湖州市	湖州市	房地产开发	人民币		59.61	设立
湖州新城星俪酒店管理有限公司	100	湖州市	湖州市	房地产开发	人民币		100.00	设立
湖州新城亿拓房地产开发有限公司	105,556	湖州市	湖州市	房地产开发	人民币		99.93	设立
湖州新城亿捷房地产开发有限公司②	32,000	湖州市	湖州市	房地产开发	人民币		50.00	设立
湖州新城亿瑞房地产开发有限公司	111,111	湖州市	湖州市	房地产开发	人民币		99.93	设立
湖州新城鼎佳房地产开发有限公司	5,556	湖州市	湖州市	房地产开发	人民币		99.81	设立
湖州碧旭房地产开发有限公司	2,222	湖州市	湖州市	房地产开发	人民币		99.81	设立
湖州新城吾悦商业管理有限公司	100	湖州市	湖州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
湖州南浔新城吾悦商业管理有限公司	100	湖州市	湖州市	商业经营管理	人民币		99.19	设立
湖州织里新城吾悦商业管理有限公司	100	湖州市	湖州市	商业经营管理	人民币		99.19	设立
湖州新城恒佳商业经营管理有限公司	8,000	湖州市	湖州市	商业经营管理	人民币		80.20	设立
湖州新城恒悦商业经营管理有限公司	2,000	湖州市	湖州市	商业经营管理	人民币		80.20	设立
湖州华瀚商业管理有限公司	2,000	湖州市	湖州市	商业经营管理	人民币		59.61	设立
涟水县鸿翰贸易有限公司	2,000	淮安市	淮安市	房地产开发	美元		99.01	设立
涟水新城悦盛房地产开发有限公司	5,618	淮安市	淮安市	房地产开发	美元		98.92	设立
淮安亿悦钢材贸易有限公司	200	淮安市	淮安市	建材销售	美元		99.01	设立
淮安新城亿博房地产开发有限公司	1,672	淮安市	淮安市	房地产开发	人民币		98.71	设立
盱眙鸿熠房地产开发有限公司	10,205	淮安市	淮安市	房地产开发	美元		99.01	设立
淮安新城亿祥房地产开发有限公司	15	淮安市	淮安市	房地产开发	美元		97.35	设立
淮安新城亿禄房地产有限公司	16	淮安市	淮安市	房地产开发	美元		97.41	设立
淮安新城红悦房地产有限公司	30,000	淮安市	淮安市	房地产开发	人民币		95.88	设立
淮安新城鸿华房地产开发有限公司	7,071	淮安市	淮安市	房地产开发	美元		95.90	设立
淮安新城鸿润房地产开发有限公司	3,963	淮安市	淮安市	房地产开发	美元		95.91	设立
淮安新城鸿瑞房地产开发有限公司	35,350	淮安市	淮安市	房地产开发	人民币		95.91	设立
淮安融侨置业有限公司	2,200	淮安市	淮安市	房地产开发	人民币		95.86	资产购买
淮安新城鸿盛房产经营管理有限公司	540	淮安市	淮安市	房地产开发	人民币		99.12	设立
淮安新城吾悦商业管理有限公司	100	淮安市	淮安市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
涟水新城吾悦商业管理有限公司	100	淮安市	淮安市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
淮安新城开起房地产有限公司	4,924	淮安市	淮安市	房地产开发	美元		95.93	设立
涟水新城恒荣房地产开发有限公司	71,656	淮安市	淮安市	房地产开发	人民币		99.01	设立
涟水新城恒盛房产经营管理有限公司	6,000	淮安市	淮安市	商业经营管理	人民币		98.96	设立

涟水新城恒恺房地产开发有限公司	49,694	淮安市	淮安市	房地产开发	人民币		98.75	设立
涟水县恒悦贸易有限公司	7,000	淮安市	淮安市	建筑材料销售	美元		98.72	设立
涟水滨河新城吾悦商业管理有限公司	100	淮安市	淮安市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
淮北新城亿轩房地产开发有限公司	3,500	淮北市	淮北市	房地产开发	人民币		98.69	设立
淮北新城吾悦商业管理有限公司	100	淮北市	淮北市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
淮北新城鸿轩房产经营管理有限公司	7,857	淮北市	淮北市	房地产开发	人民币		99.14	设立
淮南新城吾悦房地产开发有限公司	16,000	淮南市	淮南市	房地产开发	人民币		98.73	设立
淮南新城悦欣房地产开发有限公司	2,669	淮南市	淮南市	房地产开发	人民币		99.10	设立
淮南新城吾悦商业管理有限公司	100	淮南市	淮南市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
黄石市新城万博房地产开发有限公司	5,556	黄石市	黄石市	房地产开发	人民币		98.63	设立
黄石市瑞景居然亿盛地产开发有限公司	1,000	黄石市	黄石市	房地产开发	人民币		66.67	设立
大冶新城恒悦房地产开发有限公司	5,556	黄石市	黄石市	房地产开发	人民币		98.63	设立
大冶新城吾悦商业管理有限公司	100	黄石市	黄石市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
惠州亿昌房地产开发有限公司	1,000	惠州市	惠州市	房地产开发	人民币		95.67	设立
惠州中奕房地产开发有限公司	1,000	惠州市	惠州市	房地产开发	人民币		76.19	非同一控制下企业合并
惠州俊安实业有限公司	40,000	惠州市	惠州市	房地产开发	人民币		76.19	非同一控制下企业合并
惠州市辰邦实业有限公司	1,000	惠州市	惠州市	房地产开发	人民币		53.33	非同一控制下企业合并
博罗信德实业有限公司	150	惠州市	惠州市	房地产开发	人民币		76.53	资产购买
惠州吾悦商业管理有限公司	100	惠州市	惠州市	商业经营管理	人民币		99.19	设立
济南新城鸿盛房地产开发有限公司	10,000	济南市	济南市	房地产开发	人民币		99.01	设立
山东宝泰置业有限公司	3,000	济南市	济南市	房地产开发	人民币		50.50	资产购买
济南创佳房地产开发有限公司	5,500	济南市	济南市	房地产开发	人民币		99.09	设立
济南和怡昌置业有限公司②	1,000	济南市	济南市	房地产开发	人民币		49.51	设立
济南天鸿永业房地产开发有限公司	1,100	济南市	济南市	房地产开发	人民币	90.91	9.00	资产购买
济南天鸿永天房地产开发有限公司	2,200	济南市	济南市	房地产开发	人民币		99.92	资产购买
济南天鸿永益房地产开发有限公司	2,200	济南市	济南市	房地产开发	人民币		99.92	设立
济南新城亿盛房地产开发有限公司	20,000	济南市	济南市	房地产开发	人民币		96.50	设立
济南新城创置房地产开发有限公司	5,050	济南市	济南市	房地产开发	人民币	99.01		设立
济南荣建置业有限公司	1,100	济南市	济南市	房地产开发	人民币		99.09	资产购买
济宁新城悦盛置业有限公司	8,500	济宁市	济宁市	房地产开发	人民币	52.38	47.15	设立
济宁吾悦商业管理有限公司	100	济宁市	济宁市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
济宁新城恒达商业经营管理有限公司	2,000	济宁市	济宁市	商业经营管理	人民币	52.38	47.15	设立
平湖创锦房地产有限公司	2,230	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发	人民币		99.35	设立
平湖亿润房地产开发有限公司	100	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发	人民币		99.44	设立
平湖悦郡实业有限公司	1,120	嘉兴市	嘉兴市	建筑安装工程施工	人民币	90.00	9.94	设立
嘉兴新城创盛房地产开发有限公司	11,200	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发	人民币		99.93	设立
平湖新城万博商业开发有限公司	4,460	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发	人民币		99.01	设立

桐乡卓盛房地产发展有限公司	6,985	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发	美元		98.14	设立
海盐亿博房地产开发有限公司	7,500	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发	人民币		99.04	设立
嘉兴新城悦鸿房地产开发有限公司	100	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发	人民币		99.76	设立
桐乡万博商业经营管理有限公司	1,570	嘉兴市	嘉兴市	商业经营管理	美元		99.01	设立
桐乡新城吾悦商业管理有限公司	1,000	嘉兴市	嘉兴市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
平湖新城悦盛商业管理有限公司	12,000	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发	人民币		99.01	设立
平湖新城吾悦商业管理有限公司	200	嘉兴市	嘉兴市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
海盐新城吾悦商业管理有限公司	100	嘉兴市	嘉兴市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
平湖恒梁贸易有限公司	100	嘉兴市	嘉兴市	建筑材料销售	人民币		99.34	设立
平湖恒赢贸易有限公司	112	嘉兴市	嘉兴市	建筑材料销售	人民币	90.00	9.94	设立
嘉善恒臻贸易有限公司	500	嘉兴市	嘉兴市	建筑材料销售	人民币		67.55	设立
海盐恒弘商业管理有限公司	3,500	嘉兴市	嘉兴市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
江门新城鸿樾房地产开发有限公司	30,000	江门市	江门市	房地产开发	人民币		79.53	设立
恩平市亿恒房地产开发有限公司	100	江门市	江门市	房地产开发	人民币		95.33	设立
义乌吾悦房地产发展有限公司	45,000	金华市	金华市	房地产开发	人民币		50.50	非同一控制下企业合并
金华新城亿宏房地产开发有限公司	53,000	金华市	金华市	房地产开发	人民币		99.86	设立
金华新城创域房地产开发有限公司	12,500	金华市	金华市	房地产开发	人民币		99.86	设立
金华新城鸿瀚房地产开发有限公司	65,000	金华市	金华市	房地产开发	人民币		99.99	设立
义乌新城吾悦商业管理有限公司	100	金华市	金华市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
义乌璞和商业管理有限公司	55,000	金华市	金华市	商业经营管理	人民币		50.50	设立
荆州亿轩房地产开发有限公司	3,500	荆州市	荆州市	房地产开发	人民币		99.01	设立
荆州新城吾悦商业管理有限公司	100	荆州市	荆州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
荆州新城恒勋商业运营管理有限公司	1,500	荆州市	荆州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
昆明亿盛供应链管理有限公司	1	昆明市	昆明市	供应链管理	美元		99.01	设立
昆明安宁新城鸿晟房地产开发有限公司	15,000	昆明市	昆明市	房地产开发	人民币		99.01	设立
昆明悦宸房地产开发有限公司	10,500	昆明市	昆明市	房地产开发	人民币	52.38	47.15	设立
昆明新城万博房地产发展有限公司	1,540	昆明市	昆明市	房地产开发	人民币		98.67	设立
昆明新城亿博房地产开发有限公司	4,400	昆明市	昆明市	房地产开发	人民币		98.67	设立
昆明新城吾悦房地产发展有限公司	1,611	昆明市	昆明市	房地产开发	人民币		98.64	设立
昆明新城悦韵房地产开发有限公司	1,010	昆明市	昆明市	房地产开发	人民币		99.49	设立
昆明新城亿晟房地产开发有限公司	2,222	昆明市	昆明市	房地产开发	人民币		99.53	设立
昆明新城亿煊房地产开发有限公司	1,111	昆明市	昆明市	房地产开发	人民币		99.10	设立
昆明新城亿璞房地产开发有限公司	1,111	昆明市	昆明市	房地产开发	人民币		99.10	设立
昆明新城悦安房地产发展有限公司	550	昆明市	昆明市	房地产开发	人民币		99.01	设立
昆明吾悦商业管理有限公司	100	昆明市	昆明市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
昆明万博吾悦商业管理有限公司	100	昆明市	昆明市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
安宁吾悦商业管理有限公司	100	昆明市	昆明市	商业经营管理	人民币		99.01	设立

昆明悦盛商业管理有限公司	100	昆明市	昆明市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
昆明新城恒超房地产经营管理有限公司	600	昆明市	昆明市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
昆明新城恒博商业管理有限公司	5,000	昆明市	昆明市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	18,326	昆明市	昆明市	房地产开发	人民币		99.14	非同一控制下企业合并
云南通泽置业有限公司	7,250	昆明市	昆明市	房地产开发	人民币		98.60	非同一控制下企业合并
兰州新城鸿润房地产开发有限公司	26,345	兰州市	兰州市	房地产开发	人民币		99.22	设立
兰州新城吾悦商业管理有限公司	100	兰州市	兰州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
兰州新城顺弘商业管理有限公司	2,000	兰州市	兰州市	商业经营管理	人民币		99.22	设立
廊坊市海润达房地产开发有限公司	16,808	廊坊市	廊坊市	房地产开发	人民币		81.91	非同一控制下企业合并
河北金郡房地产开发有限公司	1,000	廊坊市	廊坊市	房地产开发	人民币		97.56	设立
峨眉山市亿盛房地产开发有限公司	31,000	乐山市	乐山市	房地产开发	人民币		95.24	设立
连云港鸿熙房地产开发有限公司	16,000	连云港市	连云港市	房地产开发	人民币		94.32	设立
连云港亿博房地产开发有限公司	200	连云港市	连云港市	房地产开发	人民币		99.34	设立
连云港新城万博房地产开发有限公司	4,130	连云港市	连云港市	房地产开发	人民币		99.01	设立
连云港鸿拓房产经营管理有限公司	870	连云港市	连云港市	房地产开发	人民币		99.01	设立
连云港吾悦商业管理有限公司	100	连云港市	连云港市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
连云港海州新城吾悦商业管理有限公司	100	连云港市	连云港市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
连云港鸿基房产经营管理有限公司	1,800	连云港市	连云港市	房地产开发	人民币		99.34	设立
连云港顺睿房地产开发有限公司	10	连云港市	连云港市	房地产开发	人民币		94.32	设立
阳谷裕昌置业有限公司	1,100	聊城市	聊城市	房地产开发	人民币		99.09	设立
高唐县新城创置房地产开发有限公司	5,000	聊城市	聊城市	房地产开发	人民币		99.74	设立
临沂新城吾悦置业有限公司	1,700	临沂市	临沂市	房地产开发	人民币		99.01	设立
临沂悦盛房地产开发有限公司	1,122	临沂市	临沂市	房地产开发	人民币		99.91	设立
临沂悦鸿商业经营管理有限公司	500	临沂市	临沂市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
临沂新城吾悦商业管理有限公司	100	临沂市	临沂市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
六安亿博房地产开发有限公司	52,685	六安市	六安市	房地产开发	人民币		99.17	设立
六安吾悦商业管理有限公司	100	六安市	六安市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
六安恒卓商业经营管理有限公司	8,815	六安市	六安市	商业经营管理	人民币		99.17	设立
六盘水新城悦嘉房地产开发有限公司	2,222	六盘水市	六盘水市	房地产开发	人民币		99.35	设立
六盘水新城璞石酒店管理有限公司	100	六盘水市	六盘水市	餐饮管理	人民币		100.00	设立
娄底新城恒烨房地产开发有限公司	4,444	娄底市	娄底市	房地产开发	人民币		98.63	设立
娄底吾悦商业管理有限公司	100	娄底市	娄底市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
娄底新城璞悦商业管理有限公司	1,111	娄底市	娄底市	商业经营管理	人民币		98.63	设立
马鞍山亿佳房地产开发有限公司	5,556	马鞍山市	马鞍山市	房地产开发	人民币		95.88	设立
马鞍山亿柏企业管理有限公司	50,490	马鞍山市	马鞍山市	房地产开发	人民币		76.71	设立
仁寿亿辉房地产开发有限公司	100	眉山市	眉山市	房地产开发	人民币		95.24	设立
南昌吾悦房地产开发有限公司	70	南昌市	南昌市	房地产开发	美元		99.07	设立

南昌新城悦盛房地产发展有限公司	168	南昌市	南昌市	房地产开发	美元		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	8,000	南昌市	南昌市	房地产开发	美元	75.00	24.75	设立
南昌亿卓房地产开发有限公司	50,000	南昌市	南昌市	房地产开发	人民币		59.41	设立
南昌亿拓房地产开发有限公司	5,050	南昌市	南昌市	房地产开发	人民币		99.01	设立
南昌县鸿慈房地产开发有限公司	20,000	南昌市	南昌市	房地产开发	人民币		59.41	设立
南昌鸿耀房地产开发有限公司	5,556	南昌市	南昌市	房地产开发	人民币		99.11	设立
南昌创宏商业经营有限公司	2,101	南昌市	南昌市	商业经营管理	美元		99.01	设立
南昌新城吾悦商业管理有限公司	500	南昌市	南昌市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
南昌悦隆房地产开发有限公司	5,930	南昌市	南昌市	房地产开发	美元		99.07	设立
南昌吾悦商业管理有限公司	100	南昌市	南昌市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
南昌恒韵房地产开发有限公司	176	南昌市	南昌市	房地产开发	美元		99.11	设立
进贤吾悦商业管理有限公司	100	南昌市	南昌市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
江苏心颐荟健康产业有限公司	1,000	南京市	南京市	咨询服务	人民币		80.00	设立
南京新城万博房地产开发有限公司	12,222	南京市	南京市	房地产开发	人民币		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	4,000	南京市	南京市	房地产开发	人民币		80.20	设立
南京新城创置房地产有限公司	12,000	南京市	南京市	房地产开发	人民币	10.00	86.18	设立
南京万拓房地产有限公司	1,000	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	设立
南京亿樾企业管理有限公司②	58,824	南京市	南京市	企业管理咨询	人民币		48.90	设立
南京创嘉房地产有限公司	1,800	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	设立
南京新城万嘉房地产有限公司	31,100	南京市	南京市	房地产开发	人民币	9.97	85.91	设立
南京新城万隆房地产有限公司	77,778	南京市	南京市	房地产开发	人民币		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	3,333	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	设立
南京新城亿欣房地产开发有限公司	20,000	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	非同一控制下企业合并
南京新城创汇房地产有限公司	3,333	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	设立
南京新城创锦房地产有限公司	74,445	南京市	南京市	房地产开发	人民币		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	2,220	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.87	设立
南京新城鸿拓房地产开发有限公司	9,804	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	设立
南京新城鸿昱房地产开发有限公司	5,556	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	设立
南京汇京房地产有限公司	1,111	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	设立
南京汇凯房地产有限公司	1,111	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	设立
南京汇隆房地产有限公司②	6,000	南京市	南京市	房地产开发	人民币		32.60	设立
南京鸿旭房地产开发有限公司②	115,000	南京市	南京市	房地产开发	人民币		39.12	设立
南京鸿超房地产开发有限公司	11,000	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.87	设立
南京新城吾悦商业管理有限公司	100	南京市	南京市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
南京悦盛吾悦商业管理有限公司	100	南京市	南京市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
南京河西吾悦商业管理有限公司	100	南京市	南京市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
南京新城恒盛房地产开发有限公司	2,000	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	设立

南京恒荣装饰有限公司②	100	南京市	南京市	装饰装修	人民币		39.12	设立
南京新城恒博房地产开发有限公司②	122,010	南京市	南京市	房地产开发	人民币		38.76	设立
南京恒皓房地产开发有限公司	90,000	南京市	南京市	房地产开发	人民币		57.54	设立
南京新城恒璟房地产开发有限公司②	28,100	南京市	南京市	房地产开发	人民币		27.55	设立
南京新城恒瀚房地产开发有限公司	95,250	南京市	南京市	房地产开发	人民币		76.71	设立
南京恒熠房地产开发有限公司	100	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	设立
南京恒熙房地产开发有限公司	100	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	设立
南京恒麒房地产开发有限公司	1,000	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	设立
南京新城恒盛商业经营管理有限公司	6,000	南京市	南京市	商业经营管理	人民币		80.20	设立
南京心颐荟门诊部有限公司	100	南京市	南京市	医疗服务	人民币		80.00	设立
南京新城旭晟商业经营管理有限公司	12,000	南京市	南京市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
南京新城旭颐养老产业管理有限公司	10,000	南京市	南京市	医疗服务	人民币		99.01	设立
南京璞驰企业管理有限公司	100	南京市	南京市	企业管理咨询	人民币		100.00	设立
南京新城璞盛资产管理有限公司	1,182	南京市	南京市	企业管理咨询	人民币		80.20	设立
南京融启资产管理有限公司	1,010	南京市	南京市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
南京新城广阔房地产有限公司	2,000	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	非同一控制下企业合并
南宁吾悦房地产开发有限公司	21,249	南宁市	南宁市	房地产开发	人民币		99.05	设立
南宁亿卓企业管理有限公司	16,706	南宁市	南宁市	房地产开发	人民币		50.97	设立
南宁亿拓房地产开发有限公司	2,222	南宁市	南宁市	房地产开发	人民币		99.95	设立
南宁亿文房地产开发有限公司	55,556	南宁市	南宁市	房地产开发	人民币		99.90	设立
南宁亿旭房地产开发有限公司	1,111	南宁市	南宁市	房地产开发	人民币		96.04	设立
南宁亿瀚房地产开发有限公司	100	南宁市	南宁市	房地产开发	人民币		99.95	设立
南宁鸿熙房地产开发有限公司	28,600	南宁市	南宁市	房地产开发	人民币		96.37	设立
广西万隆合邕房地产开发有限公司	22,222	南宁市	南宁市	房地产开发	人民币		99.90	设立
南宁悦泽房地产开发有限公司	751	南宁市	南宁市	房地产开发	人民币		99.01	设立
南宁新城吾悦商业管理有限公司	100	南宁市	南宁市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
南通新城创置房地产有限公司	85,000	南通市	南通市	房地产开发	人民币		79.47	设立
启东碧和房地产开发有限公司②	2,260	南通市	南通市	房地产开发	美元		33.68	设立
如皋市亿晟房地产有限公司	151,000	南通市	南通市	房地产开发	人民币		95.80	设立
鸿昊（南通）教育科技有限公司	36,000	南通市	南通市	房地产开发	美元		50.51	设立
启东市新城万博房地产开发有限公司	30,778	南通市	南通市	房地产开发	人民币		99.05	设立
如皋吾悦房地产发展有限公司	1,120	南通市	南通市	房地产开发	人民币		99.05	设立
如皋创隽房地产经营有限公司	1,000	南通市	南通市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
如皋新城吾悦商业管理有限公司	100	南通市	南通市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
启东市悦博商业经营管理有限公司	5,000	南通市	南通市	商业经营管理	人民币		96.33	设立
启东市新城吾悦商业管理有限公司	100	南通市	南通市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
南通恒茂房地产开发有限公司	33,000	南通市	南通市	房地产开发	人民币		58.79	设立

南通恒宇房地产开发有限公司	2,000	南通市	南通市	房地产开发	人民币		99.08	设立
南通恒禄企业管理咨询有限公司	5,556	南通市	南通市	企业管理咨询	美元		98.04	设立
南通恒超房地产开发有限公司	2,000	南通市	南通市	房地产开发	人民币		98.94	设立
启东市璞睿企业管理有限公司	100	南通市	南通市	企业管理咨询	人民币		100.00	设立
启东市璞祥房地产开发有限公司	10	南通市	南通市	房地产开发	人民币		50.67	设立
南阳科创新城城市发展有限公司	2,000	南阳市	南阳市	房地产开发	人民币		60.00	设立
内江新城悦盛房地产开发有限公司	9,500	内江市	内江市	房地产开发	人民币	52.38	47.15	设立
内江新城吾悦商业管理有限公司	100	内江市	内江市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
内江新城旭顺商业管理有限公司	1,000	内江市	内江市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
宁波凯拓房地产发展有限公司	1,000	宁波市	宁波市	房地产开发	人民币		98.02	设立
宁波新城万博房地产发展有限公司	31,000	宁波市	宁波市	房地产开发	人民币		99.11	设立
慈溪新城吾悦房地产开发有限公司	22,860	宁波市	宁波市	房地产开发	人民币		99.11	设立
宁波亿锦企业管理有限公司	110	宁波市	宁波市	商业经营管理	人民币		97.78	设立
宁波新城亿盛房地产开发有限公司	2,050	宁波市	宁波市	房地产开发	人民币		97.56	设立
宁波鸿崧房地产开发有限公司	10,000	宁波市	宁波市	房地产开发	人民币		97.58	设立
宁波吾悦商业经营管理有限公司	18,752	宁波市	宁波市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
宁波新城吾悦商业管理有限公司	1,000	宁波市	宁波市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
慈溪悦盛房地产开发有限公司	7,429	宁波市	宁波市	房地产开发	人民币		99.01	设立
慈溪新城吾悦商业管理有限公司	100	宁波市	宁波市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
濮阳新城吾悦商业管理有限公司	100	濮阳市	濮阳市	商业经营管理	人民币		99.19	设立
贵州恒丰信置业有限公司	10,000	黔南布依族苗族自治州	黔南布依族苗族自治州	房地产开发	人民币		89.53	设立
贵州恒弘达置业有限公司	2,000	黔南布依族苗族自治州	黔南布依族苗族自治州	房地产开发	人民币		89.53	设立
钦州新城万博房地产开发有限公司	4,333	钦州市	钦州市	房地产开发	人民币		99.06	设立
钦州新城吾悦商业管理有限公司	100	钦州市	钦州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
钦州鸿悦商业管理有限公司	1,100	钦州市	钦州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
青岛鸿捷房地产开发有限公司	196	青岛市	青岛市	房地产开发	人民币		50.96	设立
青岛鸿瑞房地产开发有限公司	100	青岛市	青岛市	房地产开发	人民币		99.92	设立
青岛万基阳光置业有限公司	5,000	青岛市	青岛市	房地产开发	人民币		79.93	资产购买
青岛卓越东郡置业有限公司②	1,000	青岛市	青岛市	房地产开发	人民币		49.96	设立
青岛卓越新城置业有限公司②	1,000	青岛市	青岛市	房地产开发	人民币		49.96	设立
青岛市丽洲置业有限公司	5,280	青岛市	青岛市	房地产开发	人民币		99.92	资产购买
青岛悦宸房地产开发有限公司	1,000	青岛市	青岛市	房地产开发	人民币		99.93	设立
青岛悦润房地产开发有限公司	15,000	青岛市	青岛市	房地产开发	人民币		89.96	设立
青岛新城东郡房地产开发有限公司②	1,000	青岛市	青岛市	房地产开发	人民币		49.96	设立
青岛新城亿鑫房地产开发有限公司	1,000	青岛市	青岛市	房地产开发	人民币		99.93	设立

青岛新城创置房地产有限公司	60,050	青岛市	青岛市	房地产开发	人民币	99.92		设立
青岛特成房地产开发有限公司	70,000	青岛市	青岛市	房地产开发	人民币		69.94	设立
青岛新城吾悦商业管理有限公司	100	青岛市	青岛市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
青岛万博吾悦商业管理有限公司	100	青岛市	青岛市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
青岛旭璞房地产开发有限公司	5,000	青岛市	青岛市	房地产开发	人民币		99.47	设立
衢州万博房地产发展有限公司	4,400	衢州市	衢州市	房地产开发	人民币		99.09	设立
衢州万博商业经营管理有限公司	1,000	衢州市	衢州市	房地产开发	人民币		99.01	设立
衢州新城吾悦商业管理有限公司	100	衢州市	衢州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
晋江新城吾悦发展有限公司	10,000	泉州市	泉州市	商业经营管理	人民币		99.11	设立
晋江万博商业管理有限公司	1,000	泉州市	泉州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
晋江吾悦商业管理有限公司	100	泉州市	泉州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
晋江新城璞悦商业管理有限公司	100	泉州市	泉州市	商业经营管理	人民币		99.11	设立
日照鸿璟实业有限公司	59,265	日照市	日照市	房地产开发	人民币		99.01	设立
日照市碧城房地产开发有限公司	5,500	日照市	日照市	房地产开发	人民币		99.91	非同一控制下企业合并
日照恒鸿房地产开发有限公司	67,500	日照市	日照市	房地产开发	人民币		59.60	设立
日照新城吾悦商业管理有限公司	100	日照市	日照市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
厦门集美顺悦商业管理有限公司	3,000	厦门市	厦门市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
海丰县振业房地产开发有限公司	1,111	汕尾市	汕尾市	房地产开发	人民币		92.68	资产购买
商丘恒泽房地产开发有限公司	5,000	商丘市	商丘市	房地产开发	人民币		99.01	设立
商丘吾悦商业管理有限公司	100	商丘市	商丘市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
上海创泽房地产开发有限公司	1,120	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.34	设立
上海东郡房地产开发有限公司	1,120	上海市	上海市	房地产开发	人民币	90.00	9.94	设立
上海复域商业经营管理有限公司	1,120	上海市	上海市	商业经营管理	人民币		99.34	设立
上海富铭房地产开发有限公司	2,240	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.34	资产购买
上海晗枚房地产开发有限公司	1,120	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.34	设立
上海鸿熠实业有限公司	102,888	上海市	上海市	房地产开发	人民币		79.87	设立
上海鸿昱房地产有限公司	1,000	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.34	设立
上海鸿韵房地产开发有限公司	134,500	上海市	上海市	房地产开发	人民币		82.70	设立
上海嘉定华锐置业有限公司	1,800	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.34	资产购买
上海嘉牧投资管理有限公司	58,600	上海市	上海市	投资公司	人民币	100.00		设立
上海龙卿房地产开发有限公司	1,120	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.34	设立
上海麦鹏置业有限公司	2,222	上海市	上海市	房地产开发	人民币		96.92	设立
上海青卓房地产开发有限公司	112	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.34	设立
上海松璞房地产开发有限公司	1,120	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.34	设立
上海拓裕房地产开发有限公司	800	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.08	设立
上海新城创宏房地产有限公司	1,120	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.34	设立
上海新城创佳置业有限公司	2,240	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.34	设立

上海新城创贤房地产有限公司	2,000	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.34	设立
上海新城创域房地产有限公司	2,000	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.34	设立
上海新城金郡房地产有限公司	2,240	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.34	设立
上海新城松郡房地产有限公司	2,240	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.34	设立
上海新城万嘉房地产有限公司	9,000	上海市	上海市	房地产开发	人民币	10.00	89.34	设立
上海意霖房地产开发有限公司	1,120	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.34	设立
上海翼动创业孵化器有限公司	1,100	上海市	上海市	咨询服务	人民币	90.91	9.09	设立
上海亿旭营销管理咨询有限公司	1,100	上海市	上海市	咨询服务	人民币		99.17	设立
上海亿樾企业管理有限公司	1,100	上海市	上海市	商业经营管理	人民币	90.91	9.09	设立
上海亿璞餐饮管理有限公司	50	上海市	上海市	餐饮管理	人民币		99.91	设立
上海品亿置业有限公司	1,100	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.10	设立
上海悦崧实业发展有限公司	110	上海市	上海市	房地产开发	人民币	90.91	9.09	设立
上海悦韵营销管理咨询有限公司	1,100	上海市	上海市	房地产咨询	人民币		99.17	设立
上海新城鸿实健康科技发展有限公司	2,000	上海市	上海市	咨询服务	人民币		80.00	设立
上海新城鸿崧企业管理有限公司	2,200	上海市	上海市	咨询服务	人民币		99.97	设立
上海新城鸿晟企业管理有限公司	1,100	上海市	上海市	咨询服务	人民币		100.00	设立
上海新城鸿熙健康管理有限公司	2,000	上海市	上海市	咨询服务	人民币		80.00	设立
上海泉恒企业管理有限公司	1,100	上海市	上海市	投资公司	人民币	100.00		设立
上海煜璞贸易有限公司	11,000	上海市	上海市	建材销售	人民币		99.91	设立
上海蓝恒企业管理有限公司	110	上海市	上海市	咨询服务	人民币	90.91	9.08	设立
上海誉旻企业管理有限公司	1,100	上海市	上海市	咨询服务	人民币		99.91	设立
上海雅聚置业有限公司	1,000	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.02	设立
新城控股集团养老服务有限公司	5,000	上海市	上海市	养老服务	人民币	80.00		设立
新城控股集团酒店管理有限公司	5,500	上海市	上海市	酒店管理	人民币	90.91	9.09	设立
上海吾悦投资管理有限公司	1,000	上海市	上海市	投资公司	人民币		99.01	设立
上海瀚拓房地产开发有限公司	1,100	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.10	设立
上海铭世置业有限公司	1,100	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.01	设立
新城控股集团企业管理有限公司	20,200	上海市	上海市	房地产开发	人民币	99.01		设立
上海鸿朋房地产开发有限公司	100	上海市	上海市	房地产开发	人民币		84.72	设立
上海鸿泽房地产开发有限公司	6,000	上海市	上海市	房地产开发	人民币		67.55	设立
上海鸿禄房地产开发有限公司	100	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.35	设立
上海旻顺企业管理有限公司	1,100	上海市	上海市	商业经营管理	人民币		100.00	设立
上海橙崧公寓管理有限公司	1,100	上海市	上海市	酒店管理	人民币	90.91	9.09	设立
新城控股集团实业发展有限公司	11,000	上海市	上海市	房地产开发	人民币	90.91	9.09	设立
上海亿崧能源设备有限公司	1,100	上海市	上海市	能源设备的安装、维修和租赁	人民币		99.09	设立
上海悦嵩能源设备有限公司	1,000	上海市	上海市	能源设备的安装、维修和租赁	人民币		99.01	设立
上海新城茂疆商业经营管理有限公司	3,000	上海市	上海市	商业经营管理	人民币		99.01	设立

上海迪裕商业经营管理有限公司	53,182	上海市	上海市	商业经营管理	人民币		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	500	上海市	上海市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
上海新城恒蹇企业管理有限公司	10	上海市	上海市	商业经营管理	人民币		100.00	设立
上海新城恒焯企业管理有限公司	1,100	上海市	上海市	咨询服务	人民币		100.00	设立
上海市黄浦住宅建设发展有限公司	11,000	上海市	上海市	建筑工程施工	人民币		99.93	非同一控制下企业合并
上海新城恒晟企业管理有限公司	100	上海市	上海市	企业管理咨询	人民币		99.01	设立
新城建管（上海）企业管理有限公司	5,000	上海市	上海市	房地产开发	人民币	51.00	49.00	设立
上海新城旭嘉企业管理有限公司	500	上海市	上海市	商业经营管理	人民币		99.51	设立
上海松江顺悦商业管理有限公司	100	上海市	上海市	商业经营管理	人民币		99.19	设立
上海骋述企业管理有限公司	100	上海市	上海市	商业经营管理	人民币		99.52	设立
上海骋崧企业管理有限公司	100	上海市	上海市	商业经营管理	人民币		99.20	设立
上海骋沅企业管理有限公司	100	上海市	上海市	商业经营管理	人民币		97.43	设立
上海骋聚企业管理有限公司	100	上海市	上海市	商业经营管理	人民币		90.01	设立
上海骋觅企业管理有限公司	100	上海市	上海市	商业经营管理	人民币		99.86	设立
上海璞筑新茂企业管理有限公司	100	上海市	上海市	企业管理咨询	人民币		99.74	设立
上海耘桐企业管理有限公司	10	上海市	上海市	企业管理咨询	人民币		99.57	设立
上海耘波企业管理有限公司	10	上海市	上海市	企业管理咨询	人民币		99.52	设立
上海耘岸企业管理有限公司	10	上海市	上海市	企业管理咨询	人民币		99.52	设立
上海樱渤企业管理有限公司	10	上海市	上海市	企业管理咨询	人民币		99.52	设立
上海樱盎企业管理有限公司	10	上海市	上海市	企业管理咨询	人民币		99.47	设立
上海樱璟企业管理有限公司	10	上海市	上海市	企业管理咨询	人民币		99.47	设立
上海钰笛企业管理有限公司	5,000	上海市	上海市	企业管理咨询	人民币		99.50	设立
上海钰貽企业管理有限公司	5,000	上海市	上海市	企业管理咨询	人民币		99.50	设立
上海钰钲企业管理有限公司	5,000	上海市	上海市	企业管理咨询	人民币		99.48	设立
上海松铭房地产开发有限公司	500	上海市	上海市	房地产开发	人民币	16.00	55.63	非同一控制下企业合并
上饶市新城吾悦房地产开发有限公司	3,111	上饶市	上饶市	房地产开发	人民币		99.11	设立
上饶市亿轩房产经营管理有限公司	2,500	上饶市	上饶市	房地产开发	人民币		99.13	设立
上饶市新城吾悦商业管理有限公司	100	上饶市	上饶市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	26,700	上饶市	上饶市	房地产开发	人民币		66.34	非同一控制下企业合并
嵊州顺佳商业经营管理有限公司	78,000	绍兴市	绍兴市	房地产开发	人民币		99.01	设立
绍兴新城鸿柏企业管理有限公司	100	绍兴市	绍兴市	房地产开发	人民币		97.58	设立
嵊州新城吾悦商业管理有限公司	100	绍兴市	绍兴市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
深圳市盛讯咨询管理有限公司	1,000	深圳市	深圳市	房地产开发	人民币		96.04	非同一控制下企业合并
深圳市亿鸿企业管理有限公司	1,000	深圳市	深圳市	商业经营管理	人民币		95.67	设立
深圳市恒兆房地产开发有限公司	10,000	深圳市	深圳市	房地产开发	人民币		53.33	非同一控制下企业合并
深圳市新城创佳房地产开发有限公司	8,333	深圳市	深圳市	房地产开发	人民币	99.40		设立
深圳市璞达房地产开发有限公司	100	深圳市	深圳市	房地产咨询	人民币		99.03	设立

沈阳亿博房地产开发有限公司	4,363	沈阳市	沈阳市	房地产开发	人民币		99.04	设立
沈阳新城吾悦商业管理有限公司	100	沈阳市	沈阳市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
沈阳大东悦盛商业管理有限公司	100	沈阳市	沈阳市	商业经营管理	人民币		99.19	设立
沈阳旭盛经营管理有限公司	1,034	沈阳市	沈阳市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
石家庄亿润房地产开发有限公司	1,000	石家庄市	石家庄市	房地产开发	人民币		98.80	设立
石家庄新城鸿泽房地产开发有限公司	66,600	石家庄市	石家庄市	房地产开发	人民币		66.20	设立
昆山鸿骏房地产开发有限公司	100,000	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.34	设立
太仓鸿富房地产开发有限公司	110,000	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		79.87	设立
吴江恒力地产有限公司	23,129	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.00	资产购买
常熟新城创宏房地产有限公司	1,112	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.85	设立
常熟金宸房地产开发有限公司	2,000	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.85	设立
张家港市创鸿房地产开发有限公司	2,000	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.85	设立
张家港志成房地产开发有限公司②	64,897	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		31.32	设立
张家港新城鸿泽房地产开发有限公司	78,811	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		79.92	设立
张家港新城鸿鑫房地产开发有限公司	11,240	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		79.92	设立
张家港新城鸿锦房地产开发有限公司	112	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.85	设立
张家港鼎盛房地产有限公司	208	苏州市	苏州市	房地产开发	美元		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	1,000	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		95.85	设立
昆山新城创域房地产有限公司	10,000	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币	50.00	49.95	设立
昆山新城创宏房地产有限公司	17,778	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.85	设立
昆山新城创置发展有限公司	2,000	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		95.85	设立
江苏美露投资有限公司	15,674	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		96.23	资产购买
苏州亿崧伟圣房地产开发有限公司	67,000	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		69.93	设立
苏州亿崧科技产业发展有限公司	1,112	苏州市	苏州市	科技企业孵化服务	人民币	90.00	9.94	设立
苏州亿昊企业管理有限公司	2,223	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.85	设立
苏州亿锴房地产开发有限公司	2,000	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.90	设立
苏州凯拓房地产发展有限公司	334	苏州市	苏州市	房地产开发	美元		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②	18,000	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		33.97	设立
苏州升博房地产咨询有限公司	60,000	苏州市	苏州市	咨询服务	人民币		50.95	设立
苏州升益房地产信息咨询有限公司	5,556	苏州市	苏州市	咨询服务	人民币		99.49	设立
苏州博盛房地产发展有限公司	334	苏州市	苏州市	房地产开发	美元		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②	4,000	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		49.95	设立
苏州新城万嘉房地产有限公司	2,000	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币	10.00	86.18	设立
苏州新城万瑞房地产有限公司	2,000	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.89	资产购买
苏州新城创佳置业有限公司	20,020	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币	99.90		设立
苏州新城创恒房地产有限公司	2,000	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.89	设立
苏州新城创盛置业有限公司	2,334	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.85	设立

苏州新城鸿飞房地产开发有限公司	100	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.90	设立
苏州晟天房地产咨询有限公司	16,666	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.49	非同一控制下企业合并
苏州玺茂企业管理有限公司	5,667	苏州市	苏州市	商业经营管理	人民币		99.85	设立
苏州翼客孵化器管理有限公司	1,100	苏州市	苏州市	咨询服务	人民币	90.91	9.03	设立
苏州聿崧贸易有限公司	22,223	苏州市	苏州市	建筑材料销售	人民币		99.85	设立
苏州聿盛房地产开发有限公司	60,000	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		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	2,000	苏州市	苏州市	房地产信息咨询	人民币		99.88	设立
苏州鸿璞房地产开发有限公司	86,275	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		50.95	设立
苏州隆盛吾悦商业经营管理有限公司	3,730	苏州市	苏州市	商业经营管理	美元		99.01	设立
苏州新城吾悦商业管理有限公司	100	苏州市	苏州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
张家港万博经营管理有限公司	1,630	苏州市	苏州市	商业经营管理	美元		98.91	设立
张家港新城吾悦商业管理有限公司	100	苏州市	苏州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
昆山新城吾悦商业管理有限公司	100	苏州市	苏州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
苏州吾悦商业管理有限公司	500	苏州市	苏州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
张家港新城恒泰房地产开发有限公司	20,000	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		59.82	设立
张家港恒盛房地产开发有限公司	100	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.34	设立
张家港恒锦房地产开发有限公司	112	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.80	设立
苏州新城恒盛商业经营管理有限公司	700	苏州市	苏州市	商业经营管理	人民币		95.87	设立
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	100	苏州市	苏州市	房地产信息咨询	人民币		99.85	非同一控制下企业合并
苏州悦煊互联网信息咨询有限公司	100	苏州市	苏州市	信息咨询服务	人民币		99.85	非同一控制下企业合并
苏州聿达德房地产咨询有限公司	100	苏州市	苏州市	房地产信息咨询	人民币		99.85	非同一控制下企业合并
苏州辉彩旺企业管理有限公司	1	苏州市	苏州市	企业管理咨询	人民币		99.34	设立
苏州悦锴互联网信息服务有限公司	100	苏州市	苏州市	咨询服务	人民币		99.85	非同一控制下企业合并
苏州欣福博互联网电子商务有限公司	100	苏州市	苏州市	咨询服务	人民币		99.85	非同一控制下企业合并
泗洪悦彰房地产开发有限公司	480	宿迁市	宿迁市	房地产开发	美元		99.01	设立
宿迁力达置业有限公司	5,556	宿迁市	宿迁市	房地产开发	人民币		94.45	资产购买
宿迁新城恒力房地产有限公司	5,556	宿迁市	宿迁市	房地产开发	人民币		95.88	设立
宿迁新城亿辉房地产有限公司	100	宿迁市	宿迁市	房地产开发	人民币		94.59	设立
宿迁新城亿盛房地产有限公司	60,000	宿迁市	宿迁市	房地产开发	人民币		56.58	设立
宿迁新城悦鸿房地产有限公司	10,000	宿迁市	宿迁市	房地产开发	人民币		95.62	设立
宿迁新城鸿晟房地产开发有限公司	5,000	宿迁市	宿迁市	房地产开发	人民币		95.18	设立
泗阳鸿禄房地产开发有限公司	17,980	宿迁市	宿迁市	房地产开发	美元		99.01	设立
宿迁泗阳新城吾悦商业管理有限公司	100	宿迁市	宿迁市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
宿迁泗洪新城吾悦商业管理有限公司	100	宿迁市	宿迁市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
宿迁宿城新城吾悦商业管理有限公司	100	宿迁市	宿迁市	商业经营管理	人民币		99.19	设立
宿迁沭阳新城吾悦商业管理有限公司	100	宿迁市	宿迁市	商业经营管理	人民币		99.19	设立
泗洪新城旭宸商业经营管理有限公司	20	宿迁市	宿迁市	商业经营管理	美元		99.01	设立

泗洪泗州新城吾悦商业管理有限公司	100	宿迁市	宿迁市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
宿迁泗阳银河吾悦商业管理有限公司	100	宿迁市	宿迁市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
宿州新城亿博房地产开发有限公司	3,500	宿州市	宿州市	房地产开发	人民币		98.73	设立
宿州新城鸿盛房产经营管理有限公司	2,000	宿州市	宿州市	房地产开发	人民币		99.11	设立
宿州新城吾悦商业管理有限公司	100	宿州市	宿州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
随州新城悦博房地产开发有限公司	10,500	随州市	随州市	房地产开发	人民币		80.20	设立
随州新城吾悦商业管理有限公司	100	随州市	随州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
随州恒锐房产经营有限公司	2,500	随州市	随州市	住房租赁	人民币		80.20	设立
仙居悦盛房地产开发有限公司	4,060	台州市	台州市	房地产开发	人民币		99.11	设立
台州新城万博房地产发展有限公司	30,000	台州市	台州市	房地产开发	人民币		99.12	非同一控制下企业合并
玉环新城吾悦房地产开发有限公司	18,685	台州市	台州市	房地产开发	人民币		99.01	设立
台州新城东泰房地产开发有限公司	2,000	台州市	台州市	房地产开发	人民币		64.27	设立
温岭新城鸿祥房地产开发有限公司	80,000	台州市	台州市	房地产开发	人民币		55.09	设立
台州新城亿仁房地产开发有限公司	556	台州市	台州市	房地产开发	人民币		91.82	设立
台州新城亿旭房地产开发有限公司	40,000	台州市	台州市	房地产开发	人民币		90.91	设立
台州新城鸿悦商业经营管理有限公司	13,200	台州市	台州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
台州市黄岩新城吾悦商业管理有限公司	1,000	台州市	台州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
玉环悦盛房地产开发有限公司	1,315	台州市	台州市	房地产开发	人民币		99.01	设立
台州玉环新城吾悦商业管理有限公司	100	台州市	台州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
仙居悦弘房地产开发有限公司	1,490	台州市	台州市	房地产开发	人民币		99.11	设立
仙居新城吾悦商业管理有限公司	100	台州市	台州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
台州新城恒诚房地产咨询有限公司	500	台州市	台州市	房地产开发	人民币		99.98	设立
台州市路桥顺悦商业管理有限公司	100	台州市	台州市	商业经营管理	人民币		99.19	设立
台州湾新区吾悦商业管理有限公司	100	台州市	台州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
太原新城凯拓房地产开发有限公司	50,000	太原市	太原市	房地产开发	人民币		99.68	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	1,000	太原市	太原市	房地产开发	人民币		86.14	设立
太原新城鸿悦房地产开发有限公司	5,050	太原市	太原市	房地产开发	人民币		99.02	设立
太原新城吾悦商业管理有限公司	100	太原市	太原市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
太原新城璞宸商业管理有限公司	100	太原市	太原市	商业经营管理	人民币		99.11	设立
新泰新城鸿盛房地产开发有限公司	1,000	泰安市	泰安市	房地产开发	人民币	52.00	47.52	设立
泰安新城悦盛房地产开发有限公司	2,000	泰安市	泰安市	房地产开发	人民币		80.20	设立
肥城新城鸿泰房地产开发有限公司	8,500	泰安市	泰安市	房地产开发	人民币		99.12	设立
泰安吾悦商业管理有限公司	100	泰安市	泰安市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
泰安新泰新城吾悦商业管理有限公司	100	泰安市	泰安市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
泰安肥城新城吾悦商业管理有限公司	100	泰安市	泰安市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
泰安恒泰商业经营管理有限公司	1,000	泰安市	泰安市	商业经营管理	人民币		80.20	设立
泰安泰汶商业管理有限公司	100	泰安市	泰安市	商业经营管理	人民币		99.19	设立

兴化新城亿恒房地产开发有限公司	2,000	泰州市	泰州市	房地产开发	人民币		99.01	设立
泰兴新城万博房地产开发有限公司	100	泰州市	泰州市	房地产开发	人民币		98.71	设立
泰兴市乾元房地产开发有限公司	2,000	泰州市	泰州市	房地产开发	人民币		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	2,222	泰州市	泰州市	房地产开发	人民币		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	22,222	泰州市	泰州市	房地产开发	人民币		99.49	资产购买
泰州鸿翰房地产开发有限公司	100	泰州市	泰州市	房地产开发	人民币		99.90	设立
泰兴悦盛房地产开发有限公司	16,536	泰州市	泰州市	房地产开发	人民币		99.01	设立
泰兴市新城吾悦商业管理有限公司	100	泰州市	泰州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
兴化新城吾悦商业管理有限公司	100	泰州市	泰州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
靖江新城吾悦商业管理有限公司	100	泰州市	泰州市	商业经营管理	人民币		99.19	设立
兴化新城恒昇商业运营管理有限公司	4,000	泰州市	泰州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
泰州新城吾悦商业管理有限公司	100	泰州市	泰州市	商业经营管理	人民币		99.19	设立
唐山亿茂房地产开发有限公司	1,000	唐山市	唐山市	房地产开发	人民币		80.19	设立
唐山新城丰荣房地产开发有限公司	7,000	唐山市	唐山市	房地产开发	人民币		50.49	设立
唐山新城悦晟房地产开发有限公司	1,100	唐山市	唐山市	房地产开发	人民币		99.01	设立
唐山吾悦商业管理有限公司	100	唐山市	唐山市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
唐山恒拓房地产开发有限公司	5,000	唐山市	唐山市	房地产开发	人民币		99.49	设立
唐山恒荣商业管理有限公司	800	唐山市	唐山市	商业经营管理	人民币		80.19	设立
唐山郡成房地产开发有限公司	1,000	唐山市	唐山市	房地产开发	人民币		97.56	非同一控制下企业合并
天津市新城万博房地产开发有限公司	2,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.02	设立
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	33,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		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	10,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币	81.00		设立
天津新城悦达房地产开发有限公司	3,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.01	设立
天津东郡房地产经纪有限公司	1,000	天津市	天津市	房产经纪	人民币		99.01	设立
天津国能滨海投资有限公司②	20,000	天津市	天津市	房地产业投资	人民币		49.51	设立
天津国能滨海置业有限公司②	12,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		49.51	设立
天津市万隆装饰装修有限公司	1,000	天津市	天津市	室内外装饰装修	人民币		89.11	设立
天津市协连房地产开发有限公司	17,380	天津市	天津市	房地产开发	人民币		67.11	设立
天津新城万嘉房地产开发有限公司	101,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.01	设立
天津新城亿佳房地产开发有限公司	60,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.00	设立
天津新城亿宏房地产开发有限公司	5,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.01	设立
天津新城亿恒房地产开发有限公司	80,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.00	设立
天津新城亿隆房地产开发有限公司	5,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.01	设立
天津浩铭通达伟业商贸有限公司	1,000	天津市	天津市	信息咨询服务	人民币		99.01	设立
天津新城创宏房地产开发有限公司	5,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.01	设立
天津新城创恒房地产开发有限公司	5,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.01	设立
天津新城创盛房地产开发有限公司	5,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.01	设立

天津新城创置房地产开发有限公司	11,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币	54.55	45.00	设立
天津新城宏顺房地产开发有限公司	35,714	天津市	天津市	房地产开发	人民币		50.49	设立
天津新城悦兴房地产开发有限公司	5,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.01	设立
天津新城悦博房地产开发有限公司	6,122	天津市	天津市	房地产开发	人民币		50.49	设立
天津新城悦宏房地产开发有限公司	5,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.00	设立
天津新城悦尚房地产开发有限公司	5,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.01	设立
天津新城悦弘房地产开发有限公司	100	天津市	天津市	房地产开发	人民币	51.00	48.61	设立
天津新城悦恒房地产开发有限公司	13,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		80.20	设立
天津新城悦盛房地产开发有限公司	23,748	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.01	设立
天津新城悦睿房地产开发有限公司	6,435	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.01	设立
天津新城悦荣房地产开发有限公司	23,382	天津市	天津市	房地产开发	人民币		95.87	设立
天津新城悦郡房地产开发有限公司	47,496	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.01	设立
天津新城悦锦房地产开发有限公司	129,515	天津市	天津市	房地产开发	人民币		97.42	设立
天津新城悦隆房地产开发有限公司	47,740	天津市	天津市	房地产开发	人民币		96.15	设立
天津新城悦鸿房地产开发有限公司	5,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.01	设立
天津新城悦鼎房地产开发有限公司	6,667	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.01	设立
天津新城金郡房地产开发有限公司	5,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.01	设立
天津新城鸿佳房地产开发有限公司	3,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.01	设立
天津新城鸿尚房地产开发有限公司	41,600	天津市	天津市	房地产开发	人民币		54.46	设立
天津新城鸿峻房地产开发有限公司	5,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.01	设立
天津新城鸿盛房地产开发有限公司	160,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		50.50	设立
天津新城鸿睿房地产开发有限公司	3,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.01	设立
天津新城鸿茂企业管理有限公司	100	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.01	设立
天津新城鸿锦房地产开发有限公司	130,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		59.41	设立
天津新城鸿鼎房地产开发有限公司	64,200	天津市	天津市	房地产开发	人民币		79.21	设立
天津鸿昇房地产开发有限公司	33,300	天津市	天津市	房地产开发	人民币		98.37	设立
天津津南吾悦商业管理有限公司	100	天津市	天津市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
天津鸿悦商业管理有限公司	12,000	天津市	天津市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
天津悦盛吾悦商业管理有限公司	100	天津市	天津市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
天津滨海新区新城商业管理有限公司	100	天津市	天津市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
天津新城恒兴房地产开发有限公司	41,600	天津市	天津市	房地产开发	人民币		54.46	设立
天津新城恒盛房地产开发有限公司	3,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.01	设立
天津新城恒睿房地产开发有限公司	5,882	天津市	天津市	房地产开发	人民币		50.50	设立
天津新城恒尚房地产开发有限公司	3,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.01	设立
天津新城恒鼎房地产开发有限公司	3,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.01	设立
天津新城恒晟房地产开发有限公司	5,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		50.50	设立
天津新城宏顺置业有限公司	80,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		56.43	设立

天津新城恒峻房地产开发有限公司	3,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.01	设立
天津新城恒泰房地产开发有限公司	80,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		56.43	设立
天津新城恒宸房地产开发有限公司	16,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		59.41	设立
天津新城恒茂房地产开发有限公司	62,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		59.41	设立
天津新城恒欣房地产开发有限公司	14,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.77	设立
天津新城旭盛商业管理有限公司	3,000	天津市	天津市	商业经营管理	人民币	81.00		设立
天津宝坻新城吾悦商业管理有限公司	100	天津市	天津市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
天津新城旭锦商业管理有限公司	2,000	天津市	天津市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
天津和平新城吾悦广场商业管理有限公司	100	天津市	天津市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
天津璞梁贸易有限公司	100	天津市	天津市	园区管理服务	人民币		50.50	设立
天津新城璞安房地产开发有限公司	100	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.01	设立
铜陵新城悦盛房地产开发有限公司	64,869	铜陵市	铜陵市	房地产开发	人民币		99.01	设立
铜陵新城吾悦商业管理有限公司	100	铜陵市	铜陵市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
铜陵新城恒博房产经营管理有限公司	1,200	铜陵市	铜陵市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
威海天置房地产开发有限公司	10,000	威海市	威海市	房地产开发	人民币		69.94	设立
潍坊亿悦房地产开发有限公司	35,000	潍坊市	潍坊市	房地产开发	人民币		96.46	设立
潍坊亿拓房地产开发有限公司	55,000	潍坊市	潍坊市	房地产开发	人民币		96.13	设立
潍坊悦盛商业管理有限公司	100	潍坊市	潍坊市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
潍坊新城吾悦商业管理有限公司	100	潍坊市	潍坊市	商业经营管理	人民币		99.19	设立
渭南新城吾悦商业管理有限公司	100	渭南市	渭南市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
瑞安市吾悦房地产开发有限公司	67,648	温州市	温州市	房地产开发	人民币		99.01	设立
温州新城鸿悦房地产开发有限公司	1,000	温州市	温州市	房地产开发	人民币		91.82	设立
浙江鳌盛房地产开发有限公司	45,556	温州市	温州市	房地产开发	人民币		91.82	设立
温州亿昊企业管理有限公司	176,111	温州市	温州市	商业经营管理	人民币		91.82	设立
温州亿辉房地产咨询有限公司	555	温州市	温州市	房地产信息咨询	人民币		91.81	设立
温州新城亿瑞房地产开发有限公司	550	温州市	温州市	房地产开发	人民币		90.91	设立
瑞安市悦博房地产开发有限公司	34,352	温州市	温州市	房地产开发	人民币		99.01	设立
瑞安市吾悦商业管理有限公司	100	温州市	温州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
温州新城吾悦商业管理有限公司	100	温州市	温州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
温州新城恒锦房地产开发有限公司	10,000	温州市	温州市	房地产开发	人民币		99.98	设立
温州新城恒佳商务信息咨询有限公司	70,000	温州市	温州市	信息咨询服务	人民币		73.98	设立
温州凯诚置业有限公司②	10,000	温州市	温州市	房地产开发	人民币		42.55	设立
温州隆祺企业管理有限公司②	70,000	温州市	温州市	企业管理咨询	人民币		42.55	设立
温州新城恒泽商业房产经营管理有限公司	6,000	温州市	温州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
乌鲁木齐新城鸿悦房地产开发有限公司	8,500	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	房地产开发	人民币		99.34	设立
乌鲁木齐市米东区吾悦商业管理有限公司	100	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
乌鲁木齐吾盛吾悦商业管理有限公司	100	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	商业经营管理	人民币		99.01	设立

乌鲁木齐新城旭泰商业综合体管理服务有限公司	1,500	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	商业经营管理	人民币		99.34	设立
乌鲁木齐高新新城吾悦商业管理有限公司	100	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
无锡鸿誉房地产开发有限公司	100,000	无锡市	无锡市	房地产开发	人民币		95.76	设立
无锡新城创置房地产有限公司	2,000	无锡市	无锡市	房地产开发	人民币		99.88	设立
无锡新城万嘉置业有限公司	42,050	无锡市	无锡市	房地产开发	人民币	99.88		设立
无锡新恒置业有限公司	2,000	无锡市	无锡市	房地产开发	人民币		99.88	资产购买
无锡新城万博置业有限公司	29,339	无锡市	无锡市	房地产开发	人民币		95.76	同一控制下的企业合并
无锡吾悦商业管理有限公司	100	无锡市	无锡市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
芜湖悦顺房地产有限公司	5,556	芜湖市	芜湖市	房地产开发	人民币		95.79	设立
武汉亿盛房地产开发有限公司	1,111	武汉市	武汉市	房地产开发	人民币		95.24	设立
武汉冠信房地产开发有限公司	32,000	武汉市	武汉市	房地产开发	人民币		76.55	设立
武汉新保悦置业有限公司	1,000	武汉市	武汉市	房地产开发	人民币		95.24	设立
武汉新城创置置业有限公司	4,200	武汉市	武汉市	房地产开发	人民币	95.24		设立
武汉新城宏盛置业有限公司	1,000	武汉市	武汉市	房地产开发	人民币		98.91	设立
武汉新城鸿瑞房地产开发有限公司	11,000	武汉市	武汉市	房地产开发	人民币		98.67	设立
武汉新城鸿福房地产开发有限公司	1,000	武汉市	武汉市	房地产开发	人民币		95.24	设立
武汉江南印象置业有限公司	2,222	武汉市	武汉市	房地产开发	人民币		95.24	资产购买
武汉金冠置业有限公司②	4,000	武汉市	武汉市	房地产开发	人民币		48.57	设立
武汉鑫瑞隆祥置业有限公司	5,556	武汉市	武汉市	房地产开发	人民币		95.24	资产购买
武汉龙域房地产开发有限公司	1,111	武汉市	武汉市	房地产开发	人民币		95.24	设立
武汉新城鸿铭房地产开发有限公司	1,000	武汉市	武汉市	房地产开发	人民币		95.24	设立
武汉蔡甸新城吾悦商业管理有限公司	100	武汉市	武汉市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
武汉新城顺烨房地产开发有限公司	1,000	武汉市	武汉市	房地产开发	人民币		95.24	设立
西安新城吾悦房地产开发有限公司	2,860	西安市	西安市	房地产开发	人民币		99.04	设立
西安亿昶房地产开发有限公司	10,000	西安市	西安市	房地产开发	人民币		99.39	设立
西安亿淳企业管理有限公司	10	西安市	西安市	商业经营管理	人民币		99.72	设立
西安亿超企业管理有限公司	10	西安市	西安市	商业经营管理	人民币		99.72	设立
西安创樾房地产开发有限公司	21,210	西安市	西安市	房地产开发	人民币		99.76	设立
西安威铭置业有限公司	10	西安市	西安市	房地产开发	人民币		99.72	设立
西安悦晟房地产开发有限公司	1,000	西安市	西安市	房地产开发	人民币		64.84	设立
西安新城万嘉房地产开发有限公司	1,000	西安市	西安市	房地产开发	人民币		99.76	设立
西安新城骊晟房地产开发有限公司	1,112	西安市	西安市	房地产开发	人民币		99.72	设立
西安新拓房地产开发有限公司	1,100	西安市	西安市	房地产开发	人民币		99.35	设立
西安新锦樾房地产开发有限公司	1,000	西安市	西安市	房地产开发	人民币		50.86	设立
西安银沣置业发展有限公司	5,556	西安市	西安市	房地产开发	人民币		99.69	设立
西安沣东新城吾悦商业管理有限公司	100	西安市	西安市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
西安新城鸿晟房产经营管理有限公司	7,400	西安市	西安市	房地产开发	人民币		99.01	设立

西安鸿崧房地产开发有限公司	100	西安市	西安市	房地产开发	人民币	50.88	设立
西安鸿铎房地产开发有限公司	100	西安市	西安市	房地产开发	人民币	95.24	设立
西宁新城亿博房地产开发有限公司	60,500	西宁市	西宁市	房地产开发	人民币	99.04	设立
西宁鸿悦房地产开发有限公司	10,000	西宁市	西宁市	房地产开发	人民币	99.01	设立
西宁新城吾悦商业管理有限公司	100	西宁市	西宁市	商业经营管理	人民币	99.01	设立
西宁市城北新城吾悦商业管理有限公司	100	西宁市	西宁市	商业经营管理	人民币	99.01	设立
西宁恒樾商业经营管理有限公司	5,000	西宁市	西宁市	商业经营管理	人民币	99.01	设立
西安新城万博房地产开发有限公司	26,400	西咸新区	西咸新区	房地产开发	人民币	99.04	设立
西咸新区沣西新城吾悦商业管理有限公司	100	西咸新区	西咸新区	商业经营管理	人民币	99.01	设立
西安新城恒晟商业经营管理有限公司	6,000	西咸新区	西咸新区	商业经营管理	人民币	99.01	设立
仙桃恒隼房地产开发有限公司	13,556	仙桃市	仙桃市	房地产开发	人民币	97.05	设立
仙桃新城吾悦商业管理有限公司	100	仙桃市	仙桃市	商业经营管理	人民币	99.01	设立
仙桃新城璞越商业管理有限公司	2,000	仙桃市	仙桃市	商业经营管理	人民币	97.05	设立
咸阳亿锦尚城房地产开发有限公司	1,000	咸阳市	咸阳市	房地产开发	人民币	59.86	设立
咸阳新城旭樾房地产开发有限公司	1,000	咸阳市	咸阳市	房地产开发	人民币	50.88	设立
兴平恒沣置业有限公司②	1,000	咸阳市	咸阳市	房地产开发	人民币	25.95	设立
湘潭和宇置业有限公司	5,000	湘潭市	湘潭市	房地产开发	人民币	99.01	资产购买
襄阳新城亿博房地产开发有限公司	77,985	襄阳市	襄阳市	房地产开发	人民币	80.20	设立
南漳县新城亿盛房地产开发有限公司	100	襄阳市	襄阳市	房地产开发	人民币	95.88	设立
襄阳新城吾悦商业管理有限公司	100	襄阳市	襄阳市	商业经营管理	人民币	99.01	设立
孝感璟悦房地产开发有限公司	1,111	孝感市	孝感市	房地产开发	人民币	95.23	设立
孝感新城旭祥房地产开发有限公司	1,000	孝感市	孝感市	房地产开发	人民币	95.24	非同一控制下企业合并
湖北省粤华房地产开发有限公司②	1,000	孝感市	孝感市	房地产开发	人民币	48.57	设立
孝感新城吾悦商业管理有限公司	100	孝感市	孝感市	商业经营管理	人民币	99.01	设立
Million Excellence Pte. Ltd.		新加坡	新加坡	投资公司	美元	99.01	设立
Million Evolution Pte. Ltd.		新加坡	新加坡	投资公司	美元	99.01	设立
Million Wisdom Pte. Ltd.		新加坡	新加坡	投资公司	美元	99.01	设立
Million Splendour Pte. Ltd.		新加坡	新加坡	投资公司	美元	99.01	设立
Million Eternity Pte. Ltd.		新加坡	新加坡	投资公司	美元	99.01	设立
Million Fortune Pte. Ltd.		新加坡	新加坡	投资公司	美元	99.01	设立
Million Prosperity Pte. Ltd.		新加坡	新加坡	投资公司	美元	99.01	设立
Million Achievement Pte. Ltd.		新加坡	新加坡	投资公司	美元	99.01	设立
Million Exaltation Pte. Ltd.		新加坡	新加坡	投资公司	美元	99.01	设立
邢台新城吾悦商业管理有限公司	100	邢台市	邢台市	商业经营管理	人民币	99.01	设立
徐州金宸辉置业有限公司	240,000	徐州市	徐州市	房地产开发	人民币	66.01	设立
徐州金宸晟置业有限公司②	140,000	徐州市	徐州市	房地产开发	人民币	48.09	设立
徐州力昇房地产开发有限公司	24,000	徐州市	徐州市	房地产开发	人民币	95.10	设立

徐州新城创域房地产有限公司	3,050	徐州市	徐州市	房地产开发	人民币		94.31	设立
徐州新城鸿昶房地产开发有限公司	100	徐州市	徐州市	房地产开发	人民币		94.32	设立
徐州新城鸿睿房地产开发有限公司	2,220	徐州市	徐州市	房地产开发	人民币		94.45	设立
徐州新城鸿昕房地产开发有限公司	100	徐州市	徐州市	房地产开发	人民币		94.32	设立
徐州新城鸿樾房地产开发有限公司	100	徐州市	徐州市	房地产开发	人民币		94.32	设立
徐州新城亿恒房地产开发有限公司	133,889	徐州市	徐州市	房地产开发	人民币		94.46	设立
丰县新城鸿悦房地产开发有限公司	5,550	徐州市	徐州市	房地产开发	人民币		98.70	设立
徐州市贾汪区亿睿房地产开发有限公司	6,686	徐州市	徐州市	房地产开发	人民币		80.20	设立
徐州新城鸿茂房地产开发有限公司	4,444	徐州市	徐州市	房地产开发	人民币		95.77	设立
徐州映樾装饰装修有限公司	220	徐州市	徐州市	装饰装修	人民币		94.45	设立
徐州新城吾悦商业管理有限公司	100	徐州市	徐州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
徐州新沂新城吾悦商业管理有限公司	100	徐州市	徐州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
徐州恒璞装饰装修有限公司	2,220	徐州市	徐州市	装饰装修	人民币		94.60	设立
徐州新城恒樾房地产开发有限公司	100	徐州市	徐州市	房地产开发	人民币		94.32	设立
徐州亿蔚企业管理有限公司	110	徐州市	徐州市	房地产开发	人民币		94.45	设立
徐州市贾汪区新城恒兴商业经营管理有限公司	5,600	徐州市	徐州市	商业经营管理	人民币		80.20	设立
徐州丰县新城吾悦商业管理有限公司	100	徐州市	徐州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
徐州新城恒悦商业经营管理有限公司	1,010	徐州市	徐州市	商业经营管理	人民币	99.01	0.95	设立
许昌市昱恒房地产开发有限公司②	50,000	许昌市	许昌市	房地产开发	人民币		32.38	设立
长葛市新城亿晟房地产开发有限公司	100	许昌市	许昌市	房地产开发	人民币		95.94	设立
许昌新城吾悦商业管理有限公司	100	许昌市	许昌市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
烟台市芝罘区鸿璟房地产开发有限公司	700	烟台市	烟台市	房地产开发	美元		99.01	设立
烟台亿腾房地产开发有限公司	31,000	烟台市	烟台市	房地产开发	人民币		69.94	设立
烟台悦璟房地产开发有限公司	15,000	烟台市	烟台市	房地产开发	人民币		98.08	设立
烟台恒悦企业发展有限公司	4,000	烟台市	烟台市	商业综合体管理服务	美元		99.02	设立
烟台新城吾悦商业管理有限公司	100	烟台市	烟台市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
烟台旭盛贸易有限公司	50	烟台市	烟台市	建筑材料销售	美元		98.02	设立
烟台悦盛商业管理有限公司	100	烟台市	烟台市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
延安市宝塔区亿博房地产开发有限公司	10	延安市	延安市	房地产开发	人民币		99.04	设立
延安市宝塔区鸿尚商业运营管理有限公司	4,000	延安市	延安市	商业经营管理	人民币		99.11	设立
延安吾隆商业管理有限公司	100	延安市	延安市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
东台市新城悦盛房地产开发有限公司	296	盐城市	盐城市	房地产开发	美元		80.20	设立
盐城市大丰区新城亿轩房地产开发有限公司	15	盐城市	盐城市	房地产开发	美元		80.20	设立
盐城新城亿博房地产开发有限公司	2,000	盐城市	盐城市	房地产开发	人民币		80.20	设立
盐城新城亿鸿房地产开发有限公司	3,300	盐城市	盐城市	房地产开发	人民币		98.71	设立
江苏通佳置业有限公司	40,000	盐城市	盐城市	房地产开发	人民币		99.90	设立
盐城新城亿佳房地产开发有限公司	100	盐城市	盐城市	房地产开发	人民币		96.27	设立

盐城新城亿盛房地产开发有限公司	26,299	盐城市	盐城市	房地产开发	人民币		99.49	设立
盐城新城鸿博房产经营管理有限公司	14,788	盐城市	盐城市	房地产开发	人民币		80.20	设立
盐城新城吾悦商业管理有限公司	100	盐城市	盐城市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
射阳吾悦商业管理有限公司	100	盐城市	盐城市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
盐城市大丰区新城吾悦商业管理有限公司	100	盐城市	盐城市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
东台新城吾悦商业管理有限公司	100	盐城市	盐城市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
盐城新城恒鸿房地产开发有限公司	25,000	盐城市	盐城市	房地产开发	人民币		98.45	设立
盐城市大丰区新城恒轩房产经营管理有限公司	146	盐城市	盐城市	商业经营管理	美元		80.20	设立
盐城新城恒盛商业经营管理有限公司	2,000	盐城市	盐城市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
滨海新城吾悦商业管理有限公司	100	盐城市	盐城市	商业经营管理	人民币		99.19	设立
宝应亿盛房地产开发有限公司	2,000	扬州市	扬州市	房地产开发	人民币		80.20	设立
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	36,713	扬州市	扬州市	房地产开发	人民币		98.70	非同一控制下企业合并
高邮市新城亿博房地产开发有限公司	30,108	扬州市	扬州市	房地产开发	人民币		80.20	设立
扬州鸿宇房地产开发有限公司	20,000	扬州市	扬州市	房地产开发	人民币		95.12	设立
扬州鸿韵投资有限公司	81	扬州市	扬州市	房地产开发	美元		95.90	设立
扬州新城悦博房地产发展有限公司	6,959	扬州市	扬州市	房地产开发	人民币		99.01	设立
扬州新城吾悦商业管理有限公司	100	扬州市	扬州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
宝应鸿宸商业经营管理有限公司	10,500	扬州市	扬州市	商业经营管理	人民币		80.20	设立
宝应吾悦商业管理有限公司	100	扬州市	扬州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
高邮市新城鸿博商业经营管理有限公司	8,600	扬州市	扬州市	商业经营管理	人民币		80.20	设立
高邮市新城吾悦商业管理有限公司	100	扬州市	扬州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
宜宾恒仁房地产开发有限公司	18,000	宜宾市	宜宾市	房地产开发	人民币		96.57	设立
宜宾吾悦商业管理有限公司	100	宜宾市	宜宾市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
宜宾璞仁商业管理有限公司	2,000	宜宾市	宜宾市	商业经营管理	人民币		96.57	设立
宜昌新城鸿宸房地产开发有限公司	5,500	宜昌市	宜昌市	房地产开发	人民币		98.67	设立
宜昌新城吾悦商业管理有限公司	100	宜昌市	宜昌市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
银川新城吾悦房地产开发有限公司	4,400	银川市	银川市	房地产开发	人民币	90.91	9.03	设立
银川新城吾悦商业管理有限公司	100	银川市	银川市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
银川新城旭昊商业管理有限公司	1,010	银川市	银川市	商业经营管理	人民币	99.01	0.99	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	美元		99.01	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	美元		99.01	设立
优力有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		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	美元		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	美元		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	美元		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	美元		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	美元		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	美元		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	美元		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	美元		99.01	设立
怡堡有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		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	美元		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	美元		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	美元		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	美元		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	美元		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	美元		99.01	设立
昇创有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		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	美元		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	美元		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	美元		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	美元		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	美元		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	美元		99.01	设立
爵宇有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		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	美元		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	美元		99.01	设立
茂源控股有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		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	英属维尔京群岛	投资公司	美元		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	美元		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	美元		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	美元		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	美元		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	美元		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	美元		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	美元		99.01	资产购买
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	美元		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	美元		99.01	设立
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	美元		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	美元		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	美元		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	美元		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	美元		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	美元		99.01	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	美元		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	美元		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	美元		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	美元		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	美元		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	美元		99.01	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	美元		99.01	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	美元		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	美元		99.01	设立
卓冠创投资有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		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	美元		99.01	设立
永州新城恒悦房地产开发有限公司	15,556	永州市	永州市	房地产开发	人民币		98.63	设立
余姚新城蓝达置业有限公司	1,110	余姚市	余姚市	房地产开发	人民币		97.80	设立
岳阳新城吾悦商业管理有限公司	100	岳阳市	岳阳市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
云浮新城鸿祥房地产开发有限公司	15,556	云浮市	云浮市	房地产开发	人民币		99.02	设立
云浮新城吾悦商业管理有限公司	100	云浮市	云浮市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
运城新城鸿宇房地产开发有限公司	10,500	运城市	运城市	房地产开发	人民币		99.19	设立
运城新城吾悦商业管理有限公司	100	运城市	运城市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
运城新城顺浩商业管理有限公司	2,000	运城市	运城市	商业经营管理	人民币		99.19	设立
滕州市悦盛商业管理有限公司	100	枣庄市	枣庄市	商业经营管理	人民币		99.19	设立
枣庄市璞悦商业管理有限公司	100	枣庄市	枣庄市	商业经营管理	人民币		99.19	设立
漳州恒煜房地产开发有限公司	5,000	漳州市	漳州市	房地产开发	人民币		99.01	设立
漳州新城吾悦商业管理有限公司	100	漳州市	漳州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
长春新城万博房地产开发有限公司	3,272	长春市	长春市	房地产开发	人民币		98.18	设立
长春新城悦盛房地产发展有限公司	0.000989	长春市	长春市	房地产开发	美元		98.16	同一控制下的企业合并
长春鸿晟商业综合体经营管理有限公司	2,490	长春市	长春市	商业经营管理	美元		99.01	设立
长春新城吾悦商业管理有限公司	1,000	长春市	长春市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
长春北湖新城吾悦商业管理有限公司	100	长春市	长春市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
长春鸿承商业综合体经营管理有限公司	1,760	长春市	长春市	商业经营管理	人民币		98.16	设立
宁乡市悦宏房地产开发有限公司	8,400	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币	52.40	47.13	设立
长沙凯拓房地产开发有限公司	74,354	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		80.20	设立
长沙吾悦房地产开发有限公司	2,966	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		99.01	设立
湖南中坤置业有限公司	3,300	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		98.56	资产购买
湖南悦泽房地产开发有限公司②	10,000	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		30.26	设立
长沙君正房地产开发有限公司	1,000	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		50.44	非同一控制下企业合并
长沙嘉和创元置业有限公司	31,385	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		98.56	设立
长沙悦博房地产开发有限公司	10,000	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		88.70	设立

长沙悦安广厦置业有限公司②	2,000	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		49.45	设立
长沙悦拓房地产开发有限公司②	30,000	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		30.26	设立
长沙新城万博置业有限公司	42,050	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		98.89	设立
长沙晟洋恒运置业有限公司	1,000	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		98.89	设立
长沙樾隆置业有限公司	1,000	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		98.80	设立
长沙永屹创元置业有限公司②	1,000	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		30.26	设立
长沙盛景佳宸置业有限公司	1,000	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		98.89	设立
长沙远锦创元置业有限公司	22,941	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		50.44	设立
长沙鸿仁房地产开发有限公司	91,765	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		50.43	设立
长沙鸿尚房地产开发有限公司②	1,000	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		30.26	设立
长沙鸿崧房地产开发有限公司	3,000	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		98.86	设立
长沙鸿拓房地产开发有限公司②	25,000	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		30.26	设立
长沙鸿璞房地产开发有限公司	2,000	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		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	71,000	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		79.11	设立
长沙鸿臻房地产开发有限公司	3,300	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		98.56	设立
长沙鸿鼎房地产开发有限公司	10,000	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		79.11	设立
长沙鼎悦创元置业有限公司	1,100	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		98.56	设立
长沙悦顺商业经营管理有限公司	2,034	长沙市	长沙市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
长沙新城吾悦商业管理有限公司	100	长沙市	长沙市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
长沙鸿拓商业经营管理有限责任公司	13,300	长沙市	长沙市	商业经营管理	人民币		80.20	设立
长沙吾悦商业管理有限公司	100	长沙市	长沙市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
宁乡新城吾悦商业管理有限公司	100	长沙市	长沙市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
长沙吾耀商业管理有限公司	100	长沙市	长沙市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
长沙恒熙房地产开发有限公司	100	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		98.86	设立
宁乡市恒悦商业经营管理有限公司	2,100	长沙市	长沙市	商业经营管理	人民币	52.40	47.13	设立
昭通亿博房地产开发有限公司	58,503	昭通市	昭通市	房地产开发	人民币		80.20	设立
昭通吾悦商业管理有限公司	100	昭通市	昭通市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
昭通新城恒博商业经营管理有限公司	10,000	昭通市	昭通市	商业经营管理	人民币		80.20	设立
肇庆亿博房地产开发有限公司	20,640	肇庆市	肇庆市	房地产开发	人民币		80.20	设立
肇庆亿超房地产有限公司	100	肇庆市	肇庆市	房地产开发	人民币		77.14	设立
肇庆市鼎泰房地产有限公司	1,111	肇庆市	肇庆市	房地产开发	人民币		95.67	设立
肇庆市四会吾悦商业管理有限公司	100	肇庆市	肇庆市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
肇庆四会恒璞商业管理有限公司	100	肇庆市	肇庆市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	100	镇江市	镇江市	房地产开发	人民币		97.81	同一控制下的企业合并
句容万博房地产开发有限公司	41,827	镇江市	镇江市	房地产开发	人民币	90.00	9.59	设立
扬中市新城悦盛房地产开发有限公司	10,500	镇江市	镇江市	房地产开发	人民币	52.38	47.15	设立
镇江凯盛房地产发展有限公司	100	镇江市	镇江市	房地产开发	人民币		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	174	镇江市	镇江市	房地产开发	美元		98.71	设立
江苏兰华投资开发有限公司	3,330	镇江市	镇江市	房地产开发	人民币		95.87	资产购买
镇江新城亿宏房地产开发有限公司	100,000	镇江市	镇江市	房地产开发	人民币		76.71	设立
镇江领尚房地产有限公司	1,111	镇江市	镇江市	房地产开发	人民币		95.88	资产购买
丹阳万博商业经营管理有限公司	2,400	镇江市	镇江市	商业经营管理	美元		99.01	设立
丹阳新城吾悦商业管理有限公司	500	镇江市	镇江市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
扬中市新城吾悦商业管理有限公司	100	镇江市	镇江市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
镇江万博吾悦商业经营管理有限公司	146	镇江市	镇江市	商业经营管理	美元		99.01	设立
镇江新城吾悦商业管理有限公司	100	镇江市	镇江市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
句容新城悦盛房地产开发有限公司	13,855	镇江市	镇江市	房地产开发	人民币	89.17	10.83	设立
句容吾悦商业管理有限公司	100	镇江市	镇江市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
郑州新城亿博房地产开发有限公司	4,000	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		98.97	设立
巩义市鸿璞辰合置业有限公司	13,816	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		95.59	设立
巩义市鸿鼎辰合置业有限公司	11,743	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		95.59	设立
新郑市鸿泽房地产开发有限公司	5,500	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		95.58	设立
郑州鸿华置业有限公司	1,000	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		76.19	设立
郑州鸿崧房地产开发有限公司	1,000	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		95.24	设立
郑州鸿隆房地产开发有限公司	100	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		95.24	设立
郑州鸿鼎房地产开发有限公司	100	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		95.24	设立
巩义市悦宸置业有限公司	100	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		77.14	设立
巩义市悦晟置业有限公司	100	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		95.24	设立
郑州亿瀚房地产开发有限公司	1,000	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		95.24	设立
郑州亿烨房地产开发有限公司	1,000	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		95.24	设立
郑州创贤房地产开发有限公司	1,000	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		95.24	设立
郑州德佳房地产开发有限公司	198,824	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		95.24	设立
郑州悦旭房地产开发有限公司	1,000	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		95.24	设立
郑州悦韵房地产开发有限公司	10,000	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		95.24	设立
郑州新城创恒房地产开发有限公司	1,050	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		95.24	设立
郑州舜杰新城房地产开发有限公司	100,000	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		90.39	设立
郑州隆城吾悦房地产开发有限公司	15,000	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		50.50	设立
荥阳新城吾悦商业管理有限公司	100	郑州市	郑州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
郑州恒翰房地产开发有限公司	100	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		95.24	设立
郑州新城恒博商业经营管理有限公司	1,000	郑州市	郑州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
郑州舜杰吾悦房地产开发有限公司	55,000	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		90.39	设立
中爱集团有限公司	9	中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	资产购买
香港万彰发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		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	港币		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	港币		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	港币		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	港币		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	港币		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	港币		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	港币		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	港币		98.02	同一控制下的企业合并
香港吾悦发展有限公司	913	中国香港	中国香港	投资公司	港币		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	港币		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	港币		98.02	同一控制下的企业合并
香港恒芃发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
香港恒轩发展有限公司	91	中国香港	中国香港	投资公司	港币		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	港币		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	港币		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	港币		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	港币		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	港币		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	港币		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	港币		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	港币		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	港币		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	港币		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	港币		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	港币		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	港币		99.01	设立
香港柏轩发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
香港汇盛发展有限公司	913	中国香港	中国香港	投资公司	港币	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	港币		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	港币		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	港币		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	港币		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	港币		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	港币		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	港币		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	港币		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	港币		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	港币		99.01	设立

香港鸿瓦发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		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	港币		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	港币		99.01	设立
香港鸿妙发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		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	港币		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	港币		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	港币		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	港币		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	港币		99.01	设立
中山市亿拓房地产开发有限公司	111	中山市	中山市	房地产开发	人民币		95.67	资产购买
中山市亿柏房地产开发有限公司	110	中山市	中山市	房地产开发	人民币		96.03	资产购买
中山市十二岭投资置业有限公司	1,000	中山市	中山市	房地产开发	人民币		86.41	设立
中山市岚彩房地产开发有限公司②	11,025	中山市	中山市	房地产开发	人民币		44.07	设立
中山市庆隆房地产开发有限公司②	2,000	中山市	中山市	房地产开发	人民币		44.07	设立
重庆吾悦房地产开发有限公司	5,000	重庆市	重庆市	房地产开发	人民币		99.34	设立
重庆市江津区新城鸿达房地产开发有限公司	50,484	重庆市	重庆市	房地产开发	人民币		99.01	设立
重庆新城鸿润房地产开发有限公司	4,400	重庆市	重庆市	房地产开发	人民币		98.67	设立
重庆鸿素房地产开发有限公司	5,050	重庆市	重庆市	房地产开发	人民币	99.01	0.94	设立
重庆东睿房地产开发有限公司	3,300	重庆市	重庆市	房地产开发	人民币		99.09	资产购买
重庆北麓置业有限公司	5,500	重庆市	重庆市	房地产开发	人民币		95.25	资产购买
重庆幻锴企业管理有限公司	68,111	重庆市	重庆市	商业经营管理	人民币		99.47	设立
重庆悦璟房地产开发有限公司	5,000	重庆市	重庆市	房地产开发	人民币		95.25	设立
重庆新城万嘉企业管理有限公司	1,050	重庆市	重庆市	商业经营管理	人民币		95.24	设立
重庆铭睿房地产开发有限公司	5,500	重庆市	重庆市	房地产开发	人民币		95.24	资产购买
重庆锦卿企业管理有限公司	1,111	重庆市	重庆市	商业经营管理	人民币		95.25	设立
重庆龙卿企业管理有限公司	1,100	重庆市	重庆市	商业经营管理	人民币		95.24	设立
重庆市渝北区吾悦商业管理有限公司	100	重庆市	重庆市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
重庆市大足区新城吾悦商业管理有限公司	100	重庆市	重庆市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
重庆恒璞房地产开发有限公司	1,000	重庆市	重庆市	房地产开发	人民币		85.71	设立
重庆市江津区新城吾悦广场商业管理有限公司	100	重庆市	重庆市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
重庆恒熠房地产开发有限公司	20,000	重庆市	重庆市	房地产开发	人民币		95.25	设立
重庆市北碚区新城商业管理有限公司	100	重庆市	重庆市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
重庆新城旭昇商业管理有限公司	1,000	重庆市	重庆市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
舟山聚佑房地产开发有限公司②	1,000	舟山市	舟山市	房地产开发	人民币		33.25	设立
株洲欣盛万博置业有限公司②	50,000	株洲市	株洲市	房地产开发	人民币		49.45	设立
淄博新城鸿拓房地产开发有限公司	48,790	淄博市	淄博市	房地产开发	人民币		99.22	设立
淄博新城华云房地产开发有限公司	5,000	淄博市	淄博市	房地产开发	人民币		69.36	设立

淄博吾悦商业管理有限公司	100	淄博市	淄博市	商业经营管理	人民币		99.19	设立
淄博悦盛商业管理有限公司	100	淄博市	淄博市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
淄博旭瑞文化旅游开发有限公司	4,000	淄博市	淄博市	管理服务	美元		99.02	设立
遵义新城亿博房地产开发有限公司	4,000	遵义市	遵义市	房地产开发	人民币		99.01	设立
遵义市新城亿欣房地产开发有限公司	22,000	遵义市	遵义市	房地产开发	人民币		99.74	设立
遵义市新城亿腾房地产开发有限公司	30,000	遵义市	遵义市	房地产开发	人民币		96.67	设立
遵义吾悦商业管理有限公司	100	遵义市	遵义市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
遵义新城恒昇商业经营管理有限公司	1,000	遵义市	遵义市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
南阳新城吾悦商业管理有限公司	100	南阳市	南阳市	租赁和商务服务	人民币		99.09	设立
鄂州新城顺鑫商业管理有限公司	2,000	鄂州市	鄂州市	商业经营管理	人民币		98.63	设立
上海悦嘉企业管理有限公司	100	上海市	上海市	投资公司	人民币	51.00	48.51	设立
吾悦建管（上海）企业管理有限公司	5,000	上海市	上海市	企业管理咨询	人民币		93.54	设立
吾悦顺瑞（上海）商业经营管理有限公司	10,000	上海市	上海市	商业经营管理	人民币	100.00	0.00	设立
常州高铁吾悦商业管理有限公司	100	常州市	常州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
香港鸿铭发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
上海新城旭恒企业管理有限公司	100	上海市	上海市	投资公司	人民币		99.01	设立

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：

- ① 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：

- ② 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。

- ③ 于 2024 年 12 月 31 日，本公司下列子公司股权已用于借款质押(附注五、32、45 及 46)：

项 目	2024年度	2023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%
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%
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%
南京新城恒盛商业经营管理有限公司股权	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%
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%
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%
天津鸿悦商业管理有限公司股权	100%	100%
天津新城恒晟房地产开发有限公司股权	100%	100%
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%
重庆鸿素房地产开发有限公司股权	100%	100%
安阳新城鸿麒房地产开发有限公司股权	100%	100%
常州吾悦国际广场商业管理有限公司股权	100%	100%
常州新城万盛商业管理有限公司股权	100%	100%
广州鼎鸿房地产有限公司股权	100%	100%
江苏心颐荟健康产业有限公司股权	100%	100%
荆州新城恒勋商业运营管理有限公司股权	100%	100%
如皋创隽房地产经营有限公司股权	100%	100%
如皋新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	100%
温州新城恒泽商业房产经营管理有限公司股权	100%	100%
淄博新城鸿拓房地产开发有限公司股权	100%	100%
丹阳万博商业经营管理有限公司股权	100%	0%
常州金坛万博房产经营管理有限公司股权	100%	0%
淮南新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	0%
济宁新城恒达商业经营管理有限公司股权	100%	0%

昆山新城创宏房地产有限公司股权	100%	0%
兰州新城顺弘商业管理有限公司股权	100%	0%
南宁悦泽房地产开发有限公司股权	100%	0%
平潭鸿新房地产开发有限公司股权	100%	0%
瑞安市悦博房地产开发有限公司股权	100%	0%
随州恒锐房产经营有限公司股权	100%	0%
天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司股权	100%	0%
长春鸿承商业综合体经营管理有限公司股权	100%	0%
长沙鸿拓商业经营管理有限责任公司股权	100%	0%
长沙悦顺商业经营管理有限公司股权	100%	0%
肇庆亿博房地产开发有限公司股权	100%	0%
东台市新城恒荣房产经营管理有限公司股权	100%	0%
淮安新城鸿盛房产经营管理有限公司股权	100%	0%
南昌创宏商业经营有限公司股权	100%	0%
兴化新城恒昇商业运营管理有限公司股权	100%	0%
遵义新城恒昇商业经营管理有限公司股权	100%	0%
南昌悦隆房地产开发有限公司股权	100%	0%
安庆新城悦盛房产经营管理有限公司股权	100%	0%
西安新城鸿晟房产经营管理有限公司股权	100%	0%
连云港鸿基房产经营管理有限公司股权	100%	0%
昆明新城悦安房地产发展有限公司股权	100%	0%
上饶市亿轩房产经营管理有限公司股权	99%	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%
惠州俊安实业有限公司股权	80%	0%
广州恒耀企业管理有限公司股权	51%	51%
丰县新城鸿悦房地产开发有限公司股权	0%	100%
鸿昊（南通）教育科技有限公司股权	0%	100%
南昌县鸿慈房地产开发有限公司股权	0%	100%
南京新城鸿昱房地产开发有限公司股权	0%	100%
南通恒耀房地产开发有限公司股权	0%	100%
商丘恒泽房地产开发有限公司股权	0%	100%
太原新城鸿悦房地产开发有限公司股权	0%	100%
唐山恒拓房地产开发有限公司股权	0%	100%
唐山新城丰荣房地产开发有限公司股权	0%	100%
天津市新城万博房地产开发有限公司股权	0%	100%
天津新城宏顺房地产开发有限公司股权	0%	100%
温州凯诚置业有限公司股权	0%	100%
盐城新城恒鸿房地产开发有限公司股权	0%	100%
盐城新城亿盛房地产开发有限公司股权	0%	100%
长沙鸿耀房地产开发有限公司股权	0%	100%
郑州舜杰新城房地产开发有限公司股权	0%	100%
太原新城凯拓房地产开发有限公司股权	0%	100%
泰兴市乾元房地产开发有限公司股权	0%	100%
溧阳新城鸿悦房产经营管理有限公司股权	0%	70%
青岛特成房地产开发有限公司股权	0%	70%

(2) 重要的非全资子公司

☐适用 ☒不适用

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

☐适用 ☒不适用

(4) 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

(5) 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

合并范围的变更

2、非同一控制下企业合并

☒适用 ☐不适用

(1) 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
苏州悦锴互联网信息服务有限公司	2024 年 1 月 4 日		100.00	股权收购	2024 年 1 月 4 日	取得控制权		-1,450	-1,933
苏州欣福博互联网电子商务有限公司	2024 年 1 月 3 日		100.00	股权收购	2024 年 1 月 3 日	取得控制权		-644	-672
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	2024 年 12 月 26 日	100,697,103	34.00	股权收购	2024 年 12 月 26 日	取得控制权			
唐山郡成房地产开发有限公司	2024 年 11 月 27 日		30.00	股权收购	2024 年 11 月 27 日	取得控制权	18,226,283	4,541,052	-7,816
上海松铭房地产开发有限公司	2024 年 4 月 10 日	14,372,000	72.00	股权收购	2024 年 4 月 10 日	取得控制权		-138	-2,986,184
南京新城广阅房地产有限公司	2024 年 5 月 22 日	23,866,907	69.00	股权收购	2024 年 5 月 22 日	取得控制权		5,204,340	-337,949

(2) 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	
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	138,936,010
--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	574,178,942
--其他	
合并成本合计	713,114,952
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	722,742,712
加：合联营转子公司产生的投资收益	9,627,760

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。

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

☒适用 ☐不适用

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：	2,478,239,242	2,478,239,242
货币资金	84,272,423	84,272,423
应收款项	101,578	101,578
预付款项	38,601,940	38,601,940
其他应收款	2,073,159,323	2,073,159,323
存货	193,142,793	193,142,793
其他流动资产	19,173,900	19,173,900
固定资产	17,516,170	17,516,170
递延所得税资产	52,271,115	52,271,115
无形资产		
负债：	1,630,302,242	1,630,302,242
借款		
应付票据	5,108,364	5,108,364
应付款项	193,330,163	193,330,163
合同负债	186,072,615	186,072,615
应付职工薪酬	-45,643	-45,643
应交税费	429,699,205	429,699,205
其他应付款	790,444,235	790,444,235
其他流动负债	14,054,102	14,054,102
递延所得税负债	11,639,201	11,639,201
净资产	847,937,000	847,937,000
减：少数股东权益	125,194,288	125,194,288
取得的净资产	722,742,712	722,742,712

(4) 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

(5) 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

(6) 其他说明

☐适用 ☒不适用

同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

反向购买

☐适用 ☒不适用

3、 处置子公司

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
涟水新城顺欣房地 产开发有限公司	2024 年 1 月 31 日	231,983,751	100.00	出售	完成股权 转让	7,320,665	0.00					
安庆峰汇茂业商业 管理有限公司	2024 年 9 月 4 日	1,000,000	100.00	出售	完成股权 转让	14,298,930	0.00					
大连胜世商业管理 有限公司	2024 年 9 月 26 日	1,000,000	100.00	出售	完成股权 转让	-823,482	0.00					
南通恒耀房地产开 发有限公司	2024 年 8 月 9 日	531,956,649	42.17	减资退出	完成减资 退出	1,576,161	8.83	54,213,535	54,213,535			

江苏筑森建筑设计有限公司	2024 年 7 月 23 日	159,440,853	100.00	出售	完成股权转让	-28,893,436	0.00					
上海耕云电力科技有限公司	2024 年 7 月 29 日	61,000,000	100.00	出售	完成股权转让	6,876,193	0.00					
连云港恒兴房地产开发有限公司	2024 年 3 月 14 日	12,500,000	62.50	出售	完成股权转让	-58,988,255	0.00					
重庆市铜梁区兴亿莲商业管理有限公司	2024 年 5 月 17 日	1,000,000	100.00	出售	完成股权转让	8,104,092	0.00					
西安亿翰房地产开发有限公司	2024 年 11 月 30 日	378,000,000	70.00	减资退出	完成减资退出	3,040,568	0.00					
临沂兰山区悦盛商业管理有限公司	2024 年 3 月 21 日	1,000,000	100.00	出售	完成股权转让	-100	0.00					

其他说明：
☐适用 ☒不适用

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

4、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

(1) 本期新设子公司情况

单位：元 币种：人民币

新设立子公司名称	设立日期	出资金额
武汉新城顺烨房地产开发有限公司	2024-01-16	尚未出资
肇庆四会恒璞商业管理有限公司	2024-01-26	尚未出资
六盘水新城璞石酒店管理有限公司	2024-02-04	尚未出资
枣庄市璞悦商业管理有限公司	2024-03-13	尚未出资
深圳市璞达房地产开发有限公司	2024-04-07	尚未出资
仙桃新城璞越商业管理有限公司	2024-04-28	尚未出资
南京璞驰企业管理有限公司	2024-04-29	尚未出资
常州璞茂企业管理有限公司	2024-05-06	尚未出资
启东市璞睿企业管理有限公司	2024-05-15	尚未出资
台州湾新区吾悦商业管理有限公司	2024-06-26	尚未出资
上海璞筑新茂企业管理有限公司	2024-07-12	尚未出资
义乌璞和商业管理有限公司	2024-07-24	尚未出资
溧阳璞盛酒店管理有限公司	2024-08-23	尚未出资
乌鲁木齐高新新城吾悦商业管理有限公司	2024-08-28	尚未出资
上海耘桐企业管理有限公司	2024-09-14	尚未出资
上海耘波企业管理有限公司	2024-09-14	尚未出资
上海耘岸企业管理有限公司	2024-09-14	尚未出资
上海樱渤企业管理有限公司	2024-09-14	尚未出资
大同璞裕房地产开发有限公司	2024-09-18	尚未出资
上海樱盎企业管理有限公司	2024-09-18	尚未出资
上海樱璟企业管理有限公司	2024-09-18	尚未出资
上海钰笛企业管理有限公司	2024-09-19	尚未出资
上海钰贻企业管理有限公司	2024-09-19	尚未出资
上海钰钰企业管理有限公司	2024-09-20	尚未出资
娄底新城璞悦商业管理有限公司	2024-09-26	11,111,120
苏州辉彩旺企业管理有限公司	2024-10-18	尚未出资
南京新城璞盛资产管理有限公司	2024-10-28	100,000
南京融启资产管理有限公司	2024-11-22	100,000
启东市璞祥房地产开发有限公司	2024-11-25	尚未出资
天津璞梁贸易有限公司	2024-11-26	尚未出资
宜宾璞仁商业管理有限公司	2024-12-10	尚未出资
合肥璞睿商业管理有限公司	2024-12-16	尚未出资
天津新城璞安房地产开发有限公司	2024-12-19	尚未出资
太原新城璞宸商业管理有限公司	2024-12-25	尚未出资
晋江新城璞悦商业管理有限公司	2024-12-27	尚未出资

(2) 本期注销子公司情况

公司名称	公司注销日期
扬中市新城恒兴商业经营管理有限公司	2024-01-04
南京新城允升房地产有限公司	2024-01-25
天津新城恒韵房地产开发有限公司	2024-02-27
天津新城恒佳房地产开发有限公司	2024-02-27

郑州鸿弘房地产开发有限公司	2024-07-10
海南新城恒璞科技有限公司	2024-11-14
新泰新城顺拓商业管理有限公司	2024-01-29
天津新城恒瑞房地产开发有限公司	2024-02-27
郑州鸿麦房地产开发有限公司	2024-05-21
成都温江金强吾悦商业管理有限公司	2024-09-24
北京顺卓房地产开发有限公司	2024-05-27
北京顺瀚房地产开发有限公司	2024-05-27
郑州鸿骞房地产开发有限公司	2024-05-21
上海新城旭昇商业经营管理有限公司	2024-05-09
阜阳新城亿博房地产经营管理有限公司	2024-10-28
天津新城鸿韵房地产开发有限公司	2024-03-22
黄骅吾悦商业管理有限公司	2024-04-07
郑州悦璞房地产开发有限公司	2024-05-21
北京新城鸿瀚房地产开发有限公司	2024-06-26
临沂罗庄区吾悦商业管理有限公司	2024-09-24
郑州新城吾悦商业管理有限公司	2024-11-13
北京新城恒宸房地产开发有限公司	2024-06-18

其他
☐适用 ☒不适用

5、 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

6、 在合营企业或联营企业中的权益
☒适用 ☐不适用

(1) 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 2024 年度及 2023 年度无重要合营企业或联营企业。

(2) 重要合营企业的主要财务信息
☐适用 ☒不适用

(3) 重要联营企业的主要财务信息
☐适用 ☒不适用

(4) 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	10,621,399,819	11,962,325,170
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-307,929,554	863,016,052
--其他综合收益		
--综合收益总额	-307,929,554	863,016,052

联营企业：		
投资账面价值合计	10,369,733,212	12,175,559,684
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	663,875,171	737,462,219
--其他综合收益		
--综合收益总额	663,875,171	737,462,219

其他说明：

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。

(5) 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

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

☐适用 ☒不适用

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

☐适用 ☒不适用

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

☐适用 ☒不适用

7、重要的共同经营

☐适用 ☒不适用

8、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

9、其他

☐适用 ☒不适用

八、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	61,169,707	131,302,537
合计	61,169,707	131,302,537

九、与金融工具相关的风险

金融工具的风险

√适用 □不适用

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、其他流动资产、交易性金融资产、其他非流动金融资产、应付票据、应付账款、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、租赁负债及长期应付款。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、 风险管理目标和政策

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险(包括利率风险和汇率风险)。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。

本集团已制定风险管理政策以识别和分析本集团所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本集团的风险水平。本集团会定期重估这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本集团经营活动的改变。内部审计部门也定期及不定期检查内部控制系统的执行是否符合风险管理政策。

本集团通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

(1) 信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本集团产生财务损失的风险。

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收票据、应收账款、其他应收款。

本集团银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本集团预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收票据、应收账款和其他应收款，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、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。

本集团应收账款的债务人为分布于不同行业和地区的客户。本集团持续对应收账款的财务状况实施信用评估，并在适当时购买信用担保保险。

本集团所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十三、2 中披露。

本集团应收账款中，前五大客户的应收账款占本集团应收账款总额的 14.11%(2023 年：16.00%)；本集团其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本集团其他应收款总额的 14.62%(2023 年：11.86%)。

(2) 流动性风险

流动性风险，是指本集团在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。

管理流动风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

期末，本集团持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量(含本金及利息)的到期期限分析如下：

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额				
	一年以内	一年至两年	两年至五年	五年以上	合 计
金融负债：					
短期借款	391,402,832				391,402,832
应付款项	81,953,487,749				81,953,487,749
一年内到期的非流动负债	11,960,485,308				11,960,485,308
长期借款	2,065,352,515	6,593,194,097	12,895,519,640	21,518,498,190	43,072,564,442
应付债券	443,188,463	5,324,430,887	3,505,065,119	3,316,960,760	12,589,645,229
租赁负债	95,769,923	119,766,740	399,049,882	1,487,649,530	2,102,236,075
长期应付款	505,632,448	6,431,723,034	202,715,124		7,140,070,606
对外提供的担保	442,024,000	341,247,000	1,051,572,279	916,740,794	2,751,584,073
金融负债和或有负债合计	97,857,343,238	18,810,361,758	18,053,922,044	27,239,849,274	161,961,476,314

上年年末，本集团持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量(含本金及利息)的到期期限分析如下：

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额				
	一年以内	一年至两年	两年至五年	五年以上	合 计
金融负债：					
短期借款	1,322,063,033				1,322,063,033
应付款项	86,441,163,431				86,441,163,431
一年内到期的非流动负债	19,992,663,017				19,992,663,017
其他流动负债（不含递延收益）	820,289,383				820,289,383
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
长期应付款	550,272,953	7,184,514,438			7,734,787,391
对外提供的担保	427,056,000	567,673,400	1,938,995,571	208,250,000	3,141,974,971
金融负债和或有负债合计	111,711,042,239	21,027,852,493	18,820,794,556	17,984,967,575	169,544,656,863

上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量，因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

已签订的担保合同最大担保金额并不代表即将支付的金额。

（3）市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险。

利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

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。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

本集团密切关注利率变动对本集团利率风险的影响。本集团目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息费用，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。

本集团持有的计息金融工具如下：

单位：元 币种：人民币

项 目	本期数	上期数
固定利率金融工具		
金融负债	44,815,661,187	47,848,322,368
其中：短期借款	308,929,296	917,011,716
合 计	44,815,661,187	47,848,322,368
浮动利率金融工具		
金融资产	6,595,902,493	12,821,421,527
其中：货币资金	6,595,902,493	12,821,421,527
金融负债	15,656,189,582	16,621,599,012
其中：短期借款	55,111,781	347,165,809
合 计	22,252,092,075	29,443,020,539

期末，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，本集团的净利润及股东权益将减少或增加约 78,280,948 元(2023 年度：85,305,313 元)。

对于资产负债表日持有的、使本集团面临公允价值利率风险的金融工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是假设在资产负债表日利率发生变动，按照新利率对上述金融工具进行重新计量后的影响。对于资产负债表日持有的、使本集团面临现金流量利率风险的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是上述利率变动对按年度估算的利息费用或收入的影响。上一年度的分析基于同样的假设和方法。

汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但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）依然存在外汇风险。

期末，本集团持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

单位：元

项 目	外币负债		外币资产	
	期末余额	上年年末余额	期末余额	上年年末余额
美元	5,909,229,203	8,977,502,994	9,403,326	10,351,477
欧元	3,388,359	3,059,293	97,064	79,232
合 计	5,912,617,562	8,980,562,287	9,500,390	10,430,709

本集团密切关注汇率变动对本集团汇率风险的影响。本集团目前并未采取任何措施规避汇率风险。但管理层负责监控汇率风险，并将于需要时考虑对冲重大汇率风险。

期末，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 2024 年度的净利润及股东权益将会增加或减少 442,486,940 元(2023 年度：增加或减少 672,536,363 元)。

2、套期

(1) 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

(2) 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

(3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能够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

3、 金融资产转移

(1) 转移方式分类
☐适用 ☒不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产
☐适用 ☒不适用

(3) 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、公允价值的披露

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，公允价值层次可分为：
第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。
第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。
第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（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

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
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产		25,640,000		25,640,000
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		25,640,000		25,640,000
（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			121,429,000,000	121,429,000,000
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				
4. 已完工的物业			118,313,000,000	118,313,000,000
5. 开发中的物业			3,116,000,000	3,116,000,000
（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				
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
持续以公允价值计量的资产总额		25,640,000	121,479,000,000	121,504,640,000
（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				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

(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中使用的重要的不可观察输入值的量化信息

单位：元 币种：人民币

内 容	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围 (加权平均值)
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
投资性房地产：				
已完工的物业	118,313,000,000	收益法	租期收益率	4.0% ~ 6.5%
			复归收益率	4.5% ~ 7.0%
			复归收益率	6.0% ~ 6.5%
开发中的物业	3,116,000,000	假设开发法	至完工的预计建设成本	85,274,400 元至 479,789,293 元
			持有及开发物业至完工所需的开发商预计利润率	2.0% ~ 15.0%

(5) 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

 归入公允价值层级第三层次的公允价值计量的调节表

单位：元 币种：人民币

项 目 (本期金额)	期初余额	转入第 三层次	本年增加/(减少)	转出第三层 次	本年 处置	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和 结算				期末余额	对于在报告期末持 有的资产，计入损 益的当期未实现利 得或损失的变动
						计入损益	计入其他综 合收益	购 入	发 行	出 售	结 算		
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													
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											50,000,000	
投资性房地产：													
已完工的物业	113,047,000,000		5,134,087,376			131,912,624						118,313,000,000	131,912,624
开发中的物业	6,469,000,000		-3,291,809,678			-61,190,322						3,116,000,000	-61,190,322
合 计	119,566,000,000		1,842,277,698			70,722,302						121,479,000,000	70,722,302

续：

项 目 (上期金额)	期初余额	转入第三 层次	本年增加/ (减少)	转出第 三层次	本年处置	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和 结算				期末余额	对于在报告期末持 有的资产，计入损 益的当期未实现利 得或损失的变动
						计入损益	计入其他综 合收益	购 入	发 行	出 售	结 算		
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		95,200,000	-95,200,000										
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	
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	116,040,592,449	95,200,000	3,430,221,036		-32,384,489	32,371,004						119,566,000,000	63,978,964

(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：货币资金、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

项 目 (期末余额)	账面价值	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
2020 年美元债-吾悦十二期	2,894,714,261	2,392,263,578			2,392,263,578
2020 年美元债-吾悦十三期	2,151,411,640	1,940,868,000			1,940,868,000

(续)

项 目 (上年年末余额)	账面价值	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
2020 年美元债-吾悦十一期	3,180,907,732	1,271,125,086			1,271,125,086
2020 年美元债-吾悦十二期	2,845,451,035	728,171,820			728,171,820
2020 年美元债-吾悦十三期	2,113,469,976	619,275,875			619,275,875
2023 年美元债-吾悦十六期	708,270,000	499,330,350			499,330,350

(9) 其他
☐适用 ☒不适用

十一、关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况
☒适用 ☐不适用

单位：万元 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	30,180	61.09	61.09

其他说明：
母公司持股比例为富域发展集团有限公司持有本集团股数占发行在外普通股股数之比。

本企业的母公司情况的说明

富域发展集团有限公司是以房产投资、开发、销售等为主的企业，注册地常州市，法定代表人吕小平。

报告期内，母公司注册资本变化如下：

单位：元 币种：人民币

期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
301,800,000			301,800,000

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

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

附注七、6。

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
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	合营公司
嘉善盛泰置业有限公司	合营公司
成都市美曜房地产开发有限公司	合营公司
南通恒泽房地产有限公司	合营公司
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	合营公司
长沙乾璟置业有限公司	合营公司
重庆蓝波湾置业有限公司	合营公司
天津市淀兴房地产开发有限公司	合营公司
日照亿昶房地产开发有限公司	合营公司
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	合营公司
烟台恒睿房地产开发有限公司	合营公司
天津新城宝郡房地产开发有限公司	合营公司
镇江颐发房地产开发有限公司	合营公司
九江市悦祥房地产开发有限公司	合营公司
邳州锦道房地产开发有限公司	合营公司
邳州珍宝岛房地产有限公司	合营公司
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	合营公司
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	合营公司
常熟中置房地产有限公司	合营公司
嘉善尚湾房地产开发有限公司	合营公司
武汉恒烨房地产开发有限公司	合营公司
成都融辉桥宇置业有限公司	合营公司
莒县悦隽置业有限公司	合营公司
北京新城金郡房地产开发有限公司	合营公司

苏州盛玺房地产有限公司	合营公司
聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	合营公司
成都兴青房地产开发有限公司	合营公司
温州新城亿博房地产开发有限公司	合营公司
天津新城璞晖房地产开发有限公司	合营公司
镇江亿腾房地产开发有限公司	合营公司
淮安新碧房地产开发有限公司	合营公司
绍兴豪湖房地产开发有限公司	合营公司
天津俊安房地产开发有限公司	合营公司
阜阳中之环置业有限公司	合营公司
潍坊亿昌房地产开发有限公司	合营公司
天津璞华贸易有限公司	合营公司
北京悦创房地产开发有限公司	合营公司
天津新城悦茂房地产开发有限公司	合营公司
昆山德睿房地产开发有限公司	合营公司
南京新保弘房地产有限公司	合营公司
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	合营公司
天津璞宏房地产开发有限公司	合营公司
淮安市尚诚置业发展有限公司	合营公司
成都市鸿卓房地产开发有限公司	合营公司
如皋市恒昱房地产有限公司	合营公司
苏州睿致房地产开发有限公司	合营公司
青岛达铭房地产开发有限公司	合营公司
河南舜杰置业有限公司	合营公司
台州新城鸿盛企业管理有限公司	合营公司
天津金拓房地产开发有限公司	合营公司
南京弘新房地产开发有限公司	合营公司
上海嘉禹置业有限公司	合营公司
上海玺越房地产开发有限公司	合营公司
漯河市鸿耀置业有限公司	合营公司
黄冈市碧达房地产开发有限公司	合营公司
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	合营公司
连云港鸿恒房地产开发有限公司	合营公司
常熟市新碧房地产开发有限公司	合营公司
苏州嘉众房地产开发有限公司	合营公司
上海睿涛房地产开发有限公司	合营公司
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	合营公司
杭州新城松郡房地产开发有限公司	合营公司
杭州昌益商务信息咨询有限公司	合营公司
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营公司
重庆柯爵企业管理有限公司	合营公司
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	合营公司
上海佳朋房地产开发有限公司	合营公司
上海碧沣投资管理有限公司	合营公司
金华锦海置业有限公司	合营公司
四川万合鑫城置业有限公司	合营公司
常熟万中城房地产有限公司	合营公司
重庆首铭房地产开发有限公司	合营公司
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	合营公司

上海斐捷企业管理有限公司	合营公司
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	合营公司
南通暄玺房地产有限公司	合营公司
南昌尧远企业管理有限公司	合营公司
南京旭新天置业有限公司	合营公司
南京招锦弘新房地产开发有限公司	合营公司
佛山锦宏置业有限公司	合营公司
温州和枫商务信息咨询有限公司	联营公司
新昌县富高置业有限公司	联营公司
南昌市政融洪政置业有限公司	联营公司
上海曼翊企业管理有限公司	联营公司
淄博华云创佳置业有限公司	联营公司
镇江广丰房地产有限公司	联营公司
南京崇茂置业有限公司	联营公司
江阴市合诚房地产开发有限公司	联营公司
东台市新碧房地产开发有限公司	联营公司
常州晟铭房地产开发有限公司	联营公司
常熟金俊房地产开发有限公司	联营公司
扬州启辉置业有限公司	联营公司
嘉善骏盛房地产开发有限公司	联营公司
苏州骁竣房地产开发有限公司	联营公司
常州恒劲房地产开发有限公司	联营公司
常州绿都房地产有限公司	联营公司
张家港恒旭房地产开发有限公司	联营公司
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	联营公司
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	联营公司
常州祥泰房地产开发有限公司	联营公司
常州新城悦兴房地产开发有限公司	联营公司
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	联营公司
长沙茂想置业有限公司	联营公司
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	联营公司
南宁招商汇泽房地产有限公司	联营公司
南京振新业房地产开发有限公司	联营公司
苏州兆达房地产开发有限公司	联营公司
南京新振城房地产开发有限公司	联营公司
淮安瑞悦房地产开发有限公司	联营公司
淮安市恒淮房地产开发有限公司	联营公司
重庆美城金房地产开发有限公司	联营公司
济南世茂新纪元置业有限公司	联营公司
镇江悦璟房地产开发有限公司	联营公司
平湖市卓耀房地产开发有限公司	联营公司
长沙梦茂置业有限公司	联营公司
常州亿泰房地产开发有限公司	联营公司
南通招鑫置业有限公司	联营公司
常州恒旭房地产开发有限公司	联营公司
盐城鸿盛房地产开发有限公司	联营公司
苏州正信置业发展有限公司	联营公司
吾盛（上海）能源科技有限公司	联营公司
上海任素数码科技有限公司	联营公司

鼎信长城投资管理集团有限公司	联营公司
镇江恒祥房地产开发有限公司	联营公司
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	联营公司
南通市鸿茂房地产有限公司	联营公司
苏州金世纪房地产开发有限公司	联营公司
台州锦昌置业有限公司	联营公司
威信广厦模块住宅工业有限公司	联营公司
绍兴保骏置地有限公司	联营公司
南通恒耀房地产开发有限公司	联营公司
无锡市晨业房地产有限公司	联营公司
嘉善裕辰房地产开发有限公司	联营公司
如皋市鸿璟房地产有限公司	联营公司
苏州晟铭房地产开发有限公司	联营公司
上海顺奚企业管理合伙企业（有限合伙）	联营公司
苏州胜悦房地产开发有限公司	联营公司
合肥新城创域房地产有限公司	联营公司
杭州聚帆企业管理有限公司	联营公司
台州德新园置业有限公司	联营公司
合肥盛卓房地产开发有限公司	联营公司
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	联营公司
常州新城鸿茂房地产开发有限公司	联营公司
青岛双城房地产有限公司	联营公司
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	联营公司
南通卓苏房地产开发有限公司	联营公司
杭州英源贸易有限公司	联营公司
天津昌胜房地产信息咨询有限公司	联营公司
杭州驭徽置业有限公司	联营公司
保定市爱之谷置业有限公司	联营公司
南京新劲联房地产开发有限公司	联营公司
南通建秀咨询管理有限公司	联营公司
正盛（广州）置业发展有限公司	联营公司
平湖恒璟房地产开发有限公司	联营公司
衢州亿佳企业管理有限公司	联营公司
苏州聿雅房地产开发有限公司	联营公司
上海铭崧企业管理有限公司	联营公司
保定市爱之晴置业有限公司	联营公司
上海钦波置业有限公司	联营公司
金华新城亿佳房地产开发有限公司	联营公司
常州凯拓房地产开发有限公司	联营公司
唐山荣禄房地产开发有限公司	联营公司
南通市鼎熹置业有限公司	联营公司
苏州正冠房地产开发有限公司	联营公司
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	联营公司
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	联营公司
张家港市祥盛房地产开发有限公司	联营公司
苏州灏溢房地产开发有限公司	联营公司
广州市方圆乐杰实业投资有限公司	联营公司
云南骏苑房地产开发有限公司	联营公司
如皋市鸿鑫房地产有限公司	联营公司

常州亿隆房地产开发有限公司	联营公司
宁波森尼企业管理咨询有限公司	联营公司
嘉兴佳钺企业管理有限公司	联营公司
上海万之城房地产开发有限公司	联营公司
重庆亿臻房地产开发有限公司	联营公司
青岛汇海通置业有限公司	联营公司
常熟亿璟房地产有限公司	联营公司
杭州玖远置业有限公司	联营公司
乐清市梁荣置业有限公司	联营公司
重庆业博实业有限公司	联营公司
上海栖荔企业管理有限公司	联营公司
苏州金涵泽商务信息咨询有限公司	联营公司
苏州正丰置业发展有限公司	联营公司
南京锐昱房地产开发有限公司	联营公司
宁波亿兴企业管理有限责任公司	联营公司
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	联营公司
常州东南经济开发有限公司	联营公司

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	合营公司的子公司
温州新城恒裕房地产开发有限公司	合营公司的子公司
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	合营公司的子公司
青岛慧鼎置业有限公司	合营公司的子公司
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	合营公司的子公司
温州悦锦企业管理有限公司	合营公司的子公司
青岛慧泰置业有限公司	合营公司的子公司
上海融政新置业有限公司	合营公司的子公司
青岛慧成置业有限公司	合营公司的子公司
盐城鸿樾房地产开发有限公司	联营公司的子公司
盐城濮东房地产开发有限公司	联营公司的子公司
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	联营公司的子公司
正鹏（广州）置业发展有限公司	联营公司的子公司
绍兴驭远置业有限公司	联营公司的子公司
南昌聚帆房地产开发有限公司	联营公司的子公司
上海雅居睿房地产开发有限公司	联营公司的子公司
宁波悦隆房地产开发有限公司	联营公司的子公司
保定市爱之山房地产开发有限公司	联营公司的子公司
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	联营公司的子公司
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	联营公司的子公司
台州驭远置业有限公司	联营公司的子公司
盛塑（上海）综合能源服务有限公司	联营公司的子公司
盛统（上海）综合能源服务有限公司	联营公司的子公司
盛供（上海）综合能源服务有限公司	联营公司的子公司
吾盛（上海）综合能源服务有限公司	联营公司的子公司

盛苇（上海）综合能源服务有限公司	联营公司的子公司
吾盛（天津）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
盛庸（上海）综合能源服务有限公司	联营公司的子公司
盛樾（上海）综合能源服务有限公司	联营公司的子公司
盛嵩（上海）综合能源服务有限公司	联营公司的子公司
盛铮（上海）综合能源服务有限公司	联营公司的子公司
盛崧（上海）综合能源服务有限公司	联营公司的子公司
盛围（上海）综合能源服务有限公司	联营公司的子公司
盛韵（上海）综合能源服务有限公司	联营公司的子公司
吾盛（盐城）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
盛昇（上海）综合能源服务有限公司	联营公司的子公司
承盛（常州）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
滁州吾盛新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（如皋）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
北海吾盛新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（淮安）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
承盛（衢州）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（泗洪）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（连云港）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
承盛（随州）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
温州吾盛光伏能源有限公司	联营公司的子公司
吾盛（宿迁泗阳）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（宁波镇海）光伏科技有限公司	联营公司的子公司
铜陵吾盛新能源科技有限公司	联营公司的子公司
仙居吾盛光伏能源有限公司	联营公司的子公司
吾盛（襄阳）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
陕西承津吾盛新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（沧州）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
承盛（荆州）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（启东）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
进贤盛昶新能源科技有限公司	联营公司的子公司
承里（济宁）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
盛臻（扬中）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
安阳盛耀新能源科技有限公司	联营公司的子公司
承盛（昆明）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（上海）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
镇江吾盛光伏能源有限公司	联营公司的子公司
吾盛（徐州）光伏能源有限公司	联营公司的子公司
吾盛（海盐）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
蚌埠吾盛新能源科技有限公司	联营公司的子公司
阜阳吾盛新能源科技有限公司	联营公司的子公司
淮南吾盛新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（宝应）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（西安）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
长沙吾盛新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（晋江）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
承盛（玉环）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（慈溪）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（湖州南浔）新能源科技有限公司	联营公司的子公司

吾盛（新沂）光伏能源有限公司	联营公司的子公司
钦州吾盛新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（义乌）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
淮北吾盛新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（泰安）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
宝鸡津北源新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（嘉兴桐乡）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（重庆）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（嵊州）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
延安吾盛新能源科技有限公司	联营公司的子公司
高邮吾盛光伏能源有限公司	联营公司的子公司
贵港吾盛新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（泰州）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
宿州吾盛新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（肇庆四会）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
汉中承里北能源科技有限公司	联营公司的子公司
六安吾盛新能源科技有限公司	联营公司的子公司
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	联营公司的子公司
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	联营公司的子公司
保定市爱之沙房地产开发有限公司	联营公司的子公司
宁波荣慈置业有限公司	联营公司的子公司
来安金弘新房地产有限公司	联营公司的子公司
太仓鸿郡房地产开发有限公司	联营公司的子公司
淮安市安良房地产开发有限公司	联营公司的子公司
北京景西房地产开发有限公司	联营公司的子公司
乐清昌悦置业有限公司	联营公司的子公司
镇江威信模块建筑有限公司	联营公司之子公司
天津和益住房租赁服务有限公司	联营公司的子公司
嘉兴稳信佰创信息咨询服务有限责任公司	联营公司的子公司
晋宁滇池置业有限公司	联营公司的子公司
盛局（上海）综合能源服务有限公司	联营公司的子公司
盛级（上海）综合能源服务有限公司	联营公司的子公司
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
烟台市宜明润物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家叁贰企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家叁叁企业管理有限公司	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
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
上海海之擎能源发展有限公司	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
富域发展集团有限公司	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
江苏云柜网络技术有限公司	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
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
常州悦盛咨询管理有限公司	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
新城发展投资有限公司	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
吾行悦充（上海）科技服务有限公司	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
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
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
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
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
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
上海新橙家零壹企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新北新橙家企业管理服务有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家贰捌企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家贰伍企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家贰零企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家壹捌企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家贰贰企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家壹柒企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家贰壹企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家壹玖企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家贰肆企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家贰叁企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家壹陆企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家壹伍企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
无锡新橙家零陆企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家贰陆企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
无锡新橙家零壹企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
无锡新橙家零捌企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家贰柒企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
无锡新橙家零肆企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
苏州新橙家零贰企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
苏州新橙家零叁企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
无锡新橙家零伍企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
无锡新橙家零柒企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
无锡新橙家零玖企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
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

连云港恒盛置业有限公司	2024 年 3 月 14 日之前为本集团合营企业
惠州市富多利实业有限公司	2024 年 2 月 8 日之前为本集团联营企业
上海松铭房地产开发有限公司	2024 年 4 月 10 日之前为本集团合营企业 2024 年 4 月 10 日之后为本集团子公司
南京新城广阅房地产有限公司	2024 年 5 月 22 日之前为本集团合营企业 2024 年 5 月 22 日之后为本集团子公司
杭州滨通房地产开发有限公司	2024 年 8 月 20 日之前为本集团合营企业
唐山郡成房地产开发有限公司	2024 年 11 月 27 日之前为本集团合营企业 2024 年 11 月 27 日之后为本集团子公司
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	2024 年 12 月 26 日之前为本集团联营企业 2024 年 12 月 26 日之后为本集团子公司

5、关联交易情况

(1) 关联担保情况

① 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
苏州骁竣房地产开发有限公司	179,586,000	2020-7-27	2028-11-30	否
盐城鸿樾房地产开发有限公司	14,418,006	2021-5-17	2028-5-21	否
盐城濮东房地产开发有限公司	104,988,380	2021-12-15	2029-6-12	否
常州恒劲房地产开发有限公司	72,520,000	2021-12-8	2028-12-8	否
淮安新美龙置业有限公司	340,221,000	2022-12-28	2030-6-21	否
常州绿都房地产有限公司	176,696,970	2023-1-16	2032-1-15	否
张家港恒旭房地产开发有限公司	47,334,000	2023-12-29	2029-1-2	否
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	124,891,200	2021-7-20	2032-7-30	否
正鹏（广州）置业发展有限公司	442,024,000	2022-12-31	2025-12-31	否
佛山锦宏置业有限公司	341,247,000	2023-1-16	2026-1-16	否
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	24,000,000	2021-7-28	2027-7-26	否
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	290,521,000	2024-8-14	2037-8-14	否
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	32,430,624	2024-11-26	2034-12-31	否
绍兴驭远置业有限公司	49,233,129	2021-4-25	2027-2-23	否
南昌聚帆房地产开发有限公司	254,825,664	2021-10-11	2028-4-10	否
温州新城恒裕房地产开发有限公司	256,647,100	2021-10-18	2027-10-17	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（附注五、17）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	质押终止日	质押是否已经履行完毕
佛山锦宏置业有限公司	341,247,000	2023-1-16	2026-1-16	否
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	124,891,200	2021-7-20	2032-7-30	否
盐城濮东房地产开发有限公司	104,988,380	2021-12-15	2029-6-12	否
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	290,521,000	2024-8-14	2037-8-14	否
正鹏（广州）置业发展有限公司	442,024,000	2022-12-31	2025-12-31	否
温州新城恒裕房地产开发有限公司	256,647,100	2021-10-18	2029-4-17	否

(2) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

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
常州祥泰房地产开发有限公司	项目管理服务	19,725,523	2,708,271
常州新城悦兴房地产开发有限公司	项目管理服务	9,336,323	668,201
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	项目管理服务	6,701,797	398,289
常州绿都房地产有限公司	项目管理服务	6,638,133	14,560,942
长沙茂想置业有限公司	项目管理服务	6,204,040	
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	项目管理服务	4,472,803	2,400,590
上海雅居睿房地产开发有限公司	项目管理服务	3,349,057	
宁波悦隆房地产开发有限公司	项目管理服务	3,301,887	566,038
南宁招商汇泽房地产有限公司	项目管理服务	2,904,405	3,767,705
南京振新业房地产开发有限公司	项目管理服务	2,803,421	
唐山郡成房地产开发有限公司	项目管理服务	2,543,401	20,598
苏州兆达房地产开发有限公司	项目管理服务	2,518,868	490,566
嘉善盛泰置业有限公司	项目管理服务	2,494,616	85,480
成都市美曜房地产开发有限公司	项目管理服务	2,376,918	
保定市爱之山房地产开发有限公司	项目管理服务	2,277,398	4,468,646
南京新振城房地产开发有限公司	项目管理服务	2,175,864	
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	项目管理服务	2,123,189	7,796,129
常州恒劲房地产开发有限公司	项目管理服务	1,942,534	3,313,306
南通恒泽房地产有限公司	项目管理服务	1,823,269	4,044,991
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	项目管理服务	1,611,732	
淮安瑞悦房地产开发有限公司	项目管理服务	1,551,777	1,749,436
长沙乾璟置业有限公司	项目管理服务	1,415,094	3,930,818
重庆蓝波湾置业有限公司	项目管理服务	1,390,838	1,566,058
天津市淀兴房地产开发有限公司	项目管理服务	1,255,580	127,954
淮安市恒淮房地产开发有限公司	项目管理服务	1,183,019	
重庆美城金房地产开发有限公司	项目管理服务	1,129,240	
日照亿昶房地产开发有限公司	项目管理服务	1,040,103	212,895
济南世茂新纪元置业有限公司	项目管理服务	903,863	2,088,034
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	项目管理服务	807,547	124,528
烟台恒睿房地产开发有限公司	项目管理服务	774,377	37,481
张家港恒旭房地产开发有限公司	项目管理服务	645,436	
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	项目管理服务	618,278	1,423,349
天津新城宝郡房地产开发有限公司	项目管理服务	615,964	711,214
镇江悦璟房地产开发有限公司	项目管理服务	582,008	
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	项目管理服务	532,763	19,693,327
常州东南经济开发有限公司	项目管理服务	471,698	
佛山锦宏置业有限公司	项目管理服务	393,795	
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	项目管理服务	343,053	257,290
镇江颐发房地产开发有限公司	项目管理服务	311,953	133,949
平湖市卓耀房地产开发有限公司	项目管理服务	281,509	1,480,755
南京旭新天置业有限公司	项目管理服务	268,128	4,377,564
台州驭远置业有限公司	项目管理服务	179,317	4,300,736
九江市悦祥房地产开发有限公司	项目管理服务	150,065	12,007

绍兴驭远置业有限公司	项目管理服务	140,062	456,149
长沙梦茂置业有限公司	项目管理服务	111,321	18,363
邳州锦道房地产开发有限公司	项目管理服务	107,777	
邳州珍宝岛房地产有限公司	项目管理服务	83,424	
常州亿泰房地产开发有限公司	项目管理服务	81,200	
盐城鸿樾房地产开发有限公司	项目管理服务	50,129	37,284
苏州骁竣房地产开发有限公司	项目管理服务	49,057	
南通招鑫置业有限公司	项目管理服务	44,931	1,621,713
盐城濮东房地产开发有限公司	项目管理服务	38,351	
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	项目管理服务	30,754	30,750
常州恒旭房地产开发有限公司	项目管理服务	22,377	3,836,611
盐城鸿盛房地产开发有限公司	项目管理服务	19,179	534,086
淮安新美龙置业有限公司	项目管理服务	13,184	2,910,873
正鹏（广州）置业发展有限公司	项目管理服务	11,468	8,424
青岛慧鼎置业有限公司	项目管理服务	11,058	23,748
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	项目管理服务	9,041	18,512
常熟中置房地产有限公司	项目管理服务	9,010	
苏州正信置业发展有限公司	项目管理服务	6,839	
嘉善尚湾房地产开发有限公司	项目管理服务	6,643	
武汉恒烨房地产开发有限公司	项目管理服务	6,626	8,552
成都融辉桥宇置业有限公司	项目管理服务	5,814	
莒县悦隽置业有限公司	项目管理服务	4,920	
北京新城金郡房地产开发有限公司	项目管理服务	3,779	4,601
苏州盛玺房地产有限公司	项目管理服务	3,695	
聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	项目管理服务	3,628	6,908
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
太仓鸿郡房地产开发有限公司	项目管理服务		9,378,460
芜湖新中房置业有限责任公司	项目管理服务		6,642,779
淮安市安良房地产开发有限公司	项目管理服务		4,716,981
如皋市鸿璟房地产有限公司	项目管理服务		4,325,399
苏州聿雅房地产开发有限公司	项目管理服务		4,322,795
南京招锦弘新房地产开发有限公司	项目管理服务		4,160,377
常州凯拓房地产开发有限公司	项目管理服务		3,488,216
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	项目管理服务		3,453,701
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
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	项目管理服务		2,171,107
北京悦创房地产开发有限公司	项目管理服务		1,873,868
唐山荣禄房地产开发有限公司	项目管理服务		1,508,280
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
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
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
苏州正冠房地产开发有限公司	项目管理服务		678,330
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	项目管理服务		552,537
上海嘉禹置业有限公司	项目管理服务		424,843

南昌聚帆房地产开发有限公司	项目管理服务		403,747
如皋市恒昱房地产有限公司	项目管理服务		384,891
平湖恒璟房地产开发有限公司	项目管理服务		373,491
黄冈市碧达房地产开发有限公司	项目管理服务		232,493
天津金拓房地产开发有限公司	项目管理服务		148,724
镇江恒祥房地产开发有限公司	项目管理服务		126,946
温州新城亿博房地产开发有限公司	项目管理服务		125,472
合肥新城创域房地产有限公司	项目管理服务		50,377
温州新城恒裕房地产开发有限公司	项目管理服务		26,985
天津俊安房地产开发有限公司	项目管理服务		21,412
连云港恒盛置业有限公司	项目管理服务		9,769
阜阳中之环置业有限公司	项目管理服务		5,095
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
吾盛（上海）综合能源服务有限公司	设计及采购服务	40,450,092	
成都兴青房地产开发有限公司	设计及采购服务	24,146,324	15,048,881
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	设计及采购服务	21,204,339	31,843,860
吾盛（上海）能源科技有限公司	设计及采购服务	19,468,503	
佛山锦宏置业有限公司	设计及采购服务	16,470,666	29,420,066
烟台恒睿房地产开发有限公司	设计及采购服务	10,348,976	568,939
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	设计及采购服务	6,547,064	4,426,763
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	设计及采购服务	6,348,135	30,241,667
正鹏（广州）置业发展有限公司	设计及采购服务	5,899,501	417,059
武汉恒烨房地产开发有限公司	设计及采购服务	5,315,870	6,826,873
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	设计及采购服务	4,242,250	5,445,936
日照亿昶房地产开发有限公司	设计及采购服务	3,709,545	6,650,387
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	设计及采购服务	3,329,056	7,704,674
温州新城亿博房地产开发有限公司	设计及采购服务	770,065	2,273,310
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	设计及采购服务	411,704	4,154,613
盐城鸿盛房地产开发有限公司	设计及采购服务	38,400	35,075,227
西藏新城悦物业服务股份有限公司	设计及采购服务	26,887	
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
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
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	设计及采购服务		1,313,652
南京新劲联房地产开发有限公司	设计及采购服务		1,159,770
南通恒泽房地产有限公司	设计及采购服务		887,829
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	设计及采购服务		824,247
台州锦昌置业有限公司	设计及采购服务		663,308
保定市爱之沙房地产开发有限公司	设计及采购服务		577,829
南宁招商汇泽房地产有限公司	设计及采购服务		501,242
平湖市卓耀房地产开发有限公司	设计及采购服务		461,771
常州恒旭房地产开发有限公司	设计及采购服务		458,283
淮安瑞悦房地产开发有限公司	设计及采购服务		456,223
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	设计及采购服务		416,932
南京旭新天置业有限公司	设计及采购服务		391,401
镇江恒祥房地产开发有限公司	设计及采购服务		303,774
南通市鸿茂房地产有限公司	设计及采购服务		302,858
南京振新业房地产开发有限公司	设计及采购服务		281,256
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	设计及采购服务		195,579

平湖恒璟房地产开发有限公司	设计及采购服务		190,728
苏州正冠房地产开发有限公司	设计及采购服务		178,774
太仓鸿郡房地产开发有限公司	设计及采购服务		173,097
苏州晟铭房地产开发有限公司	设计及采购服务		166,038
盐城濮东房地产开发有限公司	设计及采购服务		165,817
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
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
苏州丰雅房地产开发有限公司	设计及采购服务		84,758
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
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
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	设计及采购服务		43,155
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

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	342,544,287			596,908,714
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	接受劳务	49,320,484			
富域发展集团有限公司	接受劳务	10,859,860			6,142,052
吾盛（上海）能源科技有限公司	接受劳务	6,938,540			7,084,003
盛塑（上海）综合能源服务有限公司	接受劳务	5,976,733			19,128,525
盛统（上海）综合能源服务有限公司	接受劳务	5,821,084			10,970,000
盛供（上海）综合能源服务有限公司	接受劳务	5,640,773			9,225,542
吾盛（上海）综合能源服务有限公司	接受劳务	5,502,724			5,070,689
盛苇（上海）综合能源服务有限公司	接受劳务	3,083,879			
吾盛（天津）新能源科技有限公司	接受劳务	2,956,740			2,605,307
常州德润咨询管理有限公司	接受劳务	2,714,965			1,535,513
盛庸（上海）综合能源服务有限公司	接受劳务	2,078,733			
盛樾（上海）综合能源服务有限公司	接受劳务	1,750,247			
盛嵩（上海）综合能源服务有限公司	接受劳务	1,691,317			
盛铮（上海）综合能源服务有限公司	接受劳务	1,535,609			
盛崧（上海）综合能源服务有限公司	接受劳务	1,427,367			
盛围（上海）综合能源服务有限公司	接受劳务	1,338,491			
盛韵（上海）综合能源服务有限公司	接受劳务	1,292,896			
吾盛（盐城）新能源科技有限公司	接受劳务	1,244,183			
盛昇（上海）综合能源服务有限公司	接受劳务	1,217,554			
承盛（常州）新能源科技有限公司	接受劳务	1,202,466			
滁州吾盛新能源科技有限公司	接受劳务	1,036,317			
吾盛（如皋）新能源科技有限公司	接受劳务	800,925			
北海吾盛新能源科技有限公司	接受劳务	767,315			
吾盛（淮安）新能源科技有限公司	接受劳务	673,300			
承盛（衢州）新能源科技有限公司	接受劳务	649,858			
吾盛（泗洪）新能源科技有限公司	接受劳务	581,170			
吾盛（连云港）新能源科技有限公司	接受劳务	577,658			
上海任素数码科技有限公司	接受劳务	570,170			367,429

承盛（随州）新能源科技有限公司	接受劳务	520,340			
温州吾盛光伏能源有限公司	接受劳务	478,726			
吾盛（宿迁泗阳）新能源科技有限公司	接受劳务	478,482			
吾盛（宁波镇海）光伏科技有限公司	接受劳务	457,203			
铜陵吾盛新能源科技有限公司	接受劳务	455,823			
仙居吾盛光伏能源有限公司	接受劳务	430,215			
吾盛（襄阳）新能源科技有限公司	接受劳务	420,604			
陕西承津吾盛新能源科技有限公司	接受劳务	408,717			
吾盛（沧州）新能源科技有限公司	接受劳务	403,727			
承盛（荆州）新能源科技有限公司	接受劳务	374,069			
吾盛（启东）新能源科技有限公司	接受劳务	368,112			
进贤盛昶新能源科技有限公司	接受劳务	347,925			
承里（济宁）新能源科技有限公司	接受劳务	347,432			
盛臻（扬中）新能源科技有限公司	接受劳务	339,044			
安阳盛耀新能源科技有限公司	接受劳务	336,497			
承盛（昆明）新能源科技有限公司	接受劳务	319,681			
吾盛（上海）新能源科技有限公司	接受劳务	304,236			908,974
镇江吾盛光伏能源有限公司	接受劳务	297,558			
吾盛（徐州）光伏能源有限公司	接受劳务	287,881			
吾盛（海盐）新能源科技有限公司	接受劳务	285,490			318,905
蚌埠吾盛新能源科技有限公司	接受劳务	276,235			
阜阳吾盛新能源科技有限公司	接受劳务	272,694			
淮南吾盛新能源科技有限公司	接受劳务	268,309			
吾盛（宝应）新能源科技有限公司	接受劳务	262,461			358,375
吾盛（西安）新能源科技有限公司	接受劳务	253,080			
长沙吾盛新能源科技有限公司	接受劳务	251,426			
吾盛（晋江）新能源科技有限公司	接受劳务	249,271			
承盛（玉环）新能源科技有限公司	接受劳务	239,436			
吾盛（慈溪）新能源科技有限公司	接受劳务	237,089			
吾盛（湖州南浔）新能源科技有限公司	接受劳务	232,467			
吾盛（新沂）光伏能源有限公司	接受劳务	231,756			
钦州吾盛新能源科技有限公司	接受劳务	224,034			
吾盛（义乌）新能源科技有限公司	接受劳务	219,596			
淮北吾盛新能源科技有限公司	接受劳务	219,185			
吾盛（泰安）新能源科技有限公司	接受劳务	218,786			
宝鸡津北源新能源科技有限公司	接受劳务	214,538			
吾盛（嘉兴桐乡）新能源科技有限公司	接受劳务	211,118			
吾盛（重庆）新能源科技有限公司	接受劳务	205,603			
吾盛（嵊州）新能源科技有限公司	接受劳务	204,770			235,432
延安吾盛新能源科技有限公司	接受劳务	197,573			
高邮吾盛光伏能源有限公司	接受劳务	190,988			
贵港吾盛新能源科技有限公司	接受劳务	185,604			
吾盛（泰州）新能源科技有限公司	接受劳务	180,204			
宿州吾盛新能源科技有限公司	接受劳务	176,203			
吾盛（肇庆四会）新能源科技有限公司	接受劳务	165,659			
汉中承里北能源科技有限公司	接受劳务	150,554			
鼎信长城投资管理集团有限公司	接受劳务	121,220			554,167
六安吾盛新能源科技有限公司	接受劳务	109,935			
常州绿都房地产有限公司	接受劳务	29,862			3,559,531
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	接受劳务				26,922,923
保定市爱之山房地产开发有限公司	接受劳务				4,750,765
南昌聚帆房地产开发有限公司	接受劳务				3,000,000
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
天津市淀兴房地产开发有限公司	接受劳务				195,000

威信广厦模块住宅工业有限公司	接受劳务				23,516,495
常州绿都房地产有限公司	采购商品	838,112,856			
江苏新橙家企业管理有限公司	采购商品	14,639,710			
上海新橙家零壹企业管理有限公司	采购商品	215,148			
常州新北新橙家企业管理服务有限公司	采购商品	32,359			
常州新橙家贰捌企业管理有限公司	采购商品	32,254			
常州新橙家贰伍企业管理有限公司	采购商品	20,363			
常州新橙家贰零企业管理有限公司	采购商品	20,032			
常州新橙家壹捌企业管理有限公司	采购商品	15,721			
常州新橙家贰贰企业管理有限公司	采购商品	15,115			
常州新橙家壹柒企业管理有限公司	采购商品	14,571			
常州新橙家贰壹企业管理有限公司	采购商品	13,583			
常州新橙家壹玖企业管理有限公司	采购商品	7,485			
常州新橙家贰肆企业管理有限公司	采购商品	7,408			
常州新橙家贰叁企业管理有限公司	采购商品	7,348			
常州新橙家壹陆企业管理有限公司	采购商品	5,992			
常州新橙家壹伍企业管理有限公司	采购商品	5,944			
无锡新橙家零陆企业管理有限公司	采购商品	4,075			
常州新橙家贰陆企业管理有限公司	采购商品	3,964			
无锡新橙家零壹企业管理有限公司	采购商品	2,992			
无锡新橙家零捌企业管理有限公司	采购商品	1,599			
常州新橙家贰柒企业管理有限公司	采购商品	1,334			
无锡新橙家零肆企业管理有限公司	采购商品	1,001			
苏州新橙家零贰企业管理有限公司	采购商品	677			
苏州新橙家零叁企业管理有限公司	采购商品	619			
无锡新橙家零伍企业管理有限公司	采购商品	562			
无锡新橙家零柒企业管理有限公司	采购商品	343			
无锡新橙家零玖企业管理有限公司	采购商品	339			

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明
☐适用 ☒不适用

(3) 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

(4) 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
西藏新城悦物业服务股份有限公司	投资性房地产	4,216,445	4,035,384
新城发展控股有限公司	投资性房地产	1,344,982	1,354,240

上海海之擎能源发展有限公司	投资性房地产	999,610	1,108,015
江苏新橙家企业管理有限公司	投资性房地产	577,070	316,190
江苏星轶影院管理有限公司	投资性房地产		147,590,801
江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	投资性房地产		39,745,055
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
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
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
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
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
南宁多奇妙企业管理咨询有限公司	投资性房地产		967,597
蚌埠新城多奇妙儿童娱乐有限公司	投资性房地产		574,556

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

(5) 本集团为关联方代垫款项

单位：元 币种：人民币

关联方	本期发生额	上期发生额
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	125,788,670	67,906,420
正鹏（广州）置业发展有限公司	119,062,141	5,500
烟台恒睿房地产开发有限公司	116,254,588	13,223,544
天津市淀兴房地产开发有限公司	65,140,358	7,104,880
天津新城璞晖房地产开发有限公司	40,839,182	
南京新振城房地产开发有限公司	20,353,704	149,551
常州祥泰房地产开发有限公司	17,253,956	
成都兴青房地产开发有限公司	16,939,775	388
青岛慧鼎置业有限公司	13,169,254	
温州新城亿博房地产开发有限公司	13,110,123	23,038,294
天津新城宝郡房地产开发有限公司	12,554,848	211,275
镇江亿腾房地产开发有限公司	10,001,638	
常州新城悦兴房地产开发有限公司	9,831,320	70,389,698
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	9,142,541	
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	8,548,257	421,768
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	7,269,820	
淮安新碧房地产开发有限公司	7,134,176	4,692,000
常州恒旭房地产开发有限公司	7,033,482	389,438
盐城鸿盛房地产开发有限公司	6,771,302	
镇江恒祥房地产开发有限公司	5,939,080	
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	5,866,626	16,153,654
日照亿昶房地产开发有限公司	5,445,262	10,812,890
南通市鸿茂房地产有限公司	4,899,316	
佛山锦宏置业有限公司	4,502,781	290,094
绍兴豪湖房地产开发有限公司	4,125,262	
天津俊安房地产开发有限公司	3,725,202	3,927,603

武汉恒烨房地产开发有限公司	3,691,868	15,000,000
南昌聚帆房地产开发有限公司	3,124,765	
南京振新业房地产开发有限公司	3,050,117	
苏州金世纪房地产开发有限公司	2,894,915	4,000,000
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	2,595,193	40,160
盐城濮东房地产开发有限公司	2,485,066	
长沙茂想置业有限公司	2,268,962	
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	1,725,843	
长沙梦茂置业有限公司	1,550,536	
台州锦昌置业有限公司	1,178,242	
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	659,462	
邳州锦道房地产开发有限公司	536,676	
邳州珍宝岛房地产有限公司	475,032	
温州新城恒裕房地产开发有限公司	454,530	
常州亿泰房地产开发有限公司	419,569	
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	418,485	
绍兴驭远置业有限公司	412,155	
威信广厦模块住宅工业有限公司	390,000	
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	324,830	
阜阳中之环置业有限公司	323,179	38,043
九江市悦祥房地产开发有限公司	224,685	
潍坊亿昌房地产开发有限公司	186,161	2,845,786
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	170,845	
天津璞华贸易有限公司	152,773	
莒县悦隼置业有限公司	119,575	
北京悦创房地产开发有限公司	104,305	
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	87,596	
北京新城金郡房地产开发有限公司	36,855	
天津新城悦茂房地产开发有限公司	34,965	
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	33,660	
昆山德睿房地产开发有限公司	28,780	
盐城鸿樾房地产开发有限公司	7,854	
南京新保弘房地产有限公司	4,656	
镇江颐发房地产开发有限公司	911	
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	50	
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
泰安新城悦泰房地产开发有限公司		73,000,000
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
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
连云港鸿恒房地产开发有限公司		24,231,790
杭州英源贸易有限公司		17,163,000
常州恒劲房地产开发有限公司		14,700,000
成都市鸿卓房地产开发有限公司		12,913,045
绍兴保骏置地有限公司		7,400,100
常熟市新碧房地产开发有限公司		4,750,000

常州新城鸿茂房地产开发有限公司		4,375,000
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
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
唐山荣禄房地产开发有限公司		81,301
连云港恒盛置业有限公司		64,133
芜湖新中房置业有限责任公司		10,762
南京弘新房地产开发有限公司		3,399
合 计	690,875,760	1,763,594,940

(6) 归还关联方借款

单位：元 币种：人民币

关联方	本期发生额	上期发生额
新城发展投资有限公司	2,408,249,991	385,000,000
富域发展集团有限公司	1,562,050,225	412,661,000
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	1,460,800,000	
常州悦盛咨询管理有限公司	848,400,000	
江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	547,464,936	
香港宏盛发展有限公司	252,499,362	986,082,036
江苏云柜网络技术有限公司	4,840	1,084,492,449
合 计	7,079,469,354	2,868,235,485

(7) 向关联方转出资金

单位：元 币种：人民币

关联方	本期发生额	上期发生额
温州悦锦企业管理有限公司	1,016,546,156	170,610,220
常州绿都房地产有限公司	887,267,057	
南通市鸿茂房地产有限公司	582,143,413	10,826,025
常州东南经济开发有限公司	391,177,955	64,205,825
绍兴保骏置地有限公司	298,800,000	
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	293,497,422	
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	236,588,990	
南京招锦弘新房地产开发有限公司	200,000,000	
天津市淀兴房地产开发有限公司	189,337,214	250,789,027
温州和枫商务信息咨询有限公司	177,615,000	
嘉善裕辰房地产开发有限公司	129,554,354	10,771,500
南通恒耀房地产开发有限公司	127,750,050	
青岛慧泰置业有限公司	114,365,941	
南通招鑫置业有限公司	95,550,000	794,136,640
常州新城悦兴房地产开发有限公司	75,000,001	
保定市爱之晴置业有限公司	70,948,366	
苏州盛玺房地产有限公司	68,000,000	
天津璞宏房地产开发有限公司	65,030,000	
日照亿昶房地产开发有限公司	59,214,381	186,326,298
镇江恒祥房地产开发有限公司	57,960,000	4,703,791
扬州启辉置业有限公司	54,843,597	

惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	44,051,000	
淮安新美龙置业有限公司	38,000,000	363,318,588
淮安市尚诚置业发展有限公司	38,000,000	245,768,731
重庆业博实业有限公司	37,020,000	
温州新城亿博房地产开发有限公司	35,567,305	54,064,938
成都兴青房地产开发有限公司	31,649,723	157,217,751
乐清市梁荣置业有限公司	30,000,000	150,000
南通卓苏房地产开发有限公司	30,000,000	
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	25,740,000	802,498
烟台恒睿房地产开发有限公司	25,140,000	6,388,166
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	25,000,000	200,488
杭州英源贸易有限公司	22,605,710	
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	21,444,077	
无锡市晨业房地产有限公司	19,673,500	
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	16,064,069	90,297,809
张家港恒旭房地产开发有限公司	15,141,000	
上海顺奚企业管理合伙企业（有限合伙）	13,535,285	
重庆亿臻房地产开发有限公司	13,330,802	21,918,852
苏州嘉众房地产开发有限公司	12,540,000	98,163,810
成都市鸿卓房地产开发有限公司	10,403,232	512,179
如皋市恒昱房地产有限公司	10,000,000	10,005,620
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	9,800,226	
青岛慧鼎置业有限公司	9,042,325	28,818,960
上海融政新置业有限公司	8,742,290	
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	8,350,035	10,121
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	8,060,000	6,500,000
宁波悦隆房地产开发有限公司	7,609,815	
常州亿隆房地产开发有限公司	6,565,436	34,564
武汉恒烨房地产开发有限公司	6,500,000	12,096,642
嘉善盛泰置业有限公司	6,343,368	252,739
天津新城悦茂房地产开发有限公司	6,000,000	34,384
南宁招商汇泽房地产有限公司	5,338,027	40,000,000
台州锦昌置业有限公司	4,917,000	6,508,137
合肥新城创域房地产有限公司	4,620,000	
杭州聚帆企业管理有限公司	4,306,283	46,209,372
邳州珍宝岛房地产有限公司	4,250,000	22,500,000
苏州正信置业发展有限公司	3,278,000	22,007,157
连云港鸿恒房地产开发有限公司	3,000,000	
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	2,995,712	38,987,473
张家港市祥盛房地产开发有限公司	2,722,052	4,003,618
苏州兆达房地产开发有限公司	2,670,000	520,000
黄冈市碧达房地产开发有限公司	2,640,000	
天津新城璞晖房地产开发有限公司	2,577,349	
绍兴豪湖房地产开发有限公司	2,559,000	521,838,644
西藏新城悦物业服务股份有限公司	2,228,771	
常州新城鸿茂房地产开发有限公司	1,925,000	
成都融辉桥宇置业有限公司	1,787,006	
吾盛（天津）新能源科技有限公司	1,770,104	114,897
苏州骁竣房地产开发有限公司	1,733,108	50,855

青岛双城房地产有限公司	1,609,451	
天津和益住房租赁服务有限公司	1,424,969	
青岛达铭房地产开发有限公司	1,313,075	
天津俊安房地产开发有限公司	1,283,053	35,509,991
重庆美城金房地产开发有限公司	1,061,810	3,651,299
常熟市新碧房地产开发有限公司	625,000	
绍兴驭远置业有限公司	357,854	145,090
潍坊亿昌房地产开发有限公司	325,471	5,716,000
九江市悦祥房地产开发有限公司	291,094	147,711
天津新城宝郡房地产开发有限公司	249,656	941,341
保定市爱之沙房地产开发有限公司	156,800	
常熟中置房地产有限公司	90,028	474,503,184
苏州胜悦房地产开发有限公司	81,000	
吾盛（上海）能源科技有限公司	46,108	138,853
威信广厦模块住宅工业有限公司	42,993	
盛供（上海）综合能源服务有限公司	31,448	
天津昌胜房地产信息咨询有限公司	26,928	
嘉善骏盛房地产开发有限公司	12,117	
宁波荣慈置业有限公司	10,571	10,571
镇江颐发房地产开发有限公司	911	22,979,391
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	50	7,496,077
云南通泽置业有限公司		367,791,197
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
昆山德睿房地产开发有限公司		143,899,703
南京新振城房地产开发有限公司		105,095,410
温岭新城恒悦房地产开发有限公司		102,000,000
苏州金世纪房地产开发有限公司		89,792,765
莒县悦隼置业有限公司		87,167,274
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司		78,428,192
连云港尚悦兴房地产开发有限公司		72,299,628
保定市爱之谷置业有限公司		71,050,000
温州新城鸿宇房地产开发有限公司		54,501,508
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
昆明新城亿崧房地产开发有限公司		50,083,085
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
正盛（广州）置业发展有限公司		39,800,000
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司		39,020,000
南京振新业房地产开发有限公司		36,867,335
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
嘉兴稳信佰创信息咨询服务服务有限公司		14,847,186
金华新城亿佳房地产开发有限公司		14,570,000
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司		14,273,971
香港创拓发展有限公司		14,251,832
鼎信长城投资管理集团有限公司		11,195,785

苏州百翔置业有限公司		11,156,272
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司		8,960,019
常州祥泰房地产开发有限公司		7,078,087
上海恒固房地产开发有限公司		7,000,000
上海玺越房地产开发有限公司		6,440,000
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
合肥盛卓房地产开发有限公司		5,184,892
长沙梦茂置业有限公司		4,427,322
常州恒旭房地产开发有限公司		4,233,279
杭州滨通房地产开发有限公司		3,375,000
连云港恒盛置业有限公司		3,017,111
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
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司		897,796
南京弘新房地产开发有限公司		779,020
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
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
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
南京旭新天置业有限公司		218,942
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
镇江威信模块建筑有限公司		150,000
重庆蓝波湾置业有限公司		120,792
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
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

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		10,400
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
合 计	5,847,466,894	5,994,891,513

(8) 从关联方资金转入

单位：元 币种：人民币

关联方	本期发生额	上期发生额
温州和枫商务信息咨询有限公司	1,016,546,156	
常州绿都房地产有限公司	999,067,057	
南通市鸿茂房地产有限公司	587,042,729	155,725,254
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	293,497,422	
天津市淀兴房地产开发有限公司	254,477,572	189,352,914
成都兴青房地产开发有限公司	239,569,229	134,751,250
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	236,588,990	31,494,495
南京招锦弘新房地产开发有限公司	233,538,609	70,000,000
南京新振城房地产开发有限公司	210,590,998	153,686,004
绍兴保骏置地有限公司	174,882,977	
天津新城宝郡房地产开发有限公司	172,466,245	149,716,644
正鹏（广州）置业发展有限公司	170,978,385	47,200,732
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	141,852,739	5,763,268
嘉善裕辰房地产开发有限公司	129,554,354	31,480,000
杭州驭微置业有限公司	120,048,000	14,352,000
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	105,603,682	428,934,195
保定市爱之谷置业有限公司	101,897,622	
青岛慧泰置业有限公司	100,365,941	
常州新城悦兴房地产开发有限公司	84,831,321	5,662,099
南通恒耀房地产开发有限公司	73,653,855	
镇江恒祥房地产开发有限公司	65,670,425	22,680,000
如皋市恒昱房地产有限公司	65,575,000	16,774,996
日照亿昶房地产开发有限公司	64,659,643	269,188
绍兴豪湖房地产开发有限公司	62,796,535	10,516,741
烟台恒睿房地产开发有限公司	57,062,374	243,418
南通建秀咨询管理有限公司	52,500,000	
温州新城亿博房地产开发有限公司	48,677,428	4,331,616
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	44,051,000	
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	43,431,497	47,766,618
天津新城璞晖房地产开发有限公司	42,001,429	
正盛（广州）置业发展有限公司	39,800,000	39,800,000
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	39,020,000	
淮安新美龙置业有限公司	38,000,000	409,174,003
北京悦创房地产开发有限公司	35,932,500	76,265,400
武汉恒烨房地产开发有限公司	34,327,091	29,191,833
乐清市梁荣置业有限公司	30,000,000	
南宁招商汇泽房地产有限公司	26,377,322	45,338,027

扬州新城亿晟房地产开发有限公司	25,740,000	
台州新城鸿盛企业管理有限公司	23,684,833	32,607,394
杭州英源贸易有限公司	22,605,710	
青岛慧鼎置业有限公司	22,211,579	46,133,068
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	21,898,167	9,802,921
无锡市晨业房地产有限公司	19,673,500	
成都市鸿卓房地产开发有限公司	18,652,643	112,579,094
常州祥泰房地产开发有限公司	17,253,956	82,413,480
平湖恒璟房地产开发有限公司	17,171,839	
镇江颐发房地产开发有限公司	16,312,897	
镇江亿腾房地产开发有限公司	15,983,100	5,398
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	15,619,855	46,445,557
惠州市富多利实业有限公司	15,000,000	
成都融辉桥宇置业有限公司	14,317,906	20,330,000
上海顺奚企业管理合伙企业（有限合伙）	13,330,000	
九江市悦祥房地产开发有限公司	13,124,287	31,713,282
苏州嘉众房地产开发有限公司	12,540,000	19,140,000
衢州亿佳企业管理有限公司	12,366,338	
长沙梦茂置业有限公司	9,152,107	389,813
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	8,548,257	14,275,586
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	7,496,127	
南京弘新房地产开发有限公司	7,319,912	126,394
淮安新碧房地产开发有限公司	7,134,176	
常州恒旭房地产开发有限公司	7,033,482	4,430,731
盐城鸿盛房地产开发有限公司	6,771,302	25,014,034
台州锦昌置业有限公司	6,095,242	31,600,000
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	5,866,626	2,735,074
天津俊安房地产开发有限公司	5,008,255	11,006,752
苏州聿雅房地产开发有限公司	4,900,000	121,128,000
邳州珍宝岛房地产有限公司	4,725,032	3,000,000
合肥新城创域房地产有限公司	4,620,000	4,950,000
佛山锦宏置业有限公司	4,502,781	66,708,200
南京新保弘房地产有限公司	4,428,073	3,405,190
张家港市祥盛房地产开发有限公司	4,003,618	
苏州正信置业发展有限公司	3,978,157	
重庆美城金房地产开发有限公司	3,651,299	
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	3,320,542	60,318,486
南昌聚帆房地产开发有限公司	3,124,765	102,011,187
苏州金世纪房地产开发有限公司	2,894,915	48,965,240
苏州兆达房地产开发有限公司	2,670,000	8,520,000
黄冈市碧达房地产开发有限公司	2,640,000	
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	2,595,193	23,195,539
长沙茂想置业有限公司	2,268,962	
西藏新城悦物业服务股份有限公司	2,228,771	40,161,376
上海铭崧企业管理有限公司	2,001,000	
吾盛（天津）新能源科技有限公司	1,859,656	
苏州骁竣房地产开发有限公司	1,733,108	1,681,108
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	1,700,267	1,267,017
南通招鑫置业有限公司	1,007,548	697,598,860

张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	910,000	
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	659,462	203,953,505
南通卓苏房地产开发有限公司	625,000	3,500,000
天津和益住房租赁服务有限公司	623,073	
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	539,621	136,258
邳州锦道房地产开发有限公司	536,676	
潍坊亿昌房地产开发有限公司	511,632	2,130,000
温州新城恒裕房地产开发有限公司	454,530	137,773,536
常州亿泰房地产开发有限公司	419,569	186,944
南京振新业房地产开发有限公司	347,501	48,526,861
盐城濮东房地产开发有限公司	341,884	453,081
阜阳中之环置业有限公司	323,179	25,612,239
上海玺越房地产开发有限公司	233,477	
常州新城鸿茂房地产开发有限公司	175,000	17,500,000
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	170,845	2,348,297
莒县悦隼置业有限公司	119,575	1,610,000
天津璞华贸易有限公司	107,960	
苏州胜悦房地产开发有限公司	81,000	1,801,650
吾盛（上海）能源科技有限公司	46,108	108,206
上海钦波置业有限公司	36,905	
北京新城金郡房地产开发有限公司	36,855	161,210
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	33,660	102,000,000
盛供（上海）综合能源服务有限公司	31,448	
昆山德睿房地产开发有限公司	28,780	308,663
天津昌胜房地产信息咨询有限公司	26,928	
盐城鸿樾房地产开发有限公司	7,854	
天津新城悦茂房地产开发有限公司	5,648	16,857
上海雅居睿房地产开发有限公司		1,129,253,460
苏州百翔置业有限公司		313,879,016
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
天津金拓房地产开发有限公司		205,967,881
芜湖新中房置业有限责任公司		149,174,582
昆明新城亿崧房地产开发有限公司		104,621,055
重庆鼎华隆房地产开发有限公司		78,890,320
保定市爱之晴置业有限公司		70,948,367
淮安市恒淮房地产开发有限公司		44,367,184
南通恒泽房地产有限公司		42,918,564
常州东南经济开发有限公司		41,733,322
云南通泽置业有限公司		33,266,012
聊城新城鸿腾房地产开发有限公司		32,700,000
唐山郡成房地产开发有限公司		31,854,858
淮安瑞悦房地产开发有限公司		31,680,000
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
嘉兴稳信佰创信息咨询服务股份有限公司		28,076,021
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
苏州晟铭房地产开发有限公司		21,500,000

苏州凯雅盛房地产咨询有限公司		20,218,829
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
上海松铭房地产开发有限公司		18,722,000
苏州聿达德房地产咨询有限公司		18,307,254
香港创拓发展有限公司		14,250,000
上海新城万圣企业管理有限公司		13,300,000
如皋市鸿鑫房地产有限公司		13,200,000
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
鼎信长城投资管理集团有限公司		11,545,785
北京景西房地产开发有限公司		10,500,000
连云港尚悦兴房地产开发有限公司		10,172,250
威信广厦模块住宅工业有限公司		8,653,084
如皋市鸿璟房地产有限公司		6,934,966
苏州市龙光骏誉房地产有限公司		5,910,000
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
瑞安市鸿熹置业有限公司		4,000,000
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
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
来安金弘新房地产有限公司		2,970,000
南京锐昱房地产开发有限公司		1,781,234
常州恒劲房地产开发有限公司		1,000,000
常州亿隆房地产开发有限公司		660,000
常熟中置房地产有限公司		176,114
济南世茂新纪元置业有限公司		159,400
绍兴驭远置业有限公司		145,090
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
河南舜杰置业有限公司		74,871
拉萨通富企业管理有限公司		17,500
宁波亿兴企业管理有限责任公司		10,719
宁波荣慈置业有限公司		10,571
宁波森尼企业管理咨询有限公司		10,571
嘉善恒睿企业管理合伙企业（有限合伙）		1,200
合 计	6,697,136,080	7,514,983,926

(9) 收到关联方计息资金往来

单位：元 币种：人民币

关联方	本期发生额	上期发生额
香港宏盛发展有限公司	3,573,453,918	1,298,454,157
新城发展投资有限公司	1,478,900,000	625,811,182
富域发展集团有限公司	674,879,616	1,266,622,192
西藏新城悦物业服务股份有限公司	151,050,000	
江苏云柜网络技术有限公司		782,418,411

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
合 计	5,878,283,534	4,382,228,380

(10) 本集团向关联方提供计息资金

单位：元 币种：人民币

关联方	本期发生额	上期发生额
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
合 计		22,919,380

(11) 应支付给关联方的利息

单位：元 币种：人民币

关联方	本期发生额	上期发生额
香港宏盛发展有限公司	144,419,927	27,524,510
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	108,758,263	
新城发展投资有限公司	99,620,678	54,094,510
常州悦盛咨询管理有限公司	75,511,768	
江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	59,830,160	
富域发展集团有限公司	46,618,405	33,094,097
江苏云柜网络技术有限公司	10,991,468	336,201,060
合 计	545,750,669	450,914,177

(12) 应收取关联方的利息

单位：元 币种：人民币

关联方	本期发生额	上期发生额
南通恒泽房地产有限公司	11,289,088	
天津金拓房地产开发有限公司	8,846,536	
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
合 计	20,135,624	26,460,236

(13) 关联方资金拆借

☐ 适用 ☒ 不适用

(14) 关联方资产转让、债务重组情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(15) 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	2,899,871,600	2021-2-2	2026-5-2	否
富域发展集团有限公司	560,000,000	2023-6-16	2025-6-16	否
常州德润咨询管理有限公司	148,800,000	2023-6-16	2025-6-16	否

(16) 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	12,531,785	15,159,980

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1) 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	常州亿泰房地产开发有限公司	18,895,397	430,125		
应收账款	吾盛（上海）综合能源服务有限公司	13,126,443	298,803	200,000	4,508
应收账款	来安金弘新房地产有限公司	12,270,430	279,317	12,270,430	276,575
应收账款	南通恒泽房地产有限公司	10,307,560	234,636		
应收账款	吾盛（上海）能源科技有限公司	9,788,275	222,815		
应收账款	北京悦创房地产开发有限公司	8,434,027	191,988	8,840,314	199,261
应收账款	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	7,496,076	170,637		
应收账款	日照亿昶房地产开发有限公司	5,827,256	132,649		
应收账款	常州新城悦兴房地产开发有限公司	5,742,867	130,728		
应收账款	惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	5,726,079	130,345	4,316,084	97,285
应收账款	新昌县富高置业有限公司	5,600,000	127,475	5,600,000	126,224
应收账款	温州新城鸿宇房地产开发有限公司	5,441,474	123,867		
应收账款	常州祥泰房地产开发有限公司	3,735,437	85,031		
应收账款	张家港市祥盛房地产开发有限公司	3,680,865	83,789		
应收账款	常州绿都房地产有限公司	3,559,531	81,027	3,639,934	82,044
应收账款	成都兴青房地产开发有限公司	3,406,908	77,553	1,127,297	25,409
应收账款	唐山荣禄房地产开发有限公司	3,277,127	74,599		
应收账款	南京振新业房地产开发有限公司	2,971,626	67,644	118,418	2,669
应收账款	重庆亿臻房地产开发有限公司	2,969,198	67,589		
应收账款	上海雅居睿房地产开发有限公司	2,840,000	64,648		
应收账款	重庆美城金房地产开发有限公司	2,788,521	63,476		
应收账款	镇江恒祥房地产开发有限公司	2,500,000	56,909	12,500,000	281,750
应收账款	南京新振城房地产开发有限公司	2,306,416	52,502		
应收账款	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	1,947,499	44,332	3,531,208	79,593
应收账款	青岛慧成置业有限公司	1,407,083	32,030	618,458	13,940
应收账款	淮安新碧房地产开发有限公司	1,193,059	27,158		
应收账款	淮安市恒淮房地产开发有限公司	1,122,000	25,541		
应收账款	武汉恒烨房地产开发有限公司	785,418	17,879	1,396,641	31,480
应收账款	嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	768,000	17,482		
应收账款	常熟亿璟房地产有限公司	727,257	16,555		
应收账款	苏州正信置业发展有限公司	707,406	16,103		
应收账款	邳州市碧桂园房地产开发有限公司	664,138	15,118		

应收账款	淮安瑞悦房地产开发有限公司	630,141	14,344		
应收账款	镇江悦璟房地产开发有限公司	616,929	14,043		
应收账款	长沙乾璟置业有限公司	500,000	11,382		
应收账款	济南世茂新纪元置业有限公司	479,048	10,905		
应收账款	聊城铜锣湾房地产开发有限公司	466,558	10,620		
应收账款	绍兴豪湖房地产开发有限公司	295,000	6,715	363,700	8,198
应收账款	荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	256,513	5,839		
应收账款	合肥盛卓房地产开发有限公司	234,892	5,347		
应收账款	泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	211,365	4,811		
应收账款	台州锦昌置业有限公司	194,740	4,433		
应收账款	长沙梦茂置业有限公司	167,265	3,808		
应收账款	镇江颐发房地产开发有限公司	157,344	3,582		
应收账款	天津新城悦茂房地产开发有限公司	151,341	3,445	271,341	6,116
应收账款	乐清市梁荣置业有限公司	150,000	3,415		
应收账款	青岛慧鼎置业有限公司	85,840	1,954		
应收账款	杭州新城松郡房地产开发有限公司	84,697	1,928		
应收账款	绍兴驭远置业有限公司	67,918	1,546	439,456	9,905
应收账款	南通招鑫置业有限公司	47,627	1,084		
应收账款	盐城濮东房地产开发有限公司	40,652	925	59,250	1,335
应收账款	盐城鸿樾房地产开发有限公司	17,980	409	1,857,250	41,862
应收账款	温岭新城恒悦房地产开发有限公司	17,800	405	19,600	442
应收账款	常州恒旭房地产开发有限公司	15,813	360		
应收账款	常熟中置房地产有限公司	9,551	217		
应收账款	嘉善尚湾房地产开发有限公司	7,042	160		
应收账款	成都融辉桥宇置业有限公司	6,163	140		
应收账款	太仓鸿郡房地产开发有限公司	6,000	137		
应收账款	天津新城宝郡房地产开发有限公司	4,920	112	1,181,149	26,623
应收账款	保定市爱之山房地产开发有限公司	4,250	97	3,180,119	71,680
应收账款	北京新城金郡房地产开发有限公司	4,006	91		
应收账款	苏州盛玺房地产有限公司	3,917	89		
应收账款	聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	3,846	88		
应收账款	常州恒劲房地产开发有限公司	3,400	77		
应收账款	温州新城恒裕房地产开发有限公司	2,940	67		
应收账款	如皋市恒昱房地产有限公司	2,940	67	223,053	5,028
应收账款	宁波悦隆房地产开发有限公司	1,344	31	136,569	3,078
应收账款	盛供（上海）综合能源服务有限公司			32,984,465	743,470
应收账款	温岭新城恒祥房地产开发有限公司			3,802,846	85,716
应收账款	烟台恒睿房地产开发有限公司			3,713,584	83,704
应收账款	盛统（上海）综合能源服务有限公司			1,769,207	39,878
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	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
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
应收账款	九江市悦祥房地产开发有限公司			346,378	7,807
应收账款	苏州聿雅房地产开发有限公司			255,218	5,753
应收账款	上海融政新置业有限公司			243,625	5,491
应收账款	杭州华宇业瑞房地产开发有限公司			230,949	5,206
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	盛局（上海）综合能源服务有限公司			200,000	4,508
应收账款	盛塑（上海）综合能源服务有限公司			200,000	4,508
应收账款	盛级（上海）综合能源服务有限公司			170,000	3,832
应收账款	淮安新美龙置业有限公司			142,659	3,216
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

应收账款	长沙茂想置业有限公司			128,455	2,895
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	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
应收账款	台州驭远置业有限公司			14,700	331
应收账款	吾盛（嵊州）新能源科技有限公司			4,488	101
其他应收款	温州悦锦企业管理有限公司	1,187,156,376	27,023,789	170,610,220	3,845,554
其他应收款	淮安市尚诚置业发展有限公司	1,111,477,451	38,028,169	1,073,477,451	56,316,575
其他应收款	正鹏（广州）置业发展有限公司	682,000,691	179,347,060	733,916,935	16,542,488
其他应收款	北京景西房地产开发有限公司	681,208,500	395,338,867	681,208,500	124,213,253
其他应收款	南京振新业房地产开发有限公司	525,576,003	195,437,381	522,873,387	36,390,710
其他应收款	上海佳朋房地产开发有限公司	519,133,785	11,817,282	519,133,785	11,701,276
其他应收款	成都兴青房地产开发有限公司	469,786,789	124,784,886	660,766,520	171,889,098
其他应收款	烟台恒睿房地产开发有限公司	451,192,789	10,270,710	366,860,575	8,269,037
其他应收款	武汉恒烨房地产开发有限公司	388,199,482	31,287,323	412,334,705	60,524,006
其他应收款	正盛（广州）置业发展有限公司	381,319,406	100,276,312	421,119,406	48,972,382
其他应收款	杭州聚帆企业管理有限公司	233,657,534	5,318,854	229,351,251	5,169,577
其他应收款	南昌市政融洪政置业有限公司	228,493,112	5,201,294	228,493,112	5,150,235
其他应收款	威信广厦模块住宅工业有限公司	220,587,284	220,587,284	220,154,291	220,154,291
其他应收款	上海碧沚投资管理有限公司	215,917,675	4,915,034	215,917,675	4,866,784
其他应收款	南京新保弘房地产有限公司	209,210,160	64,855,363	213,633,577	96,209,477
其他应收款	杭州驭徽置业有限公司	203,675,316	55,613,746	323,723,316	51,477,920
其他应收款	南京新振城房地产开发有限公司	196,118,431	4,464,334	386,355,725	8,708,458
其他应收款	上海曼翊企业管理有限公司	192,562,236	73,375,597	192,562,236	80,329,936
其他应收款	天津新城悦茂房地产开发有限公司	164,082,392	3,735,083	158,053,075	3,562,516
其他应收款	淄博华云创投置业有限公司	150,000,000	3,414,519	150,000,000	3,381,000
其他应收款	保定市爱之谷置业有限公司	144,155,378	3,281,475	246,053,000	5,546,035
其他应收款	衢州亿佳企业管理有限公司	135,892,057	3,093,374	148,258,395	52,932,073
其他应收款	绍兴宝骏置地有限公司	123,917,023	2,820,780		
其他应收款	九江市悦祥房地产开发有限公司	123,630,432	47,577,152	136,238,940	52,671,996
其他应收款	苏州丰雅房地产开发有限公司	111,947,209	82,279,570	116,847,209	26,242,589
其他应收款	镇江广丰房地产有限公司	108,907,098	88,461,763	108,907,098	108,907,098
其他应收款	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	108,375,796	2,467,008	188,979,478	4,259,597
其他应收款	青岛双城房地产有限公司	105,729,746	2,406,775	104,120,295	2,346,871
其他应收款	天津新城宝郡房地产开发有限公司	98,976,319	2,253,044	258,638,060	5,829,702
其他应收款	常州新城鸿茂房地产开发有限公司	91,451,760	24,677,985	89,701,760	89,700,990
其他应收款	台州新城鸿盛企业管理有限公司	77,818,186	20,290,025	101,503,019	6,698,295
其他应收款	济南世茂新纪元置业有限公司	77,500,000	1,764,168	77,500,000	1,746,850
其他应收款	南宁招商汇泽房地产有限公司	75,354,760	1,715,335	96,394,055	2,172,722
其他应收款	如皋市恒昱房地产有限公司	73,561,330	1,674,511	129,136,330	36,965,556
其他应收款	广州市方圆乐杰实业投资有限公司	73,207,348	34,653,338	73,207,348	20,986,526
其他应收款	天津璞宏房地产开发有限公司	65,030,000	1,480,308		
其他应收款	南京崇茂置业有限公司	55,687,500	1,267,640	55,687,500	1,255,196
其他应收款	南京招锦弘新房地产开发有限公司	54,231,839	1,234,504	87,770,448	1,978,346
其他应收款	南通恒耀房地产开发有限公司	54,096,195	1,231,417		
其他应收款	漯河市鸿耀置业有限公司	50,740,300	26,167,969	50,740,300	37,618,178
其他应收款	泰安新城悦泰房地产开发有限公司	45,757,280	1,041,594	57,855,221	1,304,057
其他应收款	惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	44,469,485	21,050,020	44,051,000	992,910
其他应收款	重庆蓝波湾置业有限公司	41,121,282	5,806,425	41,121,282	926,874
其他应收款	张家港恒旭房地产开发有限公司	29,681,750	675,659	14,540,750	327,749
其他应收款	镇江恒祥房地产开发有限公司	21,707,357	494,135	23,478,702	529,210
其他应收款	成都市鸿卓房地产开发有限公司	17,322,620	394,323	25,572,031	15,973,840
其他应收款	来安金弘新房地产有限公司	14,715,905	334,985	14,715,905	331,696
其他应收款	青岛慧泰置业有限公司	14,000,000	318,688		
其他应收款	南通建秀咨询管理有限公司	10,000,000	227,635	62,500,000	1,408,750
其他应收款	上海融政新置业有限公司	8,742,290	199,005		

其他应收款	宁波悦隆房地产开发有限公司	7,609,815	173,226		
其他应收款	镇江亿腾房地产开发有限公司	4,469,267	101,736	10,450,729	235,559
其他应收款	盐城濮东房地产开发有限公司	3,366,766	908,512	1,223,584	27,580
其他应收款	天津新城璞晖房地产开发有限公司	1,415,102	32,213		
其他应收款	青岛达铭房地产开发有限公司	1,313,075	29,890		
其他应收款	芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	997,022	997,022	971,446	21,896
其他应收款	绍兴驭远置业有限公司	770,009	17,528		
其他应收款	上海玺越房地产开发有限公司	448,000	10,198	681,477	15,360
其他应收款	南通市鼎熹置业有限公司	212,919	4,847	212,919	4,799
其他应收款	上海顺奚企业管理合伙企业（有限合伙）	205,283	4,674		
其他应收款	保定市爱之沙房地产开发有限公司	156,800	3,569		
其他应收款	吾盛（天津）新能源科技有限公司	120,091	2,734	209,643	4,725
其他应收款	天津璞华贸易有限公司	44,813	1,020		
其他应收款	宁波荣慈置业有限公司	10,571	241		
其他应收款	常州绿都房地产有限公司			111,800,000	2,519,972
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	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
其他应收款	平湖恒璟房地产开发有限公司			17,171,839	387,053
其他应收款	惠州市富多利实业有限公司			15,000,000	338,100
其他应收款	太仓市鑫璟房地产开发有限公司			12,844,879	289,524
其他应收款	南京弘新房地产开发有限公司			7,319,912	164,991
其他应收款	上海铭崧企业管理有限公司			2,001,000	45,103
其他应收款	上海钦波置业有限公司			36,905	832

(2) 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	831,431,071	694,737,049
应付账款	吾盛（上海）能源科技有限公司	8,829,859	5,830,811
应付账款	盛统（上海）综合能源服务有限公司	4,669,301	10,956,179
应付账款	天津金拓房地产开发有限公司	4,269,078	
应付账款	常州绿都房地产有限公司	3,559,531	3,495,040
应付账款	南昌聚帆房地产开发有限公司	2,572,028	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	457,148	251,983
应付账款	温州新城亿博房地产开发有限公司	124,171	
应付账款	江苏新橙家企业管理有限公司	91,117	
应付账款	吾盛（上海）新能源科技有限公司	57,912	
应付账款	烟台市宜明润物业管理有限公司	27,273	
应付账款	江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	22,734	
应付账款	保定市爱之山房地产开发有限公司	14,000	13,520
其他应付款	温州新城亿博房地产开发有限公司	1,585,241,963	1,778,096,648
其他应付款	天津市淀兴房地产开发有限公司	1,476,570,542	1,586,176,979
其他应付款	佛山锦宏置业有限公司	1,223,904,606	1,051,499,962
其他应付款	长沙乾璟置业有限公司	1,031,509,256	1,031,009,256
其他应付款	湖北悦龙苑房地产开发有限公司	979,089,802	1,137,983,415
其他应付款	温州和枫商务信息咨询有限公司	838,931,156	
其他应付款	常州祥泰房地产开发有限公司	786,654,334	801,845,146
其他应付款	鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	748,163,207	759,515,531
其他应付款	苏州胜悦房地产开发有限公司	716,069,806	704,071,456

其他应付款	苏州兆达房地产开发有限公司	556,980,882	543,980,882
其他应付款	嘉善裕辰房地产开发有限公司	519,341,230	619,342,006
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	450,983,719
其他应付款	常州绿都房地产有限公司	430,972,700	
其他应付款	西藏新城悦物业服务股份有限公司	406,060,040	472,940,373
其他应付款	乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	388,719,202	171,078,710
其他应付款	上海新城万圣企业管理有限公司	361,262,488	378,132,241
其他应付款	苏州金世纪房地产开发有限公司	356,551,086	375,697,813
其他应付款	成都融辉桥宇置业有限公司	325,449,005	312,918,105
其他应付款	邳州市碧桂园房地产开发有限公司	304,133,569	304,133,569
其他应付款	重庆亿臻房地产开发有限公司	303,566,031	316,896,833
其他应付款	苏州晟铭房地产开发有限公司	292,472,517	271,031,330
其他应付款	天津金拓房地产开发有限公司	275,996,152	200,239,831
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	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	251,517,482	244,021,455
其他应付款	南京旭新天置业有限公司	241,560,000	234,741,058
其他应付款	淮安瑞悦房地产开发有限公司	237,629,111	178,121,980
其他应付款	连云港鸿恒房地产开发有限公司	232,546,138	235,546,138
其他应付款	太仓鸿郡房地产开发有限公司	230,336,366	229,800,243
其他应付款	绍兴豪湖房地产开发有限公司	225,398,165	
其他应付款	张家港市祥盛房地产开发有限公司	213,666,917	212,385,351
其他应付款	常熟市新碧房地产开发有限公司	213,585,362	214,210,362
其他应付款	南京新劲联房地产开发有限公司	210,394,940	124,998,695
其他应付款	苏州正冠房地产开发有限公司	200,492,362	199,902,862
其他应付款	温州新城鸿宇房地产开发有限公司	197,574,870	194,301,962
其他应付款	盐城鸿盛房地产开发有限公司	188,724,285	201,284,039
其他应付款	温州新城恒裕房地产开发有限公司	175,595,116	137,773,536
其他应付款	常熟中置房地产有限公司	170,139,652	170,229,680
其他应付款	阜阳中之环置业有限公司	160,771,688	161,094,867
其他应付款	如皋市鸿鑫房地产有限公司	159,884,389	159,844,144
其他应付款	常州新城悦兴房地产开发有限公司	150,849,320	228,946,075
其他应付款	上海雅居睿房地产开发有限公司	146,541,000	132,441,000
其他应付款	绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	141,302,605	146,842,730
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	昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	113,594,133	95,370,497
其他应付款	常州恒旭房地产开发有限公司	107,534,064	114,375,561
其他应付款	日照亿昶房地产开发有限公司	106,012,177	136,848,656
其他应付款	上海睿涛房地产开发有限公司	97,200,000	97,200,000
其他应付款	乐清市梁荣置业有限公司	96,514,261	126,364,261
其他应付款	金华新城亿佳房地产开发有限公司	93,522,217	40,672,217
其他应付款	昆山德睿房地产开发有限公司	92,170,169	92,214,748
其他应付款	淮安市恒淮房地产开发有限公司	89,073,774	89,073,774
其他应付款	天津和益住房租赁服务有限公司	88,549,128	89,351,024
其他应付款	重庆业博实业有限公司	88,423,300	125,443,300
其他应付款	常州亿泰房地产开发有限公司	88,420,398	46,555,444
其他应付款	常熟亿璟房地产有限公司	81,574,563	80,847,306
其他应付款	云南骏苑房地产开发有限公司	80,001,214	80,001,214
其他应付款	嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	79,506,549	82,999,743

其他应付款	如皋市鸿璟房地产有限公司	72,756,178	55,992,904
其他应付款	泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	72,488,470	68,778,405
其他应付款	杭州新城松郡房地产开发有限公司	69,744,834	69,660,137
其他应付款	河南舜杰置业有限公司	69,124,973	68,760,476
其他应付款	荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	67,954,065	67,056,269
其他应付款	杭州英源贸易有限公司	66,900,520	93,149,730
其他应付款	苏州骁竣房地产开发有限公司	66,285,902	62,084,849
其他应付款	淮安新碧房地产开发有限公司	61,872,667	68,562,253
其他应付款	台州德新园置业有限公司	60,291,698	55,914,366
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	56,556,210	58,683,400
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	重庆美城金房地产开发有限公司	55,879,074	53,289,585
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	54,626,936	54,671,823
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	52,486,881	48,288,401
其他应付款	温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	51,322,935	344,227,541
其他应付款	唐山荣禄房地产开发有限公司	51,083,271	40,808,569
其他应付款	长沙梦茂置业有限公司	50,995,747	41,843,640
其他应付款	邳州珍宝岛房地产有限公司	48,274,968	43,000,000
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	合肥盛卓房地产开发有限公司	44,000,000	34,815,108
其他应付款	长沙茂想置业有限公司	43,370,119	38,739,567
其他应付款	苏州灏溢房地产开发有限公司	42,657,176	42,657,176
其他应付款	瑞安市鸿熹置业有限公司	41,888,000	41,888,000
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	41,000,000
其他应付款	青岛汇海通置业有限公司	40,450,000	40,450,000
其他应付款	常州恒劲房地产开发有限公司	40,235,328	35,998,649
其他应付款	南通恒泽房地产有限公司	40,000,000	25,777,436
其他应付款	嘉善尚湾房地产开发有限公司	37,695,702	37,695,702
其他应付款	宁波亿兴企业管理有限责任公司	37,240,532	29,630,717
其他应付款	上海嘉禹置业有限公司	35,643,872	23,870,700
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	32,755,500
其他应付款	苏州睿致房地产开发有限公司	31,979,362	30,341,208
其他应付款	台州锦昌置业有限公司	30,384,553	317,335,239
其他应付款	合肥新城创域房地产有限公司	30,030,000	27,060,000
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	27,189,986
其他应付款	无锡市晨业房地产有限公司	26,961,308	24,584,808
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	嘉兴佳钇企业管理有限公司	25,480,000	25,480,000
其他应付款	苏州市龙光骏誉房地产有限公司	25,423,067	22,263,067
其他应付款	成都市美曜房地产开发有限公司	23,579,725	9,501,920
其他应付款	杭州昌益商务信息咨询有限公司	20,400,000	20,390,931
其他应付款	镇江悦璟房地产开发有限公司	20,111,736	19,946,755

其他应付款	嘉善骏盛房地产开发有限公司	20,096,902	20,109,019
其他应付款	平湖恒璟房地产开发有限公司	19,578,161	
其他应付款	南通招鑫置业有限公司	18,816,000	113,358,452
其他应付款	常州东南经济开发有限公司	18,368,002	409,545,957
其他应付款	镇江颐发房地产开发有限公司	18,139,388	1,828,313
其他应付款	莒县悦隼置业有限公司	17,846,422	19,455,190
其他应付款	南昌尧远企业管理有限公司	17,500,000	9,754,058
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	17,000,000	16,299,843
其他应付款	邳州锦道房地产开发有限公司	14,658,824	15,195,500
其他应付款	杭州玖远置业有限公司	14,652,825	14,159,476
其他应付款	南通市鸿茂房地产有限公司	9,447,495	12,860,144
其他应付款	北京悦创房地产开发有限公司	8,541,805	
其他应付款	青岛慧鼎置业有限公司	8,137,403	22,523,419
其他应付款	南通卓苏房地产开发有限公司	7,625,000	37,000,000
其他应付款	平湖市卓耀房地产开发有限公司	7,435,002	6,945,525
其他应付款	扬州新城亿晟房地产开发有限公司	7,218,991	32,156,493
其他应付款	乐清昌悦置业有限公司	5,350,931	5,360,000
其他应付款	常州亿隆房地产开发有限公司	4,950,127	11,515,563
其他应付款	太仓市鑫璟房地产开发有限公司	2,698,237	
其他应付款	青岛慧成置业有限公司	2,087,899	
其他应付款	苏州盛玺房地产有限公司	2,000,000	70,000,000
其他应付款	南京锐昱房地产开发有限公司	1,781,234	1,781,233
其他应付款	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	1,300,000	8,450,000
其他应付款	常熟新城悦欣房地产开发有限公司	1,284,528	1,284,527
其他应付款	南昌聚帆房地产开发有限公司	1,181,518	
其他应付款	聊城铜锣湾房地产开发有限公司	643,162	103,541
其他应付款	嘉善盛泰置业有限公司	604,636	6,948,004
其他应付款	宁波森尼企业管理咨询有限公司	333,300	322,729
其他应付款	吾行悦充（上海）科技服务有限公司	307,532	
其他应付款	常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	255,888	
其他应付款	盐城鸿樾房地产开发有限公司	174,897	
其他应付款	盛供（上海）综合能源服务有限公司	170,327	
其他应付款	江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	166,250	
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	常州新橙家叁贰企业管理有限公司	73,162	
其他应付款	常州新橙家叁叁企业管理有限公司	44,561	
其他应付款	上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	13,200	
其他应付款	盐城宝郡游乐服务有限公司	10,671	
其他应付款	蚌埠新城多奇妙儿童娱乐有限公司	3,069	
其他应付款	江苏云柜网络技术有限公司	2,967	
其他应付款	扬州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	2,576	
其他应付款	宝应新城多奇妙企业管理咨询有限公司	615	
其他应付款	包头市宁郡新城多奇妙企业管理咨询有限公司	344	
其他应付款	唐山郡成房地产开发有限公司		1,097,680,140
其他应付款	常熟金俊房地产开发有限公司		382,400,000
其他应付款	绍兴保骏置地有限公司		246,146,777
其他应付款	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司		176,894,495
其他应付款	连云港恒盛置业有限公司		109,216,588

其他应付款	上饶鸿瑄房地产开发有限公司		86,593,236
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	南京新城广阅房地产有限公司		46,442,000
其他应付款	上海松铭房地产开发有限公司		21,122,000
其他应付款	苏州嘉众房地产开发有限公司		12,540,000
其他应付款	香港创拓发展有限公司		621,561
其他应付款	吾盛（上海）能源科技有限公司		171,291
长期应付款	香港宏盛发展有限公司	4,781,613,935	1,316,239,453
长期应付款	江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	412,365,225	
长期应付款	常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	347,958,263	
长期应付款	常州悦盛咨询管理有限公司	327,111,768	
长期应付款	新城发展投资有限公司	275,285,417	752,995,950
长期应付款	西藏新城悦物业服务股份有限公司	193,970,000	
长期应付款	富域发展集团有限公司	18,394,554	858,948,589
长期应付款	江苏云柜网络技术有限公司	10,986,627	3,950,227,924

于 2024 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、富域发展集团有限公司、常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司、常州悦盛咨询管理有限公司和江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司款项为计息款项，2024 年度的年利率为 8.00%（2023 年度：8.00%），应付西藏新城悦物业服务股份有限公司款项为计息款项，2024 年度的年利率为以下较高者：①中国人民银行公布的一年以上(含一年)五年以下(如有)适用于提款日期的贷款市场报价利率(LPR)及②固定年化利率 6.05%。

于 2024 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 232,095 元(2023 年 12 月 31 日：83,985,841 元)，应付香港宏盛发展有限公司款项中包括应付利息 47,096,207 元(2023 年 12 月 31 日：16,287,909 元)，应付新城发展投资有限公司款项中包括应付利息 24,455,882 元(2023 年 12 月 31 日：12,735,300 元)，应付富域发展集团有限公司款项中包括应付利息 2,351,148 元(2023 年 12 月 31 日：17,846,814 元)，应付常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司款项中包括应付利息 13,113,022 元，应付常州悦盛咨询管理有限公司款项中包括应付利息 9,634,778 元，应付江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司款项中包括应付利息 10,334,211 元。

(3) 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

十二、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

十三、承诺及或有事项

1、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) 资本承诺

单位：元 币种：人民币

已签约但尚未于财务报表中确认的资本承诺	期末余额	上年年末余额
购建长期资产承诺	1,328,534,475	1,548,686,600
对外投资承诺	2,218,426,332	2,481,221,433

(2) 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

	期末余额	上年年末余额
一年以内	10,598,701,611	9,900,493,070
一到五年	14,746,471,404	15,495,000,455
五年以上	5,892,180,732	6,755,871,280

(3) 其他承诺事项

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

已签约但尚未于财务报表中确认的资本承诺	期末余额	上年年末余额
一年以内	1,694,239	47,154

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

☒适用 ☐不适用

于 2024 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 21,775,252,736 元(2023 年 12 月 31 日：33,026,297,751 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 2024 年 12 月 31 日，本集团为关联方提供财务担保的金额为 2,751,584,072 元(2023 年 12 月 31 日：3,141,974,971 元)(附注十一、5(1)①)，为其他公司提供财务担保的金额为 266,438,750 元(2023

年 12 月 31 日：536,694,125 元)。上述金额代表关联方及其他公司违约将给本集团造成的最大损失。根据关联方及其他公司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 2024 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 月收到法院民事裁决书，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其他三位第三方人士及另四第三方公司共同支付赔偿款 2 亿元。本集团于 2024 年 12 月收到一审判决书，判决苏州创佳及另一第三方公司共同支付赔偿款 1.31 亿元，本集团已按照一审判决进行会计处理，同时，本集团已依法向江苏省高级人民法院提起上诉，最终结果存在不确定性。

截至 2024 年 12 月 31 日，本集团不存在其他应披露的或有事项。

(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

3、其他

☐适用 ☒不适用

十四、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

十五、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

☐适用 ☒不适用

(2) 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

(1) 非货币性资产交换

☐适用 ☒不适用

(2) 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、 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

2024 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

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

☐适用 ☒不适用

8、 其他

☐适用 ☒不适用

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1) 按账龄披露

☐适用 ☒不适用

(2) 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

(3) 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

(4) 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

(5) 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	82,917,208,811	87,078,925,480
合计	82,917,208,811	87,078,925,480

其他说明：
☐适用 ☒不适用

应收利息
(1) 应收利息分类
☐适用 ☒不适用

(2) 重要逾期利息
☐适用 ☒不适用

(3) 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

(4) 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

(5) 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

(6) 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

(1) 应收股利

☐适用 ☒不适用

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(3) 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

(4) 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

(5) 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

(6) 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

其他应收款

(1) 按账龄披露

☐适用 ☒不适用

(2) 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	84,844,133,606	88,674,647,420
其他	166,431,177	412,297,805
合计	85,010,564,783	89,086,945,225

(3) 坏账准备计提情况

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

期末处于第一阶段的坏账准备

单位：元 币种：人民币

类 别	账面余额	未来 12 个月内的预 期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	84,813,408,723	2.28	1,930,646,772	82,882,761,951
应收关联方款项	84,646,977,546	2.28	1,926,858,222	82,720,119,324
其他	166,431,177	2.28	3,788,550	162,642,627
合 计	84,813,408,723	2.28	1,930,646,772	82,882,761,951

期末，本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。

期末处于第三阶段的坏账准备

单位：元 币种：人民币

类 别	账面余额	整个存续期预期 信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	197,156,060	82.53	162,709,200	34,446,860
应收某两家合联营企业	197,156,060	82.53	162,709,200	34,446,860
合 计	197,156,060	82.53	162,709,200	34,446,860

上年年末处于第一阶段的坏账准备

单位：元 币种：人民币

类 别	账面余额	未来 12 个月内的预 期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	89,086,945,225	2.25	2,008,019,745	87,078,925,480
应收关联方款项	88,674,647,420	2.25	1,998,726,553	86,675,920,867
其他	412,297,805	2.25	9,293,192	403,004,613
合 计	89,086,945,225	2.25	2,008,019,745	87,078,925,480

上年年末，本集团不存在处于第二阶段、第三阶段的其他应收款。

(4) 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)	
2024年1月1日余额	2,008,019,745			2,008,019,745
2024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	-77,372,973		162,709,200	85,336,227

本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余额	1,930,646,772		162,709,200	2,093,355,972

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

(5) 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

(6) 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

(7) 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	12,131,745,410	14.27	应收关联方款项	五年以上	276,603,795
第二名	7,690,263,813	9.05	应收关联方款项	五年以上	175,338,015
第三名	5,286,481,646	6.22	应收关联方款项	五年以上	120,531,782
第四名	4,319,738,501	5.08	应收关联方款项	五年以内	98,490,038
第五名	2,999,832,958	3.53	应收关联方款项	三年以内	68,396,191
合计	32,428,062,328	38.15	/	/	739,359,821

(8) 因资金集中管理而列报于其他应收款
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

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	6,670,901,562	499,262,204	6,171,639,358	7,036,261,159	426,447,772	6,609,813,387
对联营、合营企业投资	137,675,188		137,675,188	172,977,476		172,977,476
-对合营企业投资	4,250,089		4,250,089	4,249,905		4,249,905
-对联营企业投资	133,425,099		133,425,099	168,727,571		168,727,571
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	6,904,266,190	499,262,204	6,405,003,986	7,304,928,075	426,447,772	6,878,480,303

(1) 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 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值 准备	其他		
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	
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	381,577,511	7,360,489			52,714,432		328,863,079	60,074,921
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	
吾悦顺瑞（上海）商业经营管理有限公司			100,000,000				100,000,000	
深圳市新域创佳房地产开发有限公司			82,833,300				82,833,300	
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
天津新城创置房地产开发有限公司			60,000,000		60,000,000			60,000,000
昆明悦宸房地产开发有限公司	55,000,000						55,000,000	
扬中市新城悦盛房地产开发有限公司	408,134	49,351,866	5,240,000				5,648,134	49,351,866
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	
昆山新城创域房地产有限公司	50,000,000						50,000,000	
新城吾悦商业管理集团有限公司		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
内江新城悦盛房地产开发有限公司		49,760,000						49,760,000

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	
济南天鸿永业房地产开发有限公司		32,163,977						32,163,977
大同新城悦盛房地产开发有限公司		32,001,440						32,001,440
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	
天津新城旭盛商业管理有限公司		24,300,000						24,300,000
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	
平湖悦郡实业有限公司			10,080,000				10,080,000	
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	
上海翼动创业孵化器有限公司		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	
新泰新城鸿盛房地产开发有限公司	10,400,000			5,200,000			5,200,000	
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	
天津新城悦弘房地产开发有限公司		510,000						510,000
北京新城万隆房地产开发有限公司			100,000		100,000			100,000
内江新城旭顺商业管理有限公司	5,240,000			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				
徐州新城鸿茂房地产开发有限公司		40,000,000		40,000,000	-40,000,000			
合计	6,609,813,387	426,447,772	258,253,300	623,612,897	72,814,432		6,171,639,358	499,262,204

(2) 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	其他		
一、合营企业											
上海松铭房地产开发有限公司	4,249,905			184						4,250,089	
小计	4,249,905			184						4,250,089	
二、联营企业											
吾盛（上海）能源科技有限公司	97,671,377			768,639						98,440,016	
南通市鸿茂房地产有限公司	71,056,194			-7,362,032			28,709,079			34,985,083	
小计	168,727,571			-6,593,393			28,709,079			133,425,099	
合计	172,977,476			-6,593,209			28,709,079			137,675,188	

(3) 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

项 目	期末余额	上年年末余额
其他应付款	68,809,784,340	72,047,807,027

(1) 其他应付款（按款项性质列示）

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额	上年年末余额
应付关联方款项	68,656,177,649	71,533,153,240
预提费用及其他	153,606,691	514,653,787
合 计	68,809,784,340	72,047,807,027

其中，账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额	未偿还或未结转的原因
代收款项及关联方往来款	62,327,517,324	未到结算期

5、营业收入和营业成本

(1) 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	1,380,948,942	702,626,901	939,648,850	870,045,232
合 计	1,380,948,942	702,626,901	939,648,850	870,045,232

其他说明：

(2) 营业收入、营业成本按行业划分

单位：元 币种：人民币

主要行业	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务：				
设计咨询收入	1,380,948,942	702,626,901	939,648,850	870,045,232

(3) 营业收入、营业成本按商品转让时间划分

单位：元 币种：人民币

项 目	本期发生额设计咨询收入
其他业务	
其中：在某一时点确认	
在某一时段确认	1,380,948,942
合 计	1,380,948,942

(4) 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

(5) 履约义务的说明

☐适用 ☒不适用

(6) 分摊至剩余履约义务的说明

☐适用 ☒不适用

(7) 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	495,800,000	699,957,576
权益法核算的长期股权投资收益	-6,593,209	82,232,892
处置长期股权投资产生的投资收益	-373,492,044	-39,917,500
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	217,486,247	397,465,685
其他金融资产取得的投资收益	47	1,118,675
合计	333,201,041	1,140,857,328

7、 其他

☐适用 ☒不适用

十七、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	-695,976	
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	61,169,707	
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		
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		
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	70,722,302	
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	-116,454,327	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-48,464,225	
其中：处置长期股权投资及合联营转子公司产生的投资收益	-4,178,267	
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	7,630,712	
处置子公司的投资损失	-47,488,662	
其他	-4,428,008	
减：所得税影响额	21,219,312	
少数股东权益影响额（税后）	62,181,187	
合计	-117,123,018	

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	20,135,624	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，故公司将对联营/合营企业及其他外部合作方收取的利息收入由“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

2、 净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

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	1.24	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	1.44	0.39	0.39

3、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

4、 其他

□适用 √不适用

董事长：王晓松
董事会批准报送日期：2025 年 3 月 27 日

修订信息

□适用 √不适用