

新城控股集团股份有限公司
二〇二五年度
审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告	1-7
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司股东权益变动表	5-8
财务报表附注	9-184

审计报告

致同审字（2026）第 310A005713 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 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 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 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 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和中国注册会计师独立性准则对公众利益实体的独立性要求，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、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。

（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、16、附注三、33、附注五、11、附注九。

1、事项描述

截至 2025 年 12 月 31 日，新城控股公司投资性房地产的账面价值为 121,069,000,000 元，占合并报表资产总额的 45.58%。

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）存货跌价准备的计提

相关信息披露详见财务报表附注三、13、附注三、33和附注五、7。

1、事项描述

截至2025年12月31日，新城控股公司存货的账面价值为71,050,391,853元，占合并报表资产总额的26.75%，其中：账面余额79,644,814,106元，存货跌价准备8,594,422,253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公司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。

（三）持续经营能力的评估

相关信息披露详见财务报表附注二。

1、事项描述

截至 2025 年 12 月 31 日，新城控股公司流动负债超出流动资产 20,048,241,335 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中相关的有息负债共计 12,790,989,189 元。新城控股公司于 2025 年 12 月 31 日的货币资金余额为 6,803,353,158 元，其中包括受限资金 2,325,707,871 元。为评估新城控股公司的持续经营能力，管理层编制了现金流量预测，编制该预测涉及管理层对若干未来事项的判断和假设，主要包括对商业物业出租及管理、房地产销售的预计回款及商业运营成本、开发成本的预计支出，以及能否取得新增融资或与金融机构达成必要的安排。基于相关评估，新城控股公司管理层认为采用持续经营基础编制本集团财务报表是恰当的。

由于对持续经营能力的评估及编制的现金流量预测时涉及重大的管理层判断，存在固有不确定性，因此我们将持续经营能力的评估识别为关键审计事项。

2、审计应对

针对持续经营能力的评估，我们主要执行了以下审计程序：

（1）了解并评价与管理层评估持续经营能力相关的内部控制设计，测试关键控制运行的有效性。

（2）获取并复核新城控股公司 2025 年 12 月 31 日后未来 12 个月的现金流量预测表，对现金流预测表中的现金流项目的构成及预测基础和参数进行分析及复核，评价用于编制预测的基础数据的可靠性，并确定预测所基于的假设是否具有充分的支持。

（3）通过抽样检查与银行或其他金融机构签署的借款协议或相关支持性文件，并考虑管理层与银行或其他金融机构就尚未签署协议的融资谈判情况，以评价新城控股公司融资计划的可实现性。

(4) 分析管理层在持续经营评估中采用的关键假设的敏感性，并评价其对得出持续经营假设结论的影响。

(5) 评价管理层与持续经营能力评估相关的未来应对计划，这些计划的结果是否可能改善目前的状况，以及管理层的计划对于具体情况是否可行。

(6) 评价合并财务报表中有关持续经营假设的相关披露是否符合企业会计准则的要求。

四、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 2025 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。

五、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。

六、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，就可能对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）。

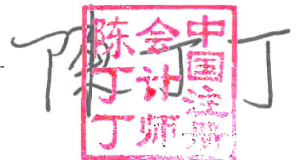
从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



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

二〇二六年三月二十六日

合并及公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：新城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额		上年年末余额	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	6,803,353,158	16,739,550	10,295,993,897	14,398,514
交易性金融资产	五、2	30,606,725		25,640,000	
应收票据	五、3	5,829,878		250,000	
应收账款	五、4	504,139,384		567,166,640	
应收款项融资					
预付款项	五、5	1,941,009,686	118,070,321	2,794,135,831	122,639,194
其他应收款	五、6 十四、1	25,861,423,013	89,975,728,184	32,719,987,993	82,917,208,811
其中：应收利息					
应收股利					
存货	五、7	71,050,391,853	8,567,689	97,008,489,596	8,567,689
合同资产					
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五、8	6,076,271,093	1,003,633	9,266,663,476	3,208,508
流动资产合计		112,273,024,790	90,120,109,377	152,678,327,433	83,066,022,716
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	五、9 十四、2	19,746,527,198	5,188,888,684	20,991,133,031	6,405,003,986
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产	五、10	120,971,281	263,000,000	50,000,000	263,000,000
投资性房地产	五、11	121,069,000,000		121,429,000,000	
固定资产	五、12	1,892,975,927	188,530,031	2,222,075,506	204,512,691
在建工程	五、13	1,180,742,587		1,376,352,550	
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	五、14	2,515,289,529		1,167,030,412	
无形资产	五、15	892,624,030		1,045,027,065	756,081
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	五、16	110,156,205	13,532,560	109,839,465	17,907,793
递延所得税资产	五、17	5,842,010,479	1,340,948,044	6,124,002,387	1,294,669,918
其他非流动资产					
非流动资产合计		153,370,297,236	6,994,899,319	154,514,460,416	8,185,850,469
资产总计		265,643,322,026	97,115,008,696	307,192,787,849	91,251,873,185

合并及公司资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：新城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额		上年年末余额	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	五、19	124,158,279		364,041,077	
交易性金融负债					
应付票据	五、20	702,714,272		422,022,898	
应付账款	五、21	36,107,165,870	16,583,879	45,268,402,548	28,683,723
预收款项	五、22	1,224,812,249		976,031,215	
合同负债	五、23	31,322,224,678	10,000,000	55,308,645,214	10,000,000
应付职工薪酬	五、24	440,696,813	1,648,884	531,414,503	38,681
应交税费	五、25	12,240,971,582	10,820,342	11,821,054,520	11,557,989
其他应付款	五、26 十四、3	34,180,575,967	68,571,546,233	36,263,062,299	68,809,784,340
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	五、27	13,267,585,942	2,350,582,809	12,078,512,897	3,817,885,439
其他流动负债	五、28	2,710,360,473		4,712,076,258	
流动负债合计		132,321,266,125	70,961,182,147	167,745,263,429	72,677,950,172
非流动负债：					
长期借款	五、29	30,285,412,679		31,757,257,226	480,000,000
应付债券	五、30	7,940,998,320	6,530,603,865	9,904,465,561	5,020,000,000
租赁负债	五、31	2,442,639,651		1,224,653,225	
长期应付款	五、32	7,593,031,728	892,584,044	6,367,685,789	1,109,625,239
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债	五、17	7,528,816,675		7,520,742,514	
其他非流动负债					
非流动负债合计		55,790,899,053	7,423,187,909	56,774,804,315	6,609,625,239
负债合计		188,112,165,178	78,384,370,056	224,520,067,744	79,287,575,411
股东权益：					
股本	五、33	2,255,622,856	2,255,622,856	2,255,622,856	2,255,622,856
其他权益工具					
资本公积	五、34	1,941,692,790	767,274,631	1,892,437,297	767,274,631
减：库存股					
其他综合收益	五、35	776,374,860		776,517,976	
专项储备					
盈余公积	五、36	1,130,031,770	1,130,031,770	1,130,031,770	1,130,031,770
未分配利润	五、37	55,494,104,637	14,577,709,383	54,813,998,010	7,811,368,517
归属于母公司股东权益合计		61,597,826,913		60,868,607,909	
少数股东权益		15,933,329,935		21,804,112,196	
股东权益合计		77,531,156,848	18,730,638,640	82,672,720,105	11,964,297,774
负债和股东权益总计		265,643,322,026	97,115,008,696	307,192,787,849	91,251,873,185

公司法定代表人：王晓松




主管会计工作的公司负责人：王晓松




公司会计机构负责人：管有冬




合并及公司利润表

2025年度

编制单位：新城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五、38 十四、4	53,011,628,518	1,738,338,094	88,998,583,082	1,380,948,942
减：营业成本	五、38 十四、4	38,477,821,592	738,581,729	71,373,449,015	702,626,901
税金及附加	五、39	2,988,716,055	9,772,453	2,312,521,457	7,892,201
销售费用	五、40	1,844,126,593		3,965,124,481	
管理费用	五、41	2,613,357,954		2,758,130,397	
研发费用				6,876,772	
财务费用	五、42	3,247,565,971	475,879,777	3,310,619,463	687,089,842
其中：利息费用		3,293,119,772	449,977,304	3,017,253,826	669,619,985
利息收入		55,837,115	1,459,755	70,830,999	99,814
加：其他收益	五、43	17,745,649	1,061,143	10,200,396	992,518
投资收益（损失以“-”号填列）	五、44 十四、5	-190,138,103	7,323,714,074	319,986,304	333,201,041
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-254,523,845	2,198,350	355,945,617	-6,593,209
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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、45	145,991,535		70,722,302	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、46	-500,184,210	-1,148,729,098	-681,642,337	-85,336,227
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、47	-1,151,417,678	-2,619,048	-2,018,479,650	-112,814,432
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、48	-821,509		-695,976	133
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,161,216,037	6,687,531,206	2,971,952,536	119,383,031
加：营业外收入	五、49	193,756,258	33,013,373	176,714,380	24,468,967
减：营业外支出	五、50	280,263,040	481,840	242,199,396	53,359
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,074,709,255	6,720,062,739	2,906,467,520	143,798,639
减：所得税费用	五、51	1,631,025,284	-46,278,127	2,186,425,104	-57,358,453
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		443,683,971	6,766,340,866	720,042,416	201,157,092
（一）按经营持续性分类：					
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		443,683,971	6,766,340,866	720,042,416	201,157,092
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
（二）按所有权归属分类：					
其中：归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		680,106,627		752,392,833	
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-236,422,656		-32,350,417	
五、其他综合收益的税后净额		-143,116		-1,639,332	
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-143,116		-1,639,332	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益					
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-143,116		-1,639,332	
1. 外币财务报表折算差额		-143,116		-1,639,332	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
六、综合收益总额		443,540,855	6,766,340,866	718,403,084	201,157,092
归属于母公司股东的综合收益总额		679,963,511		750,753,501	
归属于少数股东的综合收益总额		-236,422,656		-32,350,417	
七、每股收益					
（一）基本每股收益		0.30		0.33	
（二）稀释每股收益		0.30		0.33	

公司法定代表人：王晓松

主管会计工作的公司负责人：王晓松

公司会计机构负责人：管有冬

合并及公司现金流量表

2025年度

编制单位：新城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
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		31,468,820,204	1,000,971,538	44,701,341,018	546,030,128
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	五、52 (1)	1,471,110,598	32,888,815	1,261,398,670	243,047,546
经营活动现金流入小计		32,939,930,802	1,033,860,353	45,962,739,688	789,077,674
购买商品、接受劳务支付的现金		21,240,499,507	26,748,659	29,599,746,122	259,474,833
支付给职工以及为职工支付的现金		4,412,081,634	469,951,366	4,863,132,805	446,865,447
支付的各项税费		3,614,543,070	95,096,031	4,261,548,152	66,638,728
支付其他与经营活动有关的现金	五、52 (2)	2,248,020,503	347,509,956	5,725,951,289	17,623,030
经营活动现金流出小计		31,515,144,714	939,306,012	44,450,378,368	790,602,038
经营活动产生的现金流量净额		1,424,786,088	94,554,341	1,512,361,320	-1,524,364
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		390,900,000	102,000,000	1,189,343,973	
取得投资收益收到的现金		29,542,160	218,279,526	1,176,313,085	48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		9,092,491		998,636	34,507
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		175,146,824		247,625,941	
收到其他与投资活动有关的现金	五、52 (3)	1,425,018,599	6,649,218,902	7,190,719,887	16,009,127,081
投资活动现金流入小计		2,029,700,074	6,969,498,428	9,805,001,522	16,009,161,636
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		296,604,009	3,777,521	1,903,277,678	23,923,949
投资支付的现金		80,971,281	65,790,200	13,100,000	200,000,000
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、52 (4)	573,477,082	5,761,356,160	6,538,342,654	14,791,460,535
投资活动现金流出小计		951,052,372	5,830,923,881	8,454,720,332	15,015,384,484
投资活动产生的现金流量净额		1,078,647,702	1,138,574,547	1,350,281,190	993,777,152
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金				13,000,000	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				13,000,000	
取得借款收到的现金		10,288,805,747		19,947,911,927	500,000,000
发行债券收到的现金		5,070,882,793	3,650,000,000	2,920,000,000	2,920,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	五、52 (5)	4,616,618,790		8,858,914,293	
筹资活动现金流入小计		19,976,307,330	3,650,000,000	31,739,826,220	3,420,000,000
偿还债务支付的现金		17,909,867,613	4,030,000,000	26,430,819,186	1,260,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,049,601,543	419,433,308	3,383,856,242	306,270,407
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		2,209,846		1,882,518	
支付其他与筹资活动有关的现金	五、52 (6)	3,638,443,545	434,000,000	11,013,471,224	2,844,120,698
筹资活动现金流出小计		24,597,912,701	4,883,433,308	40,828,146,652	4,410,391,105
筹资活动产生的现金流量净额		-4,621,605,371	-1,233,433,308	-9,088,320,432	-990,391,105
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-291,456		147,480	
五、现金及现金等价物净增加额		-2,118,463,037	-304,420	-6,225,530,442	1,861,683
加：期初现金及现金等价物余额		6,596,108,324	4,398,514	12,821,638,766	2,536,831
六、期末现金及现金等价物余额		4,477,645,287	4,094,094	6,596,108,324	4,398,514


公司法定代表人：王晓松




主管会计工作的公司负责人：王晓松




公司会计机构负责人：管有冬

合并股东权益变动表

2025年度

单位：人民币元

项 目	本年金额						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积		
一、上年年末余额	2,255,622,856	1,892,437,297		776,517,976		1,130,031,770	21,804,112,196	82,672,720,105
加：会计政策变更								
前期差错更正								
同一控制下企业合并								
其他								
二、本年年初余额	2,255,622,856	1,892,437,297		776,517,976		1,130,031,770	21,804,112,196	82,672,720,105
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		49,255,493		-143,116			-5,870,782,261	-5,141,563,257
（一）综合收益总额		49,255,493		-143,116			680,106,627	443,540,855
（二）股东投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股								
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入股东权益的金额								
4. 其他								
（三）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对股东的分配								
4. 其他								
（四）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 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（以负号填列）								
（六）其他								
四、本年年末余额	2,255,622,856	1,941,692,790		776,374,860		1,130,031,770	15,933,329,935	77,531,156,848

公司法定代表人：王晓松

主管会计工作的公司负责人：王晓松

公司会计机构负责人：管有冬



(Signature of Wang Xiaosong)

(Signature of Wang Xiaosong)

(Signature of Guan Youdong)



合并股东权益变动表

2025年度

单位：人民币元

项目	上年金额						
	股本	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
一、上年年末余额	2,255,622,856	1,852,472,873		776,157,308		1,130,031,770	54,061,605,177
加：会计政策变更							
前期差错更正							
同一控制下企业合并							
其他							
二、本年年初余额	2,255,622,856	1,852,472,873		776,157,308		1,130,031,770	54,061,605,177
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		39,964,624		-1,638,332			752,392,833
（一）综合收益总额							752,392,833
（二）股东投入和减少资本							
1. 股东投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入股东权益的金额							
4. 其他							
（三）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 提取一般风险准备							
3. 对股东的分配							
4. 其他							
（四）股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
3. 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（以负号填列）							
（六）其他							
四、本年年末余额	2,255,622,856	1,892,437,297		776,517,976		1,130,031,770	54,813,998,010
少数股东权益							26,325,518,959
股东权益合计							86,403,408,743
							88,403,408,743
							-3,730,688,638
							718,403,084
							-3,794,720,911
							-1,997,471,013
							-1,837,214,522
							-654,370,811
							-654,370,811
							82,672,720,105

编制单位：新瑞丰控股集团股份有限公司



公司法定代表人：王晚松

(Signature)

主管会计工作的负责人：王晚松

(Signature)



公司会计机构负责人：管有冬

(Signature)



公司股东权益变动表

2025年度

单位：人民币元

项目	本年年末余额							
	股本	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	股东权益合计
一、上年年末余额	2,255,622,856	767,274,631				1,130,031,770	7,811,368,517	11,964,297,774
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年末余额	2,255,622,856	767,274,631				1,130,031,770	7,811,368,517	11,964,297,774
三、本年年末余额								
（一）综合收益总额								
（二）股东投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他								
（三）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对股东的分配								
3. 其他								
（四）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 弥补亏损								
4. 其他综合收益结转留存收益								
5. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用（以负号填列）								
（六）其他								
四、本年年末余额	2,255,622,856	767,274,631				1,130,031,770	14,577,709,383	18,730,638,640

公司法定代表人：王皖松

主管会计工作的公司负责人：王皖松

公司会计机构负责人：管有冬





公司股东权益变动表

2025年度

单位：人民币元

项目	上年金额							
	股本	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	股东权益合计
一、上年年末余额	2,255,622,856	767,274,631				1,130,031,770	7,610,211,425	11,763,140,882
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	2,255,622,856	767,274,631				1,130,031,770	7,610,211,425	11,763,140,882
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								
（一）综合收益总额								
（二）股东投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他								
（三）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对股东的分配								
3. 其他								
（四）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 弥补亏损								
4. 其他综合收益结转留存收益								
5. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用（以负号填列）								
（六）其他								
四、本年年末余额	2,255,622,856	767,274,631				1,130,031,770	7,811,368,517	11,964,297,774

公司法定代表人：王尚峰

主管会计工作的公司负责人：王尚峰

公司会计机构负责人：管有冬



财务报表附注

一、公司基本情况

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2025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，注册地为江苏省常州市武进高新区西湖路1号，总部地址为上海市中江路388弄6号新城控股大厦。

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2026年3月26日召开的第四届董事会第十四次会议批准。

二、财务报表的编制基础

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。

截至2025年12月31日，本集团流动负债超出流动资产为人民币20,048,241,335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为人民币12,790,989,189元。本集团截至2025年12月31日的货币资金余额为人民币6,803,353,158元，其中包括受限资金人民币2,325,707,871元。

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经营状况、融资渠道、资产情况、管理层过往表现以及政策趋势等。经过过去一年的努力，本集团已连续八年实现了经营性现金流为正，商业物业出租及管理毛利占比超过50%；在境外成功发行纯信用美元债券，在上海证券交易所成功发行吾悦广场持有型不动产资产支持专项计划；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，确保了公开市场的债务到期全额兑付。

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) 积极推进不动产投资信托基金（REITs）的注册发行，并打造公募 REITs、机构间 REITs 和 PRE-REITs 等组成的多层次商业不动产融资体系，提高非流动资产的变现能力，形成大资管战略的“投、融、建、销、管、退”全周期竞争力；

(3) 继续借助“第二支箭”的政策支持和境内外金融市场的信用支持，实现境内外公开市场债券的正常兑付，降低融资成本、调整资产负债结构及继续降低资产负债率。抓住市场止跌回稳的机会，择时提升主体信用融资，与资产信用融资相互补充。

(4) 开发板块采用多种方式盘活和变现存量资产，增加现金来源；

(5) 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。

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。鉴于政策导向进一步明朗、丰富的流动性等风险管理经验、完善的融资和资产变现渠道，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 2025 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。

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

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、13、附注三、16 和附注三、26。

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 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 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

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

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 10 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

(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编制方法

（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、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

（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

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》定义的合同资产；
- 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间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

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、存货

(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按建筑面积比例分摊核算。

（3）存货跌价准备的确定依据和计提方法

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。

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。

14、持有待售和终止经营

（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

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

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。

15、长期股权投资

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）持有待售的权益性投资

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、14。

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、21。

16、投资性房地产

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。

17、固定资产

（1）固定资产确认条件

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) 各类固定资产的折旧方法

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	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	20-40	0-4	2.50-5.00
房屋装修	10		10.00
运输设备	3-10/20	0-5	4.75-33.33
电子及其他设备	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、21。

(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。

18、在建工程

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、21。

19、借款费用

(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。

20、无形资产

本集团无形资产包括土地使用权、外购软件和资质等。

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、21。

21、资产减值

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。

22、长期待摊费用

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。

23、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

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

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

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。

24、预计负债

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。

25、股份支付及权益工具

（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。

26、收入

（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。

27、合同成本

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。

28、政府补助

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。

29、递延所得税资产及递延所得税负债

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。

30、租赁

（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、31。

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。

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

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）本集团作为出租人

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。

31、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、21。

32、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。

33、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九。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。2025 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。2025 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 2025 年及以后年度	-9.20%	-14.12%	-4.28%

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 15 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 15 所述的会计政策进行相关的会计处理。

34、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

无。

(2) 重要会计估计变更

无。

四、税项

1、主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率 (%)
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
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

税 种	计税依据	法定税率（%）
	从租计征，租金收入	12
企业所得税	应纳税所得额	16.5、25

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。

2、税收优惠及批文

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、合并财务报表项目附注

1、货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金	159,399	205,831
银行存款	4,477,485,888	6,595,902,493
其他货币资金	2,325,707,871	3,699,885,573
合 计	6,803,353,158	10,295,993,897
其中：存放在境外的款项总额	20,357,054	30,294,226

期末，本集团其他货币资金均为受限资金，明细如下：

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	2,325,707,871	3,699,885,573

新城控股集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2、交易性金融资产

项 目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	30,606,725	25,640,000
其中：理财产品	30,606,725	25,640,000

3、应收票据

票据种类	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票				250,000		250,000
商业承兑汇票	5,829,878		5,829,878			
合 计	5,829,878		5,829,878	250,000		250,000

- (1) 期末本集团无已质押的应收票据。
- (2) 期末本集团无已背书或贴现但尚未到期的应收票据。
- (3) 期末本集团无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。
- (4) 按坏账计提方法分类

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。

期末本集团无单项计提坏账准备的应收票据。

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。

- (5) 本期本集团无计提、收回或转回的坏账准备情况。
- (6) 本期本集团无实际核销的应收票据情况。

4、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	258,360,279	391,657,161
1至2年	147,569,966	179,674,474
2至3年	105,545,753	3,222,810
3年以上	8,845,381	5,823,609
小 计	520,321,379	580,378,054
减：坏账准备	16,181,995	13,211,414
合 计	504,139,384	567,166,640

于 2025 年 12 月 31 日，用于借款质押的应收账款期末余额为 22,182,817 元（附注五、29）。

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备 整个存续期 预期信用损 失率 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	520,321,379	100.00	16,181,995	3.11	504,139,384
其中：					
应收账款	520,321,379	100.00	16,181,995	3.11	504,139,384
合 计	520,321,379	100.00	16,181,995	3.11	504,139,384

续：

类 别	账面余额		上年年末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备 整个存续期 预期信用损 失率 (%)	
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
其中：					
应收账款	580,378,054	100.00	13,211,414	2.28	567,166,640
合 计	580,378,054	100.00	13,211,414	2.28	567,166,640

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

	坏账准备金额
期初余额	13,211,414
本期计提	3,031,707
本期收回或转回	
本期核销	
其他变动	-61,126
期末余额	16,181,995

(4) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 61,088,234 元，占应收账款期末余额合计数的比例 11.74%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 1,899,844 元。

5、预付款项

（1）预付款项按账龄披露

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内	478,144,005	24.63	394,290,631	14.11
1至2年	39,320,485	2.03	524,385,662	18.77
2至3年	161,026,003	8.30	1,875,459,538	67.12
3年以上	1,262,519,193	65.04		
小计	1,941,009,686	100.00	2,794,135,831	100.00
减：减值准备				
合计	1,941,009,686	100.00	2,794,135,831	100.00

（2）按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 1,249,160,583 元，占预付款项期末余额合计数的比例 64.36%。

6、其他应收款

（1）按款项性质披露

项目	期末金额	上年年末金额
应收少数股东款项	12,590,163,687	17,649,073,238
应收关联方款项	9,631,659,858	10,490,223,190
保证金	1,371,772,789	1,589,276,503
商品房预售资金监管	970,635,098	1,454,477,704
城中村改造意向金	539,540,175	539,540,175
代垫款项	189,338,626	225,712,264
住房担保押金	193,444,384	208,253,132
应收政府房票款	326,218,918	112,821,050
其他	3,100,281,189	3,116,141,758
小计	28,913,054,724	35,385,519,014
减：坏账准备	3,051,631,711	2,665,531,021
合计	25,861,423,013	32,719,987,993

（2）坏账准备计提情况

期末处于第一阶段的坏账准备

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	22,613,770,902	2.80	634,269,898	21,979,501,004

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

应收少数股东款项	12,316,313,687	3.11	383,037,356	11,933,276,331
应收关联方款项	4,303,495,541	3.11	133,838,711	4,169,656,830
应收政府有关机构款项	2,634,289,191	0.49	12,908,017	2,621,381,174
应收其他非政府保证金	561,072,173	3.11	17,449,345	543,622,828
代垫款项	189,338,626	3.11	5,888,431	183,450,195
其他	2,609,261,684	3.11	81,148,038	2,528,113,646
合 计	22,613,770,902	2.80	634,269,898	21,979,501,004

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

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	6,299,283,822	38.38	2,417,361,813	3,881,922,009

上年年末处于第一阶段的坏账准备

类 别	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失率 (%)	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

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

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

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	第三阶段 整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	合计

新城控股集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

期初余额	627,479,251	2,038,051,770	2,665,531,021
期初余额在本期			
--转入第二阶段			
--转入第三阶段	-23,039,977	23,039,977	
--转回第二阶段			
--转回第一阶段			
本期计提	21,883,691	481,054,952	502,938,643
本期转回			
本期转销			
本期核销			
其他变动	7,946,933	-124,784,886	-116,837,953
期末余额	634,269,898	2,417,361,813	3,051,631,711

(4) 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款 期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
温州悦锦企业管理 有限公司	应收关联方 款项	1,187,847,542	两年以内	4.11	36,942,059
淮安市尚诚置业 发展有限公司	应收关联方 款项	1,143,644,651	五年以上	3.96	84,330,540
天津中盈建筑工 程有限公司	应收少数股 东款项	888,984,851	五年以上	3.07	27,647,429
金华市瑞禾贸易 有限公司	应收少数股 东款项	852,544,802	五年以上	2.95	26,514,143
上海新碧企业管 理有限公司	应收少数股 东款项	685,964,620	两年以内	2.37	21,333,500
合 计	--	4,758,986,466		16.46	196,767,671

7、存货

(1) 存货分类

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
拟开发土地	2,578,700,239		2,578,700,239	2,823,483,756		2,823,483,756
开发成本	50,097,963,252	4,543,837,653	45,554,125,599	74,844,884,551	7,414,247,872	67,430,636,679
开发产品	26,968,150,615	4,050,584,600	22,917,566,015	30,896,798,321	4,142,429,160	26,754,369,161
合 计	79,644,814,106	8,594,422,253	71,050,391,853	108,565,166,628	11,556,677,032	97,008,489,596

(2) 存货跌价准备

项 目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提/转回	其他	转销	其他	

新城控股集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

拟开发土地						
开发成本	7,414,247,872	544,485,324			3,414,895,543	4,543,837,653
开发产品	4,142,429,160	606,932,354	3,388,461,726	4,030,488,927	56,749,713	4,050,584,600
合 计	11,556,677,032	1,151,417,678	3,388,461,726	4,030,488,927	3,471,645,256	8,594,422,253

开发成本本期减少其他中主要系开发成本跌价转至开发产品跌价 3,388,461,726 元。

存货跌价准备（续）

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

(3) 拟开发土地

项目名称	预计开工时间	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	2027 年 12 月	2030 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	2027 年 9 月	2030 年 6 月	238,995	662,041,267	662,041,267
淄博周村吾悦广场项目	2026 年 5 月	2028 年 12 月	407,731	255,098,386	499,881,903
东营东营吾悦广场项目	2027 年 3 月	2029 年 6 月	337,888	233,881,148	233,881,148
合 计	--	--	--	2,578,700,239	2,823,483,756

(4) 开发成本

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	2026 年 1 月	2,246,898	4,150,197,217	5,148,529,072
南通启东市新城云图雅苑	2023 年 3 月	2026 年 12 月	381,699	1,673,821,044	1,656,937,921
杭州建德市新城臻珑府	2021 年 4 月	2027 年 3 月	188,760	1,503,612,075	1,563,993,232
德州齐河县新城玺樾	2020 年 9 月	2028 年 3 月	504,007	1,503,193,905	1,472,126,103
贵阳云岩吾悦广场项目*	2021 年 5 月	2027 年 11 月	677,253	1,342,308,159	2,930,968,774
唐山路北区新城玺樾春秋	2022 年 9 月	2027 年 5 月	172,758	1,215,425,886	1,230,134,022
郑州荣阳市新城尚郡	2017 年 4 月	2026 年 5 月	519,409	1,165,024,874	1,207,795,410
福州平潭吾悦广场项目	2020 年 12 月	2026 年 10 月	314,067	1,130,107,482	858,758,456
漳州龙文吾悦广场项目	2021 年 8 月	2027 年 6 月	420,247	1,099,720,516	2,168,643,389
长沙岳麓区新城观山印	2020 年 10 月	2027 年 12 月	471,956	1,034,919,585	1,169,677,189
咸阳新城云境	2021 年 8 月	2026 年 12 月	185,261	1,027,395,579	1,021,211,627
烟台芝罘吾悦广场项目	2021 年 4 月	2026 年 7 月	388,846	1,023,016,060	1,583,315,581
昆明安宁酒店项目	2021 年 3 月	2026 年 11 月	539,810	970,628,099	892,167,202
天津宁河区新城悦隽公馆	2020 年 11 月	2026 年 6 月	226,878	788,029,245	712,068,068

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

徐州丰县吾悦广场项目	2020 年 12 月	2026 年 9 月	394,185	784,840,493	1,337,367,493
重庆渝北吾悦广场项目	2018 年 6 月	2026 年 12 月	334,244	775,271,470	757,895,585
天津武清区新城玺樾春秋*	2021 年 6 月	2026 年 12 月	375,206	745,704,184	1,058,391,460
汕尾海丰县新城和樾	2018 年 10 月	2027 年 6 月	327,705	722,603,010	1,307,605,550
鄂州鄂城吾悦广场项目	2020 年 1 月	2026 年 11 月	644,100	681,671,048	737,004,485
武汉汉南区新城天悦观澜	2020 年 11 月	2026 年 12 月	124,149	680,719,742	494,679,602
其他				26,079,753,579	45,535,614,330
合 计	--	--	--	50,097,963,252	74,844,884,551

* 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。

(5) 开发产品

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
徐州云龙区新城璞樾御珑湖（A）	2025 年 4 月		3,440,498,869	2,385,952,837	1,054,546,032
贵阳云岩吾悦广场项目*	2025 年 9 月	143,943,027	1,365,150,396	478,122,331	1,030,971,092
台州温岭市新城云樾东方	2024 年 9 月	1,122,367,509	43,692,526	328,142,218	837,917,817
温州市龙湾区凯迪·新城博科园	2024 年 12 月	1,119,193,092		391,925,446	727,267,646
仙桃南城吾悦广场项目	2025 年 9 月	207,549,865	979,860,152	580,833,188	606,576,829
徐州云龙区新城璞樾御珑湖（BC）	2025 年 6 月		2,143,146,723	1,548,220,104	594,926,619
天津武清区新城玺樾春秋*	2025 年 9 月	1,012,806,751	313,604,802	805,288,558	521,122,995
常德鼎城吾悦广场项目（CBD 地块）	2023 年 10 月	489,204,644	80,642,481	120,566,283	449,280,842
南京江宁区新城云漾滨江二期	2025 年 8 月	595,491,403	697,987,564	849,539,180	443,939,787
温州洞头区新城瓯江湾	2024 年 2 月	505,276,614	23,714,661	86,057,048	442,934,227
新城·凤凰台	2025 年 12 月	208,437,727	364,218,482	192,929,176	379,727,033
西宁城北吾悦广场项目	2025 年 4 月	38,722,325	2,043,514,131	1,731,398,485	350,837,971
日照东港区新城翡丽之光	2024 年 12 月	354,214,116	119,738	3,664,902	350,668,952
内江市中吾悦广场项目	2025 年 12 月	81,103,203	288,458,223	29,349,015	340,212,411
宜宾翠屏吾悦广场项目	2025 年 1 月	93,004,085	361,323,929	117,034,270	337,293,744
上海闵行区新城千禧公园	2023 年 1 月	362,126,968		29,035,879	333,091,089

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

重庆江津吾悦广场项目	2025 年 12 月	155,898,018	243,168,282	80,604,658	318,461,642
滨州滨城吾悦广场项目	2025 年 7 月	324,649,120	145,272,421	151,800,334	318,121,207
上海嘉定区新城香溢璟庭二期	2023 年 1 月	310,798,536	914,525	962,381	310,750,680
天津宝坻区新城玺樾潮鸣	2024 年 12 月	738,681,362		428,498,711	310,182,651
其他		23,033,329,956	23,290,594,658	29,414,605,265	16,909,319,349
合 计	--	30,896,798,321	35,825,882,563	39,754,530,269	26,968,150,615

于 2025 年 12 月 31 日，用于借款抵押的存货为 19,905,043,180 元（2024 年 12 月 31 日：37,837,691,548 元）（附注五、19、29）。

2025 年度计入存货成本的资本化借款费用为 361,378,082 元（2024 年度：803,540,492 元）。

2025 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 5.74%（2024 年度：6.13%）。

8、其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
预缴的增值税额	1,713,553,170	2,521,970,635
预缴企业所得税	714,047,537	1,289,150,823
预缴土地增值税	635,049,694	1,106,981,454
待抵扣进项税额	2,175,274,459	2,678,215,164
预缴其他税金	397,927,964	195,162,005
合同取得成本	440,418,269	1,475,183,395
合 计	6,076,271,093	9,266,663,476

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。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

9、长期股权投资

被投资单位	期初余额	减值准备 期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额		
			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	10,621,399,819		201,634,238	-141,300,000	-1,613,914				-114,099,824		-386,516,231	10,179,504,088	
②联营企业	10,542,668,292	172,935,080	189,137,846	-66,250,000	-252,909,931				-266,661,180	-172,935,080	-578,961,917	9,567,023,110	
合 计	21,164,068,111	172,935,080	390,772,084	-207,550,000	-254,523,845				-380,761,004	-172,935,080	-965,478,148	19,746,527,198	

于 2025 年 12 月 31 日，账面价值为 1,972,317,814 元（2024 年 12 月 31 日：1,967,856,483 元）的长期股权投资已用于为关联方的借款提供质押（附注十、5、（3）①）。

于 2025 年 12 月 31 日，本集团就长期股权投资计提减值准备 0 元（2024 年 12 月 31 日：172,935,080 元）。

被投资单位	期初余额	减值准备 期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额		
			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													
佛山锦宏置业有限公司	1,627,620,407				14,003,240							1,641,623,647	
长沙乾璟置业有限公司	1,024,255,035				5,167,319							1,029,422,354	
温州新城亿博房地产开发有限公司	891,728,258				-3,514,067							888,214,191	
上海佳朋房地产开发有限公司	524,393,780				-74,894							524,318,886	
金华锦海置业有限公司	489,132,328				11,544							489,143,872	
成都融辉桥宇置业有限公司	377,102,460				654,783							377,757,243	

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

乌鲁木齐新城鸿 祺房地产开发有 限公司	340,236,076			-9,541,909				330,694,167
南京旭新天置业 有限公司	278,919,343			-604,390				278,314,953
天津金拓房地产 开发有限公司	262,258,445			8,692,712				270,951,157
仁寿佳鑫房地产 开发有限公司	270,514,195			-940,222				269,573,973
其他	4,535,239,492	201,634,238	-141,300,000	-15,468,030	-114,099,824	-386,516,231		4,079,489,645
小 计	10,621,399,819	201,634,238	-141,300,000	-1,613,914	-114,099,824	-386,516,231		10,179,504,088
②联营企业								
鸿韵（江苏常 州）实业投资有 限公司	646,777,700			-14,831,072				631,946,628
温州和枫商务信 息咨询有限公司	667,756,342			-56,422,072				611,334,270
青岛双城房地产 有限公司	607,363,798			-24,703,771				582,660,027
常州祥泰房地产 开发有限公司	604,986,035			-28,343,692				576,642,343
苏州兆达房地产 开发有限公司	570,157,372			6,016,690				576,174,062
嘉善裕辰房地产 开发有限公司	545,951,128			755,321	-2,149,459			544,556,990
重庆亿臻房地产 开发有限公司	384,543,623			-2,988,166				381,555,457
常州绿都房地产 有限公司	322,842,824			50,218,847				373,061,671
南京新劲联房地 产开发有限公司	349,810,400		-66,250,000	6,685,609				290,246,009
乌鲁木齐新城恒 盛房地产开发有 限公司	265,556,282			-12,939,870				252,616,412
其他	5,576,922,788	172,935,080	189,137,846	-176,357,755	-264,511,721	-172,935,080	-578,961,917	4,746,229,241

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

小 计	10,542,668,292	172,935,080	189,137,846	-66,250,000	-252,909,931	-266,661,180	-172,935,080	-578,961,917	9,567,023,110
合 计	21,164,068,111	172,935,080	390,772,084	-207,550,000	-254,523,845	-380,761,004	-172,935,080	-965,478,148	19,746,527,198

本集团在合营企业和联营企业中的权益相关信息见附注六、7。

与合营企业和联营企业投资相关的未确认承诺见附注十一、1。

于 2025 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 386,516,231 元由长期股权投资转出，共产生投资损失 35,065,189 元（附注五、44）；本集团因联营公司注销或退出减少部分长期股权投资，减少金额 406,026,837 元（其中：减少长期股权投资账面余额 578,961,917 元，减少长期股权投资减值准备余额 172,935,080 元），共产生投资收益 24,873,163 元（附注五、44）。此外，本集团通过被投资单位减资减少长期股权投资 207,550,000 元。

10、其他非流动金融资产

种 类	期末余额	上年年末余额
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	120,971,281	50,000,000

11、投资性房地产

(1) 按公允价值计量的投资性房地产

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	118,313,000,000	3,116,000,000	121,429,000,000
二、本期变动	99,000,000	-459,000,000	-360,000,000
加：外购			
存货\固定资产\在 建工程转入			
企业合并增加			
减：处置			
其他转出	633,000,000		633,000,000
公允价值变动	268,434,242	-127,409,432	141,024,810
本年购建		358,409,432	358,409,432
本年预估成本变动	-226,434,242		-226,434,242
本年完工	690,000,000	-690,000,000	
三、期末余额	118,412,000,000	2,657,000,000	121,069,000,000

① 2025 年度，计入在建投资性房地产的借款费用资本化金额为 3,629,175 元（2024 年度：64,859,139 元）（附注五、42），用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 5.74%（2024 年度：6.13%）。

② 2025 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 141,024,810 元（2024 年度：70,722,302 元）（附注五、45），相应的递延所得税为 35,256,203 元（2024 年度：17,680,576 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。估值得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。

④ 于 2025 年 12 月 31 日，用于借款、债券及长期应付款抵押的投资性房地产账面价值为 109,445,100,765 元（2024 年 12 月 31 日：102,493,000,000 元）（附注五、19、29、30 及 32）。

(2) 未办妥产权证书的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
已完工投资性房地产	1,383,000,000	尚在办理过程中

新城控股集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

12、固定资产

项 目	期末余额				上年年末余额
固定资产	1,892,975,927				2,222,075,506
(1) 固定资产情况					
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	2,354,107,856	350,601,394	357,072,635	164,123,300	3,225,905,185
2.本期增加金额			1,295,645	13,067,860	14,363,505
(1) 购置			1,295,645	13,067,860	14,363,505
3.本期减少金额	283,028,778	66,123	2,559,037	18,878,453	304,532,391
(1) 处置或报废		66,123	2,559,037	18,878,453	21,503,613
(2) 其他减少	283,028,778				283,028,778
4.期末余额	2,071,079,078	350,535,271	355,809,243	158,312,707	2,935,736,299
二、累计折旧					
1.期初余额	403,616,460	295,660,471	150,505,871	154,046,877	1,003,829,679
2.本期增加金额	77,099,682	15,481,563	17,418,102	3,344,340	113,343,687
(1) 计提	77,099,682	15,481,563	17,418,102	3,344,340	113,343,687
3.本期减少金额	62,823,381	66,123	2,113,026	9,410,464	74,412,994
(1) 处置或报废		66,123	2,113,026	9,410,464	11,589,613
(2) 其他减少	62,823,381				62,823,381
4.期末余额	417,892,761	311,075,911	165,810,947	147,980,753	1,042,760,372
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
3.本期减少金额					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	1,653,186,317	39,459,360	189,998,296	10,331,954	1,892,975,927
2.期初账面价值	1,950,491,396	54,940,923	206,566,764	10,076,423	2,222,075,506

① 于 2025 年 12 月 31 日，用于长期借款及债券抵押的固定资产的房屋建筑物账面价值为 1,338,545,223 元（原值 2,017,120,863 元）（2024 年 12 月 31 日：账面价值为 1,537,572,704 元（原值 2,220,024,334 元））（附注五、29 及 30）。

② 2025 年度，本集团对存在减值迹象的固定资产进行减值测试，经比较相关资产的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值后，采用预计未来现金流量的现值确定相关资产的可收回金额。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：

新城控股集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	关键假设
预测期年限	10 年
预测期收入增长率	2.5%~5.0%
稳定期收入增长率	2.0%~3.0%
毛利率	45.0%~67.3%
税前折现率	6.5%~8.0%

③ 于 2025 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产。

④ 于 2025 年 12 月 31 日，无未办妥产证的固定资产。

13、在建工程

项 目	期末余额	上年年末余额
在建工程	1,180,742,587	1,376,352,550

(1) 在建工程

① 在建工程明细

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
在建酒店	1,180,742,587		1,180,742,587	1,376,352,550		1,376,352,550

② 重要在建工程项目变动情况

工程名称	期初余额	本期增加	转入固 定资产	其他减少	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%	期末余额

重要在建工程项目变动情况（续）：

工程名称	预算数 (万元)	工程累计投入 占预算比例%	工程进度%	资金来源
在建酒店	137,346	86	86	自有资金及借款

2025 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%

新城控股集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

稳定期收入增长率	2.0%~3.0%
毛利率	42.1%~52.6%
税前折现率	7.5%~8.0%

14、使用权资产

项 目	房屋及建筑物
一、账面原值	
1.期初余额	1,448,902,186
2.本期增加金额	1,496,686,793
(1) 租入	1,496,686,793
3.本期减少金额	20,203,185
(1) 其他减少	20,203,185
4. 期末余额	2,925,385,794
二、累计折旧	
1.期初余额	281,871,774
2.本期增加金额	148,427,676
(1) 计提	148,427,676
3.本期减少金额	20,203,185
(1) 其他减少	20,203,185
4. 期末余额	410,096,265
三、减值准备	
1.期初余额	
2.本期增加金额	
3.本期减少金额	
4. 期末余额	
四、账面价值	
1. 期末账面价值	2,515,289,529
2. 期初账面价值	1,167,030,412

15、无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	土地使用权	软件	资质	合计
一、账面原值				
1.期初余额	1,193,513,848	151,356,061	31,238,878	1,376,108,787
2.本期增加金额				
3.本期减少金额	157,723,025			157,723,025
(1) 其他减少	157,723,025			157,723,025
4.期末余额	1,035,790,823	151,356,061	31,238,878	1,218,385,762
二、累计摊销				
1. 期初余额	177,563,651	138,457,988	12,623,632	328,645,271

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2. 本期增加金额	34,454,092	856,266	3,123,888	38,434,246
(1) 计提	34,454,092	856,266	3,123,888	38,434,246
3. 本期减少金额	43,754,236			43,754,236
(1) 其他减少	43,754,236			43,754,236
4. 期末余额	168,263,507	139,314,254	15,747,520	323,325,281
三、减值准备				
1. 期初余额		2,436,451		2,436,451
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额		2,436,451		2,436,451
四、账面价值				
1. 期末账面价值	867,527,316	9,605,356	15,491,358	892,624,030
2. 期初账面价值	1,015,950,197	10,461,622	18,615,246	1,045,027,065

① 2025 年度无形资产的摊销金额为 38,434,246 元（2024 年度：61,684,130 元）。

② 于 2025 年 12 月 31 日，本集团无未办产权证书的无形资产（2024 年 12 月 31 日：无）。

③ 于 2025 年 12 月 31 日，账面价值为 741,981,231 元（原值 886,458,742 元）的土地使用权已作为长期借款及债券的抵押物（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）（附注五、29 及 30）。

16、长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期摊销	其他减少	
租入办公楼装修费	30,578,514	7,825,692	12,847,077		25,557,129
临时设施	21,289,755	23,908,110	12,103,848		33,094,017
其他	57,971,196	5,247,680	11,713,817		51,505,059
合 计	109,839,465	36,981,482	36,664,742		110,156,205

17、递延所得税资产与递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税资产：				
可抵扣亏损	18,120,444,052	4,530,111,013	18,506,121,244	4,626,530,311
资产减值	6,653,761,656	1,663,440,414	8,019,570,052	2,004,892,513
预提土地增值税	2,064,091,392	516,022,848	1,848,774,784	462,193,696
租赁负债	2,735,595,414	683,898,853	1,316,712,380	329,178,095

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

预提费用	5,310,763,116	1,327,690,779	5,311,129,644	1,327,782,411
企业合并	11,681,496	2,920,374		
小 计	34,896,337,126	8,724,084,281	35,002,308,104	8,750,577,026
递延所得税负债：				
公允价值变动	17,006,894,620	4,251,723,655	16,860,903,084	4,215,225,771
成本核算中会计与税法的差异	5,272,445,276	1,318,111,319	8,101,835,520	2,025,458,880
投资性房地产抵税折旧	16,417,493,388	4,104,373,347	13,740,140,572	3,435,035,143
中国大陆子公司预扣税	431,439,096	107,859,774	618,879,308	154,719,827
企业合并			100,479,716	25,119,929
使用权资产	2,515,289,529	628,822,382	1,167,030,412	291,757,603
小 计	41,643,561,909	10,410,890,477	40,589,268,612	10,147,317,153

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 6,541,700,645 元、10,410,890,477 元。

(2) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

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上年年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债上年年末余额
递延所得税资产	-2,882,073,802	5,842,010,479	-2,626,574,639	6,124,002,387
递延所得税负债	-2,882,073,802	7,528,816,675	-2,626,574,639	7,520,742,514

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项 目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	5,008,474,306	6,215,849,414
可抵扣亏损	18,849,722,745	16,053,832,957
合 计	23,858,197,051	22,269,682,371

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末余额	上年年末余额	备注
2025 年	—	475,187,925	
2026 年	1,303,836,732	1,382,948,931	
2027 年	1,392,910,561	1,658,516,948	
2028 年	2,478,428,609	2,756,090,852	
2029 年	2,646,263,585	1,722,562,152	
2030 年	2,492,643,108		
无到期日	8,535,640,150	8,058,526,149	
合 计	18,849,722,745	16,053,832,957	

新城控股集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

18、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期 末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	2,325,707,871	2,325,707,871	预售监管资金，按揭贷款保证金等	资金监管、保证金
应收账款	22,894,847	22,182,817	质押担保	用于银行借款
存货	21,994,190,278	19,905,043,180	抵押融资	用于银行借款
长期股权投资	1,972,317,814	1,972,317,814	质押担保	用于关联方的银行借款
固定资产	2,017,120,863	1,338,545,223	抵押融资	用于银行借款、债券融资
无形资产	886,458,742	741,981,231	抵押融资	用于银行借款、债券融资
投资性房地产	109,445,100,765	109,445,100,765	抵押融资	用于银行借款、债券融资、长期应付款
合 计	138,663,791,180	135,750,878,901	--	--

续：

项 目	上年年末			
	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
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
长期股权投资	1,967,856,483	1,967,856,483	质押担保	用于关联方的银行借款
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
无形资产	932,608,715	838,406,215	抵押融资	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
合 计	153,264,127,342	148,374,412,523	--	--

19、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	期末余额	上年年末余额
信用借款	100,000,000	
保证借款		30,000,000
抵押借款	19,200,000	332,510,000
短期借款应付利息	4,958,279	1,531,077
合 计	124,158,279	364,041,077

新城控股集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

本集团之短期借款由下列账面净值之资产抵押：

项 目	期末余额	上年年末余额
投资性房地产	70,483,124	752,000,000
存货	9,304,703	
合 计	79,787,827	752,000,000

20、应付票据

种 类	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	702,714,272	422,022,898

本期末无已到期未支付的应付票据。

21、应付账款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付建筑工程款	36,107,165,870	45,268,402,548

其中，账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或未结转的原因
尚未支付的工程款	6,411,538,624	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

22、预收款项

项 目	期末余额	上年年末余额
预收租金	1,224,812,249	976,031,215

23、合同负债

项 目	期末余额	上年年末余额
物业销售预收款（注 1）	30,115,115,697	54,323,851,508
预收商业物业管理费	1,172,512,673	888,354,527
其他预收款	34,596,308	96,439,179
减：计入其他非流动负债的合同负债		
合 计	31,322,224,678	55,308,645,214

注 1：物业销售预收款

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	2,009,061,559	3,770,131,969	2026 年 1 月	75
徐州丰县吾悦广场项目	1,648,657,612	1,293,232,322	2026 年 9 月	89
仙桃南城吾悦广场项目	1,143,959,062	2,242,639,666	2026 年 5 月	74

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

宜宾翠屏吾悦广场项目	1,085,514,502	1,183,166,472	2026 年 6 月	84
安康汉滨吾悦广场项目	901,441,631	906,646,196	2026 年 6 月	98
东营东营吾悦广场项目	898,446,105	958,252,609	2026 年 8 月	70
重庆渝北吾悦广场项目	853,373,199	886,400,754	2026 年 12 月	87
乌鲁木齐米东吾悦广场项目	853,032,665	138,338,723	2026 年 6 月	49
安阳文峰吾悦广场项目	747,852,914	753,935,507	2026 年 12 月	94
南京江宁区新城云漾滨江二期	653,339,311	1,416,708,252	2026 年 7 月	68
宿迁泗阳吾悦广场项目	615,815,744	1,069,997,016	2026 年 12 月	100
商丘睢阳吾悦广场项目	615,204,551	512,693,461	2026 年 9 月	82
徐州新沂吾悦广场项目	609,435,150	1,097,233,866	2026 年 8 月	71
运城盐湖吾悦广场项目	565,950,341	617,064,813	2026 年 6 月	94
天津滨海新区新城中梁长风雅著	559,968,917	550,452,506	2026 年 11 月	79
天津宁河区新城悦隼公馆	509,474,913	423,770,614	2026 年 6 月	66
苏州吴江区新城邻水湾景苑	496,406,676	442,929,403	2026 年 5 月	86
内江市中吾悦广场项目	467,326,686	743,095,884	2026 年 4 月	90
滨州滨城吾悦广场项目	461,481,601	1,064,399,968	2026 年 9 月	65
阜阳颍上吾悦广场项目	448,205,259	539,996,639	2026 年 12 月	63
其他	13,971,167,299	33,712,764,868	--	--
合 计	30,115,115,697	54,323,851,508	--	--

24、应付职工薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	合并范围变化	期末余额
短期薪酬	528,842,226	3,972,279,242	4,060,511,003	33,951	440,644,416
离职后福利-设定 提存计划	2,572,277	343,738,580	346,258,460		52,397
合 计	531,414,503	4,316,017,822	4,406,769,463	33,951	440,696,813

(1) 短期薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	合并范围变化	期末余额
工资、奖金、津贴和补 贴	519,137,235	3,412,648,426	3,500,824,059	33,951	430,995,553
职工福利费	1,782,225	157,468,760	156,663,743		2,587,242
社会保险费	1,021,482	183,180,091	184,176,617		24,956
其中：1. 医疗保险 费	949,862	167,816,992	168,745,279		21,575
2. 工伤保险 费	50,236	8,381,513	8,430,565		1,184
3. 生育保险 费	21,384	6,981,586	7,000,773		2,197
住房公积金	1,140,009	199,125,760	200,203,095		62,674
工会经费和职工教育 经费	5,761,275	19,856,205	18,643,489		6,973,991
合 计	528,842,226	3,972,279,242	4,060,511,003	33,951	440,644,416

新城控股集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 设定提存计划

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	合并范围变化	期末余额
离职后福利	2,572,277	343,738,580	346,258,460		52,397
其中：基本养老保险费	2,495,259	332,042,794	334,487,146		50,907
失业保险费	77,018	11,695,786	11,771,314		1,490
合 计	2,572,277	343,738,580	346,258,460		52,397

25、应交税费

税 项	期末余额	上年年末余额
企业所得税	5,893,391,123	5,460,953,520
土地增值税	5,420,376,050	4,921,041,277
增值税	652,864,937	1,156,315,051
房产税	137,379,302	140,670,743
土地使用税	50,304,832	46,865,814
城市维护建设税	18,573,768	20,123,022
教育费附加	14,887,063	17,079,348
印花税	9,123,253	11,191,667
其他	44,071,254	46,814,078
合 计	12,240,971,582	11,821,054,520

26、其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
其他应付款	34,180,575,967	36,263,062,299

(1) 其他应付款（按款项性质列示）

项 目	期末余额	上年年末余额
应付关联方款项	20,700,761,363	22,774,953,702
应付少数股东款	3,356,165,239	3,625,607,781
出租物业押金保证金	1,531,971,397	1,772,949,356
工程招标保证金	977,720,141	1,011,706,699
合作方往来款	851,871,023	980,699,063
预提费用及其他	6,762,086,804	6,097,145,698
合 计	34,180,575,967	36,263,062,299

其中，账龄超过 1 年的重要其他应付款

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	16,048,313,213	未到结算期

新城控股集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

27、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	5,701,713,194	5,742,515,513
一年内到期的应付债券	6,927,155,995	5,883,411,640
一年内到期的长期应付款	42,920,000	
一年内到期的租赁负债	292,955,763	92,059,155
应付利息	302,840,990	360,526,589
合 计	13,267,585,942	12,078,512,897

(1) 一年内到期的长期借款

项 目	期末余额	上年年末余额
信用借款	131,527,318	40,000,000
保证借款	104,000,000	773,444,889
抵押借款	1,382,160,559	2,370,721,415
质押借款	594,129,054	856,480,000
抵押加质押借款	3,489,896,263	1,701,869,209
合 计	5,701,713,194	5,742,515,513

(2) 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2020 年美元债-吾悦十三期	100	2021/7/15	4.25 年	\$300,000,000
2022 年中期票据（第二期）	100	2022/9/8	3 年	1,000,000,000
2022 年中期票据（第三期）	100	2022/12/9	3 年	2,000,000,000
2023 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）	100	2023/6/14	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	2020/6/9	3+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	2023/7/24	3+3+3+3+3+3 年	1,316,000,000
2020 年美元债-吾悦十二期	100	2021/2/2	5.25 年	\$404,000,000
2023 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）	100	2023/6/14	3 年	400,000,000
2023 年中期票据第一期	100	2023/7/24	3 年	850,000,000
2023 年中期票据第二期	100	2023/12/12	3 年	850,000,000

一年内到期的应付债券（续）

新城控股集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	期初余额	本期转入	溢折价摊销/汇率变动(+)	本期偿还	期末余额
2020 年美元债-吾悦十三期	2,151,411,640		-18,101,640	2,133,310,000	
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	760,751,300		20,000,000	760,751,300
2023 年新城控股吾悦绿色建筑资产支持专项计划	12,000,000	1,229,000,000		12,000,000	1,229,000,000
2020 年美元债-吾悦十二期		2,837,404,695			2,837,404,695
2023 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)		400,000,000			400,000,000
2023 年中期票据第一期		850,000,000			850,000,000
2023 年中期票据第二期		850,000,000			850,000,000
合计	5,883,411,640	6,927,155,995	-18,101,640	5,865,310,000	6,927,155,995

28、其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	2,710,360,473	4,712,076,258

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。

29、长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
信用借款	541,527,318	223,100,962
保证借款	130,000,000	833,444,889
抵押借款	7,396,245,355	11,351,637,259
质押借款	774,129,054	1,220,760,000
抵押加质押借款	27,145,224,146	23,870,829,629
小计	35,987,125,873	37,499,772,739
减：一年内到期的长期借款	5,701,713,194	5,742,515,513
合计	30,285,412,679	31,757,257,226

于 2025 年 12 月 31 日，长期借款的利率区间为 2.25%至 12.00%（2024 年 12 月 31 日：

新城控股集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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：

项 目	期末余额	上年年末余额
存货	19,895,738,477	37,836,192,267
投资性房地产	87,722,204,246	81,695,037,743
固定资产	1,049,942,367	1,230,804,411
无形资产	721,071,207	838,406,215
合 计	109,388,956,297	121,600,440,636

此外，本集团若干应收账款（附注五、4）和子公司之股权（附注六、1（1）③）用于为本集团长期借款提供质押。

30、应付债券

项 目	期末余额	上年年末余额
公司债券	400,000,000	1,100,000,000
中期票据	8,230,603,866	7,620,000,000
美元债	3,942,799,416	5,046,125,901
资产支持专项计划	2,294,751,033	2,021,751,300
小计	14,868,154,315	15,787,877,201
减：一年内到期的应付债券	6,927,155,995	5,883,411,640
合 计	7,940,998,320	9,904,465,561

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（1）应付债券的增减变动

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	币种
新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划 (1)	100	5.50%	2020/6/9	3+3+3+3+3 年	2,800,000,000	人民币
2020 年美元债-吾悦十二期 (2)	100	4.50%	2021/2/2	5.25 年	404,000,000	美元
2020 年美元债-吾悦十三期 (3)	100	4.63%	2021/7/15	4.25 年	300,000,000	美元
2022 年中期票据(第二期) (4)	100	3.28%	2022/9/8	3 年	1,000,000,000	人民币
2022 年中期票据(第三期) (5)	100	4.30%	2022/12/9	3 年	2,000,000,000	人民币
2023 年公开发行公司债券(第一期)(品种一) (6)	100	4.50%	2023/6/14	3 年	400,000,000	人民币
2023 年公开发行公司债券(第一期)(品种二) (7)	100	6.30%	2023/6/14	2 年	700,000,000	人民币
2023 年新城控股吾悦绿色建筑资产支持专项计划 (8)	100	6.50%	2023/7/24	3+3+3+3+3 年	1,316,000,000	人民币
2023 年中期票据第一期 (9)	100	4.00%	2023/7/24	3 年	850,000,000	人民币
2023 年中期票据第二期 (10)	100	4.48%	2023/12/12	3 年	850,000,000	人民币
2024 中期票据第一期品种一 (11)	100	3.20%	2024/5/17	3 年	800,000,000	人民币
2024 中期票据第一期品种二 (12)	100	3.40%	2024/5/17	5 年	560,000,000	人民币
2024 中期票据第二期 (13)	100	3.50%	2024/11/27	5 年	1,560,000,000	人民币
2025 中期票据第一期 (14)	100	2.68%	2025/7/31	5 年	1,000,000,000	人民币
2025 中期票据第二期 (15)	100	3.29%	2025/9/25	5 年	900,000,000	人民币
2025 年美元债-骆驼二期 (16)	100	11.88%	2025/9/30	2 年	160,000,000	美元
2025 中期票据第三期 (17)	100	4.00%	2025/12/9	5 年	1,750,000,000	人民币
国金资管-吾悦广场持有型不动产资产支持专项计划 (18)	100	6.00%	2025/11/28	24.3 年	616,000,000	人民币

应付债券（续）

债券名称	期初余额	本期发行 (+)	本期发行费用 (-)	本期溢折价摊销/ 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)	780,751,300				20,000,000	760,751,300	否

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2020 年美元债-吾悦十二期 (2)	2,894,714,261			-57,309,566		2,837,404,695	否
2020 年美元债-吾悦十三期 (3)	2,151,411,640			-18,101,640	2,133,310,000		否
2022 年中期票据(第二期) (4)	1,000,000,000				1,000,000,000		否
2022 年中期票据(第三期) (5)	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) (6)	400,000,000					400,000,000	否
2023 年公开发行公司债券(第一期)(品种二) (7)	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 (8)	1,241,000,000				12,000,000	1,229,000,000	否
2023 年中期票据第一期 (9)	850,000,000					850,000,000	否
2023 年中期票据第二期 (10)	850,000,000					850,000,000	否
2024 中期票据第一期品种一 (11)	800,000,000					800,000,000	否
2024 中期票据第一期品种二 (12)	560,000,000					560,000,000	否
2024 中期票据第二期 (13)	1,560,000,000					1,560,000,000	否
2025 中期票据第一期 (14)		1,000,000,000	11,135,720	857,551		989,721,831	否
2025 中期票据第二期 (15)		900,000,000	10,113,919	495,671		890,381,752	否
2025 年美元债-骆驼二期 (16)		1,114,882,793		-9,488,072		1,105,394,721	否
2025 中期票据第三期 (17)		1,750,000,000	19,708,000	208,283		1,730,500,283	否
国金资管-吾悦广场持有型不动产资产支持专项计划 (18)		306,000,000	1,000,267			304,999,733	否
小 计	15,787,877,201	5,070,882,793	41,957,906	-83,337,773	5,865,310,000	14,868,154,315	
减：一年内到期的应付债券	5,883,411,640					6,927,155,995	
合 计	9,904,465,561	5,070,882,793	41,957,906	-83,337,773	5,865,310,000	7,940,998,320	--

(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 2025 年 12 月 31 日累计兑付本金 20.39 亿元，剩余未兑付本金 7.61 亿元。本集团于 2025 年 12 月 31 日，根据还本计划，将 7.61 亿元未兑付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 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。本集团于 2025 年 12 月 31 日将全部本金 4.04 亿美元在一年内到期的非流动负债中核算。

(3) 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。本集团之子公司新城环球有限公司（New Metro Global Limited）于 2025 年兑付该债券全部本金 3 亿美元。

(4) 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 2025 年兑付该债券全部本金 10 亿元。

(5) 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 2025 年兑付全部本金 20 亿元。

(6) 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 日公开发行人公司债券，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。本集团于 2025 年 12 月 31 日将全部本金 4 亿元在一年内到期的非流动负债中核算。

(7) 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 日公开发行人公司债券，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 2025 年兑付全部本金 7 亿元。

(8) 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 2025 年 12 月 31 日累计兑付本金 0.87 亿元，剩余未兑付本金 12.29 亿元。本集团于 2025 年 12 月 31 日，根据还本计划，将 12.29 亿元未兑付本金重分类至一年内到期的非流动负债。

(9) 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。本集团于 2025 年 12 月 31 日将全部本金 8.5 亿元在一年内到期的非流动负债中核算。

(10) 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。本集团于 2025 年 12 月 31 日将全部本金 8.5 亿元在一年内到期的非流动负债中核算。

(11) 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。

(12) 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。

(13) 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.IB”，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。

(14) 本集团于 2025 年 7 月 31 日至 2025 年 8 月 1 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〔2025〕MTN402 号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2025 年度第一期中期票据，简称“25 新城控股 MTN001”，代码“102501504.IB”，发行总额 10 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 2.68%。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 2025 年 9 月 25 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〔2025〕MTN402 号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据，简称“25 新城控股 MTN002”，代码“102501623.IB”，发行总额 9 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 3.29%。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) 本集团之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2025 年 9 月 30 日在新加坡证券交易所完成发行 1.60 亿美元债券。该债券期限为 2 年，票面年利率为 11.88%，采取单利按半年派息，不计复利，由新城发展控股有限公司和新城控股集团股份有限公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

(17) 本集团于 2025 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〔2025〕MTN402 号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2025 年度第三期中期票据，简称“25 新城控股 MTN003”，代码“102501764.IB”，发行总额 17.5 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 4.00%。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。

(18) 本集团于 2025 年 11 月 28 日正式成立国金资管-吾悦广场持有型不动产资产支持专项计划。根据上海证券交易所于 2025 年 8 月 13 日出具的《关于对国金资管-吾悦广场持有型不动产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〔2025〕2616 号)，国金证券资产管理有限公司作为管理人向专业机构投资者发行设立“国金资管-吾悦广场持有型不动产资产支持专项计划”，发行规模为人民币 6.16 亿元。发行日 2025 年 11 月 28 日，预计产品到期日 2050 年 4 月 10 日，本资产支持证券按半年进行收益分派，目标收益不低于 6%，采用单利计息。

本集团之债券由具下列账面净值之资产抵押：

项 目	期末余额	上年年末余额
投资性房地产	19,526,000,000	18,939,000,000
固定资产	288,602,856	306,768,293
无形资产	20,910,024	
合 计	19,835,512,880	19,245,768,293

此外，本集团若干子公司之股权（附注六、1（1）③）用于为本集团债券提供质押。

新城控股集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

31、租赁负债

项 目	期末余额	上年年末余额
租赁负债	2,735,595,414	1,316,712,380
减：一年内到期的租赁负债	292,955,763	92,059,155
合 计	2,442,639,651	1,224,653,225

32、长期应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	7,593,031,728	6,367,685,789

(1) 长期应付款（按款项性质列示）

项 目	期末余额	上年年末余额
应付关联方款项	7,635,951,728	6,367,685,789
小 计	7,635,951,728	6,367,685,789
减：一年内到期长期应付款	42,920,000	
合 计	7,593,031,728	6,367,685,789

应付关联方款项系本集团应付香港宏盛发展有限公司、新城发展控股有限公司、富域发展集团有限公司、上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司的计息款项，年利率为 8.00%；以及应付新城悦服务集团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下列账面净值之资产抵押：

项 目	期末余额	上年年末余额
投资性房地产	2,126,413,395	1,106,962,257
存货		1,499,281
合 计	2,126,413,395	1,108,461,538

33、股本（单位：股）

项 目	期初余额	本期增减（+、-）				小计	期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
股份总数	2,255,622,856					2,255,622,856	

于 2025 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 372,055,500 股（2024 年 12 月 31 日：490,296,000 股），占其持有公司总股份的 24.55%（2024 年 12 月 31 日：32.35%），占公司总股本的 16.49%（2024 年 12 月 31 日：21.73%）。

34、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	1,543,858,272	49,255,493		1,593,113,765
其他资本公积	348,579,025			348,579,025
合 计	1,892,437,297	49,255,493		1,941,692,790

2025 年度，本集团以总计 289,855,646 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 289,855,646 元与原账面少数股东权益 339,111,139 元的差额 49,255,493 元增加了资本公积。

35、其他综合收益

资产负债表中归属于母公司的其他综合收益：

项 目	期初余额	本期发生额		期末余额
		税后归属 于母公司	减：前期计入其 他综合收益当期 转入留存收益	
一、将重分类进损益的其他综合收益				
1.存货转换为投资性房地产时产生的收益	661,915,252			661,915,252
2.外币财务报表折算差额	114,602,724	-143,116		114,459,608
其他综合收益合计	776,517,976	-143,116		776,374,860

利润表中归属于母公司的其他综合收益：

项 目	本期所得税 前发生额	本期发生额			税后归属 于母公司
		减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所得 税费用	减：税后 归属于少 数股东	
一、将重分类进损益的其他综合收益					
1.外币财务报表折算差额	-143,116				-143,116
其他综合收益合计	-143,116				-143,116

其他综合收益的税后净额本期发生额为-143,116 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-143,116 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。

36、盈余公积

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

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。2025 年度，由于已达到注册资本的 50%，因此公司未计提盈余公积。

新城控股集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

37、未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
调整前 上期末未分配利润	54,813,998,010	54,061,605,177	
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	54,813,998,010	54,061,605,177	
加：本期归属于母公司股东的净利润	680,106,627	752,392,833	
期末未分配利润	55,494,104,637	54,813,998,010	
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额			

2025 年度及 2024 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。

38、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	52,040,207,928	37,861,041,432	88,070,124,630	70,715,761,944
其他业务	971,420,590	616,780,160	928,458,452	657,687,071
合 计	53,011,628,518	38,477,821,592	88,998,583,082	71,373,449,015

(2) 营业收入、营业成本按行业划分

主要行业	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	39,004,337,972	33,920,226,786	76,041,006,443	67,126,986,121
商业物业出租及管理收入	13,035,869,956	3,940,814,646	12,029,118,187	3,588,775,823
小 计	52,040,207,928	37,861,041,432	88,070,124,630	70,715,761,944
其他业务：				
合联营项目管理费	57,535,103	53,273,243	105,044,856	97,263,755
酒店运营收入	173,002,608	94,603,883	176,269,020	98,792,141
设计咨询收入	257,349,279	106,835,889	112,612,684	105,042,826
其他	483,533,600	362,067,145	534,531,892	356,588,349
小 计	971,420,590	616,780,160	928,458,452	657,687,071
合 计	53,011,628,518	38,477,821,592	88,998,583,082	71,373,449,015

(3) 房地产物业销售收入与成本按地区划分

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	10,413,910,028	9,812,834,853	15,549,940,331	14,642,243,772

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

天津市	4,348,523,060	3,652,209,765	5,499,371,546	5,214,577,283
湖北省	2,912,186,894	2,502,822,195	3,930,799,995	3,722,214,588
山东省	2,617,229,433	2,138,966,890	6,010,743,355	5,714,002,154
福建省	2,193,887,534	1,997,915,717	1,159,451,717	828,078,740
青海省	2,140,808,019	1,588,175,984	1,115,328,687	902,389,761
河北省	2,095,221,649	1,802,471,461	2,458,200,431	2,095,053,798
河南省	1,871,644,134	1,471,815,348	6,346,654,940	5,893,955,999
重庆市	1,666,353,803	1,350,361,343	1,999,590,451	1,682,142,328
湖南省	1,543,327,128	1,504,956,102	5,750,702,701	4,968,752,544
贵州省	1,317,184,038	1,177,301,237	2,662,028,024	1,990,046,848
广东省	1,137,730,205	1,066,583,175	5,628,555,604	5,403,602,225
浙江省	1,110,331,449	919,756,689	4,537,692,320	3,709,949,065
其他	3,636,000,598	2,934,056,027	13,391,946,341	10,359,977,016
小 计	39,004,337,972	33,920,226,786	76,041,006,443	67,126,986,121

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（4）营业收入、营业成本按商品转让时间划分

项 目	本期发生额						其他
	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	
主营业务							
其中：在某一时点确认	39,004,337,972						
在某一时段确认		6,215,001,889					
物业租金收入			6,820,868,067				
其他业务							
其中：在某一时点确认				173,002,608			268,106,662
在某一时段确认					257,349,279	57,535,103	215,426,938
合 计	39,004,337,972	6,215,001,889	6,820,868,067	173,002,608	257,349,279	57,535,103	483,533,600

新城控股集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

39、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	1,983,358,605	1,227,922,125
房产税	652,220,141	662,092,062
城市维护建设税	105,989,380	169,839,693
教育费附加	78,021,533	128,895,219
其他	169,126,396	123,772,358
合 计	2,988,716,055	2,312,521,457

各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

40、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
策划代理费及销售佣金	745,141,764	2,224,612,899
广告宣传费	657,182,828	995,052,328
职工薪酬	370,325,183	617,678,133
办公费用	16,565,853	73,483,753
其他费用	54,910,965	54,297,368
合 计	1,844,126,593	3,965,124,481

41、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,881,800,079	1,934,225,997
中介咨询费	224,630,957	304,581,898
办公费用	102,990,824	120,656,241
差旅费用	146,837,670	110,732,735
业务招待费	63,752,069	66,161,527
其他	193,346,355	221,771,999
合 计	2,613,357,954	2,758,130,397

42、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	3,575,263,889	3,837,095,051
加：租赁负债利息支出	95,145,326	60,171,764
减：利息资本化	377,289,443	880,012,989
利息收入	55,837,115	70,830,999
汇兑损益	-129,482,685	190,455,059
手续费及其他	139,765,999	173,741,577
合 计	3,247,565,971	3,310,619,463

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 5.74%（上期：6.13%）。

43、其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	17,745,649	10,200,396

政府补助的具体信息，详见附注七、政府补助。

44、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资损失/投资收益	-254,523,845	355,945,617
合联营转子公司形成的投资损失/投资收益	-35,065,189	9,627,760
处置长期股权投资产生的投资收益/投资损失	24,873,163	-13,806,027
处置子公司产生的投资收益/投资损失	11,226,075	-47,488,662
其他	63,351,693	15,707,616
合 计	-190,138,103	319,986,304

45、公允价值变动收益

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	4,966,725	
其中：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	4,966,725	
按公允价值计量的投资性房地产	141,024,810	70,722,302
合 计	145,991,535	70,722,302

46、信用减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-3,031,707	-76,049,495
其他应收款坏账损失	-502,938,643	-596,322,317
财务担保预计损失	5,786,140	-9,270,525
合 计	-500,184,210	-681,642,337

47、资产减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-1,151,417,678	-1,635,019,835
无形资产减值损失		-210,524,735
长期股权投资减值损失		-172,935,080
合 计	-1,151,417,678	-2,018,479,650

48、资产处置收益（损失以“-”填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产及其他非流动资产处置利得（损失以“-”填列）	-821,509	-695,976

49、营业外收入

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
政府补助	54,347,477	50,969,311	54,347,477
违约金收入	18,283,350	4,711,253	18,283,350
其他	121,125,431	121,033,816	121,125,431
合 计	193,756,258	176,714,380	193,756,258

（1）政府补助的具体信息，详见附注七、政府补助。

（2）作为非经常性损益的政府补助，具体原因见附注十五、1。

50、营业外支出

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
公益性捐赠支出	2,272,000	3,688,049	2,272,000
赔偿、罚款、违约金及其他	277,991,040	238,511,347	277,991,040
合 计	280,263,040	242,199,396	280,263,040

51、所得税费用

（1）所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,188,064,384	2,264,339,420
递延所得税费用	442,960,900	-77,914,316
合 计	1,631,025,284	2,186,425,104

（2）所得税费用与利润总额的关系

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	2,074,709,255	2,906,467,520
按法定（或适用）税率计算的所得税费用（利润总额*25%）	518,677,314	726,616,880
某些子公司适用不同税率的影响	40,554,690	81,099,584
对以前期间当期所得税的调整	93,605	-18,280,725
权益法核算的合营企业和联营企业损益	63,630,961	-88,986,404
无须纳税的收入（以“-”填列）		
不可抵扣的成本、费用和损失	364,297,261	280,603,573

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	690,631,506	1,446,422,916
中国大陆子公司预扣税	-46,860,053	-241,050,720
其他		
所得税费用	1,631,025,284	2,186,425,104

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 2025 年度，本集团冲回以前年度确认的本集团之中国香港子公司持有的中国大陆子公司的可供分配利润在汇出时应支付的预扣税对应的递延所得税负债 46,860,053 元（2024 年度：241,050,720 元）。

52、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到的税费返还	272,902,744	338,911,527
收回保证金	217,503,714	109,734,195
利息收入	55,837,115	70,830,999
收到出租物业押金保证金	360,993,066	539,299,557
其他	563,873,959	202,622,392
合 计	1,471,110,598	1,261,398,670

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
销售费用及管理费用	1,441,196,003	3,278,598,240
支付出租物业押金保证金	587,162,277	1,295,733,242
支付保证金	33,986,558	865,536,197
其他	185,675,665	286,083,610
合 计	2,248,020,503	5,725,951,289

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收回关联方资金往来	1,019,749,931	6,697,136,080
收回合作方款项	379,461,878	409,301,972
收购子公司取得的现金	25,806,790	84,281,835
合 计	1,425,018,599	7,190,719,887

新城控股集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付关联方资金往来	573,477,082	6,538,342,654

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到关联方计息资金往来	3,893,238,639	5,878,283,534
收到少数股东往来款	434,984,686	2,980,630,759
其他	288,395,465	
合 计	4,616,618,790	8,858,914,293

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
偿还关联方计息资金往来	3,244,727,960	7,079,469,354
少数股东减少资本	117,180,000	2,010,471,013
与少数股东的交易	103,586,501	1,797,249,898
偿还租赁负债支付的金额	172,949,084	126,280,959
合 计	3,638,443,545	11,013,471,224

53、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	443,683,971	720,042,416
加：资产减值损失	1,151,417,678	2,018,479,650
信用减值损失	500,184,210	681,642,337
固定资产折旧	113,343,687	117,061,786
使用权资产折旧	148,427,676	93,303,834
无形资产摊销	38,434,246	61,684,130
长期待摊费用摊销	36,664,742	60,064,185
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）	821,509	695,976
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-145,991,535	-70,722,302
财务费用（收益以“-”号填列）	3,018,133,577	3,211,335,772
投资损失（收益以“-”号填列）	190,138,103	-304,278,689
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	451,549,589	643,120,213
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-8,588,688	-721,034,529
存货的减少（增加以“-”号填列）	25,626,167,728	43,531,931,084

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	6,367,943,491	8,496,181,467
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-36,507,543,896	-57,027,146,010
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,424,786,088	1,512,361,320
2、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	4,477,645,287	6,596,108,324
减：现金的期初余额	-6,596,108,324	-12,821,638,766
现金及现金等价物净增加额	-2,118,463,037	-6,225,530,442

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	本期发生额
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：天津市淀兴房地产开发有限公司	
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	19,610,967
成都兴青房地产开发有限公司	
天津璞宏房地产开发有限公司	
天津璞茂房地产开发有限公司	
广州市广悦之光企业管理中心（有限合伙）	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
其中：天津市淀兴房地产开发有限公司	527,112
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	14,215,767
成都兴青房地产开发有限公司	17,216,290
天津璞宏房地产开发有限公司	3,997,472
天津璞茂房地产开发有限公司	9,452,188
广州市广悦之光企业管理中心（有限合伙）	8,928
取得子公司支付的现金净额（收到现金以“-”列示）	-25,806,790

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期发生额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中：天津新城鸿尚房地产开发有限公司	
苏州贝嘉房地产咨询有限公司	
桂林亿瀚房地产开发有限公司	
济宁睿拓商业管理有限公司	50,100,000
天津新城宏顺房地产开发有限公司	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
其中：天津新城鸿尚房地产开发有限公司	14,842
苏州贝嘉房地产咨询有限公司	
桂林亿瀚房地产开发有限公司	201,329

新城控股集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

济宁睿拓商业管理有限公司	100,000
天津新城宏顺房地产开发有限公司	437,005
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	125,800,000
其中：西安亿翰房地产开发有限公司	125,800,000
处置子公司收到的现金净额	175,146,824

(4) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	4,477,645,287	6,596,108,324
其中：库存现金	159,399	205,831
可随时用于支付的银行存款	4,477,485,888	6,595,902,493
三、期末现金及现金等价物余额	4,477,645,287	6,596,108,324

54、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

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	2,325,929	7.0288	16,348,490
港元	68,457	0.90322	61,832
新加坡元	4,597	5.4586	25,093
其他非流动金融资产			
其中：美元	10,097,212	7.0288	70,971,281
应付债券			
其中：美元	560,949,154	7.0288	3,942,799,416
长期应付款			
其中：美元	156,488,906	7.0288	1,099,929,222
港元	3,965,238	0.90322	3,581,482
长期借款：			
其中：欧元	66,382,217	8.2355	546,690,748

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

六、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

子公司名称	注册资本 (万元)	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	111	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	556	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		99.22	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		95.25	设立

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

包头市吾悦商业管理有限公司	110	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		99.34	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	101	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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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		69.32	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		69.32	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		99.04	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		95.80	设立
常州汇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		95.81	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		99.62	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		95.80	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		95.80	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		95.80	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		99.66	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		99.66	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		98.73	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		95.80	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		95.80	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		96.18	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		98.73	设立

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	95.78		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	95.80		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	99.11		设立
常州新城亿凯企业管理有限公司	2,001	常州市	常州市	商业经营管理	人民币	95.79		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	96.74		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	99.15	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	97.12		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	98.73		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	95.80		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	95.77		设立
常州嘉驰汽车配件有限公司	1,500	常州市	常州市	汽车零部件设计、制造与销售	人民币	95.77		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	98.73		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
江苏华骋咨询管理有限公司（曾用名：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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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		95.80	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		99.03	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	111	常州市	常州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
常州新城恒昕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		95.80	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		95.81	设立
常州恒煊贸易有限公司	10	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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	96.01		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	99.59		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	99.55		设立
滁州新城吾悦商业管理有限公司	111	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	111	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②	6,900	滁州市	滁州市	商业经营管理	人民币	99.53		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	99.22		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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	8,001	德阳市	德阳市	房地产开发	人民币		99.04	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		99.14	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	67,235	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		99.62	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		98.66	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		95.29	设立
鄂州新城吾悦商业管理有限公司	111	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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	95.78	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	99.72	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	11,550	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	99.31	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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	99.94		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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	3	杭州市	杭州市	商业经营管理	人民币	99.91	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	99.61	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	99.21	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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	99.96	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	99.96	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	99.84	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	99.84	设立
湖州新城吾悦商业管理有限公司	111	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	99.22	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	99.22	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	3	淮安市	淮安市	房地产开发	美元	99.37	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	30,001	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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	31,932	淮安市	淮安市	房地产开发	人民币	94.84	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	4	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	98.66	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	66.70	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	98.66	设立
大冶新城吾悦商业管理有限公司	111	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	99.22	设立

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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		99.92	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		99.55	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		99.41	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		99.29	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	9.97	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		99.96	设立
平湖新城万博商业开发有限公司	4,470	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	642	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发	美元		99.34	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		99.07	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	222	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	111	嘉兴市	嘉兴市	商业经营管理	人民币		99.01	设立

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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		99.38	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	9.97	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
义乌吾悦睿樾商业管理有限公司（曾用名：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	53,100	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	12,600	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	65,100	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	3,501	荆州市	荆州市	房地产开发	人民币		99.02	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	10,000	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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	111	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	99.04	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	99.36		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	111	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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	111	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	111	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		98.66	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		98.66	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	7,850	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	510	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	111	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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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		99.80	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	58,824	南京市	南京市	企业管理咨询	人民币		95.87	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	6,000	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	设立
南京鸿旭房地产开发有限公司	115,000	南京市	南京市	房地产开发	人民币		76.71	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	111	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	111	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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

南京恒荣装饰有限公司	100	南京市	南京市	装饰装修	人民币	76.71	设立
南京新城恒博房地产开发有限公司	122,010	南京市	南京市	房地产开发	人民币	88.22	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	28,100	南京市	南京市	房地产开发	人民币	98.82	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	99.80	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
南京新城广闵房地产有限公司	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	99.67	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	111	南宁市	南宁市	商业经营管理	人民币	99.01	设立

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	99.08	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	99.08	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	57	南通市	南通市	企业管理咨询	美元	99.33	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	99.34	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	50.70	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	99.55	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	1,010	宁波市	宁波市	房地产开发	人民币	98.04	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
宁波鸿菘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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	99.22	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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	111	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
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	99.37	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	99.97	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	99.37	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	99.37	资产购买
上海哈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	99.37	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	1,001	上海市	上海市	房地产开发	人民币	99.36	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	82.74	设立
上海嘉定华锐置业有限公司	1,801	上海市	上海市	房地产开发	人民币	99.35	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	99.37	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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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		99.37	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		99.37	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		99.37	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		99.37	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		99.37	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		99.37	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		99.37	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		99.80	设立
上海新城鸿崧企业管理有限公司	21,000	上海市	上海市	咨询服务	人民币		99.96	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		99.80	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	9.09	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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	19.80		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		84.76		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		99.41		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		100.00		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		99.02		设立
上海迪裕商业经营管理有限公司	36,000	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		99.22		设立

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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		99.91	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		99.92	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
上海钰贻企业管理有限公司	5,000	上海市	上海市	企业管理咨询	人民币		99.50	设立
上海钰钰企业管理有限公司	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	83.44	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	111	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	78,010	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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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		99.04	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		99.22	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	100,010	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		98.73	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		99.89	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		99.89	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		99.89	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		79.96	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		99.89	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		98.19	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		99.96	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		99.97	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		96.26	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		69.96	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	9.97	设立

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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		99.89	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		99.92	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		98.19	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		34.00	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		97.88	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		99.54	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		76.80	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		49.96	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		96.18	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		99.91	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		99.92	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		99.92	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		99.89	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		99.92	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		99.05	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		99.89	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	9.06	设立
苏州丰崧贸易有限公司	22,223	苏州市	苏州市	建筑材料销售	人民币		99.89	设立
苏州丰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		97.88	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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	59.87	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	99.37	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	99.86	设立
苏州新城恒盛商业经营管理有限公司	701	苏州市	苏州市	商业经营管理	人民币	95.89	设立
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	2,031	苏州市	苏州市	房地产信息咨询	人民币	99.93	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	565	苏州市	苏州市	信息咨询服务	人民币	99.92	非同一控制下企业合并
苏州聿达德房地产咨询有限公司	1,833	苏州市	苏州市	房地产信息咨询	人民币	99.92	非同一控制下企业合并
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	99.89	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	99.89	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	96.36	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	99.22	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	99.22	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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

宿州新城吾悦商业管理有限公司	111	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	111	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	18,695	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	88.12		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	40,010	台州市	台州市	房地产开发	人民币	99.99		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	1,010	台州市	台州市	商业经营管理	人民币	99.02		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	111	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	111	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	99.22		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	49,800	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	99.34		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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	99.22	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	2,001	泰州市	泰州市	房地产开发	人民币	98.95	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	99.40	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	99.54	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	99.92	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	100.00	设立
泰兴市新城吾悦商业管理有限公司	111	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	99.22	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	99.22	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	99.04	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	99.52	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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	99.04	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	1,001	天津市	天津市	房产经纪	人民币	99.03		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	49.54		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	49.54		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	5,001	天津市	天津市	房地产开发	人民币	99.03		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	5,001	天津市	天津市	房地产开发	人民币	99.03		设立
天津市淀兴房地产开发有限公司	40,400	天津市	天津市	房地产开发	人民币	99.04	非同一控制下企业合并	
温岭新城悦嘉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	99.65	非同一控制下企业合并	
成都兴青房地产开发有限公司	25,000	成都市	成都市	房地产开发	人民币	99.00	非同一控制下企业合并	
天津璞宏房地产开发有限公司	29	天津市	天津市	房地产开发	人民币	99.03	非同一控制下企业合并	
天津璞茂房地产开发有限公司	29	天津市	天津市	房地产开发	人民币	100.00	非同一控制下企业合并	
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	5,001	天津市	天津市	房地产开发	人民币	99.03		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	99.56		设立
天津新城悦兴房地产开发有限公司	5,001	天津市	天津市	房地产开发	人民币	99.03		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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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		80.22	设立
天津新城悦盛房地产开发有限公司	23,749	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		99.04	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		97.45	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		96.18	设立
天津新城悦鸿房地产开发有限公司	5,001	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.03	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		99.03	设立
天津新城金郡房地产开发有限公司	5,001	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.03	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		99.03	设立
天津新城鸿峻房地产开发有限公司	5,001	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.03	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		50.53	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		99.03	设立
天津新城鸿茂企业管理有限公司	101	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.03	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		59.44	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		99.03	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		98.39	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	111	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	111	天津市	天津市	商业经营管理	人民币		99.01	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		99.03	设立

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	50.53	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	99.03	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	99.03	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	50.53	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	99.02	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	99.03	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	99.02	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	59.43	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	59.43	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	99.82	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	50.53	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	99.03	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	99.22	设立
渭南新城吾悦商业管理有限公司	111	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	67,658	温州市	温州市	房地产开发	人民币	99.01	设立

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

温州新城鸿悦房地产开发有限公司	1,100	温州市	温州市	房地产开发	人民币	99.89	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	99.87	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	99.87	设立
常州新城亿博房地产开发有限公司（曾用名：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	111	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	111	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	99.02	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	95.80	设立
无锡新城创置房地产有限公司	2,001	无锡市	无锡市	房地产开发	人民币	99.92	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	99.92	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	95.80	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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	95.27	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	1,001	武汉市	武汉市	房地产开发	人民币	95.26	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	95.27	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	95.27	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	95.27	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	95.27	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	95.27	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	95.27	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	95.25	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	111	西安市	西安市	商业经营管理	人民币	99.01	设立

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	101	西安市	西安市	房地产开发	人民币	99.76	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	9,900	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
仙桃恒隽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	111	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	1,000	咸阳市	咸阳市	房地产开发	人民币	50.89	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	111	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	95.29	设立
孝感新城旭祥房地产开发有限公司	1,100	孝感市	孝感市	房地产开发	人民币	95.27	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	111	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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
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	67.11	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	48.91	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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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		32.39	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	40,001	盐城市	盐城市	房地产开发	人民币		99.92	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		95.73	设立
盐城新城亿盛房地产开发有限公司	26,300	盐城市	盐城市	房地产开发	人民币		99.54	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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	111	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	95.47		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	99.22		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	98.41		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	111	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	98.41		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	98.70		设立
宜昌新城吾悦商业管理有限公司	111	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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	98.66	设立

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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		99.22	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		99.22	设立
漳州恒煜房地产开发有限公司	5,010	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	2,967	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		99.02	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		98.59	资产购买
湖南悦泽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		59.26	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		98.59	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		88.73	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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

长沙悦拓房地产开发有限公司	30,000	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		59.26	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	1,001	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	1,000	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		59.26	设立
长沙盛景佳宸置业有限公司	1,100	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		98.59	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		98.77	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		98.76	设立
长沙鸿尚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		59.26	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	25,000	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		59.26	设立
长沙鸿璞房地产开发有限公司	2,200	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		98.59	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		78.87	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		98.59	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		78.87	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		98.59	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	111	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	111	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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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		95.24	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	111	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	101	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		99.59	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	111	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	111	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	111	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		95.62	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		95.62	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		95.64	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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	95.25	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	95.25	设立
郑州亿瀚房地产开发有限公司	1,001	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币	95.26	设立
郑州亿烨房地产开发有限公司	1,001	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币	95.26	设立
郑州创贤房地产开发有限公司	1,001	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币	95.26	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	95.27	设立
郑州悦韵房地产开发有限公司	10,001	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币	95.27	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
中爱集团有限公司	10	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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	1,000	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
香港恒轩发展有限公司	100	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	1,000	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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	50,034	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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

重庆悦璟房地产开发有限公司	5,001	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
常德新城璞悦商业管理有限公司	1000	常德市	常德市	商业经营管理	人民币	99.01	设立
天津睿全贸易有限公司	50	天津市	天津市	房地产经纪	人民币	99.03	设立
昆明睿泰企业管理有限公司	1	昆明市	昆明市	商业经营管理	人民币	99.18	设立
南京新城睿弘商业经营管理有限公司	1010	南京市	南京市	商业经营管理	人民币	99.01	设立
上海睿硕悦企业管理有限公司	50	上海市	上海市	企业管理	人民币	99.01	设立
上海睿硕秀企业管理有限公司	50	上海市	上海市	企业管理	人民币	99.01	设立
上海睿硕达企业管理有限公司	50	上海市	上海市	企业管理	人民币	99.01	设立
太原新城璞驰商业管理有限公司	200	太原市	太原市	商业经营管理	人民币	99.68	设立
上海睿硕宸企业管理有限公司	50	上海市	上海市	企业管理	人民币	99.02	设立
上海睿硕兴企业管理有限公司	50	上海市	上海市	企业管理	人民币	99.02	设立
上海睿硕创企业管理有限公司	50	上海市	上海市	企业管理	人民币	99.02	设立
台州睿泰企业管理有限公司	5	台州市	台州市	企业管理	人民币	68.30	设立
安阳睿旭商业经营管理有限公司	100	安阳市	安阳市	商业经营管理	人民币	99.01	设立
杭州睿迎企业管理有限公司	5	杭州市	杭州市	企业管理	人民币	59.99	设立
温岭睿泽企业管理有限公司	5	台州市	台州市	企业管理	人民币	59.99	设立
杭州睿屹企业管理有限公司	5	杭州市	杭州市	企业管理	人民币	59.99	设立

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

昆明新城睿成商业管理有限公司	500	昆明市	昆明市	商业经营管理	人民币	52.38	47.15	设立
天津新城睿兴置业有限公司	100	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.03	设立
重庆市江津区新城睿达商业管理有限公司	450	重庆市	重庆市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
石家庄睿弘商贸有限公司	100	石家庄市	石家庄市	建筑材料销售	人民币		66.20	设立
四川新融悦道企业管理咨询有限公司	100	成都市	成都市	企业管理咨询	人民币		66.00	设立
常州滨江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
常州睿弘昊企业管理有限公司	5,000	常州市	常州市	企业管理	人民币		99.48	设立
常州睿弘达企业管理有限公司	5,000	常州市	常州市	企业管理	人民币		99.48	设立
常州睿弘轩企业管理有限公司	5,000	常州市	常州市	企业管理	人民币		99.48	设立
常州睿弘润企业管理有限公司	5,000	常州市	常州市	企业管理	人民币		99.52	设立
常州睿弘迎企业管理有限公司	5,000	常州市	常州市	企业管理	人民币		99.50	设立
常州睿弘捷企业管理有限公司	5,000	常州市	常州市	企业管理	人民币		99.50	设立
上海睿瑾安洁清洁服务有限公司	100	上海市	上海市	建筑物清洁服务	人民币		100.00	设立
上海睿弘筑联工程管理有限公司	100	上海市	上海市	工程管理服务	人民币		100.00	设立
南京新城睿盛商业经营管理有限公司	1,010	南京市	南京市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
南昌睿弘商业经营管理有限公司	150	南昌市	南昌市	商业经营管理	美元	75.00	24.75	设立
名丞荟（上海）企业管理有限公司	100	上海市	上海市	企业管理	人民币		99.01	设立
常州睿臻启企业管理有限公司	50	常州市	常州市	企业管理	人民币		100.00	设立
上海睿启泰企业管理有限公司	50	上海市	上海市	企业管理	人民币		100.00	设立
上海睿启欣企业管理有限公司	50	上海市	上海市	企业管理	人民币		100.00	设立
睿柏智（上海）企业管理有限公司	50	上海市	上海市	企业管理	人民币		100.00	设立
睿承智（常州）企业管理有限公司	50	常州市	常州市	企业管理	人民币		100.00	设立
睿景智（常州）企业管理有限公司	50	常州市	常州市	企业管理	人民币		100.00	设立
西宁新城睿华商业管理有限公司	48,010	西宁市	西宁市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
天津新城睿安商业管理有限公司	10	天津市	天津市	商业经营管理	人民币		81.00	设立
上海名达汇商业管理有限公司	100	上海市	上海市	商业经营管理	人民币		99.01	设立

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

广安睿舜商业管理有限公司	10	广安市	广安市	商业经营管理	人民币	98.64	设立
安康睿仁商业管理有限公司	10	安康市	安康市	商业经营管理	人民币	99.34	设立
聊城吾悦商业管理有限公司	100	聊城市	聊城市	商业经营管理	人民币	99.01	设立
大冶新城睿和商业管理有限公司	15,010	黄石市	黄石市	商业经营管理	人民币	98.66	设立
重庆市北碚区睿和商业管理有限公司	10	重庆市	重庆市	商业经营管理	人民币	99.95	设立
乌鲁木齐睿盛商业综合体管理服务有限公司	10	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	商业经营管理	人民币	99.34	设立
云浮新城睿弘商业经营管理有限公司	26,010	云浮市	云浮市	商业经营管理	人民币	99.02	设立
重庆新城旭超商业管理有限公司	10	重庆市	重庆市	商业经营管理	人民币	99.34	设立
颖上新城睿恒商业经营管理有限公司	10	阜阳市	阜阳市	商业经营管理	人民币	97.17	设立
商丘新城睿恒商业经营管理有限公司	10	商丘市	商丘市	商业经营管理	人民币	99.01	设立
吉安吾悦商业管理有限公司	100	吉安市	吉安市	商业经营管理	人民币	99.01	设立
徐州新城睿宸商业管理有限公司	10	徐州市	徐州市	商业经营管理	人民币	99.96	设立
颖上睿舜房地产开发有限公司	10	阜阳市	阜阳市	房地产开发	人民币	97.17	设立
重庆永川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
东营新城睿盛商业管理有限公司	10	东营市	东营市	商业经营管理	人民币	99.01	设立
滨州新城睿舜商业管理有限公司	10	滨州市	滨州市	商业经营管理	人民币	99.21	设立
新泰新城睿盛商业管理有限公司	10	泰安市	泰安市	商业经营管理	人民币	99.52	设立
青岛睿恒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
徐州新城睿成房地产开发有限公司	50	徐州市	徐州市	房地产开发	人民币	95.77	设立
淮安睿星管理咨询有限公司	10	淮安市	淮安市	企业管理咨询	人民币	62.92	设立
北京新城睿坤房地产开发有限公司	100	北京市	北京市	房地产开发	人民币	99.04	设立
上海睿瀚启企业管理有限公司	50	上海市	上海市	企业管理	人民币	100.00	设立
六盘水新城睿嘉酒店管理有限公司	10	六盘水市	六盘水市	酒店管理	人民币	99.35	设立
鄂州新城睿弘商业管理有限公司	10	鄂州市	鄂州市	商业经营管理	人民币	98.66	设立
睿祺智（常州）企业管理有限公司	50	常州市	常州市	企业管理	人民币	100.00	设立
睿捷智（常州）企业管理有限公司	50	常州市	常州市	企业管理	人民币	100.00	设立

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

涟水新城睿祥商业管理有限公司	10	淮安市	淮安市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
昆明新城睿达酒店管理有限公司	10	昆明市	昆明市	酒店管理	人民币		99.01	设立
泗阳新城睿安商业管理有限公司	10	宿迁市	宿迁市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
长春睿宸商业管理有限公司	100	长春市	长春市	商业经营管理	人民币		99.22	设立
重庆市北碚区新城商业管理有限公司	111	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		99.22	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	4,001	遵义市	遵义市	房地产开发	人民币		99.03	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	111	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		99.22	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		98.66	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		99.51	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		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		99.03	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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

上海睿博顺企业管理有限公司	100	上海市	上海市	企业管理咨询	人民币	50.32	设立
---------------	-----	-----	-----	--------	-----	-------	----

①除本报表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。

②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。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

③于2025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、29及30）：

项 目	2025年度	2024年度
常州新城鸿兴商业经营管理有限公司股权	100%	100%
广州鼎鸿房地产有限公司股权	100%	100%
海口新城万博房产经营管理有限公司股权	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%
昆明新城悦安房地产发展有限公司股权	100%	100%
兰州新城顺弘商业管理有限公司股权	100%	100%
南昌创宏商业经营有限公司股权	100%	100%
南宁悦泽房地产开发有限公司股权	100%	100%
钦州鸿悦商业管理有限公司股权	100%	100%
瑞安市悦博房地产开发有限公司股权	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%
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%
温州新城恒泽商业房产经营管理有限公司股权	100%	100%
漳州恒煜房地产开发有限公司股权	100%	100%
长春鸿承商业综合体经营管理有限公司股权	100%	100%
长沙悦顺商业经营管理有限公司股权	100%	100%
遵义新城恒昇商业经营管理有限公司股权	100%	100%
安庆新城悦盛房产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%
丹阳万博商业经营管理有限公司股权	100%	100%
连云港鸿基房产经营管理有限公司股权	100%	100%
南昌悦隆房地产开发有限公司股权	100%	100%
天津新城恒晟房地产开发有限公司股权	100%	100%
西安新城鸿晟房产经营管理有限公司股权	100%	100%
重庆鸿素房地产开发有限公司股权	100%	100%
上饶市亿轩房产经营管理有限公司股权	100%	99%
安康吾悦商业管理有限公司股权	100%	
安康新城旭博商业管理有限公司股权	100%	
常德新城璞悦商业管理有限公司股权	100%	
成都龙泉新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
慈溪新城吾悦房地产开发有限公司股权	100%	
慈溪新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
慈溪悦盛房地产开发有限公司股权	100%	

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

大冶新城恒悦房地产开发有限公司股权	100%	
东台新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
鄂州新城鸿隆房地产开发有限公司股权	100%	
鄂州新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
广安新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
荆州新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
临沂悦鸿商业经营管理有限公司股权	100%	
南京新城创置房地产有限公司股权	100%	
南京新城鸿拓房地产开发有限公司股权	100%	
南京新城旭颐养老产业管理有限公司股权	100%	
内江新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
内江新城旭顺商业管理有限公司股权	100%	
启东市新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
启东市悦博商业经营管理有限公司股权	100%	
上海嘉牧投资管理有限公司股权	100%	
上饶市新城吾悦房地产开发有限公司股权	100%	
上饶市新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
苏州隆盛吾悦商业经营管理有限公司股权	100%	
泰兴市新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
唐山吾悦商业管理有限公司股权	100%	
温州新城鸿悦房地产开发有限公司股权	100%	
扬州新城悦博房地产发展有限公司股权	100%	
银川新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
银川新城旭昊商业管理有限公司股权	100%	
张家港万博经营管理有限公司股权	100%	
张家港新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
肇庆市四会吾悦商业管理有限公司股权	100%	
重庆市江津区新城睿达商业管理有限公司股权	100%	
南宁吾悦房地产开发有限公司股权	100%	
湖州新城恒悦商业经营管理有限公司股权	100%	
桐乡新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
镇江万博吾悦商业经营管理有限公司股权	100%	
镇江新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
扬州新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
贵港恒悦商业管理有限公司股权	100%	
淮南新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	100%
随州新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
南宁新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
南京悦盛吾悦商业管理有限公司股权	100%	100%

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

兰州新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
临沂新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
南京新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
天津滨海新区新城商业管理有限公司股权	100%	
遵义吾悦商业管理有限公司股权	100%	
兰州新城鸿润房地产开发有限公司股权	100%	
荆州亿轩房地产开发有限公司股权	100%	
东台市新城恒荣房产经营管理有限公司股权	81%	100%
随州恒锐房产经营有限公司股权	81%	100%
长沙鸿拓商业经营管理有限责任公司股权	81%	100%
肇庆亿博房地产开发有限公司股权	81%	100%
天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司股权	81%	100%
随州新城悦博房地产开发有限公司股权	81%	
唐山恒荣商业管理有限公司股权	81%	
南京新城恒盛商业经营管理有限公司股权	81%	100%
南京新城亿博房地产开发有限公司股权	81%	100%
惠州俊安实业有限公司股权	80%	80%
贵州新城鸿裕房地产开发有限公司股权	60%	100%
南昌县鸿慈房地产开发有限公司股权	60%	
南京融启资产管理有限公司股权	0.99%	
南京新城睿弘商业经营管理有限公司股权	0.99%	
南京新城睿盛商业经营管理有限公司股权	0.99%	
如皋创隽房地产经营有限公司股权		100%
如皋新城吾悦商业管理有限公司股权		100%
安阳新城鸿麒房地产开发有限公司股权		100%
滨州新城鸿睿房地产开发有限公司股权		100%
常州金坛万博房产经营管理有限公司股权		100%
常州吾悦国际广场商业管理有限公司股权		100%
常州新城万盛商业管理有限公司股权		100%
东营新城鸿熠房地产开发有限公司股权		100%
桂林新城鸿晟商业管理有限公司股权		100%
淮安新城鸿盛房产经营管理有限公司股权		100%
济宁新城恒达商业经营管理有限公司股权		100%
晋江万博商业管理有限公司股权		100%
昆明安宁新城鸿晟房地产开发有限公司股权		100%
昆明悦宸房地产开发有限公司股权		100%
昆山新城创宏房地产有限公司股权		100%
宁波吾悦商业经营管理有限公司股权		100%

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

平潭鸿新房地产开发有限公司股权	100%
上海迪裕商业经营管理有限公司股权	100%
石家庄新城鸿泽房地产开发有限公司股权	100%
兴化新城恒昇商业运营管理有限公司股权	100%
张家港新城恒泰房地产开发有限公司股权	100%
淄博新城鸿拓房地产开发有限公司股权	100%
南通恒宇房地产开发有限公司股权	81%
泰安恒泰商业经营管理有限公司股权	81%
广州恒耀企业管理有限公司股权	51%

本集团于 2025 年度及 2024 年度不存在重要少数股东权益的子公司。

④纳入合并范围内的结构化主体情况如下：

本集团纳入合并范围的结构化主体包括本集团投资的 1 个资产证券化产品。国金证券资产管理有限公司作为管理人向专业机构投资者发行设立“国金资管-吾悦广场持有型不动产资产支持专项计划”，发行规模为人民币 6.16 亿元，于 2025 年 11 月 28 日正式成立。本专项计划预期产品到期日为 2050 年 4 月 10 日，还本付息方式及期限为设置单一类别按半年进行收益分派。

由于本集团对此结构化主体拥有权力，通过参与相关活动享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其可变回报，因此本集团对此类结构化主体存在控制。

于 2025 年 12 月 31 日，纳入合并范围的结构化主体的资产规模为人民币 6.16 亿元(2024 年 12 月 31 日：0.00)。

2、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

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
天津市淀兴房地产开发有限公司	2025/1/3	80,000,000	20.00	股权收购	2025/1/3	实际取得被购买方控制权	59,606,720	-29,624,295	5,046
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	2025/2/24	19,610,967	64.50	股权收购	2025/2/24	实际取得被购买方控制权		-16,834,943	-3,240,809
成都兴青房地产开发有限公司	2025/7/9	100,000,000	40.00	股权收购	2025/7/9	实际取得被购买方控制权		-208,968,351	-10,174,545
天津璞宏房地产开发有限公司	2025/9/24		43.00	对方减资	2025/9/24	实际取得被购买方控制权		-5,732	-3,939,786
天津璞茂房地产开发有限公司	2025/9/11		43.00	对方减资	2025/9/11	实际取得被购买方控制权		2,137	3,495,601
广州市广悦之光企业管理中心（有限合伙）	2025/9/25		99.9566	股权收购	2025/9/25	实际取得被购买方控制权		1	-8,799

新城控股集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 合并成本及商誉

项 目	合 计
合并成本：	
现金	19,610,967
非现金资产的公允价值	
发行或承担的债务的公允价值	180,000,000
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	386,516,231
合并成本合计	586,127,198
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	551,062,009
加：合联营转子公司形成的投资损失	-35,065,189
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	

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

项 目	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	3,929,923,237	3,735,655,715
货币资金	45,417,757	45,417,757
预付款项	52,786,665	52,786,665
其他应收款	3,114,025,648	3,114,025,648
存货	423,940,199	229,672,677
其他流动资产	101,373,684	101,373,684
递延所得税资产	192,379,284	192,379,284
负债：	3,378,861,228	3,330,294,347
应付账款	1,058,638,863	1,058,638,863
合同负债	205,006,435	205,006,435
应付职工薪酬	65,397	65,397
应交税费	30,913,762	30,913,762
其他应付款	2,026,203,656	2,026,203,656
递延所得税负债	58,033,115	9,466,234
净资产	551,062,009	405,361,368
减：少数股东权益		
合并取得的净资产	551,062,009	405,361,368

(4) 购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量所产生的利得或损失

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按公允价值重新计量产生的利得/损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益或留存收益的金额
天津市淀兴房地产开发有限公司	386,516,231	344,579,721	-41,936,510		
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司		6,675,251	6,675,251		
成都兴青房地产开发有限公司					
天津璞宏房地产开发有限公司		192,997	192,997		
天津璞茂房地产开发有限公司		3,073	3,073		
广州市广悦之光企业管理中心（有限合伙）					

3、反向购买

无。

4、同一控制下企业合并

无。

5、处置子公司

(1) 单次处置至丧失控制权而减少的子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例%	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资所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	合并财务报表中与该子公司相关的商誉
天津新城鸿尚房地产开发有限公司（“天津新城鸿尚”）	228,800,000	55.00	股权转让	2025年1月10日	完成股权转让	12,097,956	
苏州贝嘉房地产咨询有限公司（“苏州贝嘉”）	553,287	100.00	股权转让	2025年4月18日	完成股权转让	745	
天津新城宏顺房地产开发有限公司（“天津新城宏顺”）	155,072,785	51.00	股权转让	2025年6月18日	完成股权转让	-25,216,700	
桂林亿瀚房地产开发有限公司	3,003,544	100.00	股权转让	2025年12月18日	完成股权	-20,993,845	

新城控股集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(“桂林亿瀚”)				转让		
济宁睿拓商业管理有限公司(“济宁睿拓”)	50,100,000	100.00	股权转让	2025年10月10日	完成股权转让	45,337,919

续:

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按公允价值重新计量产生的利得/损失	丧失控制权之日剩余股权的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
天津新城鸿尚房地产开发有限公司	0%					
苏州贝嘉房地产咨询有限公司	0%					
天津新城宏顺房地产开发有限公司	0%					
桂林亿瀚房地产开发有限公司	0%					
济宁睿拓商业管理有限公司	0%					

天津新城鸿尚、苏州贝嘉、天津新城宏顺、桂林亿翰、济宁睿拓本期处置后的持股比例都为0%。

6、其他原因导致的合并范围的变动

(1) 本期新设子公司情况

新设立子公司名称	设立日期	出资金额
常德新城璞悦商业管理有限公司	2025/1/7	10,000,000
天津睿全贸易有限公司	2025/1/10	尚未出资
昆明睿泰企业管理有限公司	2025/1/21	尚未出资
南京新城睿弘商业经营管理有限公司	2025/2/17	100,000
上海睿硕悦企业管理有限公司	2025/2/18	500,000
上海睿硕秀企业管理有限公司	2025/2/18	500,000
上海睿硕达企业管理有限公司	2025/2/18	500,000
太原新城璞驰商业管理有限公司	2025/2/25	2,000,000
上海睿硕宸企业管理有限公司	2025/3/3	500,000
上海睿硕兴企业管理有限公司	2025/3/3	500,000
上海睿硕创企业管理有限公司	2025/3/3	500,000
台州睿泰企业管理有限公司	2025/4/8	尚未出资
安阳睿旭商业经营管理有限公司	2025/4/18	尚未出资
杭州睿迎企业管理有限公司	2025/4/18	尚未出资

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

温岭睿泽企业管理有限公司	2025/4/18	尚未出资
杭州睿屹企业管理有限公司	2025/4/18	尚未出资
昆明新城睿成商业管理有限公司	2025/4/27	5,000,000
天津新城睿兴置业有限公司	2025/5/14	尚未出资
重庆市江津区新城睿达商业管理有限公司	2025/5/20	4,500,000
石家庄睿弘商贸有限公司	2025/5/21	尚未出资
四川新融悦道企业管理咨询有限公司	2025/5/27	尚未出资
上海睿博顺企业管理有限公司	2025/5/28	1,000,000
常州滨江吾悦商业管理有限公司	2025/6/3	尚未出资
常州睿弘昊企业管理有限公司	2025/6/13	尚未出资
常州睿弘达企业管理有限公司	2025/6/13	尚未出资
常州睿弘轩企业管理有限公司	2025/6/13	尚未出资
常州睿弘润企业管理有限公司	2025/6/13	尚未出资
常州睿弘迎企业管理有限公司	2025/6/13	尚未出资
常州睿弘捷企业管理有限公司	2025/6/13	尚未出资
西宁新城睿樾商业管理有限公司	2025/6/25	尚未出资
上海睿瑾安洁清洁服务有限公司	2025/7/15	尚未出资
上海睿弘筑联工程管理有限公司	2025/7/15	尚未出资
南京新城睿盛商业经营管理有限公司	2025/7/17	100,000
南昌睿弘商业经营管理有限公司	2025/7/18	尚未出资
名丞荟（上海）企业管理有限公司	2025/8/5	尚未出资
常州睿臻启企业管理有限公司	2025/8/11	250,000
上海睿启泰企业管理有限公司	2025/8/11	500,000
上海睿启欣企业管理有限公司	2025/8/11	500,000
睿柏智（上海）企业管理有限公司	2025/8/13	500,000
睿承智（常州）企业管理有限公司	2025/8/15	500,000
睿景智（常州）企业管理有限公司	2025/8/15	500,000
西宁新城睿华商业管理有限公司	2025/8/28	480,100,000
天津新城睿安商业管理有限公司	2025/9/3	100,000
上海名达汇商业管理有限公司	2025/9/3	尚未出资
广安睿舜商业管理有限公司	2025/9/4	100,000
安康睿仁商业管理有限公司	2025/9/5	100,000
聊城吾悦商业管理有限公司	2025/9/8	尚未出资
大冶新城睿和商业管理有限公司	2025/9/10	150,100,000
重庆市北碚区睿和商业管理有限公司	2025/9/11	100,000
乌鲁木齐睿盛商业综合体管理服务有限公司	2025/9/11	100,000
云浮新城睿弘商业经营管理有限公司	2025/9/11	260,100,000
重庆新城旭超商业管理有限公司	2025/9/11	100,000
颍上新城睿恒商业经营管理有限公司	2025/9/15	100,000

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

商丘新城睿恒商业经营管理有限公司	2025/9/15	100,000
吉安吾悦商业管理有限公司	2025/9/16	尚未出资
徐州新城睿宸商业管理有限公司	2025/9/16	100,000
颍上睿舜房地产开发有限公司	2025/9/17	尚未出资
重庆永川新城吾悦广场商业管理有限公司	2025/9/23	尚未出资
东营新城睿盛商业管理有限公司	2025/9/24	尚未出资
滨州新城睿舜商业管理有限公司	2025/9/25	尚未出资
新泰新城睿盛商业管理有限公司	2025/9/28	尚未出资
青岛睿恒房地产开发有限公司	2025/10/10	1,000,000
徐州新城睿成房地产开发有限公司	2025/10/11	尚未出资
淮安睿星管理咨询有限公司	2025/10/20	尚未出资
北京新城睿坤房地产开发有限公司	2025/10/23	尚未出资
上海睿瀚启企业管理有限公司	2025/11/19	250,000
六盘水新城睿嘉酒店管理有限公司	2025/11/20	尚未出资
鄂州新城睿弘商业管理有限公司	2025/11/21	100,000
睿祺智（常州）企业管理有限公司	2025/11/25	尚未出资
睿捷智（常州）企业管理有限公司	2025/11/25	尚未出资
涟水新城睿祥商业管理有限公司	2025/12/2	100,000
昆明新城睿达酒店管理有限公司	2025/12/4	尚未出资
泗阳新城睿安商业管理有限公司	2025/12/12	尚未出资
长春睿宸商业管理有限公司	2025/12/22	尚未出资

(2) 本期注销子公司情况

公司名称	公司注销日期
厦门集美顺悦商业管理有限公司	2025 年 4 月 16 日
苏州辉彩旺企业管理有限公司	2025 年 6 月 24 日
西安悦晟房地产开发有限公司	2025 年 8 月 20 日
邢台新城吾悦商业管理有限公司	2025 年 10 月 30 日
郑州舜杰吾悦房地产开发有限公司	2025 年 7 月 2 日

7、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

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 2025 年度及 2024 年度无重要合营企业或联营企业。

(2) 其他不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	期末余额/本期发生额	上年年末余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	10,179,504,088	10,621,399,819
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-1,613,914	-307,929,554
其他综合收益		
综合收益总额	-1,613,914	-307,929,554
联营企业：		
投资账面价值合计	9,567,023,110	10,369,733,212
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-252,909,931	663,875,171
其他综合收益		
综合收益总额	-252,909,931	663,875,171

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。

(3) 对合营企业或联营企业发生超额亏损的分担额

被投资单位名称	前期累积未确认的损失份额	本期未确认的损失份额（或本期实现净利润的分享额）	本期末累积未确认的损失份额
合营企业			
南京新保弘房地产有限公司	82,158,566	25,678,032	107,836,598
九江市悦祥房地产开发有限公司	49,875,197	7,071,236	56,946,433
昆山德睿房地产开发有限公司	42,165,220	237,765	42,402,985
武汉恒烨房地产开发有限公司	31,287,323	11,079,588	42,366,911
台州新城鸿盛企业管理有限公司	24,200,334	2,340,042	26,540,376
其他	180,771,272	-137,767,641	43,003,631
小计	410,457,912	-91,360,978	319,096,934
联营企业			
北京谊诚置业有限公司	395,338,867	82,400,478	477,739,345
正盛（广州）置业发展有限公司	279,623,372	163,461,168	443,084,540
淮安市尚诚置业发展有限公司	51,851,410	65,840,223	117,691,633
南京崇茂置业有限公司		98,427,377	98,427,377
威信广厦模块住宅工业有限公司	87,653,467		87,653,467
其他	652,531,396	-77,695,365	574,836,031
小计	1,466,998,512	332,433,881	1,799,432,393
合 计	1,877,456,424	241,072,903	2,118,529,327

七、政府补助

1、采用总额法计入当期损益的政府补助情况

种 类	本期计入损益的金额	上期计入损益的金额	计入损益的列报项目
与收益相关的政府补助：			
政府补助	17,745,649	10,200,396	其他收益
政府补助	54,347,477	50,969,311	营业外收入
合 计	72,093,126	61,169,707	--

八、金融工具风险管理

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的内部控制系统，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，详见附注十一、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 11.74%（2024: 14.11%）；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 16.46%（2024: 14.62%）。

（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：

项 目	期末余额				合 计
	一年以内	一年至两年	两年至五年	五年以上	
金融负债：					
短期借款	128,963,872				128,963,872
应付款项	70,990,456,109				70,990,456,109
一年内到期的非流动负债	13,572,877,789				13,572,877,789
长期借款	1,570,926,184	7,945,979,748	12,115,432,924	16,655,457,704	38,287,796,560
应付债券	462,879,206	2,230,262,436	6,269,334,869	660,121,644	9,622,598,155
租赁负债		320,120,272	1,038,837,208	2,278,310,461	3,637,267,941
长期应付款	600,993,599	7,902,458,542			8,503,452,141
对外提供的担保		35,037,486	1,151,606,898	583,829,581	1,770,473,965
金融负债和或有负债合计	87,327,096,759	18,433,858,484	20,575,211,899	20,177,719,390	146,513,886,532

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：

项 目	期末余额				合 计
	一年以内	一年至两年	两年至五年	五年以上	
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：

新城控股集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期数	上期数
固定利率金融工具		
金融负债	34,363,776,308	44,815,661,187
其中：短期借款	124,158,279	308,929,296
合 计	34,363,776,308	44,815,661,187
浮动利率金融工具		
金融资产	4,477,485,888	6,595,902,493
其中：货币资金	4,477,485,888	6,595,902,493
金融负债	24,554,454,878	15,656,189,582
其中：短期借款		55,111,781
合 计	29,031,940,766	22,252,092,075

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 91,382,183 元（2024 年度：78,280,948 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：

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	5,042,728,642	5,909,229,203	87,319,771	9,403,326
其他	550,272,230	3,388,359	86,925	97,064

合 计	5,593,000,872	5,912,617,562	87,406,696	9,500,390
-----	---------------	---------------	------------	-----------

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 2025 年度的净利润及股东权益将会增加或减少 371,655,666 元（2024 年度：增加或减少 442,486,940 元）。

九、公允价值

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）以公允价值计量的项目和金额

期末，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项 目	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				
以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融资产		30,606,725		30,606,725
（二）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	70,971,281		50,000,000	120,971,281
（三）投资性房地产				
已完工的物业			118,412,000,000	118,412,000,000
开发中的物业			2,657,000,000	2,657,000,000
持续以公允价值计量的资产总 额	70,971,281	30,606,725	121,119,000,000	121,220,578,006

（2）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

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）
-----	--------	------	---------	---------------

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	118,412,000,000	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	2,657,000,000	假设开发法	至完工的预计建设成本	76,302,857 元至 465,278,223 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%

(3) 归入公允价值层级第三层次的公允价值计量的调节表

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	118,313,000,000		-169,434,242			268,434,242						118,412,000,000	268,434,242	
开发中的物业	3,116,000,000		-331,590,568			-127,409,432						2,657,000,000	-127,409,432	
合 计	121,479,000,000		-501,024,810			141,024,810						121,119,000,000	141,024,810	

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														

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

(4) 不以公允价值计量但披露其公允价值的项目和金额

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。

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	2,837,404,695	2,680,203,882			2,680,203,882
2025 年美元债-骆驼二期	1,105,394,721	1,028,087,394			1,028,087,394

(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

十、关联方及关联交易

1、本集团的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本集团 持股比例%	母公司对本集团 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

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。

本集团的母公司情况：

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。

本集团最终控制方是：王振华先生。

报告期内，母公司注册资本未发生变化，期末余额为 301,800,000 元。

2、本集团的子公司情况

子公司情况详见附注六、1。

3、本集团的合营企业和联营企业情况

合营和联营企业情况详见附注六、7。

本期与本集团发生关联方交易，或前期与本集团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：

合营或联营公司名称	与本集团关系
保定市爱之谷置业有限公司	联营企业
保定市爱之晴置业有限公司	联营企业
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	联营企业
常熟亿璟房地产有限公司	联营企业
常州晟铭房地产开发有限公司	联营企业
常州东南经济开发有限公司	联营企业
常州恒劲房地产开发有限公司	联营企业
常州恒旭房地产开发有限公司	联营企业
常州凯拓房地产开发有限公司	联营企业
常州绿都房地产有限公司	联营企业
常州祥泰房地产开发有限公司	联营企业
常州新城鸿茂房地产开发有限公司	联营企业
常州新城悦兴房地产开发有限公司	联营企业
常州亿隆房地产开发有限公司	联营企业
常州亿泰房地产开发有限公司	联营企业
东台市新碧房地产开发有限公司	联营企业
广州市方圆乐杰实业投资有限公司	联营企业
杭州致远置业有限公司	联营企业
杭州聚帆企业管理有限公司	联营企业
杭州英源贸易有限公司	联营企业
杭州驭徽置业有限公司	联营企业
合肥盛卓房地产开发有限公司	联营企业
合肥新城创域房地产有限公司	联营企业
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	联营企业
淮安瑞悦房地产开发有限公司	联营企业
淮安市恒淮房地产开发有限公司	联营企业
济南世茂新纪元置业有限公司	联营企业
嘉善骏盛房地产开发有限公司	联营企业
嘉善裕辰房地产开发有限公司	联营企业
嘉兴佳钇企业管理有限公司	联营企业
江阴市合诚房地产开发有限公司	联营企业
金华新城亿佳房地产开发有限公司	联营企业
乐清市梁荣置业有限公司	联营企业
南昌市政融洪政置业有限公司	联营企业
南京崇茂置业有限公司	联营企业
南京锐昱房地产开发有限公司	联营企业
南京新劲联房地产开发有限公司	联营企业

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

南京新振城房地产开发有限公司	联营企业
南京振新业房地产开发有限公司	联营企业
南宁招商汇泽房地产有限公司	联营企业
南通恒耀房地产开发有限公司	联营企业
南通建秀咨询管理有限公司	联营企业
南通市鼎熹置业有限公司	联营企业
南通市鸿茂房地产有限公司	联营企业
南通招鑫置业有限公司	联营企业
南通卓苏房地产开发有限公司	联营企业
宁波森尼企业管理咨询有限公司	联营企业
宁波亿兴企业管理有限责任公司	联营企业
平湖恒璟房地产开发有限公司	联营企业
平湖市卓耀房地产开发有限公司	联营企业
青岛汇海通置业有限公司	联营企业
青岛双城房地产有限公司	联营企业
衢州亿佳企业管理有限公司	联营企业
如皋市鸿璟房地产有限公司	联营企业
如皋市鸿鑫房地产有限公司	联营企业
上海曼翊企业管理有限公司	联营企业
上海任素数码科技有限公司	联营企业
上海顺奚企业管理合伙企业（有限合伙）	联营企业
上海万之城房地产开发有限公司	联营企业
绍兴保骏置地有限公司	联营企业
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	联营企业
苏州晟铭房地产开发有限公司	联营企业
苏州灏溢房地产开发有限公司	联营企业
苏州金世纪房地产开发有限公司	联营企业
苏州胜悦房地产开发有限公司	联营企业
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	联营企业
苏州骁竣房地产开发有限公司	联营企业
苏州聿雅房地产开发有限公司	联营企业
苏州兆达房地产开发有限公司	联营企业
苏州正丰置业发展有限公司	联营企业
苏州正冠房地产开发有限公司	联营企业
苏州正信置业发展有限公司	联营企业
台州德新园置业有限公司	联营企业
台州锦昌置业有限公司	联营企业
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	联营企业
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	联营企业
唐山荣禄房地产开发有限公司	联营企业

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

威信广厦模块住宅工业有限公司	联营企业
温州和枫商务信息咨询有限公司	联营企业
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	联营企业
无锡市晨业房地产有限公司	联营企业
新昌县富高置业有限公司	联营企业
盐城鸿盛房地产开发有限公司	联营企业
扬州启辉置业有限公司	联营企业
云南骏苑房地产开发有限公司	联营企业
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	联营企业
张家港恒旭房地产开发有限公司	联营企业
张家港市祥盛房地产开发有限公司	联营企业
长沙茂想置业有限公司	联营企业
长沙梦茂置业有限公司	联营企业
镇江广丰房地产有限公司	联营企业
镇江恒祥房地产开发有限公司	联营企业
镇江悦璟房地产开发有限公司	联营企业
正盛（广州）置业发展有限公司	联营企业
重庆美城金房地产开发有限公司	联营企业
重庆业博实业有限公司	联营企业
重庆亿臻房地产开发有限公司	联营企业
淄博华云创佳置业有限公司	联营企业
北京新城金郡房地产开发有限公司	合营企业
北京悦创房地产开发有限公司	合营企业
常熟市新碧房地产开发有限公司	合营企业
常熟万中城房地产有限公司	合营企业
常熟中置房地产有限公司	合营企业
成都融辉桥宇置业有限公司	合营企业
成都市鸿卓房地产开发有限公司	合营企业
成都市美曜房地产开发有限公司	合营企业
佛山锦宏置业有限公司	合营企业
阜阳中之环置业有限公司	合营企业
杭州昌益商务信息咨询有限公司	合营企业
杭州新城松郡房地产开发有限公司	合营企业
河南舜杰置业有限公司	合营企业
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	合营企业
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	合营企业
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	合营企业
淮安市尚诚置业发展有限公司	合营企业
淮安新碧房地产开发有限公司	合营企业
黄冈市碧达房地产开发有限公司	合营企业

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

嘉善尚湾房地产开发有限公司	合营企业
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	合营企业
金华锦海置业有限公司	合营企业
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	合营企业
九江市悦祥房地产开发有限公司	合营企业
莒县悦隼置业有限公司	合营企业
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	合营企业
昆山德睿房地产开发有限公司	合营企业
连云港鸿恒房地产开发有限公司	合营企业
聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	合营企业
漯河市鸿耀置业有限公司	合营企业
南昌尧远企业管理有限公司	合营企业
南京新保弘房地产有限公司	合营企业
南京旭新天置业有限公司	合营企业
南京招锦弘新房地产开发有限公司	合营企业
南通恒泽房地产有限公司	合营企业
南通暄玺房地产有限公司	合营企业
邳州锦道房地产开发有限公司	合营企业
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	合营企业
邳州珍宝岛房地产有限公司	合营企业
青岛达铭房地产开发有限公司	合营企业
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	合营企业
日照亿昶房地产开发有限公司	合营企业
如皋市恒昱房地产有限公司	合营企业
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营企业
上海碧泮投资管理有限公司	合营企业
上海斐捷企业管理有限公司	合营企业
上海佳朋房地产开发有限公司	合营企业
上海嘉禹置业有限公司	合营企业
上海睿涛房地产开发有限公司	合营企业
上海玺越房地产开发有限公司	合营企业
绍兴豪湖房地产开发有限公司	合营企业
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业
苏州嘉众房地产开发有限公司	合营企业
苏州睿致房地产开发有限公司	合营企业
苏州盛玺房地产有限公司	合营企业
台州新城鸿盛企业管理有限公司	合营企业
天津金拓房地产开发有限公司	合营企业
天津俊安房地产开发有限公司	合营企业
天津璞华贸易有限公司	合营企业

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

天津新城宝郡房地产开发有限公司	合营企业
天津新城悦茂房地产开发有限公司	合营企业
潍坊亿昌房地产开发有限公司	合营企业
温州睿悦企业管理有限公司	合营企业
温州新城亿博房地产开发有限公司	合营企业
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	合营企业
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	合营企业
武汉恒焯房地产开发有限公司	合营企业
烟台恒睿房地产开发有限公司	合营企业
长沙乾璟置业有限公司	合营企业
镇江颐发房地产开发有限公司	合营企业
镇江亿腾房地产开发有限公司	合营企业
重庆柯爵企业管理有限公司	合营企业
重庆蓝波湾置业有限公司	合营企业
重庆首铭房地产开发有限公司	合营企业

4、本集团的其他关联方情况

关联方名称	与本集团关系
保定市爱之沙房地产开发有限公司	联营企业的子公司
保定市爱之山房地产开发有限公司	联营企业的子公司
北京景西房地产开发有限公司	联营企业的子公司
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	联营企业的子公司
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	联营企业的子公司
来安金弘新房地产有限公司	联营企业的子公司
乐清昌悦置业有限公司	联营企业的子公司
南昌聚帆房地产开发有限公司	联营企业的子公司
宁波荣慈置业有限公司	联营企业的子公司
宁波悦隆房地产开发有限公司	联营企业的子公司
上海雅居睿房地产开发有限公司	联营企业的子公司
绍兴驭远置业有限公司	联营企业的子公司
台州驭远置业有限公司	联营企业的子公司
太仓鸿郡房地产开发有限公司	联营企业的子公司
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	联营企业的子公司
天津和益住房租赁服务有限公司	联营企业的子公司
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	联营企业的子公司
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	联营企业的子公司
盐城鸿樾房地产开发有限公司	联营企业的子公司
盐城濮东房地产开发有限公司	联营企业的子公司
正鹏（广州）置业发展有限公司	联营企业的子公司
淮安新美龙置业有限公司	合营企业的子公司

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

聊城铜锣湾房地产开发有限公司	合营企业的子公司
青岛慧成置业有限公司	合营企业的子公司
青岛慧鼎置业有限公司	合营企业的子公司
青岛慧泰置业有限公司	合营企业的子公司
上海融政新置业有限公司	合营企业的子公司
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	合营企业的子公司
温州新城恒裕房地产开发有限公司	合营企业的子公司
温州悦锦企业管理有限公司	合营企业的子公司
重庆天联置业有限责任公司	合营企业的子公司
新城发展控股有限公司	本公司间接控股股东
常州德润咨询管理有限公司	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
江苏新橙家企业管理有限公司（i）	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
上海海之擎能源发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司（ii）	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
香港宏盛发展有限公司	受同一最终控制方控制
新城发展投资有限公司	受同一最终控制方控制
新城悦服务集团有限公司（iii）	受同一最终控制方控制
上海米塔集文化发展有限公司（iv）	实际控制人关系密切的家庭成员控制的其他企业
米塔集文化（上海）有限责任公司	2025 年 2 月 19 日后为实际控制人所持股的公司
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
嘉善盛泰置业有限公司	2025 年 1 月 3 日之前为本集团合营企业
天津市淀兴房地产开发有限公司	2025 年 1 月 3 日之前为本集团合营企业 2025 年 1 月 3 日之后为本集团子公司
天津新城璞晖房地产开发有限公司	2025 年 2 月 10 日之前为本集团合营企业
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	2025 年 2 月 24 日之前为本集团合营企业 2025 年 2 月 24 日之后为本集团子公司
鼎信长城投资管理集团有限公司	2025 年 5 月 29 日之前为本集团联营企业
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	2025 年 5 月 29 日之前为本集团联营企业
吾盛（上海）能源科技有限公司（v）	2025 年 6 月 18 日之前为本集团联营企业
吾行悦充（上海）科技服务有限公司	2025 年 6 月 18 日之前为受同一最终控制方控制
成都兴青房地产开发有限公司	2025 年 7 月 9 日之前为本集团合营企业 2025 年 7 月 9 日之后为本集团子公司
天津璞宏房地产开发有限公司	2025 年 9 月 24 日之前为本集团合营企业 2025 年 9 月 24 日之后为本集团子公司
董事、监事及高级管理人员	关键管理人员

其他说明：（i）、（ii）、（iii）、（iv）、（v）包含该公司及其子公司

5、关联交易情况

（1）关联采购与销售情况

①采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
新城悦服务集团有限公司	接受劳务	99,551,041	342,544,287
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	接受劳务	53,530,342	49,320,484
吾盛（上海）能源科技有限公司	接受劳务	40,213,011	69,296,215
江苏新橙家企业管理有限公司	采购商品	6,071,944	15,070,538
富域发展集团有限公司	接受劳务	5,222,228	10,859,860
常州德润咨询管理有限公司	接受劳务	1,261,049	2,714,965
常州绿都房地产有限公司	采购商品		838,112,856
其他零星	接受劳务等	881,588	721,252
合计		206,731,203	1,328,640,457

②出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	管理服务费	10,753,152	
常州绿都房地产有限公司	管理服务费	10,055,530	6,638,133
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	管理服务费	7,006,635	30,754
常州恒劲房地产开发有限公司	管理服务费	6,249,553	1,942,534
上海雅居睿房地产开发有限公司	管理服务费	4,094,340	3,349,057
盐城鸿盛房地产开发有限公司	管理服务费	3,847,338	38,400
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	管理服务费	3,308,604	4,472,803
常州东南经济开发有限公司	管理服务费	2,830,189	471,698
正鹏（广州）置业发展有限公司	管理服务费	2,630,269	5,910,969
保定市爱之山房地产开发有限公司	管理服务费	1,809,984	2,277,398
佛山锦宏置业有限公司	管理服务费	1,589,329	16,470,666
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	管理服务费	1,485,000	807,547
长沙茂想置业有限公司	管理服务费	1,324,865	6,204,040
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	管理服务费	1,229,925	
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	管理服务费	1,051,329	21,204,339
常州新城悦兴房地产开发有限公司	管理服务费		9,336,323
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	管理服务费		6,701,797
宁波悦隆房地产开发有限公司	管理服务费		3,301,887
南京振新业房地产开发有限公司	管理服务费		2,803,421
唐山郡成房地产开发有限公司	管理服务费		2,543,401
苏州兆达房地产开发有限公司	管理服务费		2,518,868

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

嘉善盛泰置业有限公司	管理服务费		2,494,616
成都市美曜房地产开发有限公司	管理服务费		2,376,918
南京新振城房地产开发有限公司	管理服务费		2,175,864
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	管理服务费		2,123,189
南通恒泽房地产有限公司	管理服务费		1,823,269
淮安瑞悦房地产开发有限公司	管理服务费		1,551,777
长沙乾璟置业有限公司	管理服务费		1,415,094
重庆蓝波湾置业有限公司	管理服务费		1,390,838
天津市淀兴房地产开发有限公司	管理服务费		1,255,580
淮安市恒淮房地产开发有限公司	管理服务费		1,183,019
重庆美城金房地产开发有限公司	管理服务费		1,129,240
日照亿昶房地产开发有限公司	管理服务费		4,749,648
成都兴青房地产开发有限公司	管理服务费		24,146,324
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	管理服务费		6,348,135
其他零星	管理服务费及其他零星收入	9,974,768	122,584,681
合 计		69,240,810	273,772,227

(2) 关联租赁情况

公司出租

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收益	上期确认的租赁收益
新城悦服务集团有限公司	房屋租赁	4,328,538	4,216,445
新城发展控股有限公司	房屋租赁	1,837,097	1,344,982
江苏新橙家企业管理有限公司	房屋租赁	192,280	577,070
上海海之擎能源发展有限公司	房屋租赁		999,610
合 计		6,357,915	7,138,107

(3) 关联担保情况

① 本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
苏州骁竣房地产开发有限公司	176,286,000	2020/7/27	2028/11/30	否
盐城濮东房地产开发有限公司	46,499,440	2021/12/15	2029/6/12	否
淮安新美龙置业有限公司	273,511,000	2022/12/28	2030/6/21	否
常州绿都房地产有限公司	118,862,191	2023/1/16	2032/1/15	否
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	17,000,000	2021/7/28	2028/11/30	否
常州绿都房地产有限公司	122,500,000	2025/12/27	2030/12/14	否
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	266,805,000	2024/8/14	2037/8/14	否

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	105,062,390	2024/11/26	2034/12/31	否
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	93,100,000	2021/7/20	2032/7/30	否
绍兴驭远置业有限公司	35,037,486	2021/4/25	2027/2/23	否
南昌聚帆房地产开发有限公司	254,484,588	2021/10/11	2028/4/10	否
温州新城恒裕房地产开发有限公司	261,325,870	2021/10/18	2029/4/17	否
合 计	1,770,473,965	--	--	--

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公司的股权（附注五、9）作为质押：

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
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	93,100,000	2021/7/20	2032/7/30	否
盐城濮东房地产开发有限公司	46,499,440	2021/12/15	2029/6/12	否
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	266,805,000	2024/8/14	2037/8/14	否
正鹏（广州）置业发展有限公司	272,024,000	2022/12/31	2030/12/31	否
温州新城恒裕房地产开发有限公司	261,325,870	2021/10/18	2029/4/17	否
合 计	939,754,310	--	--	--

②本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
新城发展控股有限公司	2,837,404,695	2021/2/2	2026/5/2	否
新城发展控股有限公司	1,105,394,721	2025/9/30	2027/9/30	否
合 计	3,942,799,416	--	--	--

(4) 关联方资金拆借情况

①与合营企业、联营企业及其子公司资金往来情况

关联方	金额	说明
收到		
青岛慧泰置业有限公司	205,000,000	往来款
佛山锦宏置业有限公司	177,115,013	往来款
南京振新业房地产开发有限公司	130,830,000	往来款
南京招锦弘新房地产开发有限公司	105,000,000	往来款
南京新振城房地产开发有限公司	72,299,500	往来款
杭州驭徽置业有限公司	52,844,441	往来款
南宁招商汇泽房地产有限公司	46,000,000	往来款
镇江广丰房地产有限公司	27,500,000	往来款
镇江恒祥房地产开发有限公司	27,080,248	往来款

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

温岭新城恒祥房地产开发有限公司	18,812,213	往来款
南京新保弘房地产有限公司	15,300,000	往来款
衢州亿佳企业管理有限公司	11,600,000	往来款
淮安新美龙置业有限公司	10,868,082	往来款
北京景西房地产开发有限公司	10,500,000	往来款
南通恒泽房地产有限公司	10,000,000	往来款
盐城鸿盛房地产开发有限公司	9,394,000	往来款
无锡市晨业房地产有限公司	8,820,000	往来款
上海嘉禹置业有限公司	7,140,000	往来款
苏州兆达房地产开发有限公司	7,120,000	往来款
张家港恒旭房地产开发有限公司	6,011,245	往来款
北京悦创房地产开发有限公司	5,279,000	往来款
天津新城宝郡房地产开发有限公司	5,041,517	往来款
南京新劲联房地产开发有限公司	5,000,000	往来款
淮安瑞悦房地产开发有限公司	4,950,000	往来款
台州锦昌置业有限公司	4,787,859	往来款
如皋市恒昱房地产有限公司	4,575,000	往来款
苏州胜悦房地产开发有限公司	4,500,000	往来款
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	4,228,000	往来款
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	4,158,000	往来款
如皋市鸿璟房地产有限公司	3,990,000	往来款
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	3,240,000	往来款
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	3,000,000	往来款
苏州骁竣房地产开发有限公司	2,400,000	往来款
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	1,628,153	往来款
天津金拓房地产开发有限公司	1,500,000	往来款
潍坊亿昌房地产开发有限公司	1,464,750	往来款
其他零星	772,910	往来款
收到合计	1,019,749,931	
支出		
佛山锦宏置业有限公司	160,714,854	往来款
温州新城亿博房地产开发有限公司	110,508,597	往来款
淮安新美龙置业有限公司	72,327,759	往来款
盐城濮东房地产开发有限公司	60,923,241	往来款
正鹏（广州）置业发展有限公司	51,652,565	往来款
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	27,511,733	往来款
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	24,441,200	往来款
温州睿悦企业管理有限公司	15,857,500	往来款
盐城鸿盛房地产开发有限公司	15,655,170	往来款
烟台恒睿房地产开发有限公司	10,724,226	往来款

新城控股集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

盐城鸿樾房地产开发有限公司	5,482,653	往来款
天津俊安房地产开发有限公司	4,413,737	往来款
广州市方圆乐杰实业投资有限公司	3,737,075	往来款
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	3,127,784	往来款
武汉恒焯房地产开发有限公司	1,927,583	往来款
天津新城宝郡房地产开发有限公司	1,389,841	往来款
温州新城恒裕房地产开发有限公司	1,342,813	往来款
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	1,278,975	往来款
其他零星	459,776	往来款
支出合计	573,477,082	

②向其他关联方拆入计息资金情况

关联方	本期发生额	上期发生额
富域发展集团有限公司	1,250,000,000	674,879,616
新城发展控股有限公司	1,004,980,640	
新城悦服务集团有限公司	803,059,135	151,050,000
香港宏盛发展有限公司	745,198,864	3,573,453,918
新城发展投资有限公司	90,000,000	1,478,900,000
合 计	3,893,238,639	5,878,283,534

③向其他关联方拆入无息资金情况：

从关联方资金借入

关联方	本期发生额	本期期末余额	上期发生额	上期期末余额
新城悦服务集团有限公司			5,170,000,000	

偿还关联方资金

关联方	本期发生额	本期期末余额	上期发生额	上期期末余额
新城悦服务集团有限公司			5,170,000,000	

注：以上发生额包含新城悦服务集团有限公司之子公司西藏新城悦物业服务股份有限公司和江苏新城悦控股集团有限公司（曾用名“江苏新城悦控股有限公司”）与公司发生的资金拆借。新城悦服务集团有限公司与本公司的关联关系为受同一最终控制方控制。2024 年内，日最高余额 8 亿元，2024 年 12 月 31 日余额为 0。所有本事项所涉的关联方资金均于转账当月偿还。

(5) 关联方的利息支出

关联方	本期发生额	上期发生额
香港宏盛发展有限公司	365,985,650	144,419,927
富域发展集团有限公司	48,413,847	46,618,405
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	48,372,118	168,588,423

新城控股集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

新城悦服务集团有限公司	42,755,229	
新城发展投资有限公司	23,986,244	99,620,678
新城发展控股有限公司	22,185,311	
江苏云柜网络技术有限公司	982,340	10,991,468
常州悦盛咨询管理有限公司		75,511,768
合 计	552,680,739	545,750,669

(6) 关联方的利息收入

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
合 计		20,135,624

(7) 关键管理人员薪酬

本集团本期关键管理人员 8 人，上期关键管理人员 9 人，支付薪酬情况见下表：

项 目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	11,487,983	12,531,785

6、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	温岭新城恒祥房地产开发有限公司	15,059,264	468,343		
应收账款	南通恒泽房地产有限公司	10,307,560	320,565	10,307,560	234,636
应收账款	佛山锦宏置业有限公司	9,600,784	298,584		
应收账款	北京悦创房地产开发有限公司	8,434,027	262,298	8,434,027	191,988
应收账款	日照亿昶房地产开发有限公司	5,827,256	181,228	5,827,256	132,649
应收账款	新昌县富高置业有限公司	5,600,000	174,160	5,600,000	127,475
应收账款	温州新城鸿宇房地产开发有限公司	5,441,474	169,230	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	116,172	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	114,475	3,680,865	83,789
应收账款	唐山荣禄房地产开发有限公司	3,277,127	101,919	3,277,127	74,599

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

应收账款	南京振新业房地产开发有限公司	2,971,626	92,418	2,971,626	67,644
应收账款	重庆亿臻房地产开发有限公司	2,969,198	92,342	2,969,198	67,589
应收账款	重庆美城金房地产开发有限公司	2,788,521	86,723	2,788,521	63,476
应收账款	盐城鸿盛房地产开发有限公司	2,717,448	84,513		
应收账款	镇江恒祥房地产开发有限公司	2,500,000	77,750	2,500,000	56,909
应收账款	嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	2,342,100	72,839	768,000	17,482
应收账款	南京新振城房地产开发有限公司	2,306,416	71,730	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	60,567	1,947,499	44,332
应收账款	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	1,809,797	56,285	7,496,076	170,637
应收账款	青岛慧成置业有限公司	1,407,083	43,760	1,407,083	32,030
应收账款	淮安新碧房地产开发有限公司	1,193,059	37,104	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	34,894	1,122,000	25,541
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）能源科技有限公司			22,914,718	521,618
应收账款	来安金弘新房地产有限公司			12,270,430	279,317
应收账款	常州绿都房地产有限公司			3,559,531	81,027
应收账款	成都兴青房地产开发有限公司			3,406,908	77,553
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	其他零星	8,618,894	268,048	19,302,947	439,401
其他应收款	温州悦锦企业管理有限公司	1,187,847,542	36,942,059	1,187,156,376	27,023,789
其他应收款	淮安市尚诚置业发展有限公司	1,143,644,651	84,330,540	1,111,477,451	38,028,169
其他应收款	正鹏（广州）置业发展有限公司	679,436,325	270,991,445	682,000,691	179,347,060
其他应收款	北京景西房地产开发有限公司	669,289,563	332,963,620	681,208,500	395,338,867
其他应收款	上海佳朋房地产开发有限公司	519,133,785	16,145,061	519,133,785	11,817,282
其他应收款	武汉恒烨房地产开发有限公司	391,301,052	19,077,290	388,199,482	31,287,323

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他应收款	正盛（广州）置业发展有限公司	381,319,406	152,088,272	381,319,406	100,276,312
其他应收款	南京振新业房地产开发有限公司	372,396,246	72,363,973	525,576,003	195,437,381
其他应收款	烟台恒睿房地产开发有限公司	359,810,426	11,190,104	451,192,789	10,270,710
其他应收款	保定市爱之谷置业有限公司	246,053,000	7,652,248	144,155,378	3,281,475
其他应收款	杭州聚帆企业管理有限公司	235,799,889	7,333,377	233,657,534	5,318,854
其他应收款	南昌市政融洪政置业有限公司	228,493,112	7,106,136	228,493,112	5,201,294
其他应收款	威信广厦模块住宅工业有限公司	220,544,291	220,544,291	220,587,284	220,587,284
其他应收款	上海碧沆投资管理有限公司	215,917,675	6,715,040	215,917,675	4,915,034
其他应收款	上海曼翊企业管理有限公司	192,562,236	73,524,577	192,562,236	73,375,597
其他应收款	南京新保弘房地产有限公司	183,710,160	101,773,713	209,210,160	64,855,363
其他应收款	重庆蓝波湾置业有限公司	177,110,936	16,880,142	41,121,282	5,806,425
其他应收款	天津新城悦茂房地产开发有限公司	169,088,454	5,258,651	164,082,392	3,735,083
其他应收款	淄博华云创佳置业有限公司	150,000,000	4,665,000	150,000,000	3,414,519
其他应收款	衢州亿佳企业管理有限公司	124,751,660	49,807,687	135,892,057	3,093,374
其他应收款	绍兴保骏置地有限公司	123,917,023	3,853,819	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	110,066,255	50,903,375	123,630,432	47,577,152
其他应收款	杭州驭徽置业有限公司	106,178,229	62,316,830	203,675,316	55,613,746
其他应收款	青岛双城房地产有限公司	105,729,746	3,288,195	105,729,746	2,406,775
其他应收款	苏州聿雅房地产开发有限公司	98,240,961	66,325,886	111,947,209	82,279,570
其他应收款	南京新振城房地产开发有限公司	94,900,142	2,951,394	196,118,431	4,464,334
其他应收款	常州新城鸿茂房地产开发有限公司	92,821,484	26,092,518	91,451,760	24,677,985
其他应收款	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	88,760,720	2,760,458	108,375,796	2,467,008
其他应收款	镇江广丰房地产有限公司	81,407,098	80,463,865	108,907,098	88,461,763
其他应收款	天津新城宝郡房地产开发有限公司	77,576,755	2,412,637	98,976,319	2,253,044
其他应收款	济南世茂新纪元置业有限公司	77,500,000	2,410,250	77,500,000	1,764,168

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他应收款	惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	77,053,226	10,309,852	44,469,485	21,050,020
其他应收款	广州市方圆乐杰实业投资有限公司	76,944,422	10,295,294	73,207,348	34,653,338
其他应收款	如皋市恒昱房地产有限公司	68,992,300	2,145,661	73,561,330	1,674,511
其他应收款	盐城濮东房地产开发有限公司	65,199,047	18,327,733	3,366,766	908,512
其他应收款	南京崇茂置业有限公司	55,687,500	12,548,346	55,687,500	1,267,640
其他应收款	南通恒耀房地产开发有限公司	54,282,262	3,959,419	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	4,126,405	50,740,300	26,167,969
其他应收款	泰安新城悦泰房地产开发有限公司	44,092,440	1,371,275	45,757,280	1,041,594
其他应收款	张家港恒旭房地产开发有限公司	38,859,820	1,208,540	29,681,750	675,659
其他应收款	台州新城鸿盛企业管理有限公司	36,118,558	21,978,002	77,818,186	20,290,025
其他应收款	南宁招商汇泽房地产有限公司	28,865,960	897,731	75,354,760	1,715,335
其他应收款	来安金弘新房地产有限公司	24,612,580	765,451	14,715,905	334,985
其他应收款	上海嘉禹置业有限公司	23,211,906	23,211,906		
其他应收款	南京招锦弘新房地产开发有限公司	20,976,449	652,368	54,231,839	1,234,504
其他应收款	成都市鸿卓房地产开发有限公司	17,475,985	543,503	17,322,620	394,323
其他应收款	温州睿悦企业管理有限公司	15,857,500	493,168		
其他应收款	常州东南经济开发有限公司	12,686,084	394,537		
其他应收款	南通建秀咨询管理有限公司	10,000,000	311,000	10,000,000	227,635
其他应收款	镇江亿腾房地产开发有限公司	3,525,149	109,632	4,469,267	101,736
其他应收款	成都兴青房地产开发有限公司			469,786,789	124,784,886
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	镇江恒祥房地产开发有限公司			21,707,357	494,135
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	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

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	其他零星	1,169,548	38,948	2,965,508	1,041,833
合 计	--	9,737,317,293	1,918,107,171	10,647,186,345	1,942,293,930

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
应付账款	新城悦服务集团有限公司	781,970,377	831,458,344
应付账款	江苏新橙家企业管理有限公司	1,089,306	91,117
应付账款	吾盛（上海）能源科技有限公司		13,557,072
应付账款	常州绿都房地产有限公司		3,559,531
应付账款	南昌聚帆房地产开发有限公司		2,572,028
应付账款	泰安新城鸿璟房地产开发有限公司		2,115,528
应付账款	其他零星	1,401,679	4,887,131
其他应付款	温州新城亿博房地产开发有限公司	1,639,447,484	1,585,241,963
其他应付款	佛山锦宏置业有限公司	1,439,536,830	1,223,904,606
其他应付款	长沙乾璟置业有限公司	1,031,009,256	1,031,509,256
其他应付款	湖北悦龙苑房地产开发有限公司	937,226,245	979,089,802
其他应付款	温州和枫商务信息咨询有限公司	838,931,156	838,931,156
其他应付款	鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	745,644,071	748,163,207
其他应付款	常州祥泰房地产开发有限公司	701,716,291	786,654,334
其他应付款	苏州兆达房地产开发有限公司	564,100,882	556,980,882
其他应付款	嘉善裕辰房地产开发有限公司	517,191,772	519,341,230
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	416,900,308	430,972,700
其他应付款	乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	406,178,994	388,719,202
其他应付款	苏州金世纪房地产开发有限公司	402,100,424	356,551,086
其他应付款	新城悦服务集团有限公司	389,807,284	406,060,040
其他应付款	成都融辉桥宇置业有限公司	326,149,005	325,449,005
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	303,507,643	303,566,031
其他应付款	苏州晟铭房地产开发有限公司	292,441,721	292,472,517
其他应付款	天津金拓房地产开发有限公司	286,461,488	275,996,152
其他应付款	四川万合鑫城置业有限公司	268,324,595	269,408,177
其他应付款	上海新城万圣企业管理有限公司	262,344,230	361,262,488
其他应付款	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	251,526,447	251,517,482
其他应付款	淮安瑞悦房地产开发有限公司	242,534,015	237,629,111

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他应付款	南京旭新天置业有限公司	241,560,000	241,560,000
其他应付款	太仓鸿郡房地产开发有限公司	230,336,366	230,336,366
其他应付款	绍兴豪湖房地产开发有限公司	226,663,585	225,398,165
其他应付款	连云港鸿恒房地产开发有限公司	221,992,697	232,546,138
其他应付款	苏州胜悦房地产开发有限公司	215,969,806	716,069,806
其他应付款	南京新劲联房地产开发有限公司	215,394,940	210,394,940
其他应付款	常熟市新碧房地产开发有限公司	208,892,760	213,585,362
其他应付款	温州新城鸿宇房地产开发有限公司	196,315,636	197,574,870
其他应付款	张家港市祥盛房地产开发有限公司	176,043,743	213,666,917
其他应付款	常熟中置房地产有限公司	169,998,401	170,139,652
其他应付款	盐城鸿盛房地产开发有限公司	167,660,755	188,724,285
其他应付款	阜阳中之环置业有限公司	160,900,284	160,771,688
其他应付款	如皋市鸿鑫房地产有限公司	159,843,889	159,884,389
其他应付款	苏州正冠房地产开发有限公司	156,992,362	200,492,362
其他应付款	平湖市卓耀房地产开发有限公司	154,435,002	7,435,002
其他应付款	上海雅居睿房地产开发有限公司	146,541,000	146,541,000
其他应付款	常州新城悦兴房地产开发有限公司	145,653,625	150,849,320
其他应付款	温州新城恒裕房地产开发有限公司	140,561,261	175,595,116
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	绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	131,143,696	141,302,605
其他应付款	昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	114,218,705	113,594,133
其他应付款	常州恒旭房地产开发有限公司	111,034,064	107,534,064
其他应付款	日照亿昶房地产开发有限公司	104,132,070	106,012,177
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	96,203,037	96,514,261
其他应付款	金华新城亿佳房地产开发有限公司	93,522,217	93,522,217
其他应付款	昆山德睿房地产开发有限公司	91,586,770	92,170,169
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	重庆业博实业有限公司	88,423,300	88,423,300
其他应付款	天津和益住房租赁服务有限公司	82,114,635	88,549,128
其他应付款	常熟亿璟房地产有限公司	81,438,764	81,574,563
其他应付款	云南骏苑房地产开发有限公司	80,001,214	80,001,214
其他应付款	保定市爱之晴置业有限公司	73,050,000	
其他应付款	嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	71,754,723	79,506,549
其他应付款	杭州新城松郡房地产开发有限公司	69,744,834	69,744,834
其他应付款	河南舜杰置业有限公司	69,124,973	69,124,973
其他应付款	苏州骁竣房地产开发有限公司	68,604,902	66,285,902
其他应付款	泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	68,052,093	72,488,470
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	67,954,065
其他应付款	常州亿泰房地产开发有限公司	63,753,491	88,420,398

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他应付款	台州德新园置业有限公司	60,291,698	60,291,698
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	平湖恒璟房地产开发有限公司	56,328,161	19,578,161
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	55,879,074
其他应付款	杭州英源贸易有限公司	55,392,290	66,900,520
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	54,394,272	54,626,936
其他应付款	潍坊亿昌房地产开发有限公司	52,017,023	52,486,881
其他应付款	唐山荣禄房地产开发有限公司	51,083,271	51,083,271
其他应付款	长沙梦茂置业有限公司	50,363,234	50,995,747
其他应付款	南通恒泽房地产有限公司	50,307,560	40,000,000
其他应付款	邳州珍宝岛房地产有限公司	47,481,197	48,274,968
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	天津俊安房地产开发有限公司	45,712,106	56,556,210
其他应付款	合肥盛卓房地产开发有限公司	44,000,000	44,000,000
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	长沙茂想置业有限公司	41,965,763	43,370,119
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	40,235,328
其他应付款	台州锦昌置业有限公司	39,596,688	30,384,553
其他应付款	嘉善尚湾房地产开发有限公司	38,009,302	37,695,702
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	32,865,500	32,755,500
其他应付款	苏州睿致房地产开发有限公司	31,979,362	31,979,362
其他应付款	黄冈市碧达房地产开发有限公司	31,470,000	26,190,000
其他应付款	保定市爱之山房地产开发有限公司	31,228,401	
其他应付款	合肥新城创域房地产有限公司	30,030,000	30,030,000
其他应付款	宁波亿兴企业管理有限责任公司	29,630,717	37,240,532
其他应付款	苏州市龙光骏誉房地产有限公司	29,581,067	25,423,067
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	如皋市鸿璟房地产有限公司	29,061,178	72,756,178
其他应付款	淮安新碧房地产开发有限公司	27,872,667	61,872,667
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	成都市美曜房地产开发有限公司	27,029,725	23,579,725
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	杭州昌益商务信息咨询有限公司	20,400,000	20,400,000

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他应付款	镇江悦璟房地产开发有限公司	20,111,736	20,111,736
其他应付款	嘉善骏盛房地产开发有限公司	20,096,902	20,096,902
其他应付款	南通招鑫置业有限公司	18,816,000	18,816,000
其他应付款	镇江颐发房地产开发有限公司	18,139,388	18,139,388
其他应付款	莒县悦隽置业有限公司	17,851,760	17,846,422
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	17,000,000
其他应付款	邳州锦道房地产开发有限公司	15,401,589	14,658,824
其他应付款	杭州玖远置业有限公司	13,706,336	14,652,825
其他应付款	北京悦创房地产开发有限公司	13,641,805	8,541,805
其他应付款	湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	12,750,000	52,750,000
其他应付款	太仓市鑫璟房地产开发有限公司	10,413,587	2,698,237
其他应付款	南通市鸿茂房地产有限公司	9,447,495	9,447,495
其他应付款	南昌尧远企业管理有限公司	8,757,710	17,500,000
其他应付款	南通卓苏房地产开发有限公司	7,625,000	7,625,000
其他应付款	东台市新碧房地产开发有限公司	5,698,178	29,000,000
其他应付款	乐清昌悦置业有限公司	5,350,931	5,350,931
其他应付款	青岛慧鼎置业有限公司	5,303,440	8,137,403
其他应付款	常州亿隆房地产开发有限公司	4,950,127	4,950,127
其他应付款	常熟新城悦欣房地产开发有限公司	2,484,528	1,284,528
其他应付款	青岛慧成置业有限公司	2,087,899	2,087,899
其他应付款	苏州盛玺房地产有限公司	2,000,000	2,000,000
其他应付款	苏州嘉众房地产开发有限公司	1,980,000	
其他应付款	镇江恒祥房地产开发有限公司	1,883,045	
其他应付款	南京锐昱房地产开发有限公司	1,781,234	1,781,234
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	1,300,000
其他应付款	无锡市晨业房地产有限公司	1,236,308	26,961,308
其他应付款	天津市淀兴房地产开发有限公司		1,476,570,542
其他应付款	温岭新城悦嘉房地产开发有限公司		51,322,935
其他应付款	上海嘉禹置业有限公司		35,643,872
其他应付款	常州东南经济开发有限公司		18,368,002
其他应付款	扬州新城亿晟房地产开发有限公司		7,218,991
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	其他零星	1,369,380	2,937,157
长期应付款	香港宏盛发展有限公司	4,214,011,257	4,781,613,935
长期应付款	富城发展集团有限公司	1,378,695,773	18,394,554
长期应付款	新城发展控股有限公司	868,345,549	
长期应付款	新城悦服务集团有限公司	795,829,135	193,970,000
长期应付款	上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	379,070,014	760,323,488
长期应付款	常州悦盛咨询管理有限公司		327,111,768

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

长期应付款	新城发展投资有限公司	275,285,417
长期应付款	江苏云柜网络技术有限公司	10,986,627
合 计	--	29,121,174,453 30,000,880,242

于 2025 年 12 月 31 日，应付香港宏盛发展有限公司、上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司、富域发展集团有限公司、新城发展控股有限公司款项为计息款项，2025 年度的年利率为 8.00%（2024 年度：8.00%），应付新城悦服务集团有限公司款项为计息款项，2025 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 2025 年 12 月 31 日，应付香港宏盛发展有限公司款项中包括应付利息 89,672,131 元（2024 年 12 月 31 日：47,096,207 元），应付富域发展集团有限公司款项中包括应付利息 24,017,855 元（2024 年 12 月 31 日：2,351,148 元），应付上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司款项中包括应付利息 8,007,948 元（2024 年 12 月 31 日：23,447,233 元），应付新城发展控股有限公司款项中包括应付利息 13,402,638 元。

十一、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

（1）资本承诺

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	506,248,800	1,328,534,475
对外投资承诺	2,052,083,101	2,218,426,332

（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：

	期末余额	上年年末余额
一年以内	10,927,166,238	10,598,701,611
一到五年	14,023,726,567	14,746,471,404
五年以上	5,515,778,220	5,892,180,732

（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：

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	843,816	1,694,239

2、或有事项

于 2025 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 11,397,021,938 元（2024 年 12 月 31 日：21,775,252,736 元）。在此期间

内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，本集团认为相关的信用风险较低。

于 2025 年 12 月 31 日，本集团为关联方提供财务担保的金额为 1,770,473,965 元（2024 年 12 月 31 日：2,751,584,073 元）（附注十、5（3）①）；为其他公司提供财务担保的金额为 69,918,750 元（2024 年 12 月 31 日：266,438,750 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 2025 年 12 月 31 日，本集团存在若干未决诉讼。其中包括某第三方人士向本集团之子公司苏州新城创佳置业有限公司（以下简称“苏州创佳”）就一项约人民币 10.16 亿元的股份转让争议对苏州创佳提起诉讼，其主张苏州创佳及其他五位第三方人士及另一第三方公司之间的股份转让协议均属无效，该案件已二审判决转让协议无效。于 2021 年 12 月，上述第三方人士再对苏州创佳提起诉讼，主张上述各被告持有的相关股权变更登记至该第三方人士名下，于 2022 年 12 月，法院驳回了上述第三方人士的诉讼请求。本集团于 2023 年 6 月收到法院民事判决书，上述第三方人士撤回了该诉讼请求。于 2023 年 12 月，上述第三方再次对苏州创佳提起诉讼，主张要求苏州创佳及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，本集团于 2024 年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 2025 年 12 月 31 日，本集团不存在其他应披露的或有事项。

十二、资产负债表日后事项

于 2026 年 3 月 6 日，本集团之商业不动产 REITs 项目已获中国证券监督管理委员会和上海证券交易所受理。该项目由本集团之子公司吾悦顺瑞（上海）商业经营管理有限公司作为原始权益人，以天宁吾悦广场项目和启东吾悦广场项目作为入池标的资产，按照商业不动产 REITs 相关政策文件要求向中国证券监督管理委员会、上海证券交易所提交申请及注册。

于 2026 年 3 月 10 日，本集团之子公司新城环球有限公司（New Metro Global Limited）在新加坡证券交易所完成发行 3.55 亿美元无抵押固定利率债券。该债券期限为 3 年，票面年利率为 11.8%，由本集团之间接控股股东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。

为统筹优化整体融资结构，本集团于 2026 年 3 月 10 日提前回购了总计 167,978,000 美元的“2020 年美元债-吾悦十二期”美元债券及总计 65,973,000 美元的“2025 年美元债-骆驼二期”美元债券，并于同日根据相关规定及债券条款注销已赎回的美元债券。对于剩余的美元债，本集团将依据相关债券条款的规定还本付息。

截至 2026 年 3 月 26 日，本集团不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

1、分部报告

2025 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。

十四、公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 按款项性质披露

账龄	期末余额	上年年末余额
应收关联方款项	93,029,145,991	84,844,133,606
其他	188,667,263	166,431,177
小计	93,217,813,254	85,010,564,783
减：坏账准备	3,242,085,070	2,093,355,972
合计	89,975,728,184	82,917,208,811

(2) 坏账准备计提情况

期末处于第一阶段的坏账准备

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	92,286,529,667	3.11	2,870,111,073	89,416,418,594
应收关联方款项	92,248,112,404	3.11	2,868,916,296	89,379,196,108
其他	38,417,263	3.11	1,194,777	37,222,486
合计	92,286,529,667	3.11	2,870,111,073	89,416,418,594

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

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	931,283,587	39.94	371,973,997	559,309,590

上年年末处于第一阶段的坏账准备

新城控股集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

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，本集团处于第三阶段的坏账准备

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

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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）	
期初余额	1,930,646,772		162,709,200	2,093,355,972
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-17,800,512		17,800,512	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	957,264,813		191,464,285	1,148,729,098
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	2,870,111,073		371,973,997	3,242,085,070

(4) 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款 期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
新城万博置业 有限公司	应收关联方款 项	12,131,939,724	五年以上	13.01	377,303,325

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

新城控股集团 企业管理有限 公司	应收关联方款 项	7,692,802,586	五年以上	8.25	239,246,160
武汉新城创置 置业有限公司	应收关联方款 项	5,286,527,614	五年以上	5.67	164,411,009
苏州新城创佳 置业有限公司	应收关联方款 项	5,129,446,298	五年以上	5.50	159,525,780
上海新城万嘉 房地产有限公 司	应收关联方款 项	4,319,833,589	五年以上	4.63	134,346,825
合 计	--	34,560,549,811	--	37.06	1,074,833,099

2、长期股权投资

项 目	期末余额			上年年末余额		
	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	5,461,482,997	409,717,275	5,051,765,722	6,670,901,562	499,262,204	6,171,639,358
对合营公司投资	4,250,089		4,250,089	4,250,089		4,250,089
对联营公司投资	37,183,433		37,183,433	133,425,099		133,425,099
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	5,598,605,959	409,717,275	5,188,888,684	6,904,266,190	499,262,204	6,405,003,986

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（1）对子公司投资

被投资单位	期初余额	减值准备 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	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	
南昌鸿宸房地产开发有限公司	388,938,000	60,074,921		-7,292,588			381,645,412	60,074,921
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	
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	
深圳市新城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					81,000,000	81,000,000
天津新城悦弘房地产开发有限公司	510,000	510,000	65,790,000				66,300,000	510,000
天津新城创置房地产开发有限公司	60,000,000	60,000,000		-60,000,000	-60,000,000			
昆明悦宸房地产开发有限公司	55,000,000			-2,619,048			52,380,952	
扬中市新城悦盛房地产开发有限公司	55,000,000	49,351,866					55,000,000	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	
新城吾悦商业管理集团有限公司	50,000,000	50,000,000					50,000,000	50,000,000

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

重庆鸿素房地产开发有限公司	50,000,000	50,000,000		50,000,000	50,000,000
内江新城悦盛房地产开发有限公司	49,760,000	49,760,000		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	
大同新城悦盛房地产开发有限公司	32,001,440	32,001,440		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		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		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	

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

香港汇盛发展有限公司	7,951,000					7,951,000	
新泰新城鸿盛房地产开发有限公司	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	
苏州翼客孵化器管理有限公司	3,000,000					3,000,000	
昆明新城睿成商业管理有限公司			2,619,048		2,619,048	2,619,048	2,619,048
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	
北京新城万隆房地产开发有限公司	100,000	100,000				100,000	100,000
无锡新城万嘉置业有限公司	420,000,000			-420,000,000			
句容万博房地产开发有限公司	376,450,000			-376,450,000			
苏州新城创佳置业有限公司	200,000,000			-200,000,000			
昆山新城创域房地产有限公司	50,000,000			-50,000,000			
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		-32,163,977	-32,163,977		
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			
常州新城金郡房地产有限公司	4,778,000			-4,778,000			
苏州新城万嘉房地产有限公司	2,000,000			-2,000,000			
常州万嘉置业咨询有限公司	1,000,000			-1,000,000			
合 计	6,670,901,562	499,262,204	68,409,048	-1,277,827,613	-89,544,929	5,461,482,997	409,717,275

(2) 对联营、合营公司投资

被投资单位	期初余额	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	本期增减变动				其他	期末余额	减值 准备 期末 余额
						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			
①联营公司												
吾盛（上海）能源科技有限公司	98,440,016										-98,440,016	
南通市鸿茂房地产有限公司	34,985,083				2,198,350							37,183,433
小 计	133,425,099				2,198,350						-98,440,016	37,183,433
②合营公司												
上海松铭房地产开发有限公司	4,250,089											4,250,089
小 计	4,250,089											4,250,089
合 计	137,675,188				2,198,350						-98,440,016	41,433,522

于 2025 年度，本集团因退出联营公司减少长期股权投资金额 98,440,016 元，产生投资收益 50,059,983 元。

新城控股集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

3、其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
其他应付款	68,571,546,233	68,809,784,340

(1) 其他应付款（按款项性质列示）

项 目	期末余额	上年年末余额
应付关联方款项	68,471,964,356	68,656,177,649
预提费用及其他	99,581,877	153,606,691
合 计	68,571,546,233	68,809,784,340

其中，账龄超过1年的重要其他应付款

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	65,435,145,080	未到结算期

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	1,738,338,094	738,581,729	1,380,948,942	702,626,901

(2) 营业收入、营业成本按行业划分

主要行业	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
设计咨询收入	1,738,338,094	738,581,729	1,380,948,942	702,626,901

(3) 营业收入、营业成本按商品转让时间划分

项 目	本期发生额
	设计咨询收入
其他业务	
其中：在某一时刻确认	
在某一时段确认	1,738,338,094
合 计	1,738,338,094

5、投资收益

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	6,879,310,206	495,800,000

新城控股集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

利息收入	325,886,293	217,486,247
其他金融资产取得的投资收益		47
处置长期股权投资产生的投资收益/投资损失	116,319,225	-373,492,044
按权益法核算的长期股权投资收益/投资损失	2,198,350	-6,593,209
合 计	7,323,714,074	333,201,041

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	本期发生额	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	-821,509	
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	72,093,126	
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	4,966,725	
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	141,024,810	
处置长期股权投资及合联营转子公司产生的投资收益	-10,192,026	
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	-49,340,894	
处置子公司的投资收益	11,226,075	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-140,854,259	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	63,351,693	
非经常性损益总额	91,453,741	
减：非经常性损益的所得税影响数	35,198,659	
非经常性损益净额	56,255,082	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	-9,412,886	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	65,667,968	

2、净资产收益率和每股收益

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	1.11%	0.30	0.30
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.00%	0.27	0.27

新城控股集团股份有限公司
2026 年 3 月 26 日





营业执照

(副本 20-18)

统一社会信用代码

9111010105592343655N



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李惠琦

经营范围 审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

出资额 5235 万元

成立日期 2011 年 12 月 22 日

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

登记机关

2025 年 12 月 08 日



市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书



名称：致同会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：李惠琦

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010156

批准执业文号：京财会许可[2011]0130号

批准执业日期：2011年12月13日

证书序号：0014469

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：



二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制



姓名 王龙旷
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1971-04-10
 Date of birth
 工作单位 致同会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
 Working unit
 身份证号码 342326197104102012
 Identity card No.



证书编号: 31000581394
 No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997 年 12 月 31 日
 Date of Issuance

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



王龙旷年检二维码

年 /y 月 /m 日 /d

