

新城控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据

申购说明

一、重要提示

1、经中国银行间市场交易商协会批准，新城控股集团股份有限公司将在全国银行间债券市场公开发行“新城控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据”（以下简称“本期中期票据”）。

2、本次发行采用主承销商集中簿记建档、集中配售、指定账户收款的方式。

3、中信证券股份有限公司作为主承销商，中国邮政储蓄银行股份有限公司、招商银行股份有限公司作为联席主承销商，组织承销团承销本期中期票据，中信证券股份有限公司作为簿记管理人负责集中簿记建档工作。

4、本期中期票据申购期间为北京时间 2025 年 9 月 25 日 09:00 至 18:00。各承销商请详细阅读本《申购说明》。

5、本期中期票据采取动态调整机制，基础发行规模为人民币 0 亿元，发行金额上限为人民币 9 亿元，期限 5 年。

6、本期中期票据按面值发行，申购区间确定为 2.50%-3.50%。填写申购利率时按由低到高的顺序填写，申购利率的最小报价单位为 0.01%。

7、承销商提交的簿记申购金额为实际需求金额。

8、在本《申购说明》中，工作日是指国内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日，包含可能正常营业的周六、周日）。

9、本次集中簿记建档仅接收承销商的《新城控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据申购要约》（以下简称“《申购要约》”）。其他投资者请通过承销商购买本期中期票据。

10、本次集中簿记建档截止后将停止接收承销商的《申购要约》，敬请留意。

11、本次集中簿记建档发行承销方式采用余额包销的方式。

12、受国家宏观政策等因素影响，本期中期票据发行过程中，不排除经主承销商、发行人协商一致，于簿记正式启动前推迟发行的可能性。

13、为尽量保证本期中期票据成功发行，本次簿记建档开始后，簿记申购区间存在调整可能。

二、本期中期票据主要条款

上述中期票据的基本情况与募集说明书不一致的，以募集说明书为准。

中期票据名称	新城控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据
发行人全称	新城控股集团股份有限公司
注册金额	人民币壹佰伍拾亿元整（RMB 15,000,000,000.00）
本期基础发行金额	人民币零亿元（（RMB0.00））
本期发行金额上限	人民币玖亿元（RMB900,000,000.00）
接受注册通知书文号	中市协注〔2025〕MTN402 号
待偿还债务融资余额	截至募集说明书签署之日，发行人及其下属子公司待偿还境内直接债务融资余额共计 112.36 亿元人民币（含次级）及 6.54 亿美元境外债，其中中期票据 86.20 亿元，公司债券（含私募公司债）4.00 亿元，证监会主管 ABS22.16 亿元；境外直接债务融资 6.54 亿美元美元债。
本期中期票据发行期限	5 年
票面金额	人民币壹佰元（RMB100.00 元）
发行方式	本期中期票据按照面值发行，发行利率通过集中簿记建档、集中配售的方式确定
发行利率	固定利率，在本期中期票据存续期内固定不变；本期中期票据采取单利按年计息，不计复利
计息天数	闰年 366 天；非闰年 365 天
主承销商	由中信证券股份有限公司、中国邮政储蓄银行股份有限公司、招商银行股份有限公司担任
存续期管理机构	由中信证券股份有限公司担任
托管机构	由银行间市场清算所股份有限公司担任，简称“上海清算所”
托管方式	采用实名记账方式，投资人认购的本期中期票据在上海清算所开立的持有人账户中托管记载
承销方式	余额包销
发行对象	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
发行日	2025 年 9 月 25 日
起息日	2025 年 9 月 26 日
缴款日	2025 年 9 月 26 日
债权债务登记日	2025 年 9 月 26 日
上市流通日	2025 年 9 月 28 日
交易市场	全国银行间债券市场

付息日	自发行日起，债券存续期间每年的 9 月 26 日（如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）
兑付日	本期中期票据兑付日为 2030 年 9 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）
付息方式	本期中期票据每个付息日前 5 个工作日，由发行人按照有关规定在主管部门指定的信息披露媒体上刊登《付息公告》，并在付息日按票面利率由上海清算所代理完成付息工作
兑付价格	按面值兑付
兑付方式	本期中期票据的兑付按照中国人民银行的规定，由上海清算所代理完成兑付工作
偿付顺序	本期债务融资工具在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务
税务提示	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期中期票据所应缴纳的税款由投资者承担
信用评级机构及信用评级结果	经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，本期中期票据评级为 AAA。该债项评级引用自中诚信国际《新城控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据信用评级报告》，本次引用已经中诚信国际信用评级有限责任公司书面确认
担保情况	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
集中簿记建档系统技术支持机构	北金所

三、申购区间

本期中期票据的申购区间确定为 2.50%-3.50%，承销团成员的全部申购须位于上述区间内（含上下限）。

四、申购时间

本期中期票据申购期间为北京时间 2025 年 9 月 25 日 09:00 至 18:00，承销商须在上述规定的申购时间内通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《申购要约》，申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

簿记建档截止时间不得晚于簿记截止日 18:00。簿记建档时间经披露后，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长簿记建档截止时间，延长时长应不低于 30 分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于 18:30。发行人作为民营企业，根据《关于进一步加大债务融资工具支持力度促进民营经济健康发展的通知》（中市协发[2023]146 号），簿记建档截止时间可申请延长至簿记截止日 20:00。

五、申购程序

1、承销商按本《申购说明》的具体要求，正确填写《申购要约》，并在本《申购说明》要求的时间内，通过集中簿记建档系统提交至簿记管理人处。

2、各承销商应根据自己的判断，在本说明前述规定的申购区间内自行确定申购价位，每家承销商可报出不超过 50 个意愿申购价位及相应的申购金额。每个价位所对应的申购金额即为该成员在该价位愿意投资的需求，所有价位的申购金额及最低承销额之和为该成员愿意投资的总需求。

3、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000 万元（含 1,000 万元），申购金额超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元的整数倍。

4、每一承销商在申购期间内可以且仅可以向簿记管理人提出 1 份《申购要约》。

六、确定发行规模

簿记管理人根据收到的《申购要约》进行集中簿记建档，统计有效申购要约的数量。根据集中簿记建档等情况，发行方与主承销方协商确定本期中期票据的发行规模，并在上海清算所和中国货币网上刊登的《新城控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据发行情况公告》中予以公布。

七、债务融资工具定价

1、认购超过基础发行规模的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取最后一次调整的发行金额作为实际发行金额，所对应的申购利率作为最终发行利率。

2、认购不足基础发行规模的定价

集中簿记建档中，如出现全部合规申购额小于基础发行规模的情况，则采取以下措施：

（1）提高利率区间再次簿记，并在簿记截止时间前完成。

(2) 可与相关各方协商缩减实际发行金额。

(3) 推迟或取消发行，择机重新发行。

八、债务融资工具配售与缴款

1、定义：

(1) 有效申购要约：在最终确定的发行利率以下/发行价格以上（含）仍有申购数量的符合簿记管理人格式要求的，于规定截止时间前通过集中簿记建档系统向簿记管理人提起申购，其申购价位位于本《申购说明》所确定的申购区间内，且其他内容亦符合本《申购说明》要求的《申购要约》。

(2) 有效申购金额：每一有效申购要约中在最终确定的发行利率以下/发行价格以上（含）的申购数量总和。

(3) 有效申购总金额：所有有效申购要约的本期中期票据申购金额总和。

2、配售原则：

本期中期票据按照如下原则及方式进行配售：

(1) 如簿记区间内的合规申购总金额低于或等于基础发行规模，原则上应对全部合规申购金额进行全额配售。

(2) 如簿记区间内的合规申购总金额超过基础发行规模，原则上应对实际发行金额对应的利率/价格以下的全部合规申购进行全额配售，对等于实际发行金额对应的发行利率/价格的合规申购进行按比例配售。

(3) 配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人团队议定，可对配售结果进行适当调整，并做好相关记录：

①对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售；

②对合规申购总金额超过基础发行规模的，若按比例配售导致出现某配售对象边际上的获配量小于最小申购单位的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

③簿记管理人可根据投资人历史认购情况、询价的参与度、询价与申购的一致性、是否具备合作潜力等情况对配售情况进行合理调整。

3、缴款办法:

簿记管理人中信证券股份有限公司将于 2025 年 9 月 25 日将《新城控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据配售确认及缴款通知书》(以下简称“《配售确认及缴款通知书》”)通过集中簿记建档系统发送至各承销商,明确获配当期债务融资工具面值金额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等,承销商应按照《配售确认及缴款通知书》要求,于缴款日(2025 年 9 月 26 日)17:00 时前足额将认购款项划至簿记管理人指定的账户。

八、簿记管理人联系方式

1、簿记管理人联系方式

名 称	中信证券股份有限公司		
地 址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	邮 编	100026
联系人	李文怡		
电 话	010-60837160		
传 真	010-60833955		

2、簿记管理人指定缴款账户

户 名	中信证券股份有限公司
账 号	7116810187000000121
开户行	中信银行北京瑞城中心支行
大额支付系统号	302100011681

各承销商应就其认购本期中期票据的有关事宜咨询其法律顾问及其他有关专业人士,并对认购本期中期票据的合法、合规性自行承担 responsibility。

(此页以下无正文)

(本页无正文，为《新城控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据申购说明》之盖章页)

簿记管理人：中信证券股份有限公司



2025 年 9 月 24 日

新城控股集团股份有限公司
2025 年度第二期中期票据募集说明书

发行人:	新城控股集团股份有限公司
注册金额:	人民币 150 亿元
本期中期票据发行期限:	5 年
本期基础发行金额:	人民币 0 亿元
本期发行金额上限:	人民币 9 亿元
信用增进情况:	本期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
债务融资工具信用等级:	AAA
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
牵头主承销商:	中信证券股份有限公司
联席主承销商	中国邮政储蓄银行股份有限公司、 招商银行股份有限公司
存续期管理机构:	中信证券股份有限公司

发行人: 新城控股集团股份有限公司



牵头主承销商、存续期管理机构: 中信证券股份有限公司



联席主承销商: 中国邮政储蓄银行股份有限公司、招商银行股份有限公司



二〇二五年九月

声明与承诺

本公司发行本期债务融资工具已在中国银行间市场交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值做出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债务融资工具的投资者请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

董事会已批准本募集说明书，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

企业及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的投资人，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人等主体权利义务的相关约定等。

本公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

本募集说明书索引内容，投资人可通过规定的信息披露渠道查阅募集说明书、存续期信息披露等文件，相关文件链接已在对应章节进行披露。索引内容也是募集说明书的组成部分，本公司、中介机构及相关人员应当对其承担相应的法律责任。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

目录

目录	3
重要提示	6
一、 发行人主体提示	6
(一) 核心风险提示	6
(二) 情形提示	8
二、 投资人保护机制相关提示	11
(一) 关于持有人会议相关约定的提示	11
(二) 关于受托管理机制的提示	12
(三) 主动债务管理	12
(四) 违约、风险情形及处置	12
(五) 投资人保护条款	13
第一章 释义	14
一、 常用词语释义	14
二、 专用词语释义	15
第二章 风险提示及说明	16
一、 中期票据的投资风险	16
二、 与本期中期票据发行人相关的投资风险	16
三、 特有风险	28
四、 不可抗力风险	28
第三章 发行条款	29
一、 本次中期票据主要发行条款	29
二、 发行安排	30
第四章 募集资金运用	32
一、 募集资金用途	32
二、 发行人承诺	32
三、 本次中期票据偿债计划安排	33
四、 公司偿债措施	34

第五章 企业基本情况	35
一、公司基本情况	35
二、公司历史沿革及重大资产重组情况	35
三、公司控股股东和实际控制人情况	51
四、公司与控股股东之间的独立情况	54
五、发行人主要子公司情况及其主要经营情况	55
六、公司内部机构设置情况	109
七、发行人董事和高级管理人员基本情况	126
八、公司员工情况	128
九、发行人业务状况	129
十、发行人主要在建项目、拟建项目、土地储备及拿地情况	164
十一、发行人未来发展战略	209
十二、发行人所在行业状况	211
十三、发行人行业地位和竞争优势	220
十四、其他经营重要事项	223
第六章 发行人主要财务状况	225
一、公司最近三年及一期财务报告编制及审计情况	225
二、公司最近三年及一期主要会计数据	237
三、资产结构分析	245
四、负债结构分析	266
五、所有者权益分析	273
六、现金流量分析	286
七、盈利能力分析	287
八、偿债能力分析	294
九、资产运营效率分析	294
十、重大资产重组对发行人生产经营和偿债能力的影响	295
十一、发行人有息债务情况	295
十二、关联交易情况	300
十三、或有事项	334
十四、受限资产情况	338
十五、衍生产品、重大投资理财产品以及海外投资	338
十六、直接债务融资计划	339

十七、重大事项排查-----	339
第七章 企业资信状况 -----	343
一、主要贷款银行的授信情况 -----	343
二、最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象 -----	343
三、最近三年及发行的债券及其他债务融资工具的偿还情况 -----	343
第八章 发行人 2025 年 1-6 月基本情况-----	346
一、发行人业务经营情况 -----	346
二、发行人财务情况-----	347
三、发行人资信情况-----	358
四、发行人有息负债情况-----	359
五、 发行人土地储备及拿地情况-----	360
六、 其他财务重要事项 -----	378
第九章 债务融资工具信用增进 -----	379
一、信用增进机构基本情况 -----	379
二、业务开展情况 -----	382
三、风险管理体系 -----	383
四、财务情况及分析 -----	385
五、内部管理制度 -----	389
六、信息披露安排 -----	389
七、行业政策及执行情况 -----	390
八、信用增进函的主要内容 -----	391
九、中债信用增进公司相关指标情况说明 -----	392
第十章 税项 -----	394
一、增值税-----	394
二、所得税-----	394
三、印花税-----	394
第十一章 公司信息披露安排 -----	395
一、发行人信息披露机制 -----	395
二、中期票据的信息披露 -----	395
三、中期票据存续期内重大事项的信息披露 -----	396
四、中期票据存续期内定期信息披露 -----	397

五、本息兑付事项-----	398
第十二章 持有人会议机制-----	399
一、持有人会议的目的与效力-----	399
二、会议权限与议案-----	399
三、会议召集人与召开情形-----	399
四、会议召集与召开-----	402
五、会议表决和决议-----	403
六、其他-----	404
第十三章 主动债务管理-----	406
一、置换-----	406
二、同意征集机制-----	406
第十四章 违约、风险情形及处置-----	411
一、违约事件-----	411
二、违约责任-----	411
三、偿付风险-----	411
四、发行人责任和义务-----	411
五、发行人应急预案-----	412
六、风险及违约处置基本原则-----	412
七、处置措施-----	412
八、不可抗力-----	412
九、争议解决机制-----	413
十、弃权-----	413
第十五章 本次中期票据发行的有关机构-----	414
一、发行人-----	414
二、主承销商及其他机构-----	414
第十六章 备查文件-----	416
一、备查文件-----	416
二、查询地址-----	416
第十七章 附录-----	418
一、发行人董事会针对审计意见涉及事项的相关说明-----	418

二、审计机构关于对发行人 2023 年度财务报表带与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见的审计报告的专项说明 -----	420
三、审计机构关于对发行人 2024 年度财务报表带与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见的审计报告的专项说明 -----	420
四、募集说明书指标计算公式 -----	421

重要提示

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

1、宏观经济、行业周期的风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、偿债风险

2022-2024 年末，公司合并口径资产负债率分别为 80.46%、76.90%和 73.09%，处于较高水平。2022-2024 年末，公司合并口径流动比率分别为 0.96、0.92 和 0.91，速动比率分别为 0.96、0.92 和 0.91。房地产市场的波动和融资环境的变化可能使公司面临一定的偿债压力。公司整体负债水平仍然较高。同时存货的变现能力也将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。若公司因在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素导致存货周转不畅，将给公司总资产的周转和短期偿债能力带来较大压力。

同时，房地产市场下行导致了房地产企业融资环境紧张，截至 2024 年末，发行人合并口径的有息负债余额为 600.18 亿元，尽管政策支持不断加码，但行业整体融资规模仍在收缩。若公司融资不畅导致流动性紧张，将会进一步放大发行人的偿债风险。

3、审计机构出具非标准无保留意见的审计报告及持续经营风险

发行人审计机构致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年度财务报表出具了带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见，公司对 2023 年度财务报表非标准审计意见涉及事项进行了专项说明。审计机构在出具的公司 2023 年度审计报告中指出：“2023 年 12 月 31 日，新城控股公司流动负债超出流动资产为人民币 17,792,685,982 元；同日，新城控股公司流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债中相关的有息负债（不含应计利息）共计为人民币 20,783,935,656 元。新城控股公司于 2023 年 12 月 31 日的货币资金余额为人民币 18,971,301,140 元，其中包括受限资金人民币 6,149,662,374 元。上述事项表明存在可能导致对新城控股公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性，该事项不影响已发表的审计意见。”审计机构认为上述事项及情况表明存在可能导致对发行人持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

发行人审计机构致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2024 年度财务报表出具了带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，公司对 2024 年度财务报表非标准审计意见涉及事项进行了专项说明。审计机构在出具的公司 2024 年度审计报告中指出：“2024 年 12 月 31 日，新城控股公司流动负债超出流动资产 15,066,935,996 元（2023 年 12 月 31 日：17,792,685,982 元）；同日，新城控股公司流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债中相关的有息负债共计 11,988,437,153 元（2023 年 12 月 31 日：20,783,935,656 元）。新城控股公司于 2024 年 12 月 31 日的货币资金余额为 10,295,993,897 元（2023 年 12 月 31 日：18,971,301,140 元），其中包括受限资金 3,699,885,573 元（2023 年 12 月 31 日：6,149,662,374 元）。上述事项表明存在可能导致对新城控股公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性，该事项不影响已发表的审计意见。”审计机构认为上述事项及情况表明存在可能导致对发行人持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）对本企业 2023 年和 2024 年财务报告出具了带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读该审计报告全文及相关财务报表附注。本企业对相关事项已作详细说明，请投资者注意阅读。

4、发行人重要子公司被列入失信被执行人名单的潜在被执行风险

截至本募集说明书出具日，发行人重要子公司上海煜璞贸易有限公司被列入失信被执行人名单，重要资产可能会被冻结或受限，可能对其未来持续经营构成不利影响。上海煜璞贸易有限公司是发行人由于在中国境内房地产项目公司数量众多，为统一采购流程，提升采购效率而设立的，发行人通过设立上海煜璞作为发行人及其子公司的集中采购平台进行统一议价和集中采购。上海煜璞上述被纳入失信被执行入名单的案件事由主要为买卖合同纠纷，执行标的总额为 1,683.30 万元，占发行人最近一期经审计净资产的 0.02%，占比较低，同时，发行人正在采取各种措施与产生纠纷的供应商进行协商，争取尽快完成相关事项的处置¹。

5、大股东股权质押风险

发行人控股股东富域发展持有发行人 61.09%股份，富域发展的一致行动人常州德润咨询管理有限公司持有发行人 6.11%股份。截至本募集说明书出具日，富域发展及其一致行动人未解押股权质押数量为 33,805.55 万股，占其持有的股份比例为 22.30%，占总股本比例为 14.99%。若未来发行人控股股东富域发展出现不利变化导致无法进行已质押股权的解押，可能导致发行人控制权转移或其他股权不利风险。

上述事项不会对本次发行构成重大不利影响。

（二）情形提示

1、2024 年末发行人相关会计科目因非历史成本计量引起的价值变化幅度超 30%的情形

2024 年末，发行人货币资金余额较 2023 年末减少 867,530.72 万元，减幅 45.73%，发行人货币资金的减少主要系 2024 年发行人归还部分有息负债导致筹资性现金流净额为负所致。

2024 年末，发行人交易性金融资产余额较 2023 年末增加 1,000.00 万元，增幅 63.94%，发行人交易性金融资产的增加主要系 2024 年发行人购买部分理财产品。

¹ 截至本募集说明书出具日，发行人已不存在重要子公司。

2024 年末，发行人应收票据余额较 2023 年末减少 5,285.84 万元，减幅 99.53%，发行人应收票据的减少主要系到期应收票据正常兑现所致。

2024 年末，发行人存货余额较 2023 年末减少 4,549,808.18 万元，减幅 31.93%，发行人存货的减少主要系项目交付结转所致。

2024 年末，发行人其他流动资产余额较 2023 年末减少 610,672.98 万元，减幅 39.72%，发行人其他流动资产的减少主要系合同取得成本和部分预缴税额减少所致。

2024 年末，发行人长期待摊费用较 2023 年末增加 2,906.15 万元，增幅 35.98%，发行人长期待摊费用的增加主要系 2024 年发行人临时设施增加。

2024 年末，发行人短期借款余额较 2023 年末减少 90,013.64 万元，减幅 71.20%，发行人短期借款的减少主要系偿还有息负债所致。

2024 年末，发行人应付票据余额较 2023 年末减少 133,684.21 万元，减幅 76.01%，发行人应付票据的减少主要系到期应付票据正常兑现所致。

2024 年末，发行人合同负债余额较 2023 年末减少 5,078,259.62 万元，减幅 47.87%，发行人合同负债的减少主要系项目交付结转所致。

2024 年末，发行人应付职工薪酬余额较 2023 年末减少 31,179.20 万元，减幅 36.98%，发行人应付职工薪酬的减少主要系公司人员减少导致期末应付职工薪酬的减少。

2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额较 2023 年末减少 724,507.69 万元，减幅 37.49%，发行人一年内到期的非流动负债的减少主要系公司本年偿还有息负债所致。

2024 年末，发行人其他流动负债余额较 2023 年末减少 529,191.37 万元，减幅 52.90%，发行人其他流动负债的减少主要系公司项目交付结转导致待转销项税额减少。

2024 年末，发行人长期借款余额较 2023 年末增加 826,652.81 万元，减幅 35.19%，发行人长期借款的增加主要系公司新增了部分长期有息负债。

2、2025 年 6 月末发行人相关会计科目因非历史成本计量引起的价值变化幅度超 30%的情形

2025 年 6 月末，公司交易性金融资产为 1,564.00 万元，较上年末减少 1,000.00 万元，降幅 39.00%，主要是由于公司赎回部分理财产品。

2025 年 6 月末，公司应收票据为 896.93 万元，较上年末增加 871.93 万元，增幅 3487.72%，主要是由于公司收到的应收票据有所增加。

2025 年 6 月末，公司应付债券为 584,200.00 万元，较上年末减少 406,246.56 万元，降幅 41.02%，主要系公司偿付到期债券以及一年内到期的债券转入流动负债科目所致。

3、发行人 2024 年营业收入、营业利润、经营活动产生的现金流量净额同比下降

2024 年，发行人营业收入较去年同期减少 3,017,569.48 万元，降幅为 25.32%，发行人营业利润较去年同期减少 150,235.05 万元，降幅为 33.58%，主要系发行人本期交付物业规模下降所致。2024 年，发行人经营活动产生的现金流量净额较去年同期大幅减少 864,542.73 万元，降幅为 85.11%，主要系发行人房地产物业销售规模下降导致经营活动现金流入减少。

4、发行人 2025 年 1-6 月营业收入、营业利润、净利润和经营活动产生的现金流量净额同比下降

2025 年 1-6 月，发行人营业收入较去年同期减少 1,180,396.51 万元，降幅为 34.82%，营业利润较去年同期减少 51,719.26 万元，降幅为 28.43%，净利润较去年同期减少 47,007.31 万元，降幅为 34.55%，主要系发行人本期交付物业规模持续下降所致。2025 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额较去年同期大幅减少 180,240.16 万元，降幅为 86.31%，主要系发行人房地产物业销售回款规模下降导致经营活动现金流入减少。

针对复杂的行业环境，发行人坚持围绕“双轮驱动”战略，通过制定合理的经营战略和营销策略，积极把握市场窗口机会，挖掘不同城市、不同需求的结构性机会，做好营销推广、提升货值变现能力，紧抓销售和资金回笼。同时，发行人将会在短期内继续坚持以现金回款为导向的谨慎经营策略，采取多种措施开源节流，进一步促进现金流回款和控制成本支出。

除前述事项外，近一年发行人无涉及 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.7 表（重要事项）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形。

二、投资人保护机制相关提示

（一）关于持有人会议相关约定的提示

本募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；；发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；发行人进行重大债务重组；发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；发行人实际控制权变更；发行人被申请破产等情形发生时，自事项披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的持有人未满足 10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；

新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的的其他约定等所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

（二）关于受托管理机制的提示

本期债券融资工具不设立受托管理人。

（三）主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2 的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

（四）违约、风险情形及处置

本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

【重组并变更登记要素】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用第十一章“持有人会议机制”中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。

本期债务融资工具违约、风险情形及处置内容详见本募集说明书“第十四章 违约、风险情形及处置”。

（五）投资人保护条款

本期债务融资工具未设置投资人保护条款。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

一、常用词语释义

发行人/公司/本公司	指	新城控股集团股份有限公司
本期中期票据	指	新城控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据
非金融企业债务融资工具/ 债务融资工具	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
中期票据	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限还本付息的债务融资工具
本期发行	指	本期中期票据的发行
募集说明书	指	发行人为发行本期中期票据并向投资者披露发行相关信息而制作的《新城控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书》
发行文件	指	在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书）
簿记管理人	指	制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期中期票据发行期间由中信证券股份有限公司担任
牵头主承销商、存续期管理机构、中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席承销商	指	中国邮政储蓄银行股份有限公司、招商银行股份有限公司
集中簿记建档	指	发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购订单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
承销团	指	由主承销商为本期发行组织的由主承销商和各其他承销商组成的承销团
承销协议	指	发行人与主承销商签订的《新城控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据承销协议》
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员为本次发行签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
银行间市场	指	全国银行间债券市场
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部

住房和城乡建设部、住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
最近三年/末	指	2022-2024 年度/末
最近一期/末	指	2024 年/2024 年末
报告期/末	指	2022-2024 年度/末和 2024 年/末
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
工作日	指	北京市的商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元	指	人民币元（有特殊说明情况的除外）

二、专用词语释义

新城控股	指	新城控股集团有限公司，新城控股前身，曾用名为“武进市新龙房产开发有限公司”、“武进市新城房产开发有限公司”、“常州中发投资有限公司”、“常州中发集团有限公司”、“江苏新城实业集团有限公司”
江苏新城	指	江苏新城地产股份有限公司
富域发展	指	富域发展集团有限公司，新城控股之控股股东
常州富域	指	常州富域发展有限公司，富域发展前身，2016 年 8 月更名为“富域发展集团有限公司”
常州德润	指	常州德润咨询管理有限公司
新城发展	指	新城发展控股有限公司，英文名全称为“Seazen Holdings Co.,Ltd”
新城物业	指	江苏新城物业服务有限公司
吸收合并	指	发行人向江苏新城除发行人以外的全体股东发行 A 股股票，并以换股方式吸收合并江苏新城

第二章 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期中期票据时，除本募集说明书提供的其他各项资料外，应认真考虑下述各项相关的风险因素：

一、中期票据的投资风险

（一）利率风险

在本期中期票据存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率的波动，市场利率的波动将对投资者投资本期中期票据的收益造成一定程度的影响。

（二）流动性风险

本期中期票据由承销团成员在分销期内向银行间债券市场机构投资者分销，发行成功后的中期票据在此市场中具备流通性。但是，本期中期票据在银行间债券市场上进行流通转让时存在一定的交易流动性风险，中期票据持有人可能由于无法找到交易对手而难于将中期票据变现。

（三）偿付风险

在中期票据存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金，将可能影响本期中期票据的按时足额兑付，对投资者到期收回本息构成风险。

二、与本期中期票据发行人相关的投资风险

（一）财务风险

1、偿债风险

2022-2024 年末，公司合并口径资产负债率分别为 80.46%、76.90%和 73.09%，处于较高水平。2022-2024 年末，公司合并口径流动比率分别为 0.96、0.92 和 0.91，速动比率分别为 0.31、0.32 和 0.33。房地产市场的波动和融资环境的变化可能使公司面临一定的偿债压力。公司整体负债水平仍然较高。同时存货的变现能力也将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。若公司因在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素导致存货周转不畅，将给公司总资产的周转和短期偿债能力带来较大压力。

同时，房地产市场下行导致了房地产企业融资环境紧张，截至 2024 年末，发行人合并口径的有息负债余额为 600.18 亿元，尽管政策支持不断加码，但行业整体融资规模仍在收缩。若公司融资不畅导致流动性紧张，将会进一步放大发行人的偿债风险。

2、经营性现金流波动的风险

最近三年，公司合并口径经营活动产生的现金流净额分别为 145.35 亿元、101.58 亿元和 15.12 亿元，其经营性现金流入整体呈现下降趋势。报告期内影响各年经营性现金流量净额的主要因素包括房地产开发项目回款、项目建设成本和税费支出以及人工成本支出。2022 年、2023 年和 2024 年度公司房地产开发项目销售金额减少导致销售商品、提供劳务收到的现金减少。公司房地产项目开发建设较多且考虑到房地产项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，受拿地节奏及项目开发进度等因素的影响，未来公司可能阶段性面临经营活动现金流波动的风险。

3、未来资金支出压力较大的风险

房地产行业属于资金密集型行业，近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，地价款的支付周期有所缩短，增加了企业前期土地储备资金支出负担，且后续项目的开发也需持续的资金支持，因此现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。截至 2024 年末，公司在全国范围内合计可售物业对应的未售土地储备面积 3,100 万平方米，在建项目面积为 1,968 万平方米（含合联营项目）。公司在建项目和代建项目的待支出成本较高，未来短期内公司面临着一定的建设资金支出压力，对公司未来项目销售回款提出更高要求。良好的项目储备情况使公司具备较强的持续发展后劲，但公司在建及储备项目较多，存在一定的建设资金支出压力。

4、存货跌价风险

公司主营业务以房地产物业销售为主，存货主要由已完工开发产品和在开发产品构成。最近三年末，公司合并口径存货余额分别为 2,043.65 亿元、1,425.07 亿元和 970.08 亿元，占总资产的比例分别为 44.63%、38.09%和 31.58%，公司存货规模及占总资产的比例均相对较高。截至 2024 年末，公司合并口径计提的存货跌价准备余额为 115.57 亿元，公司对存货计提跌价准备主要是由于房

地产市场下行导致房地产开发项目的售价下滑。未来若房地产行业持续不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发，公司将面临存货跌价损失进一步扩大的风险，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

5、按揭贷款担保风险

目前，购房者在购买商品房时，多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，在商品房办妥权证前（个别案例要求还清贷款前），银行还要求开发商为购房人的银行借款提供担保。公司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，该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证及房产抵押登记手续解除。报告期各期末，发行人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 622.96 亿元、330.26 亿元和 217.75 亿元。在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将承担一定的经济损失。

6、受限资产较多的风险

公司受限资产主要为因借款而抵押的存货、固定资产、投资性房地产等。截至 2024 年末，公司合并口径所有权受限制的资产主要用于借款抵押，账面价值合计为 1,532.64 亿元，占发行人 2024 年末总资产比例为 49.89%，其中存货 419.51 亿元、固定资产 22.20 亿元、投资性房地产 1,024.93 亿元、长期股权投资 19.68 亿元、无形资产 9.33 亿元，货币资金 37.00 亿元。目前发行人经营状况良好，信用资质优良，但若未来公司因阶段性流动性不足等原因导致未能按时、足额偿付借款，可能造成公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力及本期债务融资工具的还本付息。

7、投资性房地产公允价值变动的风险

公司投资性房地产主要为公司自身开发并运营的持有型商业物业，公司对投资性房地产采用公允价值计量。最近三年末，公司投资性房地产账面价值分别为 1,159.27 亿元、1,195.16 亿元和 1,214.29 亿元，占公司总资产的比例分别为 25.32%、31.95%和 39.53%。最近三年，公司投资性房地产公允价值变动收益分别为 11.01 亿元、0.64 亿元和 0.71 亿元，占当期净利润比重分别为 69.47%、

11.43%和 9.86%。报告期内，由于公司多个商业物业开业或新开工，投资性房地产账面价值整体呈现增加，对应的公允价值变动收益呈现下降趋势。若未来市场环境发生变化，公司持有的投资性房地产存在公允价值变动的风险，从而对公司资产状况及经营收益产生不利影响。

8、其它应收款金额较大的风险

最近三年末，公司其他应收款余额分别为 427.09 亿元、367.13 亿元和 327.20 亿元，占总资产的比例分别为 9.33%、9.81%和 10.65%，占流动资产的比例分别为 14.09%、16.88%和 21.43%，发行人其他应收款主要为按照合作协议对联营、合营企业投入的除实收资本金外的项目发展金。如果联营、合营企业的经营情况不善，可能会导致公司其他应收款的收回出现延迟甚至坏账，进而会对发行人的财务状况和经营状况产生一定影响。

9、再融资风险

公司再融资能力受到行业政策、外部经济环境景气程度、融资风险预警机制和资金回流风险等多方因素影响。如宏观环境、行业政策或者金融市场出现重大不利变化，导致发行人再融资压力持续增大，将会对公司的正常经营产生不利影响。

10、对外担保风险

截至 2024 年末，发行人及合并报表范围内子公司尚在履行中的对外担保余额为 30.18 亿元，被担保方主要为合联营公司。此外，截至 2024 年末，发行人按房地产行业惯例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 217.75 亿元。发行人对外提供担保可能造成下列风险：第一，担保项目违反国家法律法规，可能遭受政府部门处罚，蒙受经济和名誉损失；第二，对被担保人资信、能力调查不全面、评价审核不严，为未达到企业担保标准的企业提供担保，增大了发生风险的可能性；第三，担保业务未经充分评估，评估未按程序，可能因诉讼、代偿等遭受损失；第四，担保未经审批或超越审批权限，可能因重大差错、舞弊、欺诈而导致损失；第五，担保执行监控不当，可能导致企业经营效率低下或资产损失；第六，发生担保代偿后，没有积极追偿，未能最大限度的减少担保损失。

11、应交税费余额较大的风险

最近三年末，发行人应交税费余额分别为 108.57 亿元、102.89 亿元和 118.21 亿元，占负债总额的比例分别为 2.95%、3.58%和 5.27%，发行人应交税费主要为应交企业所得税、土地增值税等。虽然发行人均按期缴纳相关税费，但仍存在应交税费金额较大的风险，对公司资金管理水平提出较高的要求。

12、短期偿债压力较大的风险

2022-2024 年末，公司合并口径资产负债率分别为 80.46%、76.90%和 73.09%，发行人合并口径的资产负债率虽然持续下降但仍处于较高水平。2022-2024 年末，公司合并口径流动比率分别为 0.96、0.92 和 0.91，速动比率分别为 0.31、0.32 和 0.33。其中，发行人短期借款和一年内到期的非流动负债合计分别为 313.09 亿元、205.88 亿元和 124.43 亿元，存在短期偿债压力较大的风险。

13、资产负债率较高的风险

公司整体负债规模较大。最近三年末，发行人负债总额分别为 3,684.46 亿元、2,877.05 亿元和 2,245.20 亿元；资产负债率分别为 80.46%、76.90%和 73.09%。虽然公司剔除并不构成实质偿债压力的合同负债后，资产负债率会有所下降，负债水平尚属合理，但整体资产负债率水平较高，可能面临一定的偿债压力。

14、投资收益不稳定的风险

最近三年，公司实现投资收益分别为 5.50 亿元、15.05 亿元和 3.20 亿元，公司投资收益主要为权益法核算对合联营公司的投资收益及处置子公司取得的投资收益。2023 年度，公司实现的投资净收益同比上涨幅度较大，主要是由于 2023 年度发行人合联营公司房地产项目结转情况较 2022 年有所好转，导致权益法核算对合联营公司的投资收益规模有所上升。2024 年度，公司实现的投资净收益同比下降幅度较大，主要系权益法核算对合联营公司的投资收益规模有所下降。未来若发行人合联营企业经营状况不能改善，则会导致发行人投资收益水平持续较低，进而影响发行人的盈利能力和偿债能力。

（二）经营风险

1、宏观经济、行业周期的风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经

济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、持续经营不确定性的风险

发行人审计机构致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年度财务报表出具了带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见，公司对 2023 年度财务报表非标准审计意见涉及事项进行了专项说明。审计机构在出具的公司 2023 年度审计报告中指出：“2023 年 12 月 31 日，新城控股公司流动负债超出流动资产为人民币 17,792,685,982 元；同日，新城控股公司流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债中相关的有息负债（不含应计利息）共计为人民币 20,783,935,656 元。新城控股公司于 2023 年 12 月 31 日的货币资金余额为人民币 18,971,301,140 元，其中包括受限资金人民币 6,149,662,374 元。上述事项表明存在可能导致对新城控股公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性，该事项不影响已发表的审计意见。”审计机构认为上述事项及情况表明存在可能导致对发行人持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

发行人审计机构致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2024 年度财务报表出具了带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，公司对 2024 年度财务报表非标准审计意见涉及事项进行了专项说明。审计机构在出具的公司 2024 年度审计报告中指出：“2024 年 12 月 31 日，新城控股公司流动负债超出流动资产 15,066,935,996 元（2023 年 12 月 31 日：17,792,685,982 元）；同日，新城控股公司流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债和其

他流动负债中相关的有息负债共计 11,988,437,153 元（2023 年 12 月 31 日：20,783,935,656 元）。新城控股公司于 2024 年 12 月 31 日的货币资金余额为 10,295,993,897 元（2023 年 12 月 31 日：18,971,301,140 元），其中包括受限资金 3,699,885,573 元（2023 年 12 月 31 日：6,149,662,374 元）。上述事项表明存在可能导致对新城控股公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性，该事项不影响已发表的审计意见。”审计机构认为上述事项及情况表明存在可能导致对发行人持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

虽然发行人董事会在评估公司持续经营能力时，已审慎考虑公司未来流动资金、经营状况、可融资来源、管理层过往表现以及政策趋势等，且发行人已制订了包括促进业务回款、提升融资能力等计划及措施以减轻运营资金压力及改善财务状况，但发行人仍存在持续经营相关的不确定性风险，敬请投资者进行关注。

3、土地、原材料及劳动力成本上升风险

近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。尽管公司采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

4、商品房销售业务毛利率下降的风险

最近三年，公司合并口径商品房销售业务的毛利率分别为 15.42%、13.91% 和 11.72%。公司最近三年房地产销售业务毛利率波动下降，受土地成本上涨、结算项目的区域和类型差异等因素的影响，未来随着房地产行业周期性的显现，公司仍面临房地产开发项目毛利率下降的风险。

5、项目开发风险

房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得公司对项目开发控制的难度增大。虽然公司积累了丰富的房地产开发经验，

具备较强的项目操作能力，但如果在房地产项目开发中的任何一个环节出现重大变化或问题，都将直接影响项目开发进度，进而影响项目开发收益。

6、土地闲置风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和 2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。根据 2012 年 5 月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。若公司未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发，将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

7、跨区域经营过程中的风险

公司目前主营业务收入主要来自全国各地各能级城市。随着公司规模的不扩大及全国业务的进一步开展，长三角以外地区和城市，也将逐渐成为公司收入和利润的重要来源。由于房地产开发具有地域性强的特征，各地气候、地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都相互存在一定的差异，为了保证项目开发的顺利进行，公司必须适应当地开发环境，否则将面临一定的经营风险。

8、工程质量风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管公司一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识，并强化对于公司人员的专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完整的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发的各个环节，但其中任何一个方面的纰漏都可能导致工程出现质量风险。

9、商业地产项目经营风险

公司近年坚持住宅地产与商业地产双轮驱动的战略模式，最近三年其商业地产项目新开工、在建及储备项目规模较大，且位于三、四线城市项目较多。商业地产前期资金投入较大，且相对住宅地产项目回款较慢，同时考虑到三、四线城市经济基础以及人均可支配收入相对薄弱，加之上述城市的商场受网购市场影响较大，其后续的建设开发及招商运营将对公司资金运作能力、统筹管理能力带来较大挑战，面临一定的商业地产项目运营风险。

10、三、四线城市房地产项目经营风险

近年来，在全球经济不确定性增加和国内经济结构转型的背景下，我国三、四线城市房地产市场受到人口净流出、供给与需求矛盾日益突出和投资者信心不足等因素的影响，三、四线城市房地产市场依然面临较大的去库存压力。在报告期前发行人进行过经营策略调整，三、四线城市拿地规模有所提升，进而导致目前发行人项目储备中三、四线房地产开发项目占比较高。鉴于三、四线城市房地产开发销售业务可能受当地人口增速及居民可支配收入整体相对偏低、购房政策调整等因素影响而波动较大，公司未来在三、四线城市的房地产开发及销售存在不确定性。

11、突发事件引起的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

12、销售周期偏长的风险

房地产产品的销售不仅取决于产品的价格和质量，还直接受项目的市场定位、区域的经济发展情况及周边同类楼盘供应情况的影响。由于房地产业的销售周期往往较长，而市场情况变化较快，若公司不能充分考虑到市场的变化趋势，则可能出现所开发的产品不符合市场需要，导致销售不畅的风险。

（三）管理风险

1、实际控制人及大股东控制风险

截至 2024 年末，公司第一大股东富域发展直接持股 137,800.00 万股，占公司总股本的 61.09%，处于绝对控股地位，公司实际控制人为王振华先生。公司

实际控制人、控股股东可能与其他股东存在利益上的冲突，如果实际控制人或控股股东利用其控股地位干预公司的正常经营管理，亦或无法正常履行相关职责，有可能损害公司和投资者的利益。

2、人力资源管理风险

公司业务的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员，其产业经验及专业知识对公司的发展十分关键。公司的管理团队具有丰富的项目运作经验，能够灵活调动资源、转换经营策略适应房地产周期波动。若公司无法吸引和留任核心管理人员，持续有效的加强人才的培养和储备，将对公司未来的业务发展造成一定的不利影响。

3、子公司管理风险

最近三年，发行人合并财务报表范围发生了一定变化。2024 年发行人新纳入子公司 35 家，清算注销子公司 22 家。发行人合并报表范围增加子公司的主要原因是投资设立及收购的子公司，减少的子公司主要是股权转让的子公司，这与发行人所在的房地产行业经营模式有关。鉴于下属子公司较多，公司未来在管理上可能存在一定难度，对内部控制制度的有效性要求较高，如果内部管理机制不能适应子公司数量增多的要求，则可能带来管理失控的风险。

4、关联交易风险

发行人与其关联公司之间存在一些关联交易，其关联交易的类型主要体现为对合营和联营企业的投入。如果交易双方之间的关联交易不严格遵循公平、公正和公开的市场原则，发行人关联方占款较多则可能会存在利用关联交易影响发行人现金流状况及经营业绩的风险。发行人其他应收款主要为按照合作协议对联营、合营企业投入的除实收资本金外的项目发展金，该等开发资金在项目开发过程或者项目开发完毕时陆续收回。最近三年末，发行人其他应收款余额分别为 427.09 亿元、367.13 亿元和 327.20 亿元，占总资产的比例分别为 9.33%、9.81%和 10.65%。发行人关联方应收款的回收受关联方经营情况影响，可能会存在影响发行人现金流状况，存在一定关联方占款的风险。

5、安全生产风险

根据国务院颁布的《关于进一步加强安全生产工作的决定》（国发[2004]2 号）要求进一步强化安全生产工作重点和政策措施，建设部也曾专门发文要

求全国建设系统认真贯彻和落实。安全生产对于房地产投资开发行业来说至关重要，不排除发行人将来在施工过程中发生生产事故的可能性，届时生产事故将可能影响公司的正常生产经营，造成一定的负面社会影响。

6、突发事件引起的管理风险

发行人已建立了董事会、高级管理人员互相协作、互相制衡、各司其职的较为完善的公司治理机制，但如遇突发事件，造成其部分董事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，董事会不能顺利运行，对发行人的经营管理可能造成不利影响。

7、发行人重要子公司被列入失信被执行人名单的潜在被执行风险

截至本募集说明书出具日，发行人重要子公司上海煜璞贸易有限公司被列入失信被执行人名单，重要资产可能会被冻结或受限，可能对其未来持续经营构成不利影响，上海煜璞贸易有限公司是发行人由于在中国境内房地产项目公司数量众多，为统一采购流程，提升采购效率而设立的，发行人通过设立上海煜璞作为发行人及其子公司的集中采购平台进行统一议价和集中采购，上海煜璞上述被纳入失信被执行人名单的案件事由主要为买卖合同纠纷，执行标的总额为 1,683.30 万元，占发行人最近一期经审计净资产的 0.02%，占比较低，同时，发行人正在采取各种措施与产生纠纷的供应商进行协商，争取尽快完成相关事项的处置。上述事项不会对本次发行构成重大不利影响。

8、大股东股权质押风险

发行人控股股东富域发展持有发行人 61.09%股份，富域发展的一致行动人常州德润咨询管理有限公司持有发行人 6.11%股份。截至本募集说明书出具日，富域发展及其一致行动人未解押股权质押数量为 33,805.55 万股，占其持有的股份比例为 22.30%，占总股本比例为 14.99%。若未来发行人控股股东富域发展出现不利变化导致无法进行已质押股权的解押，可能导致发行人控制权转移或其他股权不利风险。

（四）政策风险

1、针对房地产行业的宏观政策风险

房地产行业是整个国民经济发展的支柱，行业整体受宏观调控及产业政策的影响较大。自 2001 年“房地产”首次出现在政府工作报告中至今，行业监

管政策的导向与行业发展周期联系紧密，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。

目前，为有效防范化解重大经济金融风险，需要确保房地产市场平稳发展，扎实做好“保交楼、保民生、保稳定”各项工作。同时，我国房地产市场整体处于下行状态，在中央高度重视下，现阶段各地区、各部门积极出台政策，稳定房地产市场，积极满足房地产企业的合理融资需求。长期以来，我国坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，要求政策出台部门深入研判房地产市场供求关系和城镇化格局等重大趋势性、结构性变化，抓紧研究中长期治本之策，消除多年来“高负债、高杠杆、高周转”发展模式弊端，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

2024 年以来在行业政策方面，中央要求各地要进一步优化房地产政策，持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作，进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效，系统谋划相关支持政策，有效激发潜在需求，加大高品质住房供给，促进房地产市场平稳健康发展。如果公司未来不能积极适应调控政策的变化，不断提升自身的风险控制和经营管理水平，并制定合理的经营策略，则有可能对公司的经营和业绩造成不利影响。

2、金融信贷政策变化的风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。

虽然公司通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又保持了资本市场的有效融资平台，但金融政策的变化和实施效果，将可能对公司日常经营产生一定程度的不利影响。

3、土地政策变化的风险

土地是房地产开发必不可少的资源。房地产开发企业必须通过出让（包括招标、拍卖、挂牌等形式）、转让等方式取得拟开发项目的国有土地使用权，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来，国家出台了一系列土地宏

观调控政策，进一步规范土地市场。若土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。

4、税收政策变化的风险

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。目前，国家从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，将进一步影响商品房的购买需求，也将对房地产市场和发行人产品的销售带来影响。此外，由于发行人持有一定规模的投资性物业，开征物业税可能会对公司业绩造成一定影响。

5、严格执行节能环保政策的风险

公司所有发展项目均需要严格执行国家有关建筑节能标准。目前，我国对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律法规，公司可能会因此增加环保成本或其他费用支出；同时，由于环保审批环节增加、审批周期加长，公司部分项目的开发进度可能受到不利影响。

三、特有风险

（一）与本期债务融资工具信用增进相关的特有风险

本期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。尽管中债信用增进投资股份有限公司主体评级为 AAA，短期债务的支付能力和长期债务的偿还能力较强，但一旦中债信用增进投资股份有限公司在发行人违约的情况下不能履行代偿责任，将对投资者造成一定损失。

四、不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

第三章 发行条款

一、本次中期票据主要发行条款

中期票据名称	新城控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据
发行人全称	新城控股集团股份有限公司
注册金额	人民币壹佰伍拾亿元整（RMB 15,000,000,000.00）
本期基础发行金额	人民币零亿元（（RMB0.00））
本期发行金额上限	人民币玖亿元（RMB900,000,000.00）
接受注册通知书文号	中市协注〔2025〕MTN402 号
待偿还债务融资余额	截至本募集说明书签署之日，发行人及其下属子公司待偿还境内直接债务融资余额共计 112.36 亿元人民币（含次级）及 6.54 亿美元境外债，其中中期票据 86.20 亿元，公司债券（含私募公司债）4.00 亿元，证监会主管 ABS22.16 亿元；境外直接债务融资 6.54 亿美元美元债。
本期中期票据发行期限	5 年
票面金额	人民币壹佰元（RMB100.00 元）
发行方式	本期中期票据按照面值发行，发行利率通过集中簿记建档、集中配售的方式确定
发行利率	固定利率，在本期中期票据存续期内固定不变；本期中期票据采取单利按年计息、不计复利
计息天数	闰年 366 天；非闰年 365 天
主承销商	由中信证券股份有限公司、中国邮政储蓄银行股份有限公司、招商银行股份有限公司担任
存续期管理机构	由中信证券股份有限公司担任
托管机构	由银行间市场清算所股份有限公司担任，简称“上海清算所”
托管方式	采用实名记账方式，投资人认购的本期中期票据在上海清算所开立的持有人账户中托管记载
承销方式	余额包销
发行对象	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
发行日	2025 年 9 月 25 日
起息日	2025 年 9 月 26 日
缴款日	2025 年 9 月 26 日
债权债务登记日	2025 年 9 月 26 日
上市流通日	2025 年 9 月 28 日
交易市场	全国银行间债券市场
付息日	自发行日起，债券存续期间每年的 9 月 26 日（如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）
兑付日	本期中期票据兑付日为 2030 年 9 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）
付息方式	本期中期票据每个付息日前 5 个工作日，由发行人按照有关规定在主管部门指定的信息披露媒体上刊登《付息公告》，并在付息日按票面利率由上海清算所代理完成付息工作
兑付价格	按面值兑付
兑付方式	本期中期票据的兑付按照中国人民银行的规定，由上海清算所代

	理完成兑付工作
偿付顺序	本期债务融资工具在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务
税务提示	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期中期票据所应缴纳的税款由投资者承担
信用评级机构及信用评级结果	经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，本期中期票据评级为 AAA。该债项评级引用自中诚信国际《新城控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据信用评级报告》，本次引用已经中诚信国际信用评级有限责任公司书面确认
担保情况	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
集中簿记建档系统技术支持机构	北金所

二、发行安排

经中国银行间市场交易商协会注册，发行人在银行间债券市场发行新城控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据。

本期中期票据的发行对象为境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）。投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

（一）集中簿记建档安排

1、本期中期票据簿记管理人为中信证券股份有限公司，本期中期票据承销团成员须在 2025 年 9 月 25 日 9:00 至 18:00，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《新城控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000 万元（含 1,000 万元），申购金额超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元的整数倍。

（二）分销安排

1、认购本期中期票据的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2025 年 9 月 26 日 15 点前。

2、簿记管理人将在发行日 18 时前通过集中簿记建档系统发送《新城控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配中期票据面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日 15 时前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

资金开户行：中信银行北京瑞城中心支行

资金账号：7116810187000000121

户名：中信证券股份有限公司

人行支付系统号：302100011681

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期中期票据发行结束后，中期票据认购人可按照有关主管机构的规定进行中期票据的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期中期票据以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期中期票据的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期中期票据进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期中期票据在债权登记日的次一工作日（2025 年 9 月 28 日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

（六）其他

无。

第四章 募集资金运用

发行人申请注册发行本期中期票据，所募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动。

一、募集资金用途

本期中期票据发行基础规模人民币 0 亿元，发行金额上限人民币 9 亿元，拟置换发行人用于偿还“22 新城控股 MTN002”债务融资工具本金的自有资金 9 亿元。具体置换情况如下：

表 4-1：本期中期票据募集资金拟置换发行人用于偿还债务融资工具本金的自有资金的情况

债券简称	债券规模 (亿元)	债券余额 (亿元)	到期日	发行期限 (年)	票面利率 (%)	拟使用募集资金进行置换的金额 (亿元)
22 新城控股 MTN002	10.00	10.00	2025-9-13	3	3.28	9.00

二、发行人承诺

发行人承诺，募集资金按照按需原则用于生产经营活动，严禁用于套利、脱实向虚。

发行人承诺，本次发行中期票据所募集资金将应用于符合国家法律法规及相关产业政策要求的企业生产经营活动，仅限于募集说明书披露的用途，不得挪用，不用于土地款，不用于并购或收购资产，不用于对外委托贷款等资金拆借业务，不用于土地一级开发，不用于项目资本金，不用于“地王”相关项目。发行人承诺地产项目建设不进行重复融资。

发行人承诺，对于本次中期票据的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于中期票据募集资金使用有关规定及公司内部财务制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。本次中期票据募集资金拟全部用于本募集说明书载明的用途，发行人将按照募集说明书载明的资金使用计划、通过监管账户受托支付的方式划付资金。

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期

管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

发行人已与和工商银行、招商银行签署了募集资金监管协议，本次中期票据募集资金将由工商银行、招商银行进行监管，募集资金专项使用账户信息为：

(一)

户名：新城控股集团股份有限公司

开户行：中国工商银行股份有限公司常州分行

账号：1105020119000777002

中国人民银行支付系统号：102304099994

(二)

户名：新城控股集团股份有限公司

开户行：招商银行股份有限公司上海徐家汇支行

账号：519902003910010

中国人民银行支付系统号：308290003100

三、本次中期票据偿债计划安排

发行人计划本期发行金额不超过 9 亿元的中期票据。本次中期票据偿债资金来源包括发行人经营活动产生的现金流、货币资金、银行融资等方式，具体如下：

(一) 偿债资金来源及其可持续性

本期中期票据偿债资金将主要来源于公司房地产业务经营所产生的现金流。最近三年，公司合并口径营业收入分别为 1,154.57 亿元、1,191.74 亿元和 889.99 亿元；实现合约销售金额分别为 1,160.49 亿元、759.83 亿元和 401.71 亿元；销售商品、提供劳务收到的现金分别为 897.69 亿元、648.98 亿元和 447.01 亿元。公司过去三年营业收入规模较大，且销售回款情况均较为理想，为公司提供了稳定的现金流。

截至 2024 年末，公司在全国范围内合计可售物业对应的未售土地储备面积 3,100 万平方米，可满足未来 2-3 年的开发运营所需。同时公司将根据自身战略及土地市场情况，选择优质的地源补充土地储备，确保公司房地产销售收入和现金流入的可持续性。

(二) 多种融资方式为偿债能力提供保障

新城控股作为 A 股上市公司，可灵活采取权益融资、债券融资等多种融资方式开展融资，如通过包括定向增发、公开增发、配股、公司债、可转债、优先股、ABS 等在内

的上市公司再融资方式获取资金。此外，公司以集团授信的形式与银行签订授信协议。截至 2024 年末，公司获得各大银行给予的集团授信总额度合计为 849 亿元，其中已使用授信 252 亿元，公司可以在上述授信总额度内开展融资，以支持业务的发展。公司丰富的融资方式及融资能力为公司的偿债能力提供了进一步保障。

四、公司偿债措施

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人为本期中期票据的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债务融资工具安全付息、兑付的保障措施。

（一）设立专门的偿付工作小组

公司将在每年的财务预算中落实安排本期中期票据本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在本期中期票据利息和到期本金偿付日之前十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（二）制定并严格执行资金管理计划

本期中期票据发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（三）严格履行信息披露义务

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人的监督，防范偿债风险。

第五章 企业基本情况

一、公司基本情况

注册名称:	新城控股集团股份有限公司
英文名称:	Seazen Holdings Co.,Ltd.
法定代表人:	王晓松
注册资本:	人民币 2,255,622,856 元
实缴资本:	人民币 2,255,622,856 元
成立日期:	1996 年 6 月 30 日
统一社会信用代码:	913204002508323014
注册地址:	常州市武进高新区西湖路 1 号
办公地址:	上海市普陀区中江路 388 弄 6 号新城控股大厦 A 座 17 楼
邮政编码:	200062
A 股上市地点:	上海证券交易所
A 股股票简称:	新城控股
A 股股票代码:	601155.SH
信息披露事务负责人:	李峰
电话:	021-32522907
传真号码:	021-32522909
网址:	http:// www.seazen.com.cn

经营范围：房地产开发。实业投资；室内外装璜，托管范围内房屋及配套设施和场地的管理、维修、服务；公路工程施工；桥梁工程；国内贸易；市场调查服务；信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2024 年末，发行人总资产 30,719,278.78 万元，总负债 22,452,006.77 万元，所有者权益 8,267,272.01 万元。2024 年实现营业收入 8,899,858.31 万元，实现利润总额 290,646.75 万元，净利润 72,004.24 万元。

二、公司历史沿革及重大资产重组情况

（一）有限责任公司阶段

1、设立，1996 年 6 月

1996 年 6 月 1 日，股东王振华、王杏娣、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司召开新城控股有限首次股东会，会议通过公司章程等事项。

1996 年 6 月 1 日，股东王振华、王杏娣、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

新城控股有限设立时，新城控股有限注册资本为 200.00 万元，其中，由王振华认缴 120.00 万元，由王杏娣认缴 56.00 万元，由汤宇平认缴 4.00 万元，由武进市国洲经济开发总公司认缴 20.00 万元。

根据武进苏瑞会计师事务所出具的《验资报告》（武苏瑞会验（96）第 75 号），截至 1996 年 6 月 11 日，新城控股有限已收到股东缴纳的新增注册资本 200.00 万元，出资方式均为货币资金。

1996 年 6 月 14 日，武进市工商行政管理局核准新城控股有限的设立。

图表5-1 1996年6月新城控股有限设立时股权结构

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	120.00 万元	60.00%
王杏娣	56.00 万元	28.00%
汤宇平	4.00 万元	2.00%
武进市国洲经济开发总公司	20.00 万元	10.00%
合计	200.00 万元	100.00%

2、股权转让，1996 年 12 月

1996 年 11 月 10 日，新城控股有限召开股东会，股东一致同意原股东武进市国洲经济开发总公司将其 20.00 万元出资额，占注册资本 10.00%，以 20.00 万元价格全部转让给王振华。

1996 年 11 月 10 日，王振华及武进市国洲经济开发总公司签署《协议书》约定上述股权转让事项。

1996 年 11 月 25 日，股东王振华、王杏娣、汤宇平签署公司章程。

1996 年 12 月 10 日，武进苏瑞会计师事务所出具《验资报告》（武苏瑞会验（96）第 165 号）审验确认，截至 1996 年 11 月 21 日，新城控股有限已收到股东投入的资本 200.00 万元。

1996 年 12 月 18 日，武进市工商行政管理局核准变更登记本次股权转让。

图表5-2 1996年12月股权转让完成后新城控股有限股权结构

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	140.00 万元	70.00%
王杏娣	56.00 万元	28.00%
汤宇平	4.00 万元	2.00%
合计	200.00 万元	100.00%

3、增加注册资本至 580.00 万元，1997 年 6 月

1997 年 6 月 12 日，新城控股有限召开股东会，决定增加注册资本至 580.00 万元，新增注册资本 380.00 万元，各股东按原股权比例认缴新增注册资本，王振华认缴 266.00 万元，王杏娣认缴 106.40 万元，汤宇平认缴 7.60 万元。本次增资后，新城控股有限注册资本为 580.00 万元。

根据江苏武进苏瑞会计师事务所出具的《验资报告》（苏武瑞会验（97）第 307 号），截至 1997 年 6 月 18 日，新城控股有限已收到股东缴纳的新增注册资本 380.00 万元，出资方式均为货币资金。

1997 年 6 月 18 日，股东王振华、王杏娣、汤宇平签署公司章程。

1997 年 6 月 24 日，武进市工商行政管理局核准变更登记本次增资。

图表5-3 1997年6月股权转让完成后新城控股有限股权结构

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	406.00 万元	70.00%
王杏娣	162.40 万元	28.00%
汤宇平	11.60 万元	2.00%
合计	580.00 万元	100.00%

4、股权转让及增资至 3,000.00 万元，1998 年 4 月

1998 年 4 月 20 日，新城控股有限召开股东会，经全体股东讨论同意：将本公司评估增值后的 2,420.00 万元转为资本公积，再以资本公积转为实收资本，注册资本由原来的 580.00 万元增为 3,000.00 万元，其中王振华出资 2,400.00 万元，王杏娣出资 600.00 万元。

根据常州苏瑞会计师事务所于 1998 年 4 月 15 日出具的《资产评估报告》（常苏会评（98）第 020 号资产评估报告），以 1998 年 3 月 20 日为评估基准日，新城控股有限评估增值 2,896.652404 万元。根据江苏武进苏瑞会计师事务所出具的《验资报告》（苏武瑞会验（98）第 310 号），截至 1998 年 4 月 21 日，新城控股有限股东增加投入资本 2,420.00 万元，变更后的资本总额为 3,000.00 万元。

新城控股实际控制人王振华承诺：如因本次出资而导致新城控股任何损失或财务风险，相应的责任将全部由王振华本人承担。

针对本次增资存在的瑕疵，说明如下：（1）本次增资按当时股东的股权比例转增，取得全体股东一致同意，不存在异议，亦未产生任何纠纷；（2）新城控股集团有限公司是以截至 2014 年 12 月 31 日经审计的账面净资产值折股整体变更为股份公司，本次增资事宜不会对新城控股整体变更为股份公司的实收资本产生影响，股份公司 11.60 亿注册资本已缴足；（3）本次增资事宜发生在 1998 年，对新城控股报告期内的资产计价及经营连续性无重大影响，不存在损害新城控股利益的情形，不存在上市后损害社会公众股东权益的情形。

1998 年 4 月 22 日，武进市工商行政管理局核准变更登记本次股权转让及增资。

图表 5-4 1998 年 4 月增资完成后新城控股有限股权结构

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	2,400.00 万元	80.00%
王杏娣	600.00 万元	20.00%
合计	3,000.00 万元	100.00%

5、增加注册资本至 5,000.00 万元，1999 年 3 月

1999 年 2 月 25 日，新城控股有限召开股东会，股东王振华及王杏娣一致同意，新城控股有限注册资本从 3,000.00 万元增加到 5,000.00 万元，新增注册资本由王振华以货币形式认缴 1,600.00 万元，由股东王杏娣以货币形式认缴 400.00 万元。

1999 年 3 月 18 日，江苏武进苏瑞会计师事务所出具《验资报告》（苏武瑞会验（99）第 310 号）审验确认，截至 1999 年 3 月 18 日，新城控股有限增加注册资本 2,000.00 万元，出资方式均为货币资金，变更后的注册资本总额为 5,000.00 万元。其中，王振华货币增资 1,600.00 万元，投入资本由 2,400.00 万元变更为 4,000.00 万元，占注册资本 80.00%；王杏娣货币增资 400.00 万元，投入资本由 600.00 万元变更为 1,000.00 万元，占注册资本 20.00%。

1999 年 3 月 25 日，江苏省工商行政管理局核准变更登记本次增资。

图表 5-5 1999 年 3 月增资完成后新城控股有限股权结构

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	4,000.00 万元	80.00%
王杏娣	1,000.00 万元	20.00%
合计	5,000.00 万元	100.00%

6、增加注册资本至 11,000.00 万元，2001 年 6 月

2001 年 6 月 26 日，新城控股有限召开股东会议，决定增加注册资本至 11,000.00 万元，新增注册资本 6,000.00 万元，由王振华认缴 5,900.00 万元，王杏娣认缴 100.00 万元。

根据常州中瑞会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（常中瑞会验（2001）第 558 号），截至 2001 年 6 月 28 日，新城控股有限已收到股东缴纳的新增注册资本 6,000.00 万元，出资方式均为货币资金。

2001 年 6 月 29 日，江苏省工商行政管理局核准变更登记本次增资。

图表 5-6 2001 年 6 月增资完成后新城控股有限股权结构

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	9,900.00 万元	90.00%
王杏娣	1,100.00 万元	10.00%
合计	11,000.00 万元	100.00%

7、增加注册资本至 16,000.00 万元，2006 年 12 月

2006 年 12 月 12 日，新城控股有限召开股东会议，决定增加注册资本至 16,000.00 万元，新增注册资本 5,000.00 万元，其中王振华认缴 4,500.00 万元，王杏娣认缴 500.00 万元。

根据常州中瑞会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（常中瑞会验（2006）第 888 号），截至 2006 年 12 月 16 日，新城控股有限已将未分配利润 5,000.00 万元整转增注册资本，其中王振华出资 4,500.00 万元，以未分配利润转增注册资本，王杏娣出资 500.00 万元，以未分配利润转增注册资本。

2006 年 12 月 19 日，常州市武进工商行政管理局核准变更登记本次增资。

图表 5-7 2006 年 12 月增资完成后新城控股有限股权结构

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	14,400.00 万元	90.00%
王杏娣	1,600.00 万元	10.00%
合计	16,000.00 万元	100.00%

8、变更增资至 16,000.00 万元的出资方式，2007 年 1 月

2007 年 1 月 28 日，新城控股有限召开股东会议，决定变更本次增加注册资本的出资方式。股东王振华原以未分配利润转增资本 4,500.00 万元，现变更为以现金增资 4,500.00 万元；股东王杏娣原以未分配利润转增资本 500.00 万元，现变更为以现金增资 500.00 万元。

根据常州中瑞会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（常中瑞会验（2007）第 104 号），截至 2007 年 1 月 31 日，新城控股有限已收到股东缴纳的新增注册资本 5,000.00 万元，出资方式均为货币资金。

2007 年 1 月 31 日，常州市武进工商行政管理局核准本次增资方式变更。

9、股权转让，2008 年 7 月

新城控股有限于 2008 年 7 月 6 日召开股东会，股东王振华、王杏娣一致同意，王杏娣将其在新城控股有限 1,600.00 万元出资额以 1,600.00 万元的价格转让给王晓松。

2008 年 7 月 6 日，王杏娣与王晓松签署《江苏新城实业集团有限公司股权转让协议》约定：王杏娣将其在新城控股有限的出资额 1,600.00 万元，占注册资本 10.00%，以 1,600.00 万元的价格转让给王晓松。

2008 年 7 月 14 日，常州市武进工商行政管理局核准变更登记本次股权转让。

图表 5-8 2008 年 7 月股权转让完成后新城控股有限股权结构

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	14,400.00 万元	90.00%
王晓松	1,600.00 万元	10.00%
合计	16,000.00 万元	100.00%

10、增加注册资本至 52,000.00 万元，2009 年 8 月

2009 年 8 月 26 日，新城控股有限召开股东会议，决定增加注册资本 36,000.00 万元，新增注册资本由新股东江苏新城投资发展有限公司（以下简称“江苏新城投资”）以货币形式认缴。

根据常州中瑞会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（常中瑞会验（2009）第 545 号），截至 2009 年 8 月 27 日，新城控股有限已收到股东江苏新城投资缴纳的新增注册资本 36,000.00 万元，出资方式均为货币资金。

2009 年 8 月 28 日，常州市武进工商行政管理局核准变更登记本次增资。

图表 5-9 2009 年 8 月增资完成后新城控股有限股权结构

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	14,400.00 万元	27.69%
王晓松	1,600.00 万元	3.08%
江苏新城投资发展有限公司	36,000.00 万元	69.23%
合计	52,000.00 万元	100.00%

11、增加注册资本至 90,000.00 万元，2009 年 9 月

2009 年 9 月 10 日，新城控股有限召开股东会议，决定增加注册资本至 90,000.00 万元，新增注册资本 38,000.00 万元，全部由股东江苏新城投资认缴。

根据常州中瑞会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（常中瑞会验（2009）第 552 号），截至 2009 年 9 月 11 日，新城控股有限已收到股东江苏新城投资缴纳的新增注册资本 38,000.00 万元，出资方式均为货币资金。

2009 年 9 月 14 日，常州市武进工商行政管理局核准变更登记本次增资。

图表 5-10 2009 年 9 月增资完成后新城控股有限股权比例及出资比例情况

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	14,400.00 万元	16.00%
王晓松	1,600.00 万元	1.78%
江苏新城投资发展有限公司	74,000.00 万元	82.22%
合计	90,000.00 万元	100.00%

12、增加注册资本至 116,000.00 万元，2009 年 9 月

2009 年 9 月 17 日，新城控股有限召开股东会议，决定增加注册资本至 116,000.00 万元，新增注册资本 26,000.00 万元，全部由股东江苏新城投资认缴。

根据常州中瑞会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（常中瑞会验（2009）第 653 号），截至 2009 年 9 月 17 日，新城控股有限已收到股东江苏新城投资缴纳的新增注册资本 26,000.00 万元，出资方式均为货币资金。

2009 年 9 月 18 日，常州市武进工商行政管理局核准变更登记本次增资。

图表 5-11 2009 年 9 月增资完成后新城控股有限股权结构

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	14,400.00 万元	12.41%
王晓松	1,600.00 万元	1.38%
江苏新城投资发展有限公司	100,000.00 万元	86.21%
合计	116,000.00 万元	100.00%

13、第一次存续分立，2009 年 10 月

2009 年 8 月 1 日，新城控股有限两位股东王振华、王晓松召开股东会议，一致同意新城控股有限分立，分立形式为存续分立，新城控股有限存续，并新设“江苏新城亿科房地产有限公司（最后名称以工商核准为准）”，分立基准日为 2009 年 9 月 30 日。新城控股有限分立之前的公司名称为“江苏新城实业集团有限公司”。江苏新城实业集团有限公司作出前述决议之时，公司注册资本为 16,000.00 万元。

2009 年 8 月 21 日，新城控股有限于武进日报刊登《分立公告》，就上述分立决议进行公告，新城控股有限存续分立为两家公司：“江苏新城实业集团有限公司”与“江苏新城亿科实业有限公司”，原公司的债权债务由两家公司连带承担。

自前述分立决议作出日至分立基准日期间，新城控股有限完成了三次增资（注册资本自 16,000.00 万元增加至 116,000.00 万元）并将公司名称由“江苏新城实业集团有限公司”变更为“新城控股集团有限公司”。此期间增加的注册资本均由江苏新城投资以货币方式认缴并实缴。

因增加一名股东且注册资本发生变化，新城控股有限股东王振华、王晓松及江苏新城投资于 2009 年 9 月 30 日召开股东会对新城控股有限两位股东王振华、王晓松于 2009 年 8 月 1 日作出的分立决议进行了确认，对新城控股有限自前述分立决议作出日至分立基准日期间发生的工商变更登记进行确认，相应决议的内容如下：“因新城控股自 2009 年 8 月 15 日登报分立公告之日起至 2009 年 9 月 30 日的公告期间内，新城控股的注册资本从 16,000.00 万元增加至 116,000.00 万元。增加部分的出资额是由新增法人股东江苏新城投资发展有限公司进行增资的。同时新城控股的名称由‘江苏新城实业集团有限公司’变更为‘新城控股集团有限公司’。根据 2009 年 8 月 1 日的新城控股股东会关于分立的决议精神，新城控股分立以 2009 年 9 月 30 日作为分立财产的基准日。现全体股东重新确认分立为二家公司，即为新城控股集团有限公司（原名称为‘江苏新城实业集团有限公司’）（简称存续公司）和江苏新城亿科房地产有限公司（简称派生分立新设公司）”。另外，该次股东会决议还通过了分立方案。股东王振华、王晓松及江苏新城投资当天重新签署《新城控股集团有限公司章程》。股东王振华、王晓松及江苏新城投资作为分立后的两家公司的股东共同签署了《新城控股集团有限公司财产分割协议》以及《新城控股集团有限公司分立前的债权债务担保书》。

本次存续分立事项已于 2009 年 10 月 30 日经常州市武进工商行政管理局核准变更登记。

图表 5-12 2009 年 10 月分立完成后新城控股有限股权结构

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	13,655.30 万元	12.41%
王晓松	1,517.20 万元	1.38%
江苏新城投资发展有限公司	94,827.50 万元	86.21%
合计	110,000.00 万元	100.00%

14、第二存续分立，2009 年 12 月

2009 年 11 月 2 日，股东王振华、王晓松及江苏新城投资召开股东会，决定将新城控股有限存续分立为两家公司，分别为“新城控股集团有限公司”与新设公司“江苏新城科创房地产有限公司”，分立前的公司债权债务由分立后的两家公司连带承担。

2009 年 11 月 2 日，新城控股有限于武进日报就上述分立决议刊登《分立公告》，新城控股有限将存续分立为两家公司，“新城控股集团有限公司”与“江苏新城科创房地产有限公司”，原公司的债权债务由两家公司连带承担。

2009 年 12 月 18 日，股东王振华、王晓松及江苏新城投资就分立具体事宜召开股东会，确定具体分立方案：分立财产的基准日为 2009 年 11 月 30 日。分立前新城控股有限的注册资本为 110,000.00 万元。注册资本中的 100,000.00 万元划归给“江苏新城科创房地产有限公司”，其中江苏新城投资出资 86,206.50 万元，占 86.21%；王振华出资 12,414.30 万元，占 12.41%；王晓松出资 1,379.20 万元，占 1.38%。存续公司新城控股有限注册资本还余 10,000.00 万元，其中江苏新城投资发展有限公司出资为 8,621.00 万元，占 86.21%；王振华出资 1,241.00 万元，占 12.41%；王晓松出资 138.00 万元，占 1.38%。

2009 年 12 月 18 日，股东王振华、王晓松及江苏新城投资重新签订《新城控股集团有限公司章程》。

2009 年 12 月 18 日，股东王振华、王晓松及江苏新城投资作为分立后的公司“新城控股集团有限公司”与“江苏新城科创房地产有限公司”的股东，共同签署《新城控股集团有限公司财产分割协议》以及《新城控股集团有限公司分立前的债权债务担保书》，确定具体财产分割方案并确认分立前的债权债务由分立后的两家公司连带承担。

2009 年 12 月 18 日，江苏公证天业会计师事务所有限公司出具《验资报告》（苏公 C[2009]B118 号）审验确认，新城控股有限原注册资本为 110,000.00 万元，因存续分立新设江苏新城科创房地产有限公司而减少注册资本 100,000.00 万元。

截至 2009 年 11 月 30 日止，新城控股有限已因分立而减少了实收资本 100,000.00 万元，其中，江苏新城投资减少 86,206.50 万元，王振华减少 12,414.30 万元，王晓松减少 1,379.20 万元，变更后的注册资本为 10,000.00 万元。

2009 年 12 月 28 日，常州市武进工商行政管理局核准变更登记本次公司分立。

图表 5-13 2009 年 12 月分立完成后新城控股有限股权结构

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	1,241.00 万元	12.41%
王晓松	138.00 万元	1.38%
江苏新城投资发展有限公司	8,621.00 万元	86.21%
合计	10,000.00 万元	100.00%

15、股东变更，2010 年 4 月

2010 年 3 月 24 日，新城控股有限召开股东会议：由于新城控股有限的股东江苏新城投资被常州富域吸收合并，江苏新城投资原持有的新城控股 86.21% 的股权由常州富域持有，则新城控股有限股东变更为常州富域，常州富域出资 8,621.00 万元，持有 86.21% 股

权；王振华出资 1,241.00 万元，持有 12.41% 股权；王晓松出资 138.00 万元，持有 1.38% 股权。

2010 年 3 月 24 日，股东常州富域、王振华及王晓松签署《新城控股集团有限公司章程》。

2010 年 4 月 12 日，常州市武进工商行政管理局核准变更登记本次变更。

图表 5-14 2010 年 4 月股东变更完成后新城控股有限股权结构

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	1,241.00 万元	12.41%
王晓松	138.00 万元	1.38%
常州富域	8,621.00 万元	86.21%
合计	10,000.00 万元	100.00%

16、增加注册资本至 35,000.00 万元，2010 年 5 月

2010 年 5 月 20 日，新城控股有限召开股东会，决定增加注册资本至 35,000.00 万元，新增注册资本 25,000.00 万元，全部由常州富域认缴。

根据江苏公证天业会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（苏公 C[2010]B057 号），截至 2010 年 5 月 27 日，新城控股有限已收到常州富域缴纳的新增注册资本 25,000.00 万元，出资方式均为货币资金。

2010 年 5 月 28 日，常州市武进工商行政管理局核准变更登记本次增资。

图表 5-15 2010 年 5 月增资完成后新城控股有限股权结构

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	1,241.00 万元	3.55%
王晓松	138.00 万元	0.39%
常州富域	33,621.00 万元	96.06%
合计	35,000.00 万元	100.00%

17、增加注册资本至 60,000.00 万元，2010 年 6 月

2010 年 5 月 29 日，新城控股有限召开股东会，决定增加注册资本至 60,000.00 万元，新增注册资本 25,000.00 万元，由常州富域认缴。

根据江苏公证天业会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（苏公 C[2010]B062 号），截至 2010 年 6 月 1 日，新城控股有限已收到常州富域缴纳的新增注册资本 25,000.00 万元，出资方式均为现金。

2010 年 6 月 3 日，常州市武进工商行政管理局核准变更登记本次增资。

图表 5-16 2010 年 6 月增资完成后新城控股有限股权比例及出资比例情况

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	1,241.00 万元	2.07%
王晓松	138.00 万元	0.23%
常州富域	58,621.00 万元	97.7%
合计	60,000.00 万元	100.00%

18、减资，2014 年 10 月

2014 年 8 月 25 日，新城控股有限召开股东会，同意将注册资本由 60,000.00 万元变更为 58,621.00 万元，减少注册资本 1,379.00 万元，其中王振华减少出资 1,241.00 万元，王晓松减少 138.00 万元。本次减资后，王振华和王晓松不再持有新城控股有限股权。

2014 年 8 月 25 日，常州富域签署《新城控股集团有限公司章程》。

2014 年 8 月 27 日，新城控股有限在常州日报刊登了减资公告。

2014 年 10 月 15 日，常州市武进工商行政管理局核准变更登记本次减资。

本次减资完成后，常州富域持有新城控股有限 100.00% 股权。新城控股有限注册资本为 58,621.00 万元。

新城控股为优化公司股权架构，通过进行本次减资使实际控制人王振华及其关联自然人王晓松不再直接持有新城控股的股份，避免未来可能出现的利益冲突，根据本次减资的财产清单及相应的工商资料，本次减资不涉及资产转让。

19、增加注册资本至 110,000.00 万元，2014 年 12 月

2014 年 12 月 28 日，新城控股有限召开股东会，同意增加注册资本至 110,000.00 万元，新增注册资本 51,379.00 万元，其中由常州富域认缴 41,379.00 万元，由常州德润认缴 10,000.00 万元。

根据常州永诚联合会计师事务所（普通特殊合伙）出具的《验资报告》（常永诚[2015]验 011 号），截至 2014 年 12 月 30 日，新城控股有限已收到由常州富域和常州德润缴纳的新增注册资本 51,379.00 万元，出资方式均为货币资金。

2014 年 12 月 31 日，常州市武进工商行政管理局核准变更登记本次增资。

图表 5-17 2014 年 12 月增资完成后新城控股有限股权结构

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
常州富域	100,000.00 万元	90.91%
常州德润	10,000.00 万元	9.09%
合计	110,000.00 万元	100.00%

（二）股份有限公司阶段

1、股份有限公司改制设立，2015 年 4 月

2015 年 2 月 27 日，新城控股有限召开股东会会议，同意以常州富域及常州德润为发起人股东，整体变更方式发起设立为股份公司，并聘请普华永道、中联评估对新城控股有限进行审计、评估。

新城控股有限截至 2014 年 12 月 31 日的财务报表载明的账面净资产值为 1,176,530,664 元。普华永道于 2015 年 3 月 26 日对新城控股有限 2014 年度财务报表出具了普华永道中天特审字（2015 年）第 1059 号无保留意见的审计报告。

2015 年 3 月 27 日，常州富域发展有限公司和常州德润咨询管理有限公司签署《发起人协议》，同意新城控股集团集团有限公司以截至 2014 年 12 月 31 日经审计的账面净资产值折股，整体变更为股份有限公司。

2015 年 3 月 27 日，中联评估出具《新城控股集团集团有限公司股份制改建项目资产评估报告》（中联评报子[2015]第 298 号）载明，截至 2014 年 12 月 31 日，新城控股有限经评估的净资产值为 117,653.07 万元。

2015 年 3 月 30 日，瑞华会计师事务所（普通特殊合伙）出具《验资报告》（瑞华验字[2015]31150002 号）审验确认，截至 2015 年 3 月 30 日，新城控股集团股份有限公司（筹）之全体发起人已按发起人协议、章程之规定，以其拥有的有限公司经评估净资产作价 1,176,530,664 元，其中 1,166,000,000 元折合为新城控股集团股份有限公司（筹）的股本。

2015 年 3 月 30 日，新城控股创立大会暨首次股东大会召开，会议通过了《新城控股集团股份有限公司筹建情况报告》、《新城控股集团股份有限公司章程》等议案，选举了新城控股非由职工代表担任的董事、监事。

2015 年 4 月 2 日，常州市工商行政管理局核准新城控股有限变更登记为股份有限公司，并换发了新的营业执照（营业执照注册号：320483000091688）。新城控股有限变更为股份有限公司时的股本结构为：常州富域持有新城控股股份 106,000 万股，持股比例 90.91%；常州德润持有新城控股股份 10,600 万股，持股比例 9.09%。

上述历次出资均经验资机构审验确认并于注册资本变更当时经工商主管机构变更登记。

2、换股吸收合并江苏新城，A 股上市

（1）换股吸收合并方案概要

新城控股向江苏新城除新城控股以外的全体股东发行 A 股股票，并以换股方式吸收合并江苏新城。本次合并完成后，新城控股将作为存续公司承继及承接江苏新城的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务，江苏新城终止上市并注销法人资格；同时，新城控股的 A 股股票（包括为本次换股吸收合并而发行的 A 股股票）将申请在上交所上市流通。

（2）换股吸收合并程序

1) 2015 年 5 月 8 日，新城控股和江苏新城分别召开董事会，审议通过本次换股吸收合并相关事项及吸并协议，并签署吸并协议；

2) 2015 年 5 月 25 日，新城控股股东大会审议通过本次换股吸收合并；

3) 2015 年 5 月 25 日，江苏新城股东大会审议本次换股吸收合并，并分别经出席江苏新城股东大会的全体非关联股东和 B 股非关联股东所持表决权的三分之二以上表决通过。江苏新城股东大会的表决结果对其全体股东具有约束力，包括在股东大会上投反对票、弃权票或未出席股东大会也未委托他人代为表决的股东；

4) 本次换股吸收合并已于 2015 年 7 月 29 日通过中国证监会上市公司并购重组审核委员会的审核；2015 年 9 月 21 日，发行人收到中国证监会出具的《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），该次换股吸收合并进入实施阶段。2015 年 11 月 23 日，江苏新城收到上海证券交易所自律监管决定书[2015]392 号《关于江苏新城地产股份有限公司股票终止上市的决定》，决定自 2015 年 11 月 23 日起终止江苏新城股票上市交易。新城控股 A 股于 2015 年 12 月 4 日上市交易（股票简称：新城控股，股票代码：601155）。

3、资本公积转增股本，2016 年 7 月

2016 年 3 月 24 日，发行人召开股东大会审议通过 2015 年度利润分配及资本公积金转增股本方案，同意发行人以 2015 年 12 月 31 日总股本 1,708,064,758 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利 1.08 元（含税），共计派发红利 184,470,993.86 元（含税）；同时以 2015 年 12 月 31 日总股本 1,708,064,758 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股，合计转增股本 512,419,428 股，本次资本公积转增股本方案实施后，公司的总股本为 2,220,484,186 股。2016 年 7 月 5 日，发行人总股本数量及注册资本变更事项已完成工商变更登记。

4、实施限制性股票激励计划导致股本增加，2016 年 12 月

2016 年 10 月 17 日，公司召开 2016 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于<新城控股集团股份有限公司第一期限制性股票激励计划（草案）>及其摘要的议案》，决定对公司的董事、高级管理人员、中层管理等人员授予公司限制性股票，涉及标的股票 4,200 万股，其中首次授予 3,850 万股。

2016 年 11 月 22 日，公司召开第一届董事会第二十三次会议和第一届监事会第十三次会议，审议并通过了《关于公司首次向激励对象授予限制性股票的议案》，确定以 2016 年 11 月 22 日为授予日，向符合授予条件的 59 名激励对象授予 3,850 万股限制性股票。

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）于 2016 年 11 月 25 日出具《验资报告》（普华永道中天验字（2016）第 1587 号），截至 2016 年 11 月 24 日止，公司已收到 59 名激励对象缴纳的出资款 265,650,000 元，其中新增注册资本（股本）合计人民币 38,500,000 元，余额 227,150,000 元计入资本公积-资本溢价。

2016 年 12 月 6 日，公司于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成首次授予的限制性股票登记工作，限制性股票首次授予完成后，公司股本总额变更为 2,258,984,186 股。公司已就上述注册资本（股本）增加事项办理工商变更登记手续。

5、回购注销部分限制性股票导致股本减少，2017 年 5 月

新城控股于 2017 年 2 月 23 日召开第一届董事会第二十四次会议和第一届监事会第十四次会议，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，并于 2017 年 3 月 17 日召开 2016 年年度股东大会，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》。鉴于公司原授予 50 万股限制性股票的激励对象饶永生因离职手续导致不再具备激励对象资格，股东大会同意对饶永生持有的已获授但尚未解锁的共计 50 万股限制性股票进行回购注销。

2017 年 5 月 18 日，公司已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开设了回购专用证券账户，并完成上述 1 名激励对象已获授但尚未解锁的 50 万股限制性股票的回购过户手续。2017 年 5 月 19 日，发行人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成股票注销工作。本次限制性股票回购注销完成后，公司股份总数由 2,258,984,186 股减少为 2,258,484,186 股，发行人就上述股本减少事项已完成工商变更登记。

6、回购注销部分限制性股票导致股本减少，2017 年 10 月

2017 年 10 月 19 日，发行人召开 2017 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，同意根据《激励计划》回购注销已离职的激励对象曹

蓬、单磊磊合计持有的 110 万股限制性股票。发行人就回购注销事项在法定信息披露网站公告了《关于回购注销部分限制性股票的减资公告》。

2018 年 1 月 2 日，发行人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成股票注销工作。注销完成后，发行人股本总额变更为 2,257,384,186 股。

2018 年 2 月 5 日，发行人就上述股本减少事项完成了工商变更登记。

7、回购注销部分限制性股票导致股本减少，2018 年 7 月

2018 年 7 月 11 日，新城控股召开 2018 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，同意根据《新城控股集团股份有限公司第一期限制性股票激励计划》回购注销已离职的激励对象罗艳兵、吴亚春合计持有的 66 万股限制性股票。新城控股就回购注销事项在法定信息披露网站公告了《关于回购注销部分限制性股票的减资公告》。

2018 年 11 月 15 日，发行人在中国证券登记结算有限公司上海分公司办理完成股票注销工作。注销完成后，发行人股本总额变更为 2,256,724,186 股。

8、 回购注销部分限制性股票导致股本减少，2020 年 9 月

2020 年 9 月 18 日，发行人召开第二届董事会第三十一次会议，审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》，同意根据《新城控股集团股份有限公司 2019 年股票期权和限制性股票激励计划》回购注销已离职对象陈德力、袁伯银、唐剑锋已获授的 98.7 万股限制性股票。发行人就回购注销事项在中国证监会指定信息披露媒体披露了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的公告》。

2020 年 12 月 24 日，发行人召开第二届董事会第三十三次会议及第二届监事会第二十一次会议，审议通过了《关于注销部分股票期权的议案》、《关于调整公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划首次授予股票期权第一个行权期行权价格的议案》及《关于公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划首次授予股票期权第一个行权期行权条件及限制性股票第一批解除限售条件成就的议案》，对 3 名已离职激励对象已获授但尚未行权的共计 27.56 万份股票期权予以注销，同时将首次授予的股票期权第一个行权期行权价格调整为 25.70 元/股；首次授予的股票期权第一个行权期行权条件已满足，可行权数量为 486.08 万份，首次授予的限制性股票第一批解除限售条件已成就，可解除限售数量为 404.08 万股。限制性股票上市流通日为 2020 年 12 月 31 日，股票期权的上市流通日为 2021 年 2 月 9 日。

9、回购注销部分限制性股票导致股本减少，2021 年 9 月

2021 年 9 月 28 日，发行人召开了第三届董事会第三次会议及第三届监事会第三次会议，审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》及《关于注销已回购股票的议案》。根据《新城控股集团股份有限公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划》，因激励对象离职，公司拟对已离职激励对象已获授但尚未行权的 493,800 份股票期权予以注销，对已获授的 106,800 股限制性股票进行回购注销；对 427,647 股未授出的已回购股票进行注销。发行人 2021 年 9 月 28 日召开第三届董事会第三次会议审议通过了《关于减少注册资本暨修订<公司章程>的议案》。2021 年 10 月 9 日，发行人召开 2021 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于减少注册资本暨修订<公司章程>的议案》。

2021 年 10 月 20 日发行人就回购注销事项在法定信息披露网站公告了《关于回购注销部分限制性股票及注销已回购股票的减资公告》。

2021 年 12 月 15 日，发行人在中国证券登记结算有限公司上海分公司办理完成已回购未授予的 427,647 股股份注销工作。注销完成后，发行人股本总额变更为 2,260,170,339 股。

2021 年 12 月 24 日，发行人在中国证券登记结算有限公司上海分公司办理完成 106,800 股限制性股票的回购注销工作。注销完成后，发行人股本总额变更为 2,260,063,539 股。

10、实施限制性股票激励计划导致股本增加，2021 年 12 月

2021 年 12 月 24 日，公司召开第三届董事会五次会议、第三届监事会第五次会议，审议通过了《关于公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划首次授予及预留授予的部分期权行权条件成就及部分限制性股票解除限售的议案》，同意首次授予的股票期权第二个行权期行权条件已满足，可行权数量为 338.01 万份，行权价格为 23.65 元/股；预留授予的股票期权第一个行权期行权条件已满足，可行权数量为 25.50 万份，行权价格为 28.22 元/股。本次行权的激励对象人数共计 83 人，其中，首次授予的股票期权本次行权人数为 81 人，预留授予的股票期权本次行权人数为 2 人。本次行权的股票期权数量共计 352.26 万股，其中，首次授予的股票期权本次行权数量为 326.76 万股，预留授予的股票期权本次行权数量为 25.50 万股。限制性股票授予完成后，公司股本总额变更为 2,263,586,139 股。

11、回购注销部分限制性股票导致股本减少，2022 年 3 月

2022 年 3 月 29 日，公司召开第三届董事会第七次会议、第三届监事会第六次会议，审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》，因首次授予股票期权第三期行权、预留授予股票期权第二期行权、首次授予限制性股票第三批解除限售、预留授予限制性股票第二批解除限售相关的公司层面业绩考核未达标，以及首次授予股票期权第二个行权期的 2 名激励对象自愿放弃行权，拟对前述合计 371.82 万份股票期权进行注销，对合计 305.07 万股限制性股票进行回购注销。注销完成后，发行人股本总额变更为 2,260,535,439 股，注册资本将减至 2,260,535,439 元。

2022 年 8 月 1 日，发行人在中国证券登记结算有限公司上海分公司办理完成 305.07 万股限制性股票的回购注销工作。注销完成后，发行人股本总额变更为 2,260,535,439 股。

12、回购股份导致股本减少，2022 年 11 月

公司分别于 2022 年 3 月 29 日和 2022 年 5 月 23 日召开第三届董事会第七次会议和 2021 年年度股东大会审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购股份方案的议案》，并于 2022 年 5 月 31 日披露《新城控股关于以集中竞价交易方式回购股份的回购报告书》（公告编号：2022-046 号）。本次回购股份方案的主要内容如下：公司拟通过集中竞价交易方式回购公司股份，回购资金总额不低于人民币 1 亿元（含），且不超过人民币 2 亿元（含），回购价格不超过 41.39 元/股，回购期限为自股东大会审议通过回购股份方案之日起 6 个月内，回购后的股份将予以注销减少公司的注册资本。2022 年 11 月 22 日，本次回购事项期限届满，本次实际回购公司股份 4,912,583 股，占公司总股本的 0.22%，回购最高价格 21.10 元/股，回购最低价格 20.20 元/股，回购均价 20.56 元/股，使用资金总额 100,981,028 元（不含交易费用）。本次回购注销于 2022 年 11 月 24 日完成，注销完成后，发行人股本总额变更为 2,255,622,856 股。

三、公司控股股东和实际控制人情况

（一）控股股东情况

控股股东名称：富域发展集团有限公司

企业类型：有限责任公司（台港澳法人独资）

成立时间：2002 年 4 月 27 日

注册资本：人民币 30,180.00 万元

实收资本：人民币 30,180.00 万元

法定代表人：吕小平

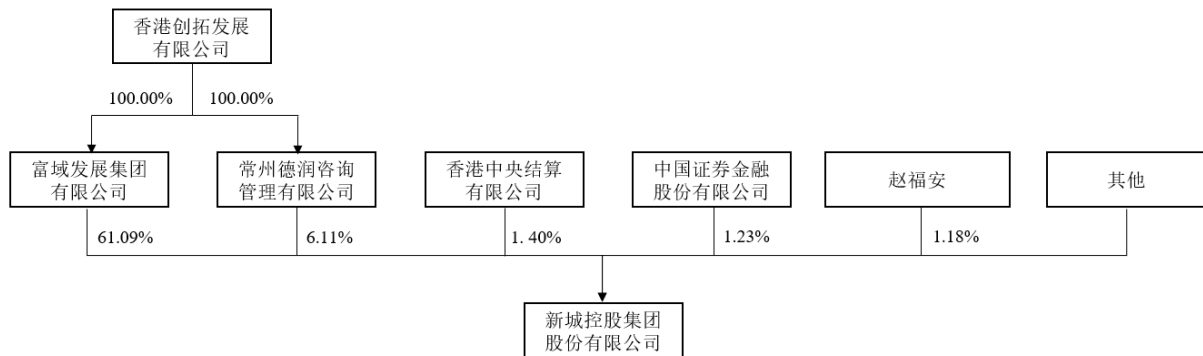
注册地：江苏武进经济开发区腾龙路 2 号 1 号楼 A 座 108 室

富域发展集团有限公司经营范围为：实业投资（不得从事金融、类金融业务，依法需取得许可和备案的除外）；企业管理咨询；商务信息咨询。（涉及国家特别管理措施的除外；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

富域发展的股东为香港创拓发展有限公司。截至 2024 年末，富域发展持有发行人 61.09% 股份，为发行人控股股东。截至本募集说明书出具日，富域发展未解押股权质押数量为 27,805.55 万股，占其持有的股份比例为 20.18%，占总股本比例为 12.33%，该股权质押比例属正常合理水平，目前暂无质押风险。截至 2024 年末，富域发展未经审计的资产总额 3,119.94 亿元，负债总额 2,302.33 亿元，所有者权益总额 817.60 亿元，2024 年度营业收入 890.02 亿元，净利润 7.38 亿元。

本期中期票据存续期间内，发行人控股股东富域发展及其一致行动人常州德润咨询管理有限公司拟将收到的全部现金股东分红（如有），用于支持新城控股公司发展，支持方式包括但不限于：将收到的现金分红全额用于增持新城控股公司的股票、以股东借款方式投入新城控股等。

图表 5-18 截至 2024 年末新城控股股权结构图

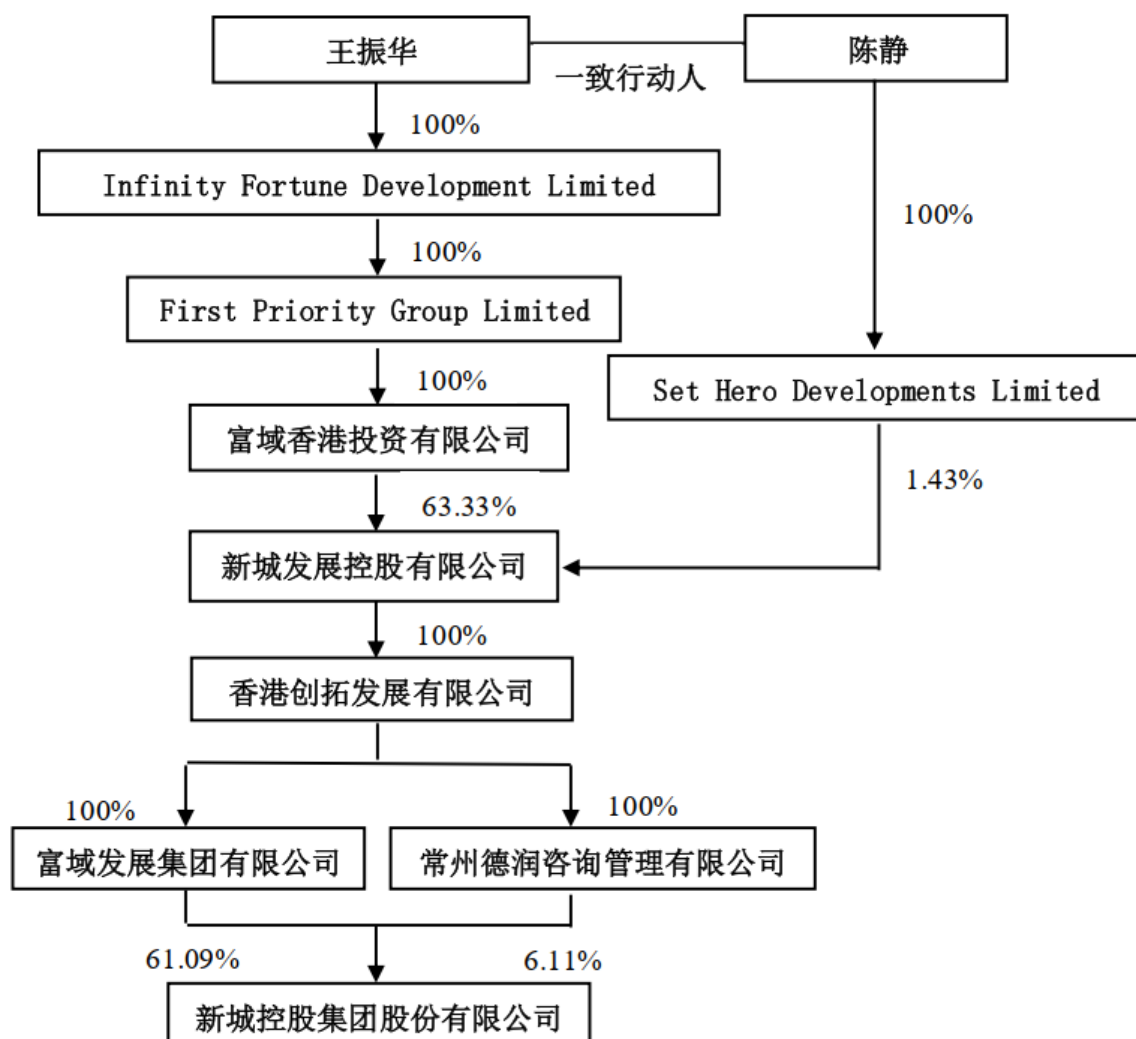


（二）实际控制人情况

新城控股的实际控制人为王振华先生，截至 2024 年末，王振华先生通过其控制的富域发展和常州德润对新城控股达到实际控制。即王振华先生持有新城发展 63.33% 的股权，新城发展通过香港创拓持有富域发展和常州德润 100% 的股权，富域发展持有公司 61.09% 股权，常州德润持有公司 6.11% 的股权，公司控股股东富域发展及其一致行动人常州德润合计持有公司 67.20% 的股权。此外，王振华妻子陈静女士持有新城发展 1.43% 的股权。

截至 2024 年末，发行人穿透至实际控制人的股权结构图如下：

图表 5-19 截至 2024 年末新城控股穿透至实际控制人的股权结构图



王振华，男，64岁，中国国籍，香港居留权，高级工程师；王先生1993年创办武进新城投资建设开发有限公司（江苏新城前身），曾担任武进新城投资建设开发有限公司董事长。创立江苏新城前，王先生历任武进第一棉纺厂车间副主任、湖塘区织布厂厂长。王振华先生毕业于长江商学院EMBA。

图表 5-20 截至 2024 年末王振华先生对其他重要企业的主要投资情况

公司名称	王振华先生控制权比例
常州新城万博实业投资有限公司	100.00%
江苏新城实业集团有限公司	100.00%
江苏新城兰科投资有限公司	间接持股 100.00%
江苏新启投资有限公司	间接持股 100.00%
上海新启投资有限公司	间接持股 100.00%
上海赛福股权投资基金管理有限公司	间接持股 100.00%

公司名称	王振华先生控制权比例
上海金郡股权投资管理有限公司	间接持股 100.00%

（三）控股股东及实际控制人股权质押情况

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东富域发展集团有限公司及其一致行动人合计持有发行人股份为 1,515,800,000 股，其中被质押的股份累计 338,055,500 股，占其持有的公司股本总额的 22.30%，占公司股本总额的 14.99%。控股股东富域发展的股权质押不会影响其控股股东的地位以及对发行人的控制权，对本期的债务融资工具偿付不会产生影响。除上述质押情况外，发行人控股股东持有的发行人股份不存在其他质押情况。发行人控股股东及实际控制人所持有的发行人股份不存在争议情况。

四、公司与控股股东之间的独立情况

新城控股在资产、人员、财务、机构和业务方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具有独立经营能力。

（一）资产独立

在资产方面，新城控股拥有独立的、完整的、生产经营所需的资产、许可，包括在控股子公司、合营公司中所持的股权资产等。新城控股与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的资产产权关系清晰，新城控股的资产完全独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。新城控股目前没有以资产和权益为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规提供担保的情形，也不存在资产、资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用而损害新城控股利益的情形。

（二）人员独立

新城控股建立了独立的劳动、人事、工资报酬及社会保障管理体系，独立招聘员工，与员工签订劳动合同。新城控股的董事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定选举或聘任产生。

新城控股的董事、高级管理人员符合《公司法》、《公司章程》中关于董事和高级管理人员任职条件的规定，其任职均根据《公司章程》的规定，通过新城控股股东会或/和董事会等权力机关履行合法程序产生，不存在控股股东超越新城控股董事会和股东会作出人事任免决定的情形。

新城控股的高级管理人员未在控股股东及实际控制人控制的其他企业担任除董事以外的其它职务，未在控股股东、实际控制人控制的其他企业领薪；新城控股的财务人员未在控股股东、实际控制人控制的其他企业中兼职。

（三）财务独立

新城控股设置了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，并建立健全了独立的财务核算体系、规范的财务会计制度和完整的财务管理体系，独立进行财务决策。新城控股在中国银行股份有限公司常州分行单独开立基本账户，不存在与控股股东、实际控制人控制的其他企业共用银行账户的情形，也不存在控股股东、实际控制人控制的其他企业干预新城控股资金使用的状况。此外，新城控股作为独立纳税人，单独办理《税务登记证》（税务登记证号：苏常税字 320400832301 号），依法独立纳税，不存在与股东单位混合纳税的现象。

（四）机构独立

新城控股按照《公司法》、《公司章程》及其他相关法律、法规及规范性文件的规定建立了股东会、董事会及其下属各专业委员会、经营管理层等决策、经营管理及监督机构，明确了各机构的职权范围，建立了规范、有效的法人治理结构和适合自身业务特点及业务发展需要的组织结构，拥有独立的职能部门，各职能部门之间分工明确、各司其职、相互配合，保证了公司的规范运作。新城控股的机构与控股股东、实际控制人控制的其他企业分开且独立运作，拥有机构设置自主权，不存在与控股股东、实际控制人控制的其他企业混合经营的情况。

（五）业务独立

新城控股具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力：（1）拥有完整的法人财产权、经营决策权和实施权，从事的经营业务独立于控股股东、实际控制人控制的其他企业；（2）拥有从事业务经营所需的相应资质；（3）拥有独立的生产经营场所，开展业务所必需的人员、资金、设备和配套设施，以及在此基础上建立起来的包括产、供、销系统在内的独立完整的业务体系，能够顺利组织开展相关业务，具有面向市场独立经营的能力；（4）与控股股东、实际控制人控制的其他企业之间不存在同业竞争，也不存在显失公平的关联交易。

五、发行人主要子公司情况及其主要经营情况

截至 2024 年末，发行人子公司、合营及联营企业的设置情况和主要经营情况如下：

（一）发行人子公司情况

图表 5-21 截至 2024 年末发行人主要子公司情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
安康鸿瀚贸易有限公司	安康市	安康市	房地产开发		98.60	设立
安康鸿璟房地产开发有限公司	安康市	安康市	房地产开发		99.34	设立
安康吾悦商业管理有限公司	安康市	安康市	商业经营管理		99.01	设立
安康新城旭博商业管理有限公司	安康市	安康市	商业经营管理		99.34	设立
安庆新城悦盛房地产发展有限公司	安庆市	安庆市	房地产开发		98.70	设立
安庆新城悦盛房产经营管理有限公司	安庆市	安庆市	商业经营管理		99.01	设立
安庆新城吾悦商业管理有限公司	安庆市	安庆市	商业经营管理		99.01	设立
安阳新城鸿麒房地产开发有限公司	安阳市	安阳市	房地产开发		99.01	设立
安阳市文峰区新城吾悦商业管理有限公司	安阳市	安阳市	商业经营管理		99.01	设立
滑县新城吾悦商业管理有限公司	安阳市	安阳市	商业经营管理		99.19	设立
安阳新城顺祺商业经营管理有限公司	安阳市	安阳市	商业经营管理		99.01	设立
蚌埠新城亿鑫房地产开发有限公司	蚌埠市	蚌埠市	房地产开发		98.69	设立
蚌埠市康鸿房地产有限公司*	蚌埠市	蚌埠市	房地产开发		48.17	设立
蚌埠新城亿腾房地产有限公司	蚌埠市	蚌埠市	房地产开发		95.78	设立
蚌埠新城亿鑫房产经营管理有限公司	蚌埠市	蚌埠市	商业经营管理		99.12	设立
蚌埠新城吾悦商业管理有限公司	蚌埠市	蚌埠市	商业经营管理		99.01	设立
包头市新城亿卓房地产开发有限公司	包头市	包头市	房地产开发		99.34	设立
包头市新城亿博房地产开发有限公司	包头市	包头市	房地产开发		99.34	设立
包头新城鸿博房地产开发有限公司	包头市	包头市	房地产开发		99.66	设立
包头市吾悦商业管理有限公司	包头市	包头市	商业经营管理		99.01	设立
包头万博商业管理有限公司	包头市	包头市	商业经营管理		99.01	设立
包头恒晟商业经营管理有限公司	包头市	包头市	商业经营管理		99.34	设立
包头市旭越商业经营管理有限公司	包头市	包头市	商业经营管理		99.34	设立
宝鸡新城万博房地产开发有限公司	宝鸡市	宝鸡市	房地产开发		99.05	设立
宝鸡禄和贸易有限公司	宝鸡市	宝鸡市	建材销售		99.04	设立
宝鸡鸿端经营管理有限公司	宝鸡市	宝鸡市	商业经营管理		99.01	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
宝鸡吾悦商业管理有限公司	宝鸡市	宝鸡市	商业经营管理		99.01	设立
保定鸿熙房地产开发有限公司	保定市	保定市	房地产开发		100.00	设立
保山鸿盛房地产开发有限公司	保山市	保山市	房地产开发		99.01	设立
保山吾悦商业管理有限公司	保山市	保山市	商业经营管理		99.01	设立
保山旭隆商业经营管理有限公司	保山市	保山市	商业经营管理		99.01	设立
北海亿博房地产开发有限公司	北海市	北海市	房地产开发		96.02	设立
北海吾悦商业管理有限公司	北海市	北海市	商业经营管理		99.01	设立
北海新城恒悦商业管理有限公司	北海市	北海市	商业经营管理		99.01	设立
北京新城万隆房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	1.00	99.00	设立
北京新城创置房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	97.56		设立
北京新城鸿捷房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	设立
北京新城鸿泽房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	设立
北京新城鸿熙房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	设立
北京新城恒晟房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	设立
北京新城恒樾房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	设立
滨州新城鸿睿房地产开发有限公司	滨州市	滨州市	房地产开发		99.21	设立
滨州市滨城区悦盛商业管理有限公司	滨州市	滨州市	商业经营管理		99.01	设立
亳州悦通房地产开发有限公司*	亳州市	亳州市	房地产开发		48.09	设立
沧州市新城悦盛房地产开发有限公司	沧州市	沧州市	房地产开发		80.20	设立
沧州万合金郡房地产开发有限公司	沧州市	沧州市	房地产开发		69.29	设立
沧州新城鸿泰房地产开发有限公司	沧州市	沧州市	房地产开发		55.44	设立
沧州浩铭创置房地产开发有限公司	沧州市	沧州市	房地产开发		99.01	设立
沧州新城吾悦商业管理有限公司	沧州市	沧州市	商业经营管理		99.01	设立
常德新城鸿隆房地产开发有限公司	常德市	常德市	房地产开发		99.01	设立
常德吾悦商业管理有限公司	常德市	常德市	商业经营管理		99.01	设立
常州鼎佳房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		96.30	非同一控制下企业合并
常州福隆房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		99.01	非同一控制下企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
常州鸿悦房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		95.76	设立
常州汇盛房地产发展有限公司	常州市	常州市	房地产开发		98.52	设立
常州君德实业投资有限公司	常州市	常州市	房地产开发		95.77	资产购买
常州市金坛新城万郡置业有限公司	常州市	常州市	房地产开发	50.00	47.88	设立
常州万方新城房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发	2.50	93.37	非同一控制下企业合并
常州万嘉置业咨询有限公司	常州市	常州市	置业咨询服务	90.00	9.58	设立
常州新城创恒房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		95.76	非同一控制下企业合并
常州新城创宏房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		95.76	设立
常州新城创贤房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		95.76	设立
常州新城东郡房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发	60.00	39.66	设立
常州新城东昇房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发	60.00	39.66	设立
常州新城房产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发	95.76		同一控制下的企业合并
新城建管（常州）企业管理有限公司	常州市	常州市	房地产开发		98.69	非同一控制下企业合并
常州新城鸿翰房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		95.76	设立
常州新城鸿昊房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		57.46	设立
常州新城鸿轩房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		95.76	设立
常州新城金郡房地产有限公司	常州市	常州市	房地产开发	10.00	86.18	设立
常州新城万博置业有限公司	常州市	常州市	房地产开发		98.69	设立
常州新城万佳房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		95.76	设立
常州新城万盛房地产有限公司	常州市	常州市	房地产开发		99.01	设立
常州新城亿昊企业管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管理		95.76	设立
常州新城亿捷房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		99.10	设立
常州新城亿凯企业管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管理		95.76	设立
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		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	常州市	常州市	房地产开发		96.72	设立
常州新城悦尚房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		96.18	设立
常州新城置地房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		95.76	设立
常州新龙创置房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发	80.00	19.15	非同一控制下企业合并
常州兴都房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		97.08	资产购买

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
常州悦盛房地产发展有限公司	常州市	常州市	房地产开发		98.69	设立
常州卓盛房地产发展有限公司	常州市	常州市	房地产开发		98.52	设立
常州新城鸿崧房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		95.76	设立
常州鸿睿房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		95.76	设立
常州嘉枫市场调查有限公司	常州市	常州市	建筑设计		95.76	设立
常州嘉驰汽车配件有限公司	常州市	常州市	汽车零配件 设计、 制造与销售		95.76	设立
常州金坛新城万博房地产发展有限 公司	常州市	常州市	房地产开发		98.69	设立
常州鸿辉房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		57.46	设立
常州鸿新房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		57.46	设立
常州华诚造价咨询有限公司	常州市	常州市	咨询服务	90.91	9.09	设立
常州悦诚企业管理咨询有限公司	常州市	常州市	商业经营管 理	90.91	9.09	设立
江苏永杉建筑有限公司	常州市	常州市	建筑安装工 程施工		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	常州市	常州市	房地产开发		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	常州市	常州市	房地产开发		99.01	设立
溧阳新城星俪酒店管理有限公司	常州市	常州市	房地产开发		100.0 0	设立
常州景旭咨询管理有限公司	常州市	常州市	投资公司		99.01	资产购买
新城万博置业有限公司	常州市	常州市	房地产开发	99.01		设立
常州新城万嘉建筑设计事务所有 限公司	常州市	常州市	设计服务	40.00	57.46	设立
常州新城瑞壹国际酒店有限公司	常州市	常州市	酒店管理		95.87	设立
常州新城鸿祺房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		95.76	设立
新城吾悦商业管理集团有限公司	常州市	常州市	商业经营管 理	99.01		设立
常州亿博物业管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管 理		99.01	设立
常州新城吾悦商业管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管 理		99.01	设立
常州新城宏昊商业管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管 理		99.01	设立
常州吾悦国际广场商业管理有限公 司	常州市	常州市	商业经营管 理		99.01	设立
常州新城万盛商业管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管 理		99.01	设立
常州金坛万博房产经营管理有限公司	常州市	常州市	房地产开发		99.01	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
常州金坛新城吾悦商业管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管理		99.01	设立
常州新城鸿兴商业经营管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管理		99.01	设立
常州天宁吾悦商业管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管理		99.01	设立
溧阳新城鸿悦房产经营管理有限公司	常州市	常州市	房地产开发		99.01	设立
溧阳新城吾悦商业管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管理		99.01	设立
常州新城恒昕房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		94.32	设立
常州新城恒耀房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		57.46	设立
常州新城恒崧房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		95.76	设立
常州新城恒熙房地产经纪有限公司	常州市	常州市	房地产咨询		95.77	设立
常州恒煊贸易有限公司	常州市	常州市	建筑材料销售		98.02	设立
常州飞龙吾悦商业管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管理		99.01	设立
常州璞茂企业管理有限公司	常州市	常州市	企业管理咨询		100.00	设立
溧阳璞盛酒店管理有限公司	常州市	常州市	餐饮管理		99.01	设立
成都嘉牧置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发		99.10	非同一控制下企业合并
成都新城万博房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		98.64	资产购买
成都棠湖苇地房地产开发有限公司*	成都市	成都市	房地产开发		48.57	设立
成都万新置业有限公司*	成都市	成都市	房地产开发		47.62	设立
成都市常鑫房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		95.24	设立
成都市津地房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		76.19	设立
成都市津城房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		76.19	设立
成都悦锴房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		95.25	设立
成都新始于城房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		95.25	设立
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		95.25	设立
简阳市京新房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		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	成都市	成都市	房地产开发		77.14	设立
绿地集团成都中新置业有限公司*	成都市	成都市	房地产开发		47.62	设立
邛崃亿睿房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		95.24	设立
成都鸿嘉商业管理有限公司	成都市	成都市	商业经营管理		99.01	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
成都新城吾悦商业管理有限公司	成都市	成都市	商业经营管理		99.01	设立
成都龙泉新城吾悦商业管理有限公司	成都市	成都市	商业经营管理		99.01	设立
成都武侯吾悦商业管理有限公司	成都市	成都市	商业经营管理		99.01	设立
天长市新城悦兴房地产开发有限公司	滁州市	滁州市	房地产开发	89.53	10.03	设立
滁州新城悦博房地产开发有限公司	滁州市	滁州市	房地产开发	52.38	47.15	设立
滁州新城吾悦商业管理有限公司	滁州市	滁州市	商业经营管理		99.01	设立
天长市吾悦商业管理有限公司	滁州市	滁州市	商业经营管理		99.01	设立
滁州新城恒悦商业运营管理有限公司	滁州市	滁州市	商业经营管理	52.38	47.15	设立
天长市新城恒樾商业运营管理有限公司	滁州市	滁州市	商业经营管理	99.01	0.95	设立
大连光中新城吾悦商业管理有限公司	大连市	大连市	商业经营管理		99.19	设立
大同新城悦盛房地产开发有限公司	大同市	大同市	房地产开发	89.99	9.95	设立
大同新城吾悦商业管理有限公司	大同市	大同市	商业经营管理		99.01	设立
大同新城顺益商业管理有限公司	大同市	大同市	商业经营管理	89.99	9.95	设立
大同璞裕房地产开发有限公司	大同市	大同市	房地产开发		99.94	设立
德阳新城亿博房地产开发有限公司	德阳市	德阳市	房地产开发		99.01	设立
德阳新城吾悦商业管理有限公司	德阳市	德阳市	商业经营管理		99.01	设立
德阳新城恒昇商业管理有限公司	德阳市	德阳市	商业经营管理		99.01	设立
齐河县新城创置房地产开发有限公司	德州市	德州市	房地产开发		99.09	设立
齐河坤新置业有限公司	德州市	德州市	房地产开发		91.49	资产购买
东莞亿泰房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发		99.41	设立
东莞市星城际投资有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发		71.43	资产购买
东台市新城恒荣房产经营管理有限公司	东台市	东台市	商业经营管理		80.20	设立
东营新城鸿熠房地产开发有限公司	东营市	东营市	房地产开发		99.01	设立
东营悦峻房地产开发有限公司	东营市	东营市	房地产开发		99.60	设立
东营恒晟文化旅游开发有限公司	东营市	东营市	旅游业务		98.02	设立
东营新城吾悦商业管理有限公司	东营市	东营市	商业经营管理		99.01	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
鄂州新城鸿隆房地产开发有限公司	鄂州市	鄂州市	房地产开发		98.63	设立
鄂州新城创盛置业有限公司	鄂州市	鄂州市	房地产开发		95.23	设立
鄂州新城吾悦商业管理有限公司	鄂州市	鄂州市	商业经营管理		99.01	设立
佛山鼎图房地产有限公司*	佛山市	佛山市	房地产开发		47.62	设立
佛山鼎域房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发		95.67	设立
平潭鸿新房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发		64.36	设立
福建新城鸿璟房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发		100.00	设立
福州市长乐区吾悦商业管理有限公司	福州市	福州市	商业经营管理		99.01	设立
福州新城恒卓置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发		67.30	设立
福建平潭吾悦商业管理有限公司	福州市	福州市	商业经营管理		99.01	设立
平潭旭辰企业管理咨询有限公司	福州市	福州市	管理咨询		99.51	设立
阜阳新城亿博房地产开发有限公司	阜阳市	阜阳市	房地产开发		95.76	设立
阜阳新城悦晟房地产开发有限公司	阜阳市	阜阳市	房地产开发		95.76	设立
阜阳新城悦祥房地产开发有限公司	阜阳市	阜阳市	房地产开发		99.35	设立
阜阳新城吾悦商业管理有限公司	阜阳市	阜阳市	商业经营管理		99.01	设立
颍上新城恒嘉房地产开发有限公司	阜阳市	阜阳市	房地产开发		97.17	设立
颍上新城悦盛商业管理有限公司	阜阳市	阜阳市	商业经营管理		99.01	设立
广安新城鸿欣房地产开发有限公司	广安市	广安市	房地产开发		98.64	设立
广安新城吾悦商业管理有限公司	广安市	广安市	商业经营管理		99.01	设立
广州新城鸿泽房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		99.41	设立
广州新城鸿锐房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		99.37	设立
广州亿昌企业管理有限公司	广州市	广州市	商业经营管理		99.41	设立
广州鼎佳房地产有限公司	广州市	广州市	房地产开发		95.24	设立
广州鼎悦房地产有限公司	广州市	广州市	房地产开发		95.67	设立
广州鼎鸿房地产有限公司	广州市	广州市	房地产开发		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	广州市	广州市	房地产开发		95.67	设立
广州新城鸿辉房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		95.67	设立
广州恒耀企业管理有限公司	广州市	广州市	企业管理咨询		50.69	设立
广州新城恒欣房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		99.41	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
广州新城恒熙房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		95.67	设立
贵港亿博房地产开发有限公司	贵港市	贵港市	房地产开发		99.06	设立
贵港吾悦商业管理有限公司	贵港市	贵港市	商业经营管理		99.01	设立
贵港恒悦商业管理有限公司	贵港市	贵港市	商业经营管理		99.01	设立
贵州新城鸿嘉房地产开发有限公司	贵阳市	贵阳市	房地产开发		99.01	设立
贵州新城鸿裕房地产开发有限公司	贵阳市	贵阳市	房地产开发		59.41	设立
贵州清镇新城亿博房地产开发有限公司	贵阳市	贵阳市	房地产开发		89.11	设立
贵阳新城亿晟房地产开发有限公司	贵阳市	贵阳市	房地产开发		99.52	设立
贵阳新城亿睿房地产开发有限公司	贵阳市	贵阳市	房地产开发		99.53	设立
贵阳新城亿鸿房地产开发有限公司	贵阳市	贵阳市	房地产开发		99.10	设立
贵阳新城悦泽房地产开发有限公司	贵阳市	贵阳市	房地产开发		99.49	设立
贵阳新城吾悦商业管理有限公司	贵阳市	贵阳市	商业经营管理		99.01	设立
贵阳云岩吾悦商业管理有限公司	贵阳市	贵阳市	商业经营管理		99.01	设立
贵阳悦盛商业管理有限公司	贵阳市	贵阳市	商业经营管理		99.01	设立
清镇市新城恒悦商业经营管理有限 公司	贵阳市	贵阳市	商业经营管理		89.11	设立
桂林新城万博房地产开发有限公司	桂林市	桂林市	房地产开发		99.06	设立
桂林亿瀚房地产开发有限公司	桂林市	桂林市	房地产开发		59.98	设立
桂林新城吾悦商业管理有限公司	桂林市	桂林市	商业经营管理		99.01	设立
桂林新城鸿晟商业管理有限公司	桂林市	桂林市	商业经营管理		99.01	设立
海口新城万博房地产发展有限公司	海口市	海口市	房地产开发		99.06	设立
海口新城吾悦商业管理有限公司	海口市	海口市	商业经营管理		99.01	设立
海口新城万博房产经营管理有限公司	海口市	海口市	房地产开发		99.01	设立
邯郸亿隆房地产开发有限公司	邯郸市	邯郸市	房地产开发		99.91	设立
汉中新城万博房地产开发有限公司	汉中市	汉中市	房地产开发		99.05	设立
汉中新城鸿泰商业经营管理有限公 司	汉中市	汉中市	商业经营管理		99.13	设立
汉中新城吾悦商业管理有限公司	汉中市	汉中市	商业经营管理		99.01	设立
杭州聚佑企业管理有限责任公司*	杭州市	杭州市	企业管理咨询		33.25	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
杭州万照置业有限公司*	杭州市	杭州市	房地产开发		33.96	设立
杭州创域房地产咨询有限公司	杭州市	杭州市	房地产信息 咨询		99.87	设立
杭州创隆房地产咨询有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		99.87	设立
杭州嘉浩房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		64.91	非同一控制下企业 合并
杭州悦璟房地产咨询有限公司	杭州市	杭州市	房地产咨询 服务		99.98	设立
杭州新城创佳房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		99.87	设立
杭州新城创宏房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	49.18	50.81	设立
杭州新城创盛房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	90.91	9.08	设立
杭州新城德佳房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		98.81	设立
杭州新城美佳房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		99.99	设立
杭州新城英冠鸿轩房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		69.99	设立
杭州新城鼎佳房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		59.92	设立
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	99.86		设立
杭州松铭房地产咨询有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		99.87	设立
杭州滨汇企业管理有限公司	杭州市	杭州市	商业经营管 理		99.86	设立
杭州南郡房地产咨询有限公司	杭州市	杭州市	房地产信息 咨询		99.87	设立
杭州新城骏宏恒锦房地产开发有限 公司	杭州市	杭州市	房地产开发		59.99	设立
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发		98.46	非同一控制下企业 合并
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发		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	合肥市	合肥市	房地产开发		97.05	设立
合肥新城亿拓房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发		96.66	设立
合肥新城亿瑞房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发		96.66	设立
合肥新城亿盛房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发		95.78	设立
合肥新城亿荣房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发		95.77	设立
合肥新城创宏房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发		95.87	设立
合肥新城创晟房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发		99.56	非同一控制下企业 合并
合肥新城创置房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发		99.95	设立
合肥新城鸿佳房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发		96.15	设立
合肥新城鸿晟房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发		99.57	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
合肥新城鸿麒房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发		96.15	设立
合肥碧城联合房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发		99.57	非同一控制下企业合并
合肥吾悦商业管理有限公司	合肥市	合肥市	商业经营管理		99.01	设立
合肥坝上吾悦商业管理有限公司	合肥市	合肥市	商业经营管理		79.40	设立
合肥璞睿商业管理有限公司	合肥市	合肥市	商业经营管理		99.11	设立
衡水新城吾悦商业管理有限公司	衡水市	衡水市	商业经营管理		99.01	设立
湖州新城亿轩房地产开发有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发		80.20	设立
湖州新城悦安房地产开发有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发		59.61	设立
湖州新城星俪酒店管理有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发		100.00	设立
湖州新城亿拓房地产开发有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发		99.93	设立
湖州新城亿捷房地产开发有限公司*	湖州市	湖州市	房地产开发		50.00	设立
湖州新城亿瑞房地产开发有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发		99.93	设立
湖州新城鼎佳房地产开发有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发		99.81	设立
湖州碧旭房地产开发有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发		99.81	设立
湖州新城吾悦商业管理有限公司	湖州市	湖州市	商业经营管理		99.01	设立
湖州南浔新城吾悦商业管理有限公司	湖州市	湖州市	商业经营管理		99.19	设立
湖州织里新城吾悦商业管理有限公司	湖州市	湖州市	商业经营管理		99.19	设立
湖州新城恒佳商业经营管理有限公司	湖州市	湖州市	商业经营管理		80.20	设立
湖州新城恒悦商业经营管理有限公司	湖州市	湖州市	商业经营管理		80.20	设立
湖州华瀚商业管理有限公司	湖州市	湖州市	商业经营管理		59.61	设立
涟水县鸿翰贸易有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发		99.01	设立
涟水新城悦盛房地产开发有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发		98.92	设立
淮安亿悦钢材贸易有限公司	淮安市	淮安市	建材销售		99.01	设立
淮安新城亿博房地产开发有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发		98.71	设立
盱眙鸿熠房地产开发有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发		99.01	设立
淮安新城亿祥房地产开发有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发		97.35	设立
淮安新城亿禄房地产有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发		97.41	设立
淮安新城红悦房地产有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发		95.88	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
淮安新城鸿华房地产开发有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发		95.90	设立
淮安新城鸿润房地产开发有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发		95.91	设立
淮安新城鸿瑞房地产开发有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发		95.91	设立
淮安融侨置业有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发		95.86	资产购买
淮安新城鸿盛房产经营管理有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发		99.12	设立
淮安新城吾悦商业管理有限公司	淮安市	淮安市	商业经营管理		99.01	设立
涟水新城吾悦商业管理有限公司	淮安市	淮安市	商业经营管理		99.01	设立
淮安新城开起房地产有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发		95.93	设立
涟水新城恒荣房地产开发有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发		99.01	设立
涟水新城恒盛房产经营管理有限公司	淮安市	淮安市	商业经营管理		98.96	设立
涟水新城恒恺房地产开发有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发		98.75	设立
涟水县恒悦贸易有限公司	淮安市	淮安市	建筑材料销售		98.72	设立
涟水滨河新城吾悦商业管理有限公司	淮安市	淮安市	商业经营管理		99.01	设立
淮北新城亿轩房地产开发有限公司	淮北市	淮北市	房地产开发		98.69	设立
淮北新城吾悦商业管理有限公司	淮北市	淮北市	商业经营管理		99.01	设立
淮北新城鸿轩房产经营管理有限公司	淮北市	淮北市	房地产开发		99.14	设立
淮南新城吾悦房地产开发有限公司	淮南市	淮南市	房地产开发		98.73	设立
淮南新城悦欣房地产开发有限公司	淮南市	淮南市	房地产开发		99.10	设立
淮南新城吾悦商业管理有限公司	淮南市	淮南市	商业经营管理		99.01	设立
黄石市新城万博房地产开发有限公司	黄石市	黄石市	房地产开发		98.63	设立
黄石市瑞景居然亿盛地产开发有限公司	黄石市	黄石市	房地产开发		66.67	设立
大冶新城恒悦房地产开发有限公司	黄石市	黄石市	房地产开发		98.63	设立
大冶新城吾悦商业管理有限公司	黄石市	黄石市	商业经营管理		99.01	设立
惠州亿昌房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		95.67	设立
惠州中奕房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		76.19	非同一控制下企业合并
惠州俊安实业有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		76.19	非同一控制下企业合并
惠州市辰邦实业有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		53.33	非同一控制下企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
博罗信德实业有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		76.53	资产购买
惠州吾悦商业管理有限公司	惠州市	惠州市	商业经营管理		99.19	设立
济南新城鸿盛房地产开发有限公司	济南市	济南市	房地产开发		99.01	设立
山东宝泰置业有限公司	济南市	济南市	房地产开发		50.50	资产购买
济南创佳房地产开发有限公司	济南市	济南市	房地产开发		99.09	设立
济南和怡昌置业有限公司*	济南市	济南市	房地产开发		49.51	设立
济南天鸿永业房地产开发有限公司	济南市	济南市	房地产开发	90.91	9.00	资产购买
济南天鸿永天房地产开发有限公司	济南市	济南市	房地产开发		99.92	资产购买
济南天鸿永益房地产开发有限公司	济南市	济南市	房地产开发		99.92	设立
济南新城亿盛房地产开发有限公司	济南市	济南市	房地产开发		96.50	设立
济南新城创置房地产开发有限公司	济南市	济南市	房地产开发	99.01		设立
济南荣建置业有限公司	济南市	济南市	房地产开发		99.09	资产购买
济宁新城悦盛置业有限公司	济宁市	济宁市	房地产开发	52.38	47.15	设立
济宁吾悦商业管理有限公司	济宁市	济宁市	商业经营管理		99.01	设立
济宁新城恒达商业经营管理有限公司	济宁市	济宁市	商业经营管理	52.38	47.15	设立
平湖创锦房地产有限公司	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发		99.35	设立
平湖亿润房地产开发有限公司	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发		99.44	设立
平湖悦郡实业有限公司	嘉兴市	嘉兴市	建筑安装工程施工	90.00	9.94	设立
嘉兴新城创盛房地产开发有限公司	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发		99.93	设立
平湖新城万博商业开发有限公司	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发		99.01	设立
桐乡卓盛房地产发展有限公司	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发		98.14	设立
海盐亿博房地产开发有限公司	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发		99.04	设立
嘉兴新城悦鸿房地产开发有限公司	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发		99.76	设立
桐乡万博商业经营管理有限公司	嘉兴市	嘉兴市	商业经营管理		99.01	设立
桐乡新城吾悦商业管理有限公司	嘉兴市	嘉兴市	商业经营管理		99.01	设立
平湖新城悦盛商业管理有限公司	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发		99.01	设立
平湖新城吾悦商业管理有限公司	嘉兴市	嘉兴市	商业经营管理		99.01	设立
海盐新城吾悦商业管理有限公司	嘉兴市	嘉兴市	商业经营管理		99.01	设立
平湖恒梁贸易有限公司	嘉兴市	嘉兴市	建筑材料销售		99.34	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
平湖恒赢贸易有限公司	嘉兴市	嘉兴市	建筑材料销售	90.00	9.94	设立
嘉善恒臻贸易有限公司	嘉兴市	嘉兴市	建筑材料销售		67.55	设立
海盐恒弘商业管理有限公司	嘉兴市	嘉兴市	商业经营管理		99.01	设立
江门新城鸿樾房地产开发有限公司	江门市	江门市	房地产开发		79.53	设立
恩平市亿恒房地产开发有限公司	江门市	江门市	房地产开发		95.33	设立
义乌吾悦房地产发展有限公司	金华市	金华市	房地产开发		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	金华市	金华市	房地产开发		99.86	设立
金华新城创域房地产开发有限公司	金华市	金华市	房地产开发		99.86	设立
金华新城鸿瀚房地产开发有限公司	金华市	金华市	房地产开发		99.99	设立
义乌新城吾悦商业管理有限公司	金华市	金华市	商业经营管理		99.01	设立
义乌璞和商业管理有限公司	金华市	金华市	商业经营管理		50.50	设立
荆州亿轩房地产开发有限公司	荆州市	荆州市	房地产开发		99.01	设立
荆州新城吾悦商业管理有限公司	荆州市	荆州市	商业经营管理		99.01	设立
荆州新城恒勋商业运营管理有限公司	荆州市	荆州市	商业经营管理		99.01	设立
昆明亿盛供应链管理有限公司	昆明市	昆明市	供应链管理		99.01	设立
昆明安宁新城鸿晟房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发		99.01	设立
昆明悦宸房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发	52.38	47.15	设立
昆明新城万博房地产发展有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发		98.67	设立
昆明新城亿博房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发		98.67	设立
昆明新城吾悦房地产发展有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发		98.64	设立
昆明新城悦韵房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发		99.49	设立
昆明新城亿晟房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发		99.53	设立
昆明新城亿煊房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发		99.10	设立
昆明新城亿璞房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发		99.10	设立
昆明新城悦安房地产发展有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发		99.01	设立
昆明吾悦商业管理有限公司	昆明市	昆明市	商业经营管理		99.01	设立
昆明万博吾悦商业管理有限公司	昆明市	昆明市	商业经营管理		99.01	设立
安宁吾悦商业管理有限公司	昆明市	昆明市	商业经营管理		99.01	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
昆明悦盛商业管理有限公司	昆明市	昆明市	商业经营管理		99.01	设立
昆明新城恒超房地产经营管理有限 公司	昆明市	昆明市	商业经营管理		99.01	设立
昆明新城恒博商业管理有限公司	昆明市	昆明市	商业经营管理		99.01	设立
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发		99.14	非同一控制下企业 合并
云南通泽置业有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发		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	兰州市	兰州市	房地产开发		99.22	设立
兰州新城吾悦商业管理有限公司	兰州市	兰州市	商业经营管理		99.01	设立
兰州新城顺弘商业管理有限公司	兰州市	兰州市	商业经营管理		99.22	设立
廊坊市海润达房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发		81.91	非同一控制下企业 合并
河北金郡房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发		97.56	设立
峨眉山市亿盛房地产开发有限公司	乐山市	乐山市	房地产开发		95.24	设立
连云港鸿熙房地产开发有限公司	连云港市	连云港市	房地产开发		94.32	设立
连云港亿博房地产开发有限公司	连云港市	连云港市	房地产开发		99.34	设立
连云港新城万博房地产开发有限公 司	连云港市	连云港市	房地产开发		99.01	设立
连云港鸿拓房产经营管理有限公司	连云港市	连云港市	房地产开发		99.01	设立
连云港吾悦商业管理有限公司	连云港市	连云港市	商业经营管理		99.01	设立
连云港海州新城吾悦商业管理有限 公司	连云港市	连云港市	商业经营管理		99.01	设立
连云港鸿基房产经营管理有限公司	连云港市	连云港市	房地产开发		99.34	设立
连云港顺睿房地产开发有限公司	连云港市	连云港市	房地产开发		94.32	设立
阳谷裕昌置业有限公司	聊城市	聊城市	房地产开发		99.09	设立
高唐县新城创置房地产开发有限公 司	聊城市	聊城市	房地产开发		99.74	设立
临沂新城吾悦置业有限公司	临沂市	临沂市	房地产开发		99.01	设立
临沂悦盛房地产开发有限公司	临沂市	临沂市	房地产开发		99.91	设立
临沂悦鸿商业经营管理有限公司	临沂市	临沂市	商业经营管理		99.01	设立
临沂新城吾悦商业管理有限公司	临沂市	临沂市	商业经营管理		99.01	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
六安亿博房地产开发有限公司	六安市	六安市	房地产开发		99.17	设立
六安吾悦商业管理有限公司	六安市	六安市	商业经营管理		99.01	设立
六安恒卓商业经营管理有限公司	六安市	六安市	商业经营管理		99.17	设立
六盘水新城悦嘉房地产开发有限公司	六盘水市	六盘水市	房地产开发		99.35	设立
六盘水新城璞石酒店管理有限公司	六盘水市	六盘水市	餐饮管理		100.00	设立
娄底新城恒烨房地产开发有限公司	娄底市	娄底市	房地产开发		98.63	设立
娄底吾悦商业管理有限公司	娄底市	娄底市	商业经营管理		99.01	设立
娄底新城璞悦商业管理有限公司	娄底市	娄底市	商业经营管理		98.63	设立
马鞍山亿佳房地产开发有限公司	马鞍山市	马鞍山市	房地产开发		95.88	设立
马鞍山亿柏企业管理有限公司	马鞍山市	马鞍山市	房地产开发		76.71	设立
仁寿亿辉房地产开发有限公司	眉山市	眉山市	房地产开发		95.24	设立
南昌吾悦房地产开发有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发		99.07	设立
南昌新城悦盛房地产发展有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发		98.22	同一控制下的企业合并
南昌鸿宸房地产开发有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发	75.00	24.75	设立
南昌亿卓房地产开发有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发		59.41	设立
南昌亿拓房地产开发有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发		99.01	设立
南昌县鸿慈房地产开发有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发		59.41	设立
南昌鸿耀房地产开发有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发		99.11	设立
南昌创宏商业经营有限公司	南昌市	南昌市	商业经营管理		99.01	设立
南昌新城吾悦商业管理有限公司	南昌市	南昌市	商业经营管理		99.01	设立
南昌悦隆房地产开发有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发		99.07	设立
南昌吾悦商业管理有限公司	南昌市	南昌市	商业经营管理		99.01	设立
南昌恒韵房地产开发有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发		99.11	设立
进贤吾悦商业管理有限公司	南昌市	南昌市	商业经营管理		99.01	设立
江苏心颐荟健康产业有限公司	南京市	南京市	咨询服务		80.00	设立
南京新城万博房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		98.70	非同一控制下企业合并
南京新城亿博房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		80.20	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
南京新城创置房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发	10.00	86.18	设立
南京万拓房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京亿樾企业管理有限公司*	南京市	南京市	企业管理咨询		48.90	设立
南京创嘉房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京新城万嘉房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发	9.97	85.91	设立
南京新城万隆房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	非同一控制下企业合并
南京新城万顺房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京新城亿欣房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	非同一控制下企业合并
南京新城创汇房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京新城创锦房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	非同一控制下企业合并
南京新城创隆房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.87	设立
南京新城鸿拓房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京新城鸿昱房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京汇京房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京汇凯房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京汇隆房地产有限公司*	南京市	南京市	房地产开发		32.60	设立
南京鸿旭房地产开发有限公司*	南京市	南京市	房地产开发		39.12	设立
南京鸿超房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.87	设立
南京新城吾悦商业管理有限公司	南京市	南京市	商业经营管理		99.01	设立
南京悦盛吾悦商业管理有限公司	南京市	南京市	商业经营管理		99.01	设立
南京河西吾悦商业管理有限公司	南京市	南京市	商业经营管理		99.01	设立
南京新城恒盛房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京恒荣装饰有限公司*	南京市	南京市	装饰装修		39.12	设立
南京新城恒博房地产开发有限公司*	南京市	南京市	房地产开发		38.76	设立
南京恒皓房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		57.54	设立
南京新城恒璟房地产开发有限公司*	南京市	南京市	房地产开发		27.55	设立
南京新城恒瀚房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		76.71	设立
南京恒熠房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京恒熙房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京恒麒房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
南京新城恒盛商业经营管理有限公司	南京市	南京市	商业经营管理		80.20	设立
南京心颐荟门诊部有限公司	南京市	南京市	医疗服务		80.00	设立
南京新城旭晟商业经营管理有限公司	南京市	南京市	商业经营管理		99.01	设立
南京新城旭颐养老产业管理有限公司	南京市	南京市	医疗服务		99.01	设立
南京璞驰企业管理有限公司	南京市	南京市	企业管理咨询		100.00	设立
南京新城璞盛资产管理有限公司	南京市	南京市	企业管理咨询		80.20	设立
南京融启资产管理有限公司	南京市	南京市	商业经营管理		99.01	设立
南京新城广闵房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	非同一控制下企业合并
南宁吾悦房地产开发有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发		99.05	设立
南宁亿卓企业管理有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发		50.97	设立
南宁亿拓房地产开发有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发		99.95	设立
南宁亿文房地产开发有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发		99.90	设立
南宁亿旭房地产开发有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发		96.04	设立
南宁亿瀚房地产开发有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发		99.95	设立
南宁鸿熙房地产开发有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发		96.37	设立
广西万隆合邕房地产开发有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发		99.90	设立
南宁悦泽房地产开发有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发		99.01	设立
南宁新城吾悦商业管理有限公司	南宁市	南宁市	商业经营管理		99.01	设立
南通新城创置房地产有限公司	南通市	南通市	房地产开发		79.47	设立
启东碧和房地产开发有限公司*	南通市	南通市	房地产开发		33.68	设立
如皋市亿晟房地产有限公司	南通市	南通市	房地产开发		95.80	设立
鸿昊（南通）教育科技有限公司	南通市	南通市	房地产开发		50.51	设立
启东市新城万博房地产开发有限公司	南通市	南通市	房地产开发		99.05	设立
如皋吾悦房地产发展有限公司	南通市	南通市	房地产开发		99.05	设立
如皋创隽房地产经营有限公司	南通市	南通市	商业经营管理		99.01	设立
如皋新城吾悦商业管理有限公司	南通市	南通市	商业经营管理		99.01	设立
启东市悦博商业经营管理有限公司	南通市	南通市	商业经营管理		96.33	设立
启东市新城吾悦商业管理有限公司	南通市	南通市	商业经营管理		99.01	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
南通恒茂房地产开发有限公司	南通市	南通市	房地产开发		58.79	设立
南通恒宇房地产开发有限公司	南通市	南通市	房地产开发		99.08	设立
南通恒禄企业管理咨询有限公司	南通市	南通市	企业管理咨询		98.04	设立
南通恒超房地产开发有限公司	南通市	南通市	房地产开发		98.94	设立
启东市璞睿企业管理有限公司	南通市	南通市	企业管理咨询		100.00	设立
启东市璞祥房地产开发有限公司	南通市	南通市	房地产开发		50.67	设立
南阳科创新城城市发展有限公司	南阳市	南阳市	房地产开发		60.00	设立
内江新城悦盛房地产开发有限公司	内江市	内江市	房地产开发	52.38	47.15	设立
内江新城吾悦商业管理有限公司	内江市	内江市	商业经营管理		99.01	设立
内江新城旭顺商业管理有限公司	内江市	内江市	商业经营管理		99.01	设立
宁波凯拓房地产发展有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发		98.02	设立
宁波新城万博房地产发展有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发		99.11	设立
慈溪新城吾悦房地产开发有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发		99.11	设立
宁波亿锦企业管理有限公司	宁波市	宁波市	商业经营管理		97.78	设立
宁波新城亿盛房地产开发有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发		97.56	设立
宁波鸿菰房地产开发有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发		97.58	设立
宁波吾悦商业经营管理有限公司	宁波市	宁波市	商业经营管理		99.01	设立
宁波新城吾悦商业管理有限公司	宁波市	宁波市	商业经营管理		99.01	设立
慈溪悦盛房地产开发有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发		99.01	设立
慈溪新城吾悦商业管理有限公司	宁波市	宁波市	商业经营管理		99.01	设立
濮阳新城吾悦商业管理有限公司	濮阳市	濮阳市	商业经营管理		99.19	设立
贵州恒丰信置业有限公司	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		89.53	设立
贵州恒弘达置业有限公司	黔南布依族苗族自治州	黔南布依族苗族自治州	房地产开发		89.53	设立
钦州新城万博房地产开发有限公司	钦州市	钦州市	房地产开发		99.06	设立
钦州新城吾悦商业管理有限公司	钦州市	钦州市	商业经营管理		99.01	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
钦州鸿悦商业管理有限公司	钦州市	钦州市	商业经营管理		99.01	设立
青岛鸿捷房地产开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		50.96	设立
青岛鸿瑞房地产开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		99.92	设立
青岛万基阳光置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		79.93	资产购买
青岛卓越东郡置业有限公司*	青岛市	青岛市	房地产开发		49.96	设立
青岛卓越新城置业有限公司*	青岛市	青岛市	房地产开发		49.96	设立
青岛市丽洲置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		99.92	资产购买
青岛悦宸房地产开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		99.93	设立
青岛悦润房地产开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		89.96	设立
青岛新城东郡房地产开发有限公司*	青岛市	青岛市	房地产开发		49.96	设立
青岛新城亿鑫房地产开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		99.93	设立
青岛新城创置房地产有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	99.92		设立
青岛特成房地产开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		69.94	设立
青岛新城吾悦商业管理有限公司	青岛市	青岛市	商业经营管理		99.01	设立
青岛万博吾悦商业管理有限公司	青岛市	青岛市	商业经营管理		99.01	设立
青岛旭璞房地产开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		99.47	设立
衢州万博房地产发展有限公司	衢州市	衢州市	房地产开发		99.09	设立
衢州万博商业经营管理有限公司	衢州市	衢州市	房地产开发		99.01	设立
衢州新城吾悦商业管理有限公司	衢州市	衢州市	商业经营管理		99.01	设立
晋江新城吾悦发展有限公司	泉州市	泉州市	商业经营管理		99.11	设立
晋江万博商业管理有限公司	泉州市	泉州市	商业经营管理		99.01	设立
晋江吾悦商业管理有限公司	泉州市	泉州市	商业经营管理		99.01	设立
晋江新城璞悦商业管理有限公司	泉州市	泉州市	商业经营管理		99.11	设立
日照鸿璟实业有限公司	日照市	日照市	房地产开发		99.01	设立
日照市碧城房地产开发有限公司	日照市	日照市	房地产开发		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	日照市	日照市	房地产开发		59.60	设立
日照新城吾悦商业管理有限公司	日照市	日照市	商业经营管理		99.01	设立
厦门集美顺悦商业管理有限公司	厦门市	厦门市	商业经营管理		99.01	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
海丰县振业房地产开发有限公司	汕尾市	汕尾市	房地产开发		92.68	资产购买
商丘恒泽房地产开发有限公司	商丘市	商丘市	房地产开发		99.01	设立
商丘吾悦商业管理有限公司	商丘市	商丘市	商业经营管理		99.01	设立
上海创泽房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.34	设立
上海东郡房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	90.00	9.94	设立
上海复域商业经营管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理		99.34	设立
上海富铭房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.34	资产购买
上海晗枚房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.34	设立
上海鸿熠实业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		79.87	设立
上海鸿昱房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.34	设立
上海鸿韵房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		82.70	设立
上海嘉定华锐置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.34	资产购买
上海嘉牧投资管理有限公司	上海市	上海市	投资公司	100.00		设立
上海龙卿房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.34	设立
上海麦鹏置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		96.92	设立
上海青卓房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.34	设立
上海松璞房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.34	设立
上海拓裕房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.08	设立
上海新城创宏房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.34	设立
上海新城创佳置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.34	设立
上海新城创贤房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.34	设立
上海新城创域房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.34	设立
上海新城金郡房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.34	设立
上海新城松郡房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.34	设立
上海新城万嘉房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	10.00	89.34	设立
上海意霖房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.34	设立
上海翼动创业孵化器有限公司	上海市	上海市	咨询服务	90.91	9.09	设立
上海亿旭营销管理咨询有限公司	上海市	上海市	咨询服务		99.17	设立
上海亿樾企业管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理	90.91	9.09	设立
上海亿璞餐饮管理有限公司	上海市	上海市	餐饮管理		99.91	设立
上海品亿置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.10	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
上海悦崧实业发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	90.91	9.09	设立
上海悦韵营销管理咨询有限公司	上海市	上海市	房地产咨询		99.17	设立
上海新城鸿实健康科技发展有限公司	上海市	上海市	咨询服务		80.00	设立
上海新城鸿崧企业管理有限公司	上海市	上海市	咨询服务		99.97	设立
上海新城鸿晟企业管理有限公司	上海市	上海市	咨询服务		100.00	设立
上海新城鸿熙健康管理有限公司	上海市	上海市	咨询服务		80.00	设立
上海泉恒企业管理有限公司	上海市	上海市	投资公司	100.00		设立
上海煜璞贸易有限公司	上海市	上海市	建材销售		99.91	设立
上海蓝恒企业管理有限公司	上海市	上海市	咨询服务	90.91	9.08	设立
上海誉旻企业管理有限公司	上海市	上海市	咨询服务		99.91	设立
上海雅聚置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.02	设立
新城控股集团养老服务有限公司	上海市	上海市	养老服务	80.00		设立
新城控股集团酒店管理有限公司	上海市	上海市	酒店管理	90.91	9.09	设立
上海吾悦投资管理有限公司	上海市	上海市	投资公司		99.01	设立
上海瀚拓房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.10	设立
上海铭世置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.01	设立
新城控股集团企业管理有限公司	上海市	上海市	房地产开发	99.01		设立
上海鸿朋房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		84.72	设立
上海鸿泽房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		67.55	设立
上海鸿禄房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.35	设立
上海旻顺企业管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理		100.00	设立
上海橙崧公寓管理有限公司	上海市	上海市	酒店管理	90.91	9.09	设立
新城控股集团实业发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	90.91	9.09	设立
上海亿崧能源设备有限公司	上海市	上海市	能源设备的 安装、维修 和租赁		99.09	设立
上海悦嵩能源设备有限公司	上海市	上海市	能源设备的 安装、维修 和租赁		99.01	设立
上海新城茂疆商业经营管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理		99.01	设立
上海迪裕商业经营管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理		98.02	非同一控制下企业合并
上海青浦吾悦商业管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理		99.01	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
上海新城恒蹇企业管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理		100.00	设立
上海新城恒烨企业管理有限公司	上海市	上海市	咨询服务		100.00	设立
上海市黄浦住宅建设发展有限公司	上海市	上海市	建筑工程施工		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	上海市	上海市	企业管理咨询		99.01	设立
新城建管（上海）企业管理有限公司	上海市	上海市	房地产开发	51.00	49.00	设立
上海新城旭嘉企业管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理		99.51	设立
上海松江顺悦商业管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理		99.19	设立
上海骋述企业管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理		99.52	设立
上海骋崧企业管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理		99.20	设立
上海骋沅企业管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理		97.43	设立
上海骋聚企业管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理		90.01	设立
上海骋觅企业管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理		99.86	设立
上海璞筑新茂企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询		99.74	设立
上海耘桐企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询		99.57	设立
上海耘波企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询		99.52	设立
上海耘岸企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询		99.52	设立
上海樱渤企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询		99.52	设立
上海樱盎企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询		99.47	设立
上海樱璟企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询		99.47	设立
上海钰笛企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询		99.50	设立
上海钰贻企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询		99.50	设立
上海钰钰企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询		99.48	设立
上海松铭房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	16.00	55.63	非同一控制下企业合并
上饶市新城吾悦房地产开发有限公司	上饶市	上饶市	房地产开发		99.11	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
上饶市亿轩房产经营管理有限公司	上饶市	上饶市	房地产开发		99.13	设立
上饶市新城吾悦商业管理有限公司	上饶市	上饶市	商业经营管理		99.01	设立
上饶鸿璫房地产开发有限公司	上饶市	上饶市	房地产开发		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	绍兴市	绍兴市	房地产开发		99.01	设立
绍兴新城鸿柏企业管理有限公司	绍兴市	绍兴市	房地产开发		97.58	设立
嵊州新城吾悦商业管理有限公司	绍兴市	绍兴市	商业经营管理		99.01	设立
深圳市盛讯咨询管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		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	深圳市	深圳市	商业经营管理		95.67	设立
深圳市恒兆房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		53.33	非同一控制下企业合并
深圳市新城创佳房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	99.40		设立
深圳市璞达房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产咨询		99.03	设立
沈阳亿博房地产开发有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发		99.04	设立
沈阳新城吾悦商业管理有限公司	沈阳市	沈阳市	商业经营管理		99.01	设立
沈阳大东悦盛商业管理有限公司	沈阳市	沈阳市	商业经营管理		99.19	设立
沈阳旭盛经营管理有限公司	沈阳市	沈阳市	商业经营管理		99.01	设立
石家庄亿润房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发		98.80	设立
石家庄新城鸿泽房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发		66.20	设立
昆山鸿骏房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.34	设立
太仓鸿富房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		79.87	设立
吴江恒力地产有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.00	资产购买
常熟新城创宏房地产有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.85	设立
常熟金宸房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.85	设立
张家港市创鸿房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.85	设立
张家港志成房地产开发有限公司*	苏州市	苏州市	房地产开发		31.32	设立
张家港新城鸿泽房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		79.92	设立
张家港新城鸿鑫房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		79.92	设立
张家港新城鸿锦房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.85	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
张家港鼎盛房地产有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		98.16	同一控制下的企业合并
昆山新城万龙房地产发展有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		95.85	设立
昆山新城创域房地产有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	50.00	49.95	设立
昆山新城创宏房地产有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.85	设立
昆山新城创置发展有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		95.85	设立
江苏美露投资有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		96.23	资产购买
苏州亿崧伟圣房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		69.93	设立
苏州亿崧科技产业发展有限公司	苏州市	苏州市	科技企业孵化服务	90.00	9.94	设立
苏州亿昊企业管理有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.85	设立
苏州亿锴房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.90	设立
苏州凯拓房地产发展有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		98.16	同一控制下的企业合并
苏州创瑞房地产咨询有限公司*	苏州市	苏州市	房地产开发		33.97	设立
苏州升博房地产咨询有限公司	苏州市	苏州市	咨询服务		50.95	设立
苏州升益房地产信息咨询有限公司	苏州市	苏州市	咨询服务		99.49	设立
苏州博盛房地产发展有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		76.77	同一控制下的企业合并
苏州城弘房地产开发有限公司*	苏州市	苏州市	房地产开发		49.95	设立
苏州新城万嘉房地产有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	10.00	86.18	设立
苏州新城万瑞房地产有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.89	资产购买
苏州新城创佳置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	99.90		设立
苏州新城创恒房地产有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.89	设立
苏州新城创盛置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.85	设立
苏州新城鸿飞房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.90	设立
苏州晟天房地产咨询有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.49	非同一控制下企业合并
苏州玺茂企业管理有限公司	苏州市	苏州市	商业经营管理		99.85	设立
苏州翼客孵化器管理有限公司	苏州市	苏州市	咨询服务	90.91	9.03	设立
苏州聿崧贸易有限公司	苏州市	苏州市	建筑材料销售		99.85	设立
苏州聿盛房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		95.87	非同一控制下企业合并
苏州贝嘉房地产咨询有限公司	苏州市	苏州市	房地产信息咨询		99.88	设立
苏州鸿璞房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		50.95	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
苏州隆盛吾悦商业经营管理有限公司	苏州市	苏州市	商业经营管理		99.01	设立
苏州新城吾悦商业管理有限公司	苏州市	苏州市	商业经营管理		99.01	设立
张家港万博经营管理有限公司	苏州市	苏州市	商业经营管理		98.91	设立
张家港新城吾悦商业管理有限公司	苏州市	苏州市	商业经营管理		99.01	设立
昆山新城吾悦商业管理有限公司	苏州市	苏州市	商业经营管理		99.01	设立
苏州吾悦商业管理有限公司	苏州市	苏州市	商业经营管理		99.01	设立
张家港新城恒泰房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		59.82	设立
张家港恒盛房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.34	设立
张家港恒锦房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.80	设立
苏州新城恒盛商业经营管理有限公司	苏州市	苏州市	商业经营管理		95.87	设立
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	苏州市	苏州市	房地产信息咨询		99.85	非同一控制下企业合并
苏州悦煊互联网信息咨询有限公司	苏州市	苏州市	信息咨询服务		99.85	非同一控制下企业合并
苏州聿达德房地产咨询有限公司	苏州市	苏州市	房地产信息咨询		99.85	非同一控制下企业合并
苏州辉彩旺企业管理有限公司	苏州市	苏州市	企业管理咨询		99.34	设立
苏州悦锴互联网信息服务有限公司	苏州市	苏州市	咨询服务		99.85	非同一控制下企业合并
苏州欣福博互联网电子商务有限公司	苏州市	苏州市	咨询服务		99.85	非同一控制下企业合并
泗洪悦彰房地产开发有限公司	宿迁市	宿迁市	房地产开发		99.01	设立
宿迁力达置业有限公司	宿迁市	宿迁市	房地产开发		94.45	资产购买
宿迁新城恒力房地产有限公司	宿迁市	宿迁市	房地产开发		95.88	设立
宿迁新城亿辉房地产有限公司	宿迁市	宿迁市	房地产开发		94.59	设立
宿迁新城亿盛房地产有限公司	宿迁市	宿迁市	房地产开发		56.58	设立
宿迁新城悦鸿房地产有限公司	宿迁市	宿迁市	房地产开发		95.62	设立
宿迁新城鸿晟房地产开发有限公司	宿迁市	宿迁市	房地产开发		95.18	设立
泗阳鸿禄房地产开发有限公司	宿迁市	宿迁市	房地产开发		99.01	设立
宿迁泗阳新城吾悦商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	商业经营管理		99.01	设立
宿迁泗洪新城吾悦商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	商业经营管理		99.01	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
宿迁宿城新城吾悦商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	商业经营管理		99.19	设立
宿迁沭阳新城吾悦商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	商业经营管理		99.19	设立
泗洪新城旭宸商业经营管理有限公司	宿迁市	宿迁市	商业经营管理		99.01	设立
泗洪泗州新城吾悦商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	商业经营管理		99.01	设立
宿迁泗阳银河吾悦商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	商业经营管理		99.01	设立
宿州新城亿博房地产开发有限公司	宿州市	宿州市	房地产开发		98.73	设立
宿州新城鸿盛房产经营管理有限公司	宿州市	宿州市	房地产开发		99.11	设立
宿州新城吾悦商业管理有限公司	宿州市	宿州市	商业经营管理		99.01	设立
随州新城悦博房地产开发有限公司	随州市	随州市	房地产开发		80.20	设立
随州新城吾悦商业管理有限公司	随州市	随州市	商业经营管理		99.01	设立
随州恒锐房产经营有限公司	随州市	随州市	住房租赁		80.20	设立
仙居悦盛房地产开发有限公司	台州市	台州市	房地产开发		99.11	设立
台州新城万博房地产发展有限公司	台州市	台州市	房地产开发		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	台州市	台州市	房地产开发		99.01	设立
台州新城东泰房地产开发有限公司	台州市	台州市	房地产开发		64.27	设立
温岭新城鸿祥房地产开发有限公司	台州市	台州市	房地产开发		55.09	设立
台州新城亿仁房地产开发有限公司	台州市	台州市	房地产开发		91.82	设立
台州新城亿旭房地产开发有限公司	台州市	台州市	房地产开发		90.91	设立
台州新城鸿悦商业经营管理有限公司	台州市	台州市	商业经营管理		99.01	设立
台州市黄岩新城吾悦商业管理有限公司	台州市	台州市	商业经营管理		99.01	设立
玉环悦盛房地产开发有限公司	台州市	台州市	房地产开发		99.01	设立
台州玉环新城吾悦商业管理有限公司	台州市	台州市	商业经营管理		99.01	设立
仙居悦弘房地产开发有限公司	台州市	台州市	房地产开发		99.11	设立
仙居新城吾悦商业管理有限公司	台州市	台州市	商业经营管理		99.01	设立
台州新城恒诚房地产咨询有限公司	台州市	台州市	房地产开发		99.98	设立
台州市路桥顺悦商业管理有限公司	台州市	台州市	商业经营管理		99.19	设立
台州湾新区吾悦商业管理有限公司	台州市	台州市	商业经营管理		99.01	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
太原新城凯拓房地产开发有限公司	太原市	太原市	房地产开发		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	太原市	太原市	房地产开发		86.14	设立
太原新城鸿悦房地产开发有限公司	太原市	太原市	房地产开发		99.02	设立
太原新城吾悦商业管理有限公司	太原市	太原市	商业经营管理		99.01	设立
太原新城璞宸商业管理有限公司	太原市	太原市	商业经营管理		99.11	设立
新泰新城鸿盛房地产开发有限公司	泰安市	泰安市	房地产开发	52.00	47.52	设立
泰安新城悦盛房地产开发有限公司	泰安市	泰安市	房地产开发		80.20	设立
肥城新城鸿泰房地产开发有限公司	泰安市	泰安市	房地产开发		99.12	设立
泰安吾悦商业管理有限公司	泰安市	泰安市	商业经营管理		99.01	设立
泰安新泰新城吾悦商业管理有限公司	泰安市	泰安市	商业经营管理		99.01	设立
泰安肥城新城吾悦商业管理有限公司	泰安市	泰安市	商业经营管理		99.01	设立
泰安恒泰商业经营管理有限公司	泰安市	泰安市	商业经营管理		80.20	设立
泰安泰汶商业管理有限公司	泰安市	泰安市	商业经营管理		99.19	设立
兴化新城亿恒房地产开发有限公司	泰州市	泰州市	房地产开发		99.01	设立
泰兴新城万博房地产开发有限公司	泰州市	泰州市	房地产开发		98.71	设立
泰兴市乾元房地产开发有限公司	泰州市	泰州市	房地产开发		99.49	非同一控制下企业合并
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	泰州市	泰州市	房地产开发		99.36	非同一控制下企业合并
泰州开泰汽车城发展有限公司	泰州市	泰州市	房地产开发		99.49	资产购买
泰州鸿翰房地产开发有限公司	泰州市	泰州市	房地产开发		99.90	设立
泰兴悦盛房地产开发有限公司	泰州市	泰州市	房地产开发		99.01	设立
泰兴市新城吾悦商业管理有限公司	泰州市	泰州市	商业经营管理		99.01	设立
兴化新城吾悦商业管理有限公司	泰州市	泰州市	商业经营管理		99.01	设立
靖江新城吾悦商业管理有限公司	泰州市	泰州市	商业经营管理		99.19	设立
兴化新城恒昇商业运营管理有限公司	泰州市	泰州市	商业经营管理		99.01	设立
泰州新城吾悦商业管理有限公司	泰州市	泰州市	商业经营管理		99.19	设立
唐山亿茂房地产开发有限公司	唐山市	唐山市	房地产开发		80.19	设立
唐山新城丰荣房地产开发有限公司	唐山市	唐山市	房地产开发		50.49	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
唐山新城悦晟房地产开发有限公司	唐山市	唐山市	房地产开发		99.01	设立
唐山吾悦商业管理有限公司	唐山市	唐山市	商业经营管理		99.01	设立
唐山恒拓房地产开发有限公司	唐山市	唐山市	房地产开发		99.49	设立
唐山恒荣商业管理有限公司	唐山市	唐山市	商业经营管理		80.19	设立
唐山郡成房地产开发有限公司	唐山市	唐山市	房地产开发		97.56	非同一控制下企业合并
天津市新城万博房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.02	设立
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	非同一控制下企业合并
天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	81.00		设立
天津新城悦达房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津东郡房地产经纪有限公司	天津市	天津市	房产经纪		99.01	设立
天津国能滨海投资有限公司*	天津市	天津市	房地产业投资		49.51	设立
天津国能滨海置业有限公司*	天津市	天津市	房地产开发		49.51	设立
天津市万隆装饰装修有限公司	天津市	天津市	室内外装饰装修		89.11	设立
天津市协连房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		67.11	设立
天津新城万嘉房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城亿佳房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.00	设立
天津新城亿宏房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城亿恒房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.00	设立
天津新城亿隆房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津浩铭通达伟业商贸有限公司	天津市	天津市	信息咨询服务		99.01	设立
天津新城创宏房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城创恒房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城创盛房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城创置房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	54.55	45.00	设立
天津新城宏顺房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		50.49	设立
天津新城悦兴房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城悦博房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		50.49	设立
天津新城悦宏房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.00	设立
天津新城悦尚房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
天津新城悦弘房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	51.00	48.61	设立
天津新城悦恒房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		80.20	设立
天津新城悦盛房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城悦睿房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城悦荣房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		95.87	设立
天津新城悦郡房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城悦锦房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		97.42	设立
天津新城悦隆房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		96.15	设立
天津新城悦鸿房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城悦鼎房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城金郡房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城鸿佳房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城鸿尚房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		54.46	设立
天津新城鸿峻房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城鸿盛房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		50.50	设立
天津新城鸿睿房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城鸿茂企业管理有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城鸿锦房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		59.41	设立
天津新城鸿鼎房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		79.21	设立
天津鸿昇房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		98.37	设立
天津津南吾悦商业管理有限公司	天津市	天津市	商业经营管理		99.01	设立
天津鸿悦商业管理有限公司	天津市	天津市	商业经营管理		99.01	设立
天津悦盛吾悦商业管理有限公司	天津市	天津市	商业经营管理		99.01	设立
天津滨海新区新城商业管理有限公司	天津市	天津市	商业经营管理		99.01	设立
天津新城恒兴房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		54.46	设立
天津新城恒盛房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城恒睿房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		50.50	设立
天津新城恒尚房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城恒鼎房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城恒晟房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		50.50	设立
天津新城宏顺置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		56.43	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
天津新城恒峻房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城恒泰房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		56.43	设立
天津新城恒宸房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		59.41	设立
天津新城恒茂房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		59.41	设立
天津新城恒欣房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.77	设立
天津新城旭盛商业管理有限公司	天津市	天津市	商业经营管理	81.00		设立
天津宝坻新城吾悦商业管理有限公司	天津市	天津市	商业经营管理		99.01	设立
天津新城旭锦商业管理有限公司	天津市	天津市	商业经营管理		99.01	设立
天津和平新城吾悦广场商业管理有限公司	天津市	天津市	商业经营管理		99.01	设立
天津璞梁贸易有限公司	天津市	天津市	园区管理服务		50.50	设立
天津新城璞安房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	设立
铜陵新城悦盛房地产开发有限公司	铜陵市	铜陵市	房地产开发		99.01	设立
铜陵新城吾悦商业管理有限公司	铜陵市	铜陵市	商业经营管理		99.01	设立
铜陵新城恒博房产经营管理有限公司	铜陵市	铜陵市	商业经营管理		99.01	设立
威海天置房地产开发有限公司	威海市	威海市	房地产开发		69.94	设立
潍坊亿悦房地产开发有限公司	潍坊市	潍坊市	房地产开发		96.46	设立
潍坊亿拓房地产开发有限公司	潍坊市	潍坊市	房地产开发		96.13	设立
潍坊悦盛商业管理有限公司	潍坊市	潍坊市	商业经营管理		99.01	设立
潍坊新城吾悦商业管理有限公司	潍坊市	潍坊市	商业经营管理		99.19	设立
渭南新城吾悦商业管理有限公司	渭南市	渭南市	商业经营管理		99.01	设立
瑞安市吾悦房地产开发有限公司	温州市	温州市	房地产开发		99.01	设立
温州新城鸿悦房地产开发有限公司	温州市	温州市	房地产开发		91.82	设立
浙江鳌盛房地产开发有限公司	温州市	温州市	房地产开发		91.82	设立
温州亿昊企业管理有限公司	温州市	温州市	商业经营管理		91.82	设立
温州亿辉房地产咨询有限公司	温州市	温州市	房地产信息咨询		91.81	设立
温州新城亿瑞房地产开发有限公司	温州市	温州市	房地产开发		90.91	设立
瑞安市悦博房地产开发有限公司	温州市	温州市	房地产开发		99.01	设立
瑞安市吾悦商业管理有限公司	温州市	温州市	商业经营管理		99.01	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
温州新城吾悦商业管理有限公司	温州市	温州市	商业经营管理		99.01	设立
温州新城恒锦房地产开发有限公司	温州市	温州市	房地产开发		99.98	设立
温州新城恒佳商务信息咨询有限公司	温州市	温州市	信息咨询服务		73.98	设立
温州凯诚置业有限公司*	温州市	温州市	房地产开发		42.55	设立
温州隆祺企业管理有限公司*	温州市	温州市	企业管理咨询		42.55	设立
温州新城恒泽商业房产经营管理有 限公司	温州市	温州市	商业经营管理		99.01	设立
乌鲁木齐新城鸿悦房地产开发有限 公司	乌鲁木齐市	乌鲁木 齐市	房地产开发		99.34	设立
乌鲁木齐市米东区吾悦商业管理有 限公司	乌鲁木齐市	乌鲁木 齐市	商业经营管 理		99.01	设立
乌鲁木齐吾盛吾悦商业管理有限公 司	乌鲁木齐市	乌鲁木 齐市	商业经营管 理		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	乌鲁木齐市	乌鲁木 齐市	商业经营管 理		99.34	设立
乌鲁木齐高新新城吾悦商业管理有 限公司	乌鲁木齐市	乌鲁木 齐市	商业经营管 理		99.01	设立
无锡鸿誉房地产开发有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发		95.76	设立
无锡新城创置房地产有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发		99.88	设立
无锡新城万嘉置业有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发	99.88		设立
无锡新恒置业有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发		99.88	资产购买
无锡新城万博置业有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发		95.76	同一控制下的企业 合并
无锡吾悦商业管理有限公司	无锡市	无锡市	商业经营管 理		99.01	设立
芜湖悦顺房地产有限公司	芜湖市	芜湖市	房地产开发		95.79	设立
武汉亿盛房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		95.24	设立
武汉冠信房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		76.55	设立
武汉新保悦置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		95.24	设立
武汉新城创置置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	95.24		设立
武汉新城宏盛置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		98.91	设立
武汉新城鸿瑞房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		98.67	设立
武汉新城鸿福房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		95.24	设立
武汉江南印象置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		95.24	资产购买
武汉金冠置业有限公司*	武汉市	武汉市	房地产开发		48.57	设立
武汉鑫瑞隆祥置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		95.24	资产购买

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
武汉龙域房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		95.24	设立
武汉新城鸿铭房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		95.24	设立
武汉蔡甸新城吾悦商业管理有限公司	武汉市	武汉市	商业经营管理		99.01	设立
武汉新城顺烨房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		95.24	设立
西安新城吾悦房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发		99.04	设立
西安亿昶房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发		99.39	设立
西安亿淳企业管理有限公司	西安市	西安市	商业经营管理		99.72	设立
西安亿超企业管理有限公司	西安市	西安市	商业经营管理		99.72	设立
西安创樾房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发		99.76	设立
西安威铭置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发		99.72	设立
西安悦晟房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发		64.84	设立
西安新城万嘉房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发		99.76	设立
西安新城骊晟房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发		99.72	设立
西安新拓房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发		99.35	设立
西安新锦樾房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发		50.86	设立
西安银沣置业发展有限公司	西安市	西安市	房地产开发		99.69	设立
西安沣东新城吾悦商业管理有限公司	西安市	西安市	商业经营管理		99.01	设立
西安新城鸿晟房产经营管理有限公司	西安市	西安市	房地产开发		99.01	设立
西安鸿崧房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发		50.88	设立
西安鸿铎房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发		95.24	设立
西宁新城亿博房地产开发有限公司	西宁市	西宁市	房地产开发		99.04	设立
西宁鸿悦房地产开发有限公司	西宁市	西宁市	房地产开发		99.01	设立
西宁新城吾悦商业管理有限公司	西宁市	西宁市	商业经营管理		99.01	设立
西宁城北新城吾悦商业管理有限公司	西宁市	西宁市	商业经营管理		99.01	设立
西宁恒樾商业经营管理有限公司	西宁市	西宁市	商业经营管理		99.01	设立
西安新城万博房地产开发有限公司	西咸新区	西咸新区	房地产开发		99.04	设立
西咸新区沣西新城吾悦商业管理有限公司	西咸新区	西咸新区	商业经营管理		99.01	设立
西安新城恒晟商业经营管理有限公司	西咸新区	西咸新区	商业经营管理		99.01	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
仙桃恒隽房地产开发有限公司	仙桃市	仙桃市	房地产开发		97.05	设立
仙桃新城吾悦商业管理有限公司	仙桃市	仙桃市	商业经营管理		99.01	设立
仙桃新城璞越商业管理有限公司	仙桃市	仙桃市	商业经营管理		97.05	设立
咸阳亿锦尚城房地产开发有限公司	咸阳市	咸阳市	房地产开发		59.86	设立
咸阳新城旭樾房地产开发有限公司	咸阳市	咸阳市	房地产开发		50.88	设立
兴平恒沣置业有限公司*	咸阳市	咸阳市	房地产开发		25.95	设立
湘潭和宇置业有限公司	湘潭市	湘潭市	房地产开发		99.01	资产购买
襄阳新城亿博房地产开发有限公司	襄阳市	襄阳市	房地产开发		80.20	设立
南漳县新城亿盛房地产开发有限公司	襄阳市	襄阳市	房地产开发		95.88	设立
襄阳新城吾悦商业管理有限公司	襄阳市	襄阳市	商业经营管理		99.01	设立
孝感璟悦房地产开发有限公司	孝感市	孝感市	房地产开发		95.23	设立
孝感新城旭祥房地产开发有限公司	孝感市	孝感市	房地产开发		95.24	非同一控制下企业合并
湖北省粤华房地产开发有限公司*	孝感市	孝感市	房地产开发		48.57	设立
孝感新城吾悦商业管理有限公司	孝感市	孝感市	商业经营管理		99.01	设立
Million Excellence Pte. Ltd.	新加坡	新加坡	投资公司		99.01	设立
Million Evolution Pte. Ltd.	新加坡	新加坡	投资公司		99.01	设立
Million Wisdom Pte. Ltd.	新加坡	新加坡	投资公司		99.01	设立
Million Splendour Pte. Ltd.	新加坡	新加坡	投资公司		99.01	设立
Million Eternity Pte. Ltd.	新加坡	新加坡	投资公司		99.01	设立
Million Fortune Pte. Ltd.	新加坡	新加坡	投资公司		99.01	设立
Million Prosperity Pte. Ltd.	新加坡	新加坡	投资公司		99.01	设立
Million Achievement Pte. Ltd.	新加坡	新加坡	投资公司		99.01	设立
Million Exaltation Pte. Ltd.	新加坡	新加坡	投资公司		99.01	设立
邢台新城吾悦商业管理有限公司	邢台市	邢台市	商业经营管理		99.01	设立
徐州金宸辉置业有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发		66.01	设立
徐州金宸晟置业有限公司*	徐州市	徐州市	房地产开发		48.09	设立
徐州力昇房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发		95.10	设立
徐州新城创域房地产有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发		94.31	设立
徐州新城鸿昶房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发		94.32	设立
徐州新城鸿睿房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发		94.45	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
徐州新城鸿昕房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发		94.32	设立
徐州新城鸿樾房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发		94.32	设立
徐州新城亿恒房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发		94.46	设立
丰县新城鸿悦房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发		98.70	设立
徐州市贾汪区亿睿房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发		80.20	设立
徐州新城鸿茂房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发		95.77	设立
徐州映樾装饰装修有限公司	徐州市	徐州市	装饰装修		94.45	设立
徐州新城吾悦商业管理有限公司	徐州市	徐州市	商业经营管理		99.01	设立
徐州新沂新城吾悦商业管理有限公司	徐州市	徐州市	商业经营管理		99.01	设立
徐州恒璞装饰装修有限公司	徐州市	徐州市	装饰装修		94.60	设立
徐州新城恒樾房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发		94.32	设立
徐州亿蔚企业管理有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发		94.45	设立
徐州市贾汪区新城恒兴商业经营管理有限公司	徐州市	徐州市	商业经营管理		80.20	设立
徐州丰县新城吾悦商业管理有限公司	徐州市	徐州市	商业经营管理		99.01	设立
徐州新城恒悦商业经营管理有限公司	徐州市	徐州市	商业经营管理	99.01	0.95	设立
许昌市昱恒房地产开发有限公司*	许昌市	许昌市	房地产开发		32.38	设立
长葛市新城亿晟房地产开发有限公司	许昌市	许昌市	房地产开发		95.94	设立
许昌新城吾悦商业管理有限公司	许昌市	许昌市	商业经营管理		99.01	设立
烟台市芝罘区鸿璟房地产开发有限公司	烟台市	烟台市	房地产开发		99.01	设立
烟台亿腾房地产开发有限公司	烟台市	烟台市	房地产开发		69.94	设立
烟台悦璟房地产开发有限公司	烟台市	烟台市	房地产开发		98.08	设立
烟台恒悦企业发展有限公司	烟台市	烟台市	商业综合体管理服务		99.02	设立
烟台新城吾悦商业管理有限公司	烟台市	烟台市	商业经营管理		99.01	设立
烟台旭盛贸易有限公司	烟台市	烟台市	建筑材料销售		98.02	设立
烟台悦盛商业管理有限公司	烟台市	烟台市	商业经营管理		99.01	设立
延安市宝塔区亿博房地产开发有限公司	延安市	延安市	房地产开发		99.04	设立
延安市宝塔区鸿尚商业运营管理有限公司	延安市	延安市	商业经营管理		99.11	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
延安吾隆商业管理有限公司	延安市	延安市	商业经营管理		99.01	设立
东台市新城悦盛房地产开发有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发		80.20	设立
盐城市大丰区新城亿轩房地产开发有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发		80.20	设立
盐城新城亿博房地产开发有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发		80.20	设立
盐城新城亿鸿房地产开发有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发		98.71	设立
江苏通佳置业有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发		99.90	设立
盐城新城亿佳房地产开发有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发		96.27	设立
盐城新城亿盛房地产开发有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发		99.49	设立
盐城新城鸿博房产经营管理有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发		80.20	设立
盐城新城吾悦商业管理有限公司	盐城市	盐城市	商业经营管理		99.01	设立
射阳吾悦商业管理有限公司	盐城市	盐城市	商业经营管理		99.01	设立
盐城市大丰区新城吾悦商业管理有限公司	盐城市	盐城市	商业经营管理		99.01	设立
东台新城吾悦商业管理有限公司	盐城市	盐城市	商业经营管理		99.01	设立
盐城新城恒鸿房地产开发有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发		98.45	设立
盐城市大丰区新城恒轩房产经营管理有限公司	盐城市	盐城市	商业经营管理		80.20	设立
盐城新城恒盛商业经营管理有限公司	盐城市	盐城市	商业经营管理		99.01	设立
滨海新城吾悦商业管理有限公司	盐城市	盐城市	商业经营管理		99.19	设立
宝应亿盛房地产开发有限公司	扬州市	扬州市	房地产开发		80.20	设立
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	扬州市	扬州市	房地产开发		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	扬州市	扬州市	房地产开发		80.20	设立
扬州鸿宇房地产开发有限公司	扬州市	扬州市	房地产开发		95.12	设立
扬州鸿韵投资有限公司	扬州市	扬州市	房地产开发		95.90	设立
扬州新城悦博房地产发展有限公司	扬州市	扬州市	房地产开发		99.01	设立
扬州新城吾悦商业管理有限公司	扬州市	扬州市	商业经营管理		99.01	设立
宝应鸿宸商业经营管理有限公司	扬州市	扬州市	商业经营管理		80.20	设立
宝应吾悦商业管理有限公司	扬州市	扬州市	商业经营管理		99.01	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
高邮市新城鸿博商业经营管理有限公司	扬州市	扬州市	商业经营管理		80.20	设立
高邮市新城吾悦商业管理有限公司	扬州市	扬州市	商业经营管理		99.01	设立
宜宾恒仁房地产开发有限公司	宜宾市	宜宾市	房地产开发		96.57	设立
宜宾吾悦商业管理有限公司	宜宾市	宜宾市	商业经营管理		99.01	设立
宜宾璞仁商业管理有限公司	宜宾市	宜宾市	商业经营管理		96.57	设立
宜昌新城鸿宸房地产开发有限公司	宜昌市	宜昌市	房地产开发		98.67	设立
宜昌新城吾悦商业管理有限公司	宜昌市	宜昌市	商业经营管理		99.01	设立
银川新城吾悦房地产开发有限公司	银川市	银川市	房地产开发	90.91	9.03	设立
银川新城吾悦商业管理有限公司	银川市	银川市	商业经营管理		99.01	设立
银川新城旭昊商业管理有限公司	银川市	银川市	商业经营管理	99.01	0.99	设立
宏业控股有限公司	英属开曼群岛	英属开曼群岛	投资公司		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		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		98.02	同一控制下的企业合并
伯华投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	房地产开发		99.01	设立
信亮发展有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
利帆环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
利添环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
卓曜有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
定海国际有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	房地产开发		99.01	设立
尊锋投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
希添国际有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
怡堡有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
怡高有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
恒光有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	房地产开发		99.01	设立
成威创投有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	房地产开发		99.01	设立
敏悦企业有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
新城环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
旭昇发展有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
昇创有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		98.02	同一控制下的企业合并
晨希有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	房地产开发		99.01	设立
毅行有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
永康企业有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
永智环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
永胜创投有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
汇商国际有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
爵宇有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
祥堡发展有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
立盈环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
茂源控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		98.02	同一控制下的企业合并
豪泰环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		98.02	同一控制下的企业合并
金妙发展有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	房地产开发		99.01	设立
鑫溢创投有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
锦天发展有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	房地产开发		99.01	设立
隆成集团有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
隆智控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
驰益投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	房地产开发		99.01	设立
龙旺发展有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	资产购买
亿锦环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
亿荣环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
亿展环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
亿智环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
亿耀环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
亿永环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
亿瑞环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
亿悦环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
亿拓环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
丽荣有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
富怡集团有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
怡乐集团有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
元和有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
日庆有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
至妙环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
星利控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
荣熙有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
卓冠创投有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
汉柏有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
永州新城恒悦房地产开发有限公司	永州市	永州市	房地产开发		98.63	设立
余姚新城蓝达置业有限公司	余姚市	余姚市	房地产开发		97.80	设立
岳阳新城吾悦商业管理有限公司	岳阳市	岳阳市	商业经营管理		99.01	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
云浮新城鸿祥房地产开发有限公司	云浮市	云浮市	房地产开发		99.02	设立
云浮新城吾悦商业管理有限公司	云浮市	云浮市	商业经营管理		99.01	设立
运城新城鸿宇房地产开发有限公司	运城市	运城市	房地产开发		99.19	设立
运城新城吾悦商业管理有限公司	运城市	运城市	商业经营管理		99.01	设立
运城新城顺浩商业管理有限公司	运城市	运城市	商业经营管理		99.19	设立
滕州市悦盛商业管理有限公司	枣庄市	枣庄市	商业经营管理		99.19	设立
枣庄市璞悦商业管理有限公司	枣庄市	枣庄市	商业经营管理		99.19	设立
漳州恒煜房地产开发有限公司	漳州市	漳州市	房地产开发		99.01	设立
漳州新城吾悦商业管理有限公司	漳州市	漳州市	商业经营管理		99.01	设立
长春新城万博房地产开发有限公司	长春市	长春市	房地产开发		98.18	设立
长春新城悦盛房地产发展有限公司	长春市	长春市	房地产开发		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	长春市	长春市	商业经营管理		99.01	设立
长春新城吾悦商业管理有限公司	长春市	长春市	商业经营管理		99.01	设立
长春北湖新城吾悦商业管理有限公司	长春市	长春市	商业经营管理		99.01	设立
长春鸿承商业综合体经营管理有限公司	长春市	长春市	商业经营管理		98.16	设立
宁乡市悦宏房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	52.40	47.13	设立
长沙凯拓房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		80.20	设立
长沙吾悦房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		99.01	设立
湖南中坤置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		98.56	资产购买
湖南悦泽房地产开发有限公司*	长沙市	长沙市	房地产开发		30.26	设立
长沙君正房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		50.44	非同一控制下企业合并
长沙嘉和创元置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		98.56	设立
长沙悦博房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		88.70	设立
长沙悦安广厦置业有限公司*	长沙市	长沙市	房地产开发		49.45	设立
长沙悦拓房地产开发有限公司*	长沙市	长沙市	房地产开发		30.26	设立
长沙新城万博置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		98.89	设立
长沙晟洋恒运置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		98.89	设立
长沙樾隆置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		98.80	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
长沙永屹创元置业有限公司*	长沙市	长沙市	房地产开发		30.26	设立
长沙盛景佳宸置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		98.89	设立
长沙远锦创元置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		50.44	设立
长沙鸿仁房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		50.43	设立
长沙鸿尚房地产开发有限公司*	长沙市	长沙市	房地产开发		30.26	设立
长沙鸿崧房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		98.86	设立
长沙鸿拓房地产开发有限公司*	长沙市	长沙市	房地产开发		30.26	设立
长沙鸿璞房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		98.89	非同一控制下企业合并
长沙鸿耀房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		79.11	设立
长沙鸿臻房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		98.56	设立
长沙鸿鼎房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		79.11	设立
长沙鼎悦创元置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		98.56	设立
长沙悦顺商业经营管理有限公司	长沙市	长沙市	商业经营管理		99.01	设立
长沙新城吾悦商业管理有限公司	长沙市	长沙市	商业经营管理		99.01	设立
长沙鸿拓商业经营管理有限责任公司	长沙市	长沙市	商业经营管理		80.20	设立
长沙吾悦商业管理有限公司	长沙市	长沙市	商业经营管理		99.01	设立
宁乡新城吾悦商业管理有限公司	长沙市	长沙市	商业经营管理		99.01	设立
长沙吾耀商业管理有限公司	长沙市	长沙市	商业经营管理		99.01	设立
长沙恒熙房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		98.86	设立
宁乡市恒悦商业经营管理有限公司	长沙市	长沙市	商业经营管理	52.40	47.13	设立
昭通亿博房地产开发有限公司	昭通市	昭通市	房地产开发		80.20	设立
昭通吾悦商业管理有限公司	昭通市	昭通市	商业经营管理		99.01	设立
昭通新城恒博商业经营管理有限公司	昭通市	昭通市	商业经营管理		80.20	设立
肇庆亿博房地产开发有限公司	肇庆市	肇庆市	房地产开发		80.20	设立
肇庆亿超房地产有限公司	肇庆市	肇庆市	房地产开发		77.14	设立
肇庆市鼎泰房地产有限公司	肇庆市	肇庆市	房地产开发		95.67	设立
肇庆市四会吾悦商业管理有限公司	肇庆市	肇庆市	商业经营管理		99.01	设立
肇庆四会恒璞商业管理有限公司	肇庆市	肇庆市	商业经营管理		99.01	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	镇江市	镇江市	房地产开发		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	镇江市	镇江市	房地产开发	90.00	9.59	设立
扬中市新城悦盛房地产开发有限公司	镇江市	镇江市	房地产开发	52.38	47.15	设立
镇江凯盛房地产发展有限公司	镇江市	镇江市	房地产开发		97.81	同一控制下的企业合并
镇江悦盛房地产发展有限公司	镇江市	镇江市	房地产开发		98.71	设立
江苏兰华投资开发有限公司	镇江市	镇江市	房地产开发		95.87	资产购买
镇江新城亿宏房地产开发有限公司	镇江市	镇江市	房地产开发		76.71	设立
镇江领尚房地产有限公司	镇江市	镇江市	房地产开发		95.88	资产购买
丹阳万博商业经营管理有限公司	镇江市	镇江市	商业经营管理		99.01	设立
丹阳新城吾悦商业管理有限公司	镇江市	镇江市	商业经营管理		99.01	设立
扬中市新城吾悦商业管理有限公司	镇江市	镇江市	商业经营管理		99.01	设立
镇江万博吾悦商业经营管理有限公司	镇江市	镇江市	商业经营管理		99.01	设立
镇江新城吾悦商业管理有限公司	镇江市	镇江市	商业经营管理		99.01	设立
句容新城悦盛房地产开发有限公司	镇江市	镇江市	房地产开发	89.17	10.83	设立
句容吾悦商业管理有限公司	镇江市	镇江市	商业经营管理		99.01	设立
郑州新城亿博房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		98.97	设立
巩义市鸿璞辰合置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		95.59	设立
巩义市鸿鼎辰合置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		95.59	设立
新郑市鸿泽房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		95.58	设立
郑州鸿华置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		76.19	设立
郑州鸿崧房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		95.24	设立
郑州鸿隆房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		95.24	设立
郑州鸿鼎房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		95.24	设立
巩义市悦宸置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		77.14	设立
巩义市悦晟置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		95.24	设立
郑州亿瀚房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		95.24	设立
郑州亿烨房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		95.24	设立
郑州创贤房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		95.24	设立
郑州德佳房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		95.24	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
郑州悦旭房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		95.24	设立
郑州悦韵房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		95.24	设立
郑州新城创恒房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		95.24	设立
郑州舜杰新城房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		90.39	设立
郑州隆城吾悦房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		50.50	设立
荥阳新城吾悦商业管理有限公司	郑州市	郑州市	商业经营管理		99.01	设立
郑州恒翰房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		95.24	设立
郑州新城恒博商业经营管理有限公司	郑州市	郑州市	商业经营管理		99.01	设立
郑州舜杰吾悦房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		90.39	设立
中爱集团有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		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		99.01	设立
香港万茂发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港创坤发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港创嵘发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港创泽发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港创贤发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港创锦发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港创隆发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		98.02	同一控制下的企业合并
香港卓盛发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		98.02	同一控制下的企业合并
香港吾悦发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港恒启发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港恒宇发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		98.02	同一控制下的企业合并
香港恒芃发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港恒轩发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		74.26	同一控制下的企业合并
香港悦崧发展有限公司	中国香港	中国香港	房地产开发		99.01	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
香港悦庭发展有限公司	中国香港	中国香港	房地产开发		99.01	设立
香港悦弘发展有限公司	中国香港	中国香港	房地产开发		99.01	设立
香港悦昊发展有限公司	中国香港	中国香港	房地产开发		99.01	设立
香港悦睿发展有限公司	中国香港	中国香港	房地产开发		99.01	设立
香港悦翰发展有限公司	中国香港	中国香港	房地产开发		99.01	设立
香港悦臻发展有限公司	中国香港	中国香港	房地产开发		99.01	设立
香港悦辰发展有限公司	中国香港	中国香港	房地产开发		99.01	设立
香港悦铭发展有限公司	中国香港	中国香港	房地产开发		99.01	设立
香港悦麒发展有限公司	中国香港	中国香港	房地产开发		99.01	设立
香港景盛发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	资产购买
香港柏瑞发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港柏翰发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港柏轩发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港汇盛发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司	100.00		设立
香港泽盛发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港瑞盛发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港益盛发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		98.02	同一控制下的企业合并
香港禧盛发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港誉盛发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港隆盛发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港鼎佳发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港鼎泓发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港鼎盛发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		98.02	同一控制下的企业合并
香港鼎睿发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
香港鸿芃发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港鸿帆发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港鸿齐发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港鸿妙发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港鸿廷发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港鸿翰发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港鸿睿发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港鸿松发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港鸿辰发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
中山市亿拓房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发		95.67	资产购买
中山市亿柏房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发		96.03	资产购买
中山市十二岭投资置业有限公司	中山市	中山市	房地产开发		86.41	设立
中山市岚彩房地产开发有限公司*	中山市	中山市	房地产开发		44.07	设立
中山市庆隆房地产开发有限公司*	中山市	中山市	房地产开发		44.07	设立
重庆吾悦房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发		99.34	设立
重庆市江津区新城鸿达房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发		99.01	设立
重庆新城鸿润房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发		98.67	设立
重庆鸿素房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	99.01	0.94	设立
重庆东睿房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发		99.09	资产购买
重庆北麓置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发		95.25	资产购买
重庆幻锴企业管理有限公司	重庆市	重庆市	商业经营管理		99.47	设立
重庆悦璟房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发		95.25	设立
重庆新城万嘉企业管理有限公司	重庆市	重庆市	商业经营管理		95.24	设立
重庆铭睿房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发		95.24	资产购买
重庆锦卿企业管理有限公司	重庆市	重庆市	商业经营管理		95.25	设立
重庆龙卿企业管理有限公司	重庆市	重庆市	商业经营管理		95.24	设立
重庆市渝北区吾悦商业管理有限公司	重庆市	重庆市	商业经营管理		99.01	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
重庆市大足区新城吾悦商业管理有限公司	重庆市	重庆市	商业经营管理		99.01	设立
重庆恒璞房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发		85.71	设立
重庆市江津区新城吾悦广场商业管理有限公司	重庆市	重庆市	商业经营管理		99.01	设立
重庆恒熠房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发		95.25	设立
重庆市北碚区新城商业管理有限公司	重庆市	重庆市	商业经营管理		99.01	设立
重庆新城旭昇商业管理有限公司	重庆市	重庆市	商业经营管理		99.01	设立
舟山聚佑房地产开发有限公司*	舟山市	舟山市	房地产开发		33.25	设立
株洲欣盛万博置业有限公司*	株洲市	株洲市	房地产开发		49.45	设立
淄博新城鸿拓房地产开发有限公司	淄博市	淄博市	房地产开发		99.22	设立
淄博新城华云房地产开发有限公司	淄博市	淄博市	房地产开发		69.36	设立
淄博吾悦商业管理有限公司	淄博市	淄博市	商业经营管理		99.19	设立
淄博悦盛商业管理有限公司	淄博市	淄博市	商业经营管理		99.01	设立
淄博旭瑞文化旅游开发有限公司	淄博市	淄博市	管理服务		99.02	设立
遵义新城亿博房地产开发有限公司	遵义市	遵义市	房地产开发		99.01	设立
遵义市新城亿欣房地产开发有限公司	遵义市	遵义市	房地产开发		99.74	设立
遵义市新城亿腾房地产开发有限公司	遵义市	遵义市	房地产开发		96.67	设立
遵义吾悦商业管理有限公司	遵义市	遵义市	商业经营管理		99.01	设立
遵义新城恒昇商业经营管理有限公司	遵义市	遵义市	商业经营管理		99.01	设立
南阳新城吾悦商业管理有限公司	南阳市	南阳市	租赁和商务服务		99.09	设立
鄂州新城顺鑫商业管理有限公司	鄂州市	鄂州市	商业经营管理		98.63	设立
上海悦嘉企业管理有限公司	上海市	上海市	投资公司	51.00	48.51	设立
吾悦建管（上海）企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询		93.54	设立
吾悦顺瑞（上海）商业经营管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理	100.00	0.00	设立
常州高铁吾悦商业管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管理		99.01	设立
香港鸿铭发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
上海新城旭恒企业管理有限公司	上海市	上海市	投资公司		99.01	设立

注：发行人对上表标注（i）子公司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，发行人对该等公司拥有控制权。

2014 年 9 月 18 日，中华人民共和国商务部核发商境外投资证第 320020140590 号《企业境外投资证书》核准新城控股有限在中国香港投资设立香港汇盛发展有限公司并持有其 100.00%股权。

2014 年 10 月 13 日，中国（上海）自由贸易试验区管理委员会核发境外投资证第 N3109201400005 号《企业境外投资证书》核准新城控股的子公司上海吾悦在中国香港投资设立，香港吾悦发展有限公司并持有其 100.00%股权。

除香港吾悦发展有限公司和香港汇盛发展有限公司外，发行人的其他境外子公司均为通过香港吾悦发展有限公司设立。综上，发行人已依法办理了在境外设立子公司所相关的境内审批手续并获得相关部门批准。

截至报告期末，发行人重要子公司基本情况如下：

1、新城控股集团企业管理有限公司

公司名称	新城控股集团企业管理有限公司		
成立日期	2016 年 8 月 19 日		
营业期限	2016 年 8 月 19 日至无固定期限		
注册资本	20,200 万元人民币		
法定代表人	杨可		
注册地址	上海市普陀区中江路 388 弄 6 号 11 楼 11-01 室		
统一社会信用代码	91310107MA1G08F435		
经营范围	企业管理咨询，房地产开发经营，餐饮企业管理，市场营销策划，从事计算机科技、生物科技专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务，网页设计，仓储服务（除危险品），装卸服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】		
持股比例	直接持有 99.01%股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2024 年 12 月 31 日 /2024 年度	2023 年 12 月 31 日 /2023 年度
	总资产	10,232,326.96	10,163,260.31
	负债	9,921,593.61	9,918,841.14
	净资产	310,733.35	244,419.17
	营业收入	1,599.81	942.96
	净利润	66,314.18	15,736.27

2、上海新城旭嘉企业管理有限公司

公司名称	上海新城旭嘉企业管理有限公司		
成立日期	2022 年 10 月 13 日		
营业期限	2022 年 10 月 13 日至 2042 年 10 月 12 日		
注册资本	500 万元人民币		
法定代表人	杨可		
注册地址	上海市普陀区中江路 388 弄 6 号 10 层 10-07 室		
统一社会信用代码	91310107MAC1LTXR4P		
经营范围	一般项目：企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；企业形象策划；软件开发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		

持股比例	间接持有 99.01%的股份		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2024 年 12 月 31 日 /2024 年度	2023 年 12 月 31 日 /2023 年度
	总资产	6,288,817.91	1,506,644.74
	负债	6,288,415.70	1,505,814.35
	净资产	402.21	830.39
	营业收入	-	-
	净利润	-428.18	750.28

3、上海新城创域房地产有限公司

公司名称	上海新城创域房地产有限公司		
成立日期	2011 年 5 月 10 日		
营业期限	2011 年 5 月 10 日至 2041 年 5 月 9 日		
注册资本	2,000 万元人民币		
法定代表人	李芝玲		
注册地址	上海市嘉定区南翔镇真南路 4929 号 1 幢 11 层 1113 室		
统一社会信用代码	9131011457415034XJ		
经营范围	许可项目：房地产开发经营。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准】 一般项目：企业管理咨询；市场营销策划；规划设计管理；招投标代理服务；工程管理服务；商业综合体管理服务；咨询策划服务；财务咨询。【除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动】		
持股比例	间接持有 98.74%的股份		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2024 年 12 月 31 日 /2024 年度	2023 年 12 月 31 日 /2023 年度
	总资产	7,347,019.36	7,280,497.55
	负债	7,335,019.03	7,261,202.47
	净资产	12,000.33	19,295.08
	营业收入	11,086.64	10,363.55
	净利润	-7,294.75	-4,622.22

4、上海煜璞贸易有限公司

公司名称	上海煜璞贸易有限公司
成立日期	2018 年 5 月 10 日

营业期限	2018 年 5 月 10 日至 2048 年 5 月 9 日		
注册资本	11,000 万元人民币		
法定代表人	胡华新		
注册地址	上海市普陀区中江路 388 弄 6 号 13 楼 13-06 室		
统一社会信用代码	91310107MA1G0NDW0E		
经营范围	一般项目：销售：林业产品、建筑建材、建筑装饰材料、保温材料、日用品；工程管理服务；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；安全咨询服务；商务代理代办服务；采购代理服务；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；园林绿化工程施工；金属门窗工程施工；土石方工程施工。【除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动】 许可项目：货物进出口；技术进出口。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准】		
持股比例	间接持有 100%的股份		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2024 年 12 月 31 日 /2024 年度	2023 年 12 月 31 日 /2023 年度
	总资产	18,896,560.28	19,066,470.89
	负债	18,833,500.20	19,003,169.10
	净资产	63,060.09	63,301.79
	营业收入	313,737.50	363,018.95
	净利润	-241.70	-883.35

（二）发行人合营、联营公司情况

图表 5-22 截至 2024 年末公司主要合营、联营公司情况

序号	合营或联营企业名称	与本企业关系
1	乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	合营公司
2	嘉善盛泰置业有限公司	合营公司
3	成都市美曜房地产开发有限公司	合营公司
4	南通恒泽房地产有限公司	合营公司
5	邳州市碧桂园房地产开发有限公司	合营公司
6	长沙乾璟置业有限公司	合营公司
7	重庆蓝波湾置业有限公司	合营公司
8	天津市淀兴房地产开发有限公司	合营公司
9	日照亿昶房地产开发有限公司	合营公司
10	嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	合营公司
11	烟台恒睿房地产开发有限公司	合营公司
12	天津新城宝郡房地产开发有限公司	合营公司
13	镇江颐发房地产开发有限公司	合营公司
14	九江市悦祥房地产开发有限公司	合营公司
15	邳州锦道房地产开发有限公司	合营公司
16	邳州珍宝岛房地产有限公司	合营公司

序号	合营或联营企业名称	与本企业关系
17	芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	合营公司
18	湖北悦龙苑房地产开发有限公司	合营公司
19	常熟中置房地产有限公司	合营公司
20	嘉善尚湾房地产开发有限公司	合营公司
21	武汉恒烨房地产开发有限公司	合营公司
22	成都融辉桥宇置业有限公司	合营公司
23	莒县悦隽置业有限公司	合营公司
24	北京新城金郡房地产开发有限公司	合营公司
25	苏州盛玺房地产有限公司	合营公司
26	聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	合营公司
27	成都兴青房地产开发有限公司	合营公司
28	温州新城亿博房地产开发有限公司	合营公司
29	天津新城璞晖房地产开发有限公司	合营公司
30	镇江亿腾房地产开发有限公司	合营公司
31	淮安新碧房地产开发有限公司	合营公司
32	绍兴豪湖房地产开发有限公司	合营公司
33	天津俊安房地产开发有限公司	合营公司
34	阜阳中之环置业有限公司	合营公司
35	潍坊亿昌房地产开发有限公司	合营公司
36	天津璞华贸易有限公司	合营公司
37	北京悦创房地产开发有限公司	合营公司
38	天津新城悦茂房地产开发有限公司	合营公司
39	昆山德睿房地产开发有限公司	合营公司
40	南京新保弘房地产有限公司	合营公司
41	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	合营公司
42	天津璞宏房地产开发有限公司	合营公司
43	淮安市尚诚置业发展有限公司	合营公司
44	成都市鸿卓房地产开发有限公司	合营公司
45	如皋市恒昱房地产有限公司	合营公司
46	苏州睿致房地产开发有限公司	合营公司
47	青岛达铭房地产开发有限公司	合营公司
48	河南舜杰置业有限公司	合营公司
49	台州新城鸿盛企业管理有限公司	合营公司
50	天津金拓房地产开发有限公司	合营公司
51	南京弘新房地产开发有限公司	合营公司
52	上海嘉禹置业有限公司	合营公司
53	上海玺越房地产开发有限公司	合营公司
54	漯河市鸿耀置业有限公司	合营公司
55	黄冈市碧达房地产开发有限公司	合营公司
56	温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	合营公司
57	连云港鸿恒房地产开发有限公司	合营公司
58	常熟市新碧房地产开发有限公司	合营公司
59	苏州嘉众房地产开发有限公司	合营公司
60	上海睿涛房地产开发有限公司	合营公司
61	荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	合营公司
62	杭州新城松郡房地产开发有限公司	合营公司
63	杭州昌益商务信息咨询有限公司	合营公司
64	瑞安市鸿熹置业有限公司	合营公司
65	重庆柯爵企业管理有限公司	合营公司

序号	合营或联营企业名称	与本企业关系
66	昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	合营公司
67	上海佳朋房地产开发有限公司	合营公司
68	上海碧沔投资管理有限公司	合营公司
69	金华锦海置业有限公司	合营公司
70	四川万合鑫城置业有限公司	合营公司
71	常熟万中城房地产有限公司	合营公司
72	重庆首铭房地产开发有限公司	合营公司
73	湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	合营公司
74	上海斐捷企业管理有限公司	合营公司
75	湖州碧海耀光房地产开发有限公司	合营公司
76	南通暄玺房地产有限公司	合营公司
77	南昌尧远企业管理有限公司	合营公司
78	南京旭新天置业有限公司	合营公司
79	南京招锦弘新房地产开发有限公司	合营公司
80	佛山锦宏置业有限公司	合营公司
81	温州和枫商务信息咨询有限公司	联营公司
82	新昌县富高置业有限公司	联营公司
83	南昌市政融洪政置业有限公司	联营公司
84	上海曼翊企业管理有限公司	联营公司
85	淄博华云创佳置业有限公司	联营公司
86	镇江广丰房地产有限公司	联营公司
87	南京崇茂置业有限公司	联营公司
88	江阴市合诚房地产开发有限公司	联营公司
89	东台市新碧房地产开发有限公司	联营公司
90	常州晟铭房地产开发有限公司	联营公司
91	常熟金俊房地产开发有限公司	联营公司
92	扬州启辉置业有限公司	联营公司
93	嘉善骏盛房地产开发有限公司	联营公司
94	苏州骁竣房地产开发有限公司	联营公司
95	常州恒劲房地产开发有限公司	联营公司
96	常州绿都房地产有限公司	联营公司
97	张家港恒旭房地产开发有限公司	联营公司
98	泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	联营公司
99	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	联营公司
100	常州祥泰房地产开发有限公司	联营公司
101	常州新城悦兴房地产开发有限公司	联营公司
102	鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	联营公司
103	长沙茂想置业有限公司	联营公司
104	泰安新城悦泰房地产开发有限公司	联营公司
105	南宁招商汇泽房地产有限公司	联营公司
106	南京振新业房地产开发有限公司	联营公司
107	苏州兆达房地产开发有限公司	联营公司
108	南京新振城房地产开发有限公司	联营公司
109	淮安瑞悦房地产开发有限公司	联营公司
110	淮安市恒淮房地产开发有限公司	联营公司
111	重庆美城金房地产开发有限公司	联营公司
112	济南世茂新纪元置业有限公司	联营公司
113	镇江悦璟房地产开发有限公司	联营公司

序号	合营或联营企业名称	与本企业关系
114	平湖市卓耀房地产开发有限公司	联营公司
115	长沙梦茂置业有限公司	联营公司
116	常州亿泰房地产开发有限公司	联营公司
117	南通招鑫置业有限公司	联营公司
118	常州恒旭房地产开发有限公司	联营公司
119	盐城鸿盛房地产开发有限公司	联营公司
120	苏州正信置业发展有限公司	联营公司
121	吾盛（上海）能源科技有限公司	联营公司
122	上海任素数码科技有限公司	联营公司
123	鼎信长城投资管理集团有限公司	联营公司
124	镇江恒祥房地产开发有限公司	联营公司
125	绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	联营公司
126	南通市鸿茂房地产有限公司	联营公司
127	苏州金世纪房地产开发有限公司	联营公司
128	台州锦昌置业有限公司	联营公司
129	威信广厦模块住宅工业有限公司	联营公司
130	绍兴保骏置地有限公司	联营公司
131	南通恒耀房地产开发有限公司	联营公司
132	无锡市晨业房地产有限公司	联营公司
133	嘉善裕辰房地产开发有限公司	联营公司
134	如皋市鸿璟房地产有限公司	联营公司
135	苏州晟铭房地产开发有限公司	联营公司
136	上海顺奚企业管理合伙企业（有限合伙）	联营公司
137	苏州胜悦房地产开发有限公司	联营公司
138	合肥新城创域房地产有限公司	联营公司
139	杭州聚帆企业管理有限公司	联营公司
140	台州德新园置业有限公司	联营公司
141	合肥盛卓房地产开发有限公司	联营公司
142	苏州市龙光骏誉房地产有限公司	联营公司
143	常州新城鸿茂房地产开发有限公司	联营公司
144	青岛双城房地产有限公司	联营公司
145	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	联营公司
146	南通卓苏房地产开发有限公司	联营公司
147	杭州英源贸易有限公司	联营公司
148	天津昌胜房地产信息咨询有限公司	联营公司
149	杭州驭徽置业有限公司	联营公司
150	保定市爱之谷置业有限公司	联营公司
151	南京新劲联房地产开发有限公司	联营公司
152	南通建秀咨询管理有限公司	联营公司
153	正盛（广州）置业发展有限公司	联营公司
154	平湖恒璟房地产开发有限公司	联营公司
155	衢州亿佳企业管理有限公司	联营公司
156	苏州聿雅房地产开发有限公司	联营公司
157	上海铭崧企业管理有限公司	联营公司
158	保定市爱之晴置业有限公司	联营公司
159	上海钦波置业有限公司	联营公司
160	金华新城亿佳房地产开发有限公司	联营公司
161	常州凯拓房地产开发有限公司	联营公司

序号	合营或联营企业名称	与本企业关系
162	唐山荣禄房地产开发有限公司	联营公司
163	南通市鼎熹置业有限公司	联营公司
164	苏州正冠房地产开发有限公司	联营公司
165	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	联营公司
166	扬州新城亿晟房地产开发有限公司	联营公司
167	张家港市祥盛房地产开发有限公司	联营公司
168	苏州灏溢房地产开发有限公司	联营公司
169	广州市方圆乐杰实业投资有限公司	联营公司
170	云南骏苑房地产开发有限公司	联营公司
171	如皋市鸿鑫房地产有限公司	联营公司
172	常州亿隆房地产开发有限公司	联营公司
173	宁波森尼企业管理咨询有限公司	联营公司
174	嘉兴佳钇企业管理有限公司	联营公司
175	上海万之城房地产开发有限公司	联营公司
176	重庆亿臻房地产开发有限公司	联营公司
177	青岛汇海通置业有限公司	联营公司
178	常熟亿璟房地产有限公司	联营公司
179	杭州玖远置业有限公司	联营公司
180	乐清市梁荣置业有限公司	联营公司
181	重庆业博实业有限公司	联营公司
182	上海栖荔企业管理有限公司	联营公司
183	苏州金涵泽商务信息咨询有限公司	联营公司
184	苏州正丰置业发展有限公司	联营公司
185	南京锐昱房地产开发有限公司	联营公司
186	宁波亿兴企业管理有限责任公司	联营公司
187	常熟新城悦欣房地产开发有限公司	联营公司
188	常州东南经济开发有限公司	联营公司

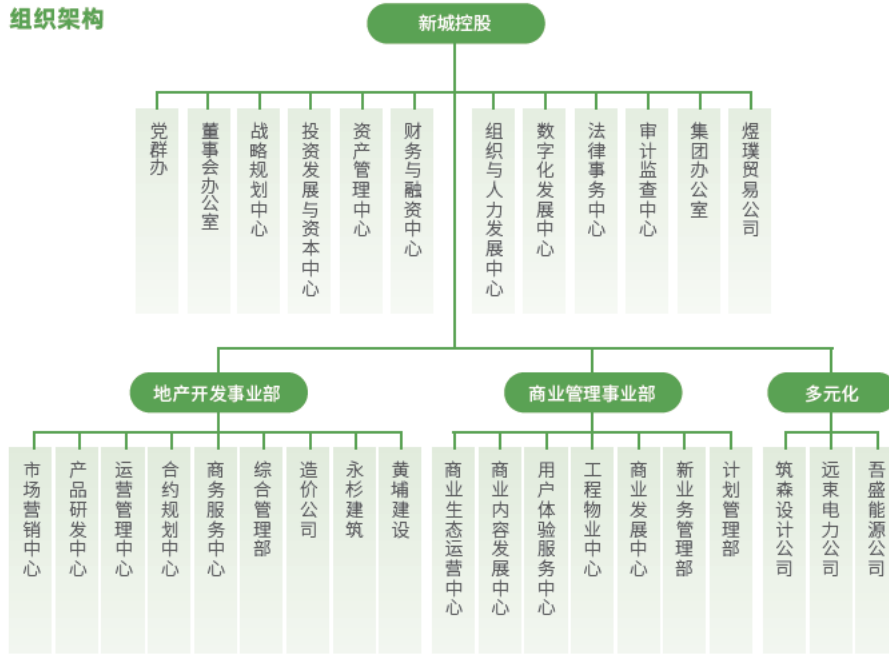
（三）主要参股公司及对企业有重要影响的关联方

截至报告期末，发行人无对其收入占比较高、资产占比较高影响重大的参股企业及其他对企业有重大影响的关联方。

六、公司内部机构设置情况

图表 5-23 公司组织结构

组织架构



注：截至 2023 年末

（一）治理结构

新城控股根据《公司法》、《证券法》、《证券公司监督管理条例》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的规定，建立了由股东会、董事会和经营管理层组成的治理架构，形成了权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制。新城控股制订了《公司章程》以及《股东会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《董事会秘书工作规则》、《总裁工作细则》等相应配套的规章制度，明确了董事会、经营管理层之间的权责范围和工作程序，规范和完善了新城控股的治理结构。董事会设立了战略委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会及审计委员会等专门工作机构，并制定了相应的工作细则和管理制度，有效增强了董事会决策的客观性、科学性新城控股根据《公司法》、《证券法》、《证券公司监督管理条例》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的规定，建立了由股东会、董事会和经营管理层组成的治理架构，形成了权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制。新城控股制订了《公司章程》以及《股东会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《董事会秘书工作规则》、《总裁工作细则》等相应配套的规章制度，明确了董事会、经营管理层之间的权责范围和工作程序，规范和完善了新城控股的治理结构。董事会设立了战略委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会及审计委员会等专门工作机构，并制定了相应的工作细则和管理制度，有效增强了董事会决策的客观性、科学性。

最近三年，发行人相关机构均按照《公司法》、公司章程及相关制度的规定履行相关职能，运行情况良好。

1、股东会

根据新城控股《公司章程》的规定，股东会是新城控股的权力机构，依法行使下列职权：

- (1) 选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；
- (2) 审议批准董事会的报告；
- (3) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (4) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (5) 对发行公司债券作出决议；
- (6) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (7) 修改《公司章程》；
- (8) 对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决议；
- (9) 审议以下担保事项：
 - a. 单笔担保额超过公司最近一期经审计净资产 10% 的担保；
 - b. 公司及公司控股子公司的对外担保总额，超过最近一期经审计净资产的 50% 以后提供的任何担保；
 - c. 公司及其控股子公司对外提供的担保总额，超过公司最近一期经审计总资产 30% 以后提供的任何担保；
 - d. 公司在一年内向他人提供担保的金额超过公司最近一期经审计总资产 30% 的担保；
 - e. 为资产负债率超过 70% 的担保对象提供的担保；
 - f. 对股东、实际控制人及其关联方提供的担保；
 - g. 法律、法规及规范性文件规定的其他应由股东会审议的担保行为。
- (10) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；
- (11) 审议公司与关联人发生的交易金额在 3000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易（获赠现金资产、提供担保以及单纯减免公司义务的债务除外）；
- (12) 审议批准变更募集资金用途事项；
- (13) 审议股权激励计划和员工持股计划；

(14) 根据法律法规及《上海证券交易所股票上市规则》的规定，按以下原则对董事会进行授权：

a.以公司的经营发展为主旨，遵循灵活、务实的原则，在不违反法律规定及公司章程的前提下，科学决策，避免过多的繁琐程序，顺利、高效地执行公司经营决策；

b.保证股东能够依法行使权利。不损害公司及全体股东、尤其是中小股东的合法权益；

(15) 审议法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定应当由股东会决定的其他事项。

股东会可以授权董事会对发行公司债券作出决议。除法律、行政法规、部门规章另有规定外，上述股东会的职权不得通过授权的形式由董事会或其他机构和个人代为行使。

2、董事会

(1) 董事会的构成

新城控股董事会由 5-11 名董事组成，全部由股东会选举产生。董事会设董事长 1 名，董事长是公司的法定代表人。董事长由公司董事担任，由董事会以全体董事的过半数选举产生。

(2) 董事会的职权

根据《公司章程》的规定，董事会行使下列职权：

- 1) 召集股东会，并向股东会报告工作；
- 2) 执行股东会的决议；
- 3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- 4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 5) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- 6) 拟订公司重大收购或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- 7) 在公司股东会的授权范围内，决定公司发行股份、发行公司债券、对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保、委托理财、关联交易、对外捐赠等事项；
- 8) 审议与关联自然人发生的交易金额（包括承担的债务和费用）在 30 万元人民币以上；与关联法人（或者其他组织）发生的交易金额在 300 万元人民币以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上的关联交易事项（对外担保，提供财务资助，以及获赠现金资产、获得债务减免等不涉及对价支付、不附有任何义务的交易除外）；

9) 在公司股东大会的授权范围内，审议除需经公司股东大会审议批准以外的公司担保事项；

10) 决定公司内部管理机构的设置；

11) 聘任或者解聘公司总裁（经理）、董事会秘书等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；根据总裁（经理）的提名，聘任或者解聘公司联席总裁、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

12) 制订公司的基本管理制度；

13) 制订《公司章程》的修改方案；

14) 管理公司信息披露事项；

15) 向股东会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

16) 听取公司总裁（经理）的工作汇报并检查总裁（经理）的工作；

17) 根据法律法规及《上海证券交易所股票上市规则》的规定，按以下原则对董事长进行授权：

①以公司的经营发展为主旨，遵循灵活、务实的原则，在不违反法律规定及公司章程的前提下，科学决策，避免过多的繁琐程序，顺利、高效地执行公司经营决策；

②不得损害公司及全体股东的利益；

18) 法律、行政法规、部门规章或《公司章程》授予的其他职权。本条前款所规定的各个事项达到需提交股东会审议的，董事会审议后还应提交股东会审议。

公司发生的财务资助交易事项，除应当经全体董事的过半数审议通过外，还应当经出席董事会会议的三分之二以上董事审议通过。

资助对象为公司合并报表范围内的控股子公司，且该控股子公司其他股东中不包含公司的控股股东、实际控制人及其关联人的，可以免于适用前款规定。

公司发生的交易（对外担保、提供财务资助除外）达到下列标准之一的，由董事会进行审议：

1) 交易涉及的资产总额（同时存在账面值和评估值的，以高者为准）占公司最近一期经审计总资产的 30%以上；

2) 交易标的（如股权）涉及的资产净额（同时存在账面值和评估值的，以高者为准）占公司最近一期经审计净资产的 30%以上，且绝对金额超过 3000 万元；

3) 交易的成交金额（包括承担的债务和费用）占公司最近一期经审计净资产的 30%以上，且绝对金额超过 3000 万元；

4) 交易产生的利润占公司最近一个会计年度经审计净利润 30%以上, 且绝对金额超过 300 万元;

5) 交易标的(如股权)在最近一个会计年度相关的营业收入占公司最近一个会计年度经审计营业收入的 30%以上, 且绝对金额超过 3000 万元;

6) 交易标的(如股权)在最近一个会计年度相关的净利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 30%以上, 且绝对金额超过 300 万元。

上述指标计算中涉及的数据如为负值, 取其绝对值计算。本条前款所规定的各个事项达到需提交股东会审议的, 董事会审议后还应提交股东会审议。

董事长行使下列职权:

- 1) 主持股东会和召集、主持董事会会议;
- 2) 督促、检查董事会决议的实施情况;
- 3) 签署公司的股票、债券、及其他有价证券;
- 4) 签署董事会重要合同、重要文件及其他应由公司法定代表人签署的其他文件;
- 5) 根据法律、行政法规、部门规章、《公司章程》的规定或在股东会和董事会授权范围内, 批准各类交易及融资事项;
- 6) 行使法定代表人的职权;
- 7) 在发生自然灾害等不可抗力的紧急情况下, 对公司事务行使符合法律规定和公司利益的特别处置权, 并在事后向公司董事会和股东会报告;
- 8) 根据法律、行政法规、部门规章、《公司章程》的规定行使或董事会授予的其他职权。

3、公司管理层

根据《公司章程》, 公司设总裁(经理)一人, 根据需要可设联席总裁若干名, 由董事会聘任和解聘。公司总裁(经理)、联席总裁、财务负责人、董事会秘书以及其他由董事会聘请并确认的, 对公司经营及投资有重大影响的管理人员为公司高级管理人员。

总裁(经理)对董事会负责, 行使下列职权:

- (1) 主持新城控股的生产经营管理工作, 组织实施董事会决议, 并向董事会报告工作;
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案;
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案;
- (4) 拟订公司的基本管理制度;

- (5) 制定公司的具体规章;
- (6) 提请董事会聘任或者解聘公司联席总裁、财务负责人;
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;
- (8) 《公司章程》和董事会授予的其他职权。

(二) 发行人主要职能部门职责

发行人目前下设党群办、董事会办公室、战略规划中心、投资发展与资本中心、资产管理中心、财务与融资中心、组织与人力发展中心、数字化发展中心、法律事务中心、审计监查中心、集团办公室、煜璞贸易公司、地产开发事业部及商业管理事业部等部门。主要部门的职责和业务范围如下:

1、董事会办公室职责

(1) 董事会、股东会会议

- 1) 按照法定程序筹备董事会会议。
- 2) 负责公司董事会会务组织和会议文件起草工作。
- 3) 列席董事会会议并作记录。

(2) 证券事务管理

- 1) 研究、制定集团上市方案，并筹备上市工作。
- 2) 制定集团上市宣传策划方案，调查分析研究同板块上市公司的基本情况及市场表现。
- 3) 负责制订公司股权、债券融资方案及年度分红、转增股本方案。
- 4) 负责公司与中国证券登记结算公司的网络联系并及时提供各类数据。
- 5) 负责公司的股份登记、股份的托管与转托管，建立公司股东数据信息库。
- 6) 负责与监管部门的联系，组织完成监管机构布置的任务。

(3) 投资者关系管理

- 1) 协助董事了解法律法规、公司章程对其设定的责任。
- 2) 接待投资机构和股东的来访、回答咨询、联系股东。
- 3) 负责企业股权融资的接洽工作。

(4) 信息披露

- 1) 负责向董事会以书面形式提供信息披露所需要的资料和信息。
- 2) 协调和组织上市公司信息披露事宜，包括建立信息披露的制度。
- 3) 负责信息的保密工作，制订保密措施。

4) 内幕信息泄露时, 及时采取补救措施加以解释和澄清, 及时向集团领导汇报, 并按规定报告证券监管部门。

(5) 公司资料准备

- 1) 负责向监管部门提交董事会报告和文件。
- 2) 负责保管上市公司资料。
- 3) 负责建立健全董事会的档案资料并归档存放。

(6) 其他

- 1) 协助董事会依法行使职权, 在董事会做出违反法律法规的决议时, 及时提醒董事会, 如果董事会坚持做出上述决议的, 应当把情况记录在会议记录上, 并将会议记录立即提交公司全体董事。
- 2) 为集团重大决策提供咨询和建议。
- 3) 董事会授权的其他事务。

2、审计监查中心职责

(1) 部门建设

- 1) 负责建立集团审计与内控体系, 健全各项管理流程、制度与标准, 并组织实施。
- 2) 组织审计资源, 制定年度审计计划, 报董事会审计委员会审批后执行。
- 3) 建立健全各项审计业务制度。

(2) 内部综合

- 1) 根据年度审计工作计划, 对集团总部、各事业部及职能部门、城市公司(项目公司)的经营业务与管理活动进行全面的例行管理审计。
- 2) 评价公司各级组织经营活动及目标实现情况, 提出管理建议, 督促整改及管理提升。

(3) 专项审计

根据年度审计工作计划及公司经营管理需要, 对特定项目、业务或人员开展专项审计工作, 主要有工程专项审计、成本专项审计、营销专项审计、行政人事专项审计、财务专项审计、招商专项审计、商业管理专项审计、投诉举报专项审计、离任审计等。

(4) 内部控制与风险管理

- 1) 根据公司经营管理需要, 负责对集团内部控制体系进行评估, 对内控制度完整性、合理性及实施有效性进行检查评估, 提出改进建议。

2) 对重点业务流程进行跟踪监督, 关键控制点与风险点的稽核与检查, 进行风险监控、分析、评估与总结。

3) 强化风控管理, 规避控制风险。

(5) 其他

完成公司管理层及审计委员会安排的其他工作任务。

3、集团办公室职责

根据公司管理层指示, 收集决策所需的资讯, 提供相关支持; 根据集团战略和年度经营目标, 组织编制集团整体年度经营计划, 建立集团运营管理体系; 负责集团总部经营会议的组织筹备工作、集团总部设备管理及维护、会务及其他后勤工作等; 负责集团组织架构设置、权责界面优化; 负责集团、事业部制度编制、审核、修订及发布; 负责集团档案管理体系及信息化建设; 负责公司公共关系资源梳理, 协助公司高层处理公共关系事务。

4、财务与融资中心

通过制定各项财务及融资管理制度, 并不断迭代和组织实施, 促进财务及融资管理标准化, 优化组织架构和业务流程, 提升集团经营管理水平, 控制与防范重大经营风险。

根据变化中的各类业务场景, 提出财务信息化高效解决方案, 促进信息化及一体化水平, 助力运营效率提升。

派驻业务板块, 执行预算管控, 开展财务运营分析, 助力业务经营提升, 实现资产价值。

管理资金收付、融资提、还款, 提升资金周转效率, 保障资金安全。

优化财务报表及资本结构, 对外披露报表数据。开展同行财务报表分析对标。

标准化、高效化完成核算、支付等具体财务工作, 确保数据及时性、准确性。

5、资产管理中心

(1) 持有资产的价值管理

1) 现有持有资产的租赁价格标准管理。

2) 持有资产的价值评估管理。

(2) 资产收购管理

1) 资产收购的目标筛选与评估。

2) 资产收购的实施与管理。

(3) 资产管理

- 1) 建立集团资产状况的动态信息平台。
- 2) 研究资产分类、评价标准，对集团资产运行状况进行监控和评价。
- 3) 按照政府主管部门规定，会同财务管理中心，负责集团产权登记、界定、评估和交易管理。

6、组织与人力发展中心职责

(1) 组织管理

- 1) 负责集团组织架构设置及优化。
- 2) 负责集团总部人员编制管理。

(2) 人力资源规划

1) 根据集团中长期战略规划，制定集团人力资源规划，审批事业部的人力资源规划，并组织实施。

- 2) 负责集团总部年度人力资源盘点，提出相应的建议。

(3) 绩效管理

- 1) 组织制订集团总部员工绩效管理方案。
- 2) 根据集团总部绩效管理方案，组织制定集团总部员工的绩效管理方案，培训、指导其制定内部绩效管理方案，并实施绩效考评。
- 3) 根据组织绩效和员工绩效，提出集团总部员工考核建议。
- 4) 执行集团总部奖惩、晋升制度，保证各项激励措施能及时、合理实施。

(4) 人员招聘

- 1) 制定集团总部招聘计划、招聘及录用工作，满足集团总部对人力资源的需求。
- 2) 负责集团总部人员的招聘。
- 3) 负责招聘渠道的建设和维护。

(5) 基础人事管理

- 1) 编制员工手册。
- 2) 负责集团总部员工劳动合同管理。
- 3) 负责集团总部员工入职、转正、调薪、离职等日常人事异动手续的办理。
- 4) 负责集团总部员工养老、医疗、失业、生育、财产、人身安全、住房公积金等各类保险的办理和费用扣缴，及其与工资、保险等凭证相关的汇总保管工作。
- 5) 负责集团总部员工及跨事业部调岗手续的办理。
- 6) 负责集团总部员工信息维护。

7) 负责集团总部离职面谈。

8) 负责调解和处理集团总部员工提出的申诉意见与劳资纠纷。

(6) 薪酬福利管理

1) 负责建立、维护集团薪酬管理体系，保证薪酬体系的合理性。

2) 负责集团薪酬总额的预算、员工工资的结算。

3) 负责权限范围内激励体系的制订。

(7) 培训管理（人才发展）

1) 建立集团总部培训体系，建立集团内外部培训资源库和培训课程体系。

2) 负责编制集团总部培训预算。

3) 组织培训需求调查，汇总、编制集团年度、月度培训计划并组织、检查实施。

4) 负责集团总部培训的日常工作。

5) 评价培训效果和督促各部门的内部培训工作。

6) 负责集团人才梯队的建立和培养。

7) 负责集团总部员工职业生涯规划指导、实施。

(8) 雇主品牌与校园招聘

1) 负责集团雇主品牌研究管理，并负责品牌资源管理。

2) 根据雇主品牌建设策略，负责牵头和策划全集团校园招聘活动。

3) 组织校园招聘需求调研，并组织校园招聘。

4) 组织开展校企合作计划，如校园俱乐部活动。

5) 组织开展校园实习生计划。

(9) 企业文化与员工关系

1) 组织集团企业文化载体建设。

2) 完善员工沟通制度，拓展沟通管道，建立内部良好的沟通氛围。

3) 负责集团员工访谈。

4) 建设与维护集团企业文化理念和核心价值观。

5) 集团企业文化活动策划与组织。

(10) 法务管理

1) 收集房地产相关法律、法规，建立健全集团法规汇编、案例等知识库，开展法律知识培训。

2) 协助集团领导正确执行国家法律、法规和政策,对集团重大经营决策提供法律意见。

3) 参与集团总部重要决议、规章制度及重大经济活动相关的法律文书的起草和修订。

4) 负责处理集团总部仲裁法律事务、诉讼法律事务和非诉讼法律事务。

5) 为集团总部提供商务活动所需的法律咨询服务与法律支持服务。

6) 参与集团规章制度的制定和合法性审查工作。

7) 负责制订集团有关合同的管理办法。

8) 负责集团总部发起合同的审核(事业部合同由事业部法务进行审核)。

9) 参与集团总部重大对外合同有关条款的谈判、处理合同中有关法律事务。

10) 负责对集团总部有关合同的执行进行监督、检查。

11) 负责集团总部外聘法律顾问的选择考查、合同签订、日常工作安排、费用审核等管理工作。

(11) 执照管理

1) 负责集团营业执照、法人代码证书、开发资质等的注册、年度审核及变更工作。

2) 负责集团营业执照、法人组织机构代码证书等各类证照的申办、变更和注销工作。

(12) 档案管理

1) 负责集团档案管理体系和制度的建设和完善。

2) 负责集团总部档案(包括文件、合同、协议等)的收集、归档、整理、保管、统计、借阅服务等工作,并负责集团档案库房的管理工作。

3) 组织对集团各部门档案管理工作进行监督、检查、指导,开展档案管理业务培训和交流。

(13) 会务管理

1) 负责集团年会的组织筹备工作。

2) 负责建立集团办公类固定资产(电话、电脑、打印机等)和办公用品的配置标准。

3) 负责集团总部办公用品的统一采购。

4) 负责集团总部办公类固定资产和办公用品的验收、入库、登记和领用等管理。

5) 负责集团总部公务车的调度、养护、修理、使用、年审、建立车辆档案等车务管理工作。

6) 负责集团及事业部总部办公环境卫生、植物养护管理。

7) 负责集团及事业部总部办公区的水电费缴纳。

- 8) 负责集团食堂及会议中心管理。
- 9) 负责集团及前台管理。
- 10) 负责集团总部礼品采购及保管（各事业部负责本事业部礼品、礼金申请领用）。
- 11) 集团公益活动的组织与管理。
- 12) 负责集团总部公文的统一分类、编号、打印、下发、修订与存档保管等工作。
- 13) 负责以集团总部名义发文的文件编号、登记管理。[纳入行政人事中心]。

7、法律事务中心

（1）公司法律风控合规管理

制定全公司各业务类型的法律风控红线，梳理底线思维，明确合规管理要求，制作法律风险管理手册，搭建法律风险管理系统平台。

（2）公司重大疑难法律问题监控&处理

（3）公司法律信息化管理

在合同、非合同、法律风险管理、培训、公证等多个法律业务端口实现法律管理信息化。

（4）投融资并购法律服务

（5）集团法务管理制度的制定者

通过制定各项法务管理制度，并不断根据业务发展情况修订、完善和组织实施，促进法务管理标准化、提升集团风控合规管理水平，控制与防范重大经营风险。

8、投资发展与资本中心

搭建公司投资拓展体系的制度规范、流程及标准体系，持续迭代项目投资标准及评价模型，完善拓展工具，助力一线拓展业务。

全力获取商业和住宅项目的合作资源。

严格恪守公司投资红线，依托公司投资模型，做好项目拓展全流程业务的统筹把控。

对大区公司住宅类项目拓展业务进行管控，履行评估与考核职责，做好培训赋能和管理支持工作。

强化大资产管理模式，实现资本与合作类事务募、投、管、退一体化管理。

9、煜璞贸易公司

确保管理范围内材料质优价廉、供货及时，确保项目顺利交付或开业，确保质保期内外材料质量均无重大纰漏，同时配合其他部门优化集团税务结构。

（1）主要职能涵盖制定材料采购方式及签约方式；

(2) 制定工程专业分包材料拆分方式；实行材料集团层面战略集采，监督指导区域战略集采；发布甲限品牌清单，审批一线公司新增属地化甲限品牌；

(3) 统计各项目材料采购计划；沟通协调项目，统筹个项目中材料品牌（含甲指乙供、甲限品牌）及供应商分配；对甲方供材供应商集中采购、集中支付；

(4) 协调甲方供材进度，满足项目工程进度要求；项目材料飞检及抽样检测。

10、地产开发事业部

地产开发事业部下设产品研发中心、运营管理中心、市场营销中心、合约规划中心、综合管理部、造价公司、永杉建筑和黄浦建设公司。

产品研发中心负责构建全品类全业态产品标准化体系的研究，推动绿色建筑的研究及落地，进行全品类全业态项目设计全流程管理及咨询，为公司创造价值；

运营管理中心负责全品类全业态(住宅、商业、酒店)项目计划全过程管控、工程全过程管控、品质全过程管控、客户服务全过程管控，为客户提供高价值产品与服务；

市场营销中心负责对房地产市场政策及客户特征及需求进行研究，为公司经营决策、产品体系优化提供信息输入；全品类全业态（住宅、商铺、车位、办公）的销售（指标、价格、推广、渠道、费用等），实现产品的变现，兑现项目价值；

合约规划中心负责全品类全业态项目的合约全过程（管理成本、招采，供应商管理等），确保项目开发全周期成本可控、进度及质量满足项目开发要求，打造具有竞争力的成本管控体系与供应能体系；

综合管理部以推动公司经营目标达成为核心，完善公司管理体系，助推公司管理能力的提升；

造价公司主要负责招标工作、预结算工作、成本管理、数据库建立和现场巡检。

11、商业管理事业部

商业管理事业部下设商业生态运营中心、商业内容发展中心、用户体验服务中心、工程物业中心、综合管理中心和新业务管理部。

其中商业内容发展中心主要面向 b 端品牌商户，负责商业内容生态组合和业务逻辑的构建，以用户需求为逻辑起点，匹配创新商业内容，为用户创造价值，实现商业价值最大化。核心职能主要有消费需求洞察、内容规划、内容引进与迭代。中心下设招商策划部、大客户一/二部、商业设计部；

用户体验服务中心核心职能是面向 C 端顾客，以用户为中心，以用户洞察为起点，通过内容策划及管理、内外部资源支持，打造全渠道连接触点工具，引流到场，分发到

店，实现核心用户连接及私域流量运营。中心下设营销策划部、流量运营部、资源合作部、智慧商业部；

工程物业中心是商业空间运行的工程物管和室外街销售物业运营主体，致力于各类型资产及项目资产维护，具体负责开业接管与移交、商业空间运维、安全与物管，室外街全周期经营管理、计划管理等；中心下设工程管理部、物业管理部、安全品质部、销售物业部、综合计划部；

综合管理中心承接集团战略，组织事业部战役实施，统筹管理体系及标准建设，负责组织绩效考核、经营计划及目标制定、经营通报评价、收益管理、商业投资研判等工作。中心下设投资研究部、经营管理部、企业管理部；

新业务管理部负责创新类产品如创新街区、酒店及康养项目的经营管理主体；负责创新街区开发运营，街区商业内容规划与引进、商业空间打造及基础运营管理；负责酒店及康养服务标准管理、服务空间优化等整体运营。

（三）发行人内部管理制度

发行人管理体制框架已经形成，建立了重大事项决策制度、重大投融资决策、财务管理、会计核算和预算管理制度、对下属子公司的资产、人员、财务的管理制度、安全生产制度、风险控制制度、担保制度、突发事件应急管理制度等一系列内部控制制度。未来随着整合的推进以及战略规划的实施，相应的管理制度有望逐渐完善。

现将主要制度情况介绍如下：

1、重大事项决策制度

公司重大决策程序按照《公司章程》、《股东会议事规则》、《董事会议事规则》、《总裁工作细则》以及公司其他管理制度的规定进行。根据公司章程和《股东会议事规则》，股东会系公司的最高权力机构，决定公司的经营方针和投资计划，决定公司的一系列重大问题。有关公司经营方针和投资计划、年度财务预决算、增加或减少注册资本、发行公司债券、公司合并、分立解散等事项需经公司股东会审议通过。

新城控股设立董事会，作为新城控股经营决策的常设机构，对股东会负责。董事会依据《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》等规定行使职权。

总裁按照《公司章程》和《总裁工作细则》依法行使职权。总裁主持公司的日常经营管理工作，决定公司的生产经营计划和重大投资方案，执行董事会决议，对董事会负责。

2、财务管理、会计核算和预算管理

公司财务管理中心是负责公司财务管理、会计核算、财务监督与产权事务管理的职能部门。公司财务管理中心设置了资金管理条线、融资管理条线、会计管理条线、预算管理条线、税务管理条线和财务稽查条线等职能条线，各职能条线分工协作，以各自主管的工作对财务管理中心负责。公司各级会计人员具备专业素质，公司建立了持续的会计人员培训制度。

公司已根据相关法律法规、《企业会计准则》和财务报告的内控应用指引，结合房地产行业的行业特性和公司自身的房地产经营特点，建立了行之有效的会计核算和财务管理制度。公司在会计核算和财务管理方面设置了合理的岗位分工，规定了各个岗位的工作权限，配备了与公司发展相适应的财务人员，保证了会计核算和财务管理工作合理有效运行。

3、风险控制

公司建立了风险评估、风险审核和风险防范工作机制，以风险评估为切入点，将风险防范意识和内部控制的理念贯彻到事项决策的各个环节之中。公司在做好内部控制的基础上，根据国家对房地产政策的调整、房地产业务发展要求和外部经营环境的变化，针对风险识别和风险评估结果建立综合决策机制，保证重大事项决策的科学性、合理性。

4、担保制度

为规范公司的对外担保行为，确保投资者的合法权益，保护公司财产安全，降低经营风险，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国担保法》等法律、法规、规范性文件以及《新城控股集团股份有限公司章程》的规定，结合公司的实际情况制定了《新城控股集团股份有限公司对外担保管理制度》。

公司不主动对外提供担保，确需对外提供担保的，由被担保企业向公司提出申请。申请公司提供担保的企业应具有良好的经营状况和相应的偿债能力。

经股东会或董事会审议批准的担保项目，订立书面合同。担保合同符合有关法律法规。

5、关联交易制度

为进一步规范公司的关联交易，确保公司的关联交易行为不损害公司和非关联股东的合法权益，根据法律、法规、规章、规范性文件和《新城控股集团股份有限公司章程》的规定，结合公司的实际情况制定《新城控股集团股份有限公司关联交易管理制度》。

董事与董事会会议决议事项有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。关联董事未主动声明并回避的，知悉情况的董事应要求关联董

事予以回避。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足三人的，应将该事项提交股东会审议。

公司进行关联交易应当签订书面协议，明确关联交易的定价政策。关联交易执行过程中，协议中交易价格等主要条款发生重大变化的，公司应当按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。

6、员工职务行为准则

为规范公司员工在经营管理活动中的行为，切实加强公司廉政建设，营造阳光、廉洁、自律的公司文化，根据国家法律法规和相关政策，结合公司的实际情况，践行“诚实做人、踏实做事”的企业精神，帮助员工健康发展，特制订《新城控股员工职务行为准则》。规范了有关职务权责，对公司财产、人员行为、内外交往等建立了内部管理机制。

7、信息披露制度

发行人对于在经营运作中遇到所有可能影响投资者决策产生重大影响的信息，都会在规定时间内、在规定的媒体上、按规定的程序、以规定的方式向社会公众公布。为此，发行人特别制定了《信息披露管理制度》以加强信息披露事务管理，保护投资者合法权益。

8、安全生产制度

为加强发行人生产工作的劳动保护、改善劳动条件，保护劳动者在生产过程中的安全与健康，促进公司事业的发展，根据有关劳动保护的法令、法规等有关规定，结合公司的实际情况制订安全生产制度。各下属子公司在“安全第一，预防为主，综合治理”的方针，制定了切实可行的工程安全管理制度并定期进行安全专项检查工作。

9、突发事件应急管理制度

为应对突发事件，发行人建立了突发事件应急管理制度，制订了应急预案体系，成立重大突发事件应急管理领导小组构架和运行机制，并建立应急保障预案和监督管理机制。在突发事件内控方面，发行人通过加强各项制度中对于突发事件的应对条例，形成了董事会和经营管理层相互配合，相互制衡的较为完善的公司治理结构。

10、重大投融资决策

为规范公司重大投融资决策，公司股东会、董事会为公司重大投融资的决策机构，各自在其权限范围内，对公司的重大投融资做出决策。公司董事会战略委员会为领导机构，负责统筹、协调和组织对外投资项目的分析和研究，为决策提供建议。公司财务部

负责投融资的资金和财务管理。由公司财务部负责资金预算、筹措、核算、划拨及清算，协同有关方面办理出资手续、工商登记、税务登记、银行开户等工作，并实行严格的借款、审批与付款手续。

11、对下属子公司的资产、人员、财务的管理制度

为规范公司对下属子公司的财产、人员以及财务等的管理，发行人特别制定了《新城控股集团股份有限公司制度文件员工手册》以加强公司内部管理，其中设立了员工职务行为准则，规范了员工日常经营活动、对公司财产的使用、保密原则以及员工内外交往、个人投资、兼职等行为，且发行人设立了全面、有效的财务管理制度，以及投诉举报和后续的奖励保护、监督的管理机制。

七、发行人董事和高级管理人员基本情况

发行人董事和高级管理人员设置符合《公司法》等法律法规及公司章程要求。董事和高级管理人员的变动均履行了必要的法律程序，符合相关法律、法规和发行人章程的规定，合法有效。截至募集说明书签署日，发行人董事和高级管理人员情况如下：

图表 5-24 公司董事和高级管理人员名单

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
王晓松	董事长、总裁	男	38	2024 年 5 月 29 日	2027 年 5 月 28 日
吕小平	董事	男	64	2024 年 5 月 29 日	2027 年 5 月 28 日
李连军	独立董事、董事会审计委员会委员	男	57	2025 年 3 月 7 日	2027 年 5 月 28 日
徐建东	独立董事、董事会审计委员会委员	男	56	2024 年 5 月 29 日	2027 年 5 月 28 日
姚志勇	独立董事、董事会审计委员会委员	男	52	2025 年 3 月 7 日	2027 年 5 月 28 日
汤国荣	职工董事	男	57	2025 年 5 月 26 日	2027 年 5 月 28 日
管有冬	董事、财务负责人	男	42	2025 年 5 月 26 日	2027 年 5 月 28 日
李峰	董事会秘书	男	45	2024 年 11 月 7 日	2027 年 5 月 28 日

（一）现任董事、高级管理人员简历

截至本募集说明书出具之日，公司现任董事、高级管理人员的简历如下：

1、董事简历

王晓松，男，1987 年 12 月生，2009 年毕业于南京大学环境科学专业，本科学历。曾任江苏新城地产股份有限公司常州公司工程部土建工程师，上海公司工程部助理经

理、项目总经理，江苏新城地产股份有限公司助理总裁兼营销部总经理、董事兼总裁，公司总裁、董事兼总裁。现任公司董事长，新城发展控股有限公司董事长兼非执行董事，新城悦服务集团有限公司非执行董事。

吕小平，男，1961 年 7 月生，高级经济师，中欧国际商学院 EMBA。曾任上海海军 37621 部队副机电长，常柴股份有限公司董事会秘书兼投资部长，江苏新城地产股份有限公司总裁、副董事长。现任公司董事，新城发展控股有限公司执行董事兼行政总裁，新城悦服务集团有限公司非执行董事。

徐建东，男，1969 年 3 月生，三级律师，宁波大学法学学士。曾任武进县第一律师事务所律师，常州精诚律师事务所律师，江苏东浩律师事务所主任律师合伙人。现任公司独立董事，江苏东鼎律师事务所主任律师合伙人，常州仲裁委员会仲裁员，现任公司独立董事。

李连军，男，1968 年 11 月生，上海财经大学会计学博士、复旦大学工商管理博士后，中共党员。江苏省“青蓝工程”中青年学术带头人、江苏省财政厅会计咨询专家、中国注册会计师非执业会员。曾任南京财经大学会计学院副院长（主持工作）。现任公司独立董事，南京财经大学红山学院院长、会计学教授，同时担任浙江正裕工业股份有限公司独立董事。现任公司独立董事。

姚志勇，男，1973 年 6 月生，加州大学洛杉矶分校经济学博士，北京大学硕士、学士，中共党员。曾任北京大学经济学院国际经济系讲师；复旦大学管理学院应用经济学系讲师、副教授。现任公司独立董事，复旦大学管理学院应用经济学系教授、博士生导师，同时担任复旦大学住房政策研究中心执行主任，兼任上海市房产经济学会副会长。现任公司独立董事。

汤国荣，男，1968 年 10 月生，中共党员。1997 年毕业于中共中央党校函授学院经济管理专业，本科学历。曾任江苏五菱柴油机股份有限公司团委书记、厂工会副主席、党支部书记、组织科副科长、劳动人事部部长，江苏新城地产股份有限公司人力资源部经理、总经理、行政人力中心人力资源总监、上海公司副总经理、文旅地产公司副总经理、新城发展控股有限公司综合管理部总经理等职务。现任公司董事、公司助理总裁，新城控股集团工会联合会主席、党委书记。

管有冬，男，1983 年 1 月出生，中欧国际工商学院工商管理硕士。曾任普华永道中天会计师事务所有限公司高级审计员，江苏新城地产股份有限公司财务管理中心会计经

理、助理总经理、财务负责人。现任公司高级副总裁兼财务负责人、董事。

2、非董事高级管理人员简历

李峰，男，1980 年 7 月出生，北京大学经济学硕士学位及哈佛大学工商管理硕士学位（MBA）。曾任波士顿咨询公司咨询助理、咨询顾问、资深顾问，康宁国际特种材料事业部商务总监，霍尼韦尔全球高速增长区战略与市场总监，新城控股集团股份有限公司战略规划中心总经理、资产管理中心总经理、徐州区域公司总经理、山东大区总经理、投资管理部总经理、财务与融资中心副总经理等职务。现任公司董事会秘书、新城控股集团股份有限公司董事会办公室主任。

（二）现任董事、高级管理人员兼职情况

图表 5-25 现任董事、高级管理人员在股东单位任职情况

任职人员	股东单位名称	股东单位担任职务	任期起始日期	任期终止日期
王晓松	新城发展控股有限公司	董事长、非执行董事	2017 年 10 月	2024 年 10 月
	富域发展集团有限公司	董事	2019 年 9 月	2025 年 9 月
	常州德润咨询管理有限公司	执行董事	2019 年 8 月	2025 年 8 月
吕小平	新城发展控股有限公司	执行董事、行政总裁	2016 年 1 月	2025 年 1 月
	富域发展集团有限公司	董事长、总经理	2019 年 9 月	2025 年 9 月
	常州德润咨询管理有限公司	总经理	2017 年 10 月	2026 年 10 月

注：现任董事、高级管理人员在股东单位任职到期均自动连任。

图表 5-26 现任董事、高级管理人员在其他单位任职情况

任职人员	股东单位名称	股东单位担任职务	任期起始日期	任期终止日期
王晓松	新城悦服务集团有限公司	非执行董事	2019 年 7 月	2025 年 7 月
吕小平	新城悦服务集团有限公司	非执行董事	2018 年 10 月	2024 年 10 月
徐建东	江苏东鼎律师事务所	主任律师合伙人	2010 年 9 月	长期
	常州仲裁委员会	仲裁员	2014 年 4 月	长期

八、公司员工情况

图表 5-27 截至 2024 年末公司员工学历构成情况

单位：人、%

教育程度类别	数量	占比
研究生及以上	917	4.60
本科	8,748	43.88
大专	5,628	28.23
高中及中专	3,210	16.10
初中及以下	1,432	7.18

合计	19,935	100.00

图表 5-28 截至 2024 年末公司员工职称构成情况

单位：人、%

专业构成类别	人数	占比
销售人员	5,348	26.83
技术人员	8,048	40.37
财务人员	1,468	7.36
行政人员	5,071	25.44
合计	19,935	100.00

公司员工各学历层次占比分别为硕士研究生及以上学历 4.60%、本科学历 43.88%、专科及以下学历 51.52%，公司员工中本科以上学历占比近 50%。

九、发行人业务状况

（一）公司主营业务情况

1、发行人经营范围

公司是一家全国性房地产开发企业，经营范围为：房地产开发。实业投资；室内外装璜，托管范围内房屋及配套设施和场地的管理、维修、服务；公路工程施工；桥梁工程；国内贸易；市场调查服务；信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、发行人主营业务概况

发行人以房地产开发与销售为主要业务板块，其中主营业务收入主要来源于房地产业务销售板块。

图表 5-29 最近三年公司营业收入、营业成本、毛利及毛利率构成情况

单位：万元、%

类别	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	8,807,012.46	98.96	11,796,763.90	98.99	11,410,670.10	98.83
物业销售	7,604,100.64	85.44	10,733,637.56	90.07	10,488,265.63	90.84
其中：住宅	4,378,433.24	49.20	6,384,538.00	53.57	6,396,183.01	55.40
综合体	3,225,667.40	36.24	4,349,099.56	36.49	4,092,082.62	35.44
物业出租及管理	1,202,911.82	13.52	1,063,126.34	8.92	922,404.47	7.99
其他业务收入	92,845.85	1.04	120,663.89	1.01	134,998.21	1.17
合计	8,899,858.31	100.00	11,917,427.79	100.00	11,545,668.31	100.00
主营业务成本	7,071,576.19	99.08	9,560,150.82	99.10	9,123,685.43	98.82
物业销售	6,712,698.61	94.05	9,240,103.98	95.78	8,870,926.11	96.08
其中：住宅	3,951,289.41	55.36	5,591,944.99	57.97	5,664,520.56	61.35

综合体	2,761,409.20	38.69	3,648,158.99	37.82	3,206,405.55	34.73
物业出租及管理	358,877.58	5.03	320,046.84	3.32	252,759.33	2.74
其他业务成本	65,768.71	0.92	86,605.53	0.90	108,916.86	1.18
合计	7,137,344.90	100.00	9,646,756.35	100.00	9,232,602.29	100.00
主营业务毛利润	1,735,436.27	98.46	2,236,613.08	98.50	2,286,984.66	98.87
物业销售	891,402.03	50.58	1,493,533.58	65.77	1,617,339.52	69.92
其中：住宅	427,143.83	24.23	792,593.00	34.91	731,662.45	31.63
综合体	464,258.20	26.34	700,940.58	30.87	885,677.07	38.29
物业出租及管理	844,034.24	47.89	743,079.50	32.73	669,645.14	28.95
其他业务	27,077.14	1.54	34,058.36	1.50	26,081.35	1.13
毛利润合计/综合毛利润	1,762,513.41	100.00	2,270,671.43	100.00	2,313,066.02	100.00
主营业务净毛利率	19.71		18.96		20.04	
物业销售	11.72		13.91		15.42	
其中：住宅	9.76		12.41		11.44	
综合体	14.39		16.12		21.64	
物业出租及管理	70.17		69.90		72.60	
其他业务	29.16		28.23		19.32	
合计	19.80		19.05		20.03	

(i) 物业销售业务板块中，综合体主要指发行人综合体项目中的可售部分，包括住宅、沿街商铺等，以住宅为主。

(一) 营业收入分析

图表 5-30 最近三年公司营业收入构成情况

单位：万元、%

类别	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	8,807,012.46	98.96	11,796,763.90	98.99	11,410,670.10	98.83
物业销售	7,604,100.64	85.44	10,733,637.56	90.07	10,488,265.63	90.84
其中：住宅	4,378,433.24	49.20	6,384,538.00	53.57	6,396,183.01	55.40
综合体	3,225,667.40	36.24	4,349,099.56	36.49	4,092,082.62	35.44
物业出租及管理	1,202,911.82	13.52	1,063,126.34	8.92	922,404.47	7.99
其他业务收入	92,845.85	1.04	120,663.89	1.01	134,998.21	1.17
合计	8,899,858.31	100.00	11,917,427.79	100.00	11,545,668.31	100.00

公司营业收入主要由物业销售业务、物业出租及管理业务和其他业务构成。公司主营业务为房地产开发。公司主营业务突出，近三年主营业务收入占收入总额的比例均保持在 98%左右，主要以物业销售、物业出租及管理为主。2022-2024 年度，发行人主营业务收入分别为 11,410,670.10 万元、11,796,763.90 万元和 8,807,012.46 万元。其中，物业销售占营业收入的比重分别为 90.84%、90.07%和 85.44%，其他业务收入主要是合作项目管理费收入、设计咨询及酒店运营收入等。

报告期内发行人业绩波动主要受物业销售情况的影响。2023 年房地产物业销售实现结转收入较 2022 年减少 245,371.93 万元，减幅 2.34%；2024 年房地产物业销售实现结转收入较 2023 年减少 3,129,536.92 万元，减幅 29.16%。2024 年，公司房地产物业销售实现结转收入大幅减少主要是公司 2024 年已售项目交付量较少导致。

最近三年，新城控股房地产物业销售项目（含合联营项目）的结转收入、结转成本、结转面积以及总体结算均价情况如下表所示：

图表 5-31 最近三年公司物业销售项目（含合联营项目）结转情况

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
结转收入（亿元）	1,336.66	1,558.28	1,693.90
结转面积（万平方米）	1,388.85	1,711.34	1,792.90
结算均价（元/平方米）	9,624.22	9,105.61	9,447.82

发行人报告期内的房地产物业销售项目（含合联营项目）的结转收入分别为 1,693.90 亿元、1,558.28 亿元和 1,336.66 亿元，报告期内发行人结转收入持续下降主要系发行人对应的结转项目数量持续减少。

（2）营业成本分析

图表 5-32 最近三年营业成本情况

单位：万元、%

类别	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	7,071,576.19	99.08	9,560,150.82	99.10	9,123,685.43	98.82
物业销售	6,712,698.61	94.05	9,240,103.98	95.78	8,870,926.11	96.08
其中：住宅	3,951,289.41	55.36	5,591,944.99	57.97	5,664,520.56	61.35
综合体	2,761,409.20	38.69	3,648,158.99	37.82	3,206,405.55	34.73
物业出租及管理	358,877.58	5.03	320,046.84	3.32	252,759.33	2.74
其他业务成本	65,768.71	0.92	86,605.53	0.90	108,916.86	1.18
合计	7,137,344.90	100.00	9,646,756.35	100.00	9,232,602.29	100.00

随着公司营业收入的下滑与增长，营业成本也随之波动。最近三年，公司营业成本分别为 9,232,602.29 万元、9,646,756.35 万元和 7,137,344.90 万元，其中房地产物业销售成本分别为 8,870,926.11 万元、9,240,103.98 万元和 6,712,698.61 万元，占营业成本比例分别为 96.08%、95.78%和 94.05%。

（3）利润情况分析

图表 5-33 最近三年利润情况

单位：万元、%

类别	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务毛利润	1,735,436.27	98.46	2,236,613.08	98.50	2,286,984.66	98.87
物业销售	891,402.03	50.58	1,493,533.58	65.77	1,617,339.52	69.92
其中：住宅	427,143.83	24.23	792,593.00	34.91	731,662.45	31.63
综合体	464,258.20	26.34	700,940.58	30.87	885,677.07	38.29
物业出租及管理	844,034.24	47.89	743,079.50	32.73	669,645.14	28.95
其他业务	27,077.14	1.54	34,058.36	1.50	26,081.35	1.13
毛利润合计/综合毛利润	1,762,513.41	100.00	2,270,671.43	100.00	2,313,066.02	100.00
主营业务净毛利率	19.71		18.96		20.04	
物业销售	11.72		13.91		15.42	
其中：住宅	9.76		12.41		11.44	
综合体	14.39		16.12		21.64	
物业出租及管理	70.17		69.90		72.60	
其他业务	29.16		28.23		19.32	
合计	19.80		19.05		20.03	

最近三年，公司主营业务毛利率分别为 20.03%、18.96%和 19.71%，其中房地产物业销售业务的毛利率分别为 15.42%、13.91%和 11.72%。公司报告期内物业销售业务毛利率呈现下降趋势，主要原因系当期结转项目的毛利率水平呈现降低趋势。公司主营业务毛利率和公司物业出租及管理业务毛利率基本保持稳定。

（二）发行人主要业务板块经营情况

发行人主营业务为房地产开发与销售。近三年及一期，发行人房地产开发业务收入占收入总额的比例总体上均保持在 90%以上。

1、发行人房地产开发资质

截至 2024 年末，新城控股获得的主要房地产开发资质如下表所示：

图表 5-34 截至 2024 年末发行人获得的主要房地产开发资质情况

序号	公司名称	资质	有效期
1	嘉兴新城悦鸿房地产开发有限公司	核定资质(二级)	2026/1/13
2	天津市协连房地产开发有限公司	核定资质(二级)	2025/8/19
3	新郑市鸿泽房地产开发有限公司	核定资质(二级)	2025/5/19
4	新城控股集团股份有限公司	核定资质(一级)	2028/1/17
5	常州新城房产开发有限公司	资质证书（壹级）	2027/12/31
6	淮安融侨置业有限公司	核定资质(二级)	2027/10/16
7	重庆吾悦房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2026/12/25
8	北海亿博房地产开发有限公司	核定资质（三级）	2026/10/26
9	重庆东睿房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2026/12/16

10	吴江恒力地产有限公司	核定资质(二级)	2026/10/12
11	天津新城悦锦房地产开发有限公司	核定资质(二级)	2025/8/31
12	天津新城悦达房地产开发有限公司	核定资质(二级)	2025/8/31
13	天津新城悦荣房地产开发有限公司	核定资质(二级)	2025/8/31
14	天津新城悦隆房地产开发有限公司	核定资质(二级)	2025/8/31
15	天津市淀兴房地产开发有限公司	核定资质(二级)	2025/9/5
16	上饶市新城吾悦房地产开发有限公司	核定资质(四级)	2026/7/17
17	天津新城悦郡房地产开发有限公司	核定资质(二级)	2025/8/12
18	台州新城万博房地产发展有限公司	核定资质(三级)	2027/7/12
19	随州新城悦博房地产开发有限公司	核定资质(四级)	2026/5/24
20	天津新城悦茂房地产开发有限公司	核定资质(二级)	2025/6/27
21	杭州新城创盛房地产开发有限公司	核定资质(二级)	2026/10/28
22	天津新城亿恒房地产开发有限公司	核定资质(二级)	2025/6/6
23	天津新城悦恒房地产开发有限公司	核定资质(二级)	2025/8/31
24	天津新城悦弘房地产开发有限公司	核定资质(二级)	2025/9/5
25	天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司	核定资质(二级)	2025/9/7
26	钦州新城万博房地产开发有限公司	核定资质(三级)	2026/3/16
27	宿迁力达置业有限公司	核定资质(二级)	2026/3/23
28	桂林新城万博房地产开发有限公司	核定资质(二级)	2026/1/10
29	南昌吾悦房地产开发有限公司	核定资质(二级)	2025/12/26
30	唐山郡成房地产开发有限公司	核定资质(二级)	2025/12/21
31	唐山新城丰荣房地产开发有限公司	核定资质(二级)	2025/12/8
32	南昌新城悦盛房地产发展有限公司	核定资质(二级)	2025/12/21
33	上海新城创域房地产有限公司	核定资质(二级)	2025/12/2
34	内江新城悦盛房地产开发有限公司	核定资质(二级)	2025/12/28
35	巩义市鸿璞辰合置业有限公司	核定资质(二级)	2025/9/15
36	安阳新城鸿麒房地产开发有限公司	核定资质(二级)	2025/7/31
37	贵州新城鸿嘉房地产开发有限公司	核定资质(二级)	2025/7/28
38	佛山鼎域房地产有限公司	核定资质(二级)	2025/11/16
39	六盘水新城悦嘉房地产开发有限公司	核定资质(二级)	2026/2/9

报告期内，发行人房地产开发业务运营主体均在有效期内获得了房地产开发资质，并在相关资质有效期内完成了交付，发行人及发行人下属的项目开发主体均具备相应资质。

2、房地产开发业务情况

(1) 房地产开发

新城控股的主营业务为房地产开发与销售，其经营模式以自主开发销售为主，2013 年底开始尝试进行合作开发。新城控股的业务板块分为住宅地产开发和商业地产开发。

新城控股的商业地产开发业务主要经营商业综合体的开发及运营管理，其房地产产品以出售为主，辅以自持运营及对外租赁。报告期内，新城控股商业地产开发的销售收入占其商业地产开发总收入的比例保持在 90%以上。

新城控股的商业地产开发业务的主要产品为商业综合体，包括销售型物业和持有型物业两部分。其中，销售型物业供对外出售，主要包括商业综合体项目中的住宅部分、写字楼、酒店及酒店式公寓、沿街商铺等；持有型物业供自持运营或对外租赁，主要是购物中心。

新城控股的住宅地产开发业务经营模式以自主开发为主，2013 年底开始尝试进行合作开发，合作对象包括招商局蛇口工业区控股股份有限公司、保利地产（集团）股份有限公司等。公司与行业内知名企业合作开发房地产项目，是基于合作各方优势互补的前提。基于法律法规的规定以及平等、自愿原则，合作各方签署相关的合作开发协议，通过协议明确合作项目的法人治理、经营管理、资金投入以及收益分配等重大事项。整体而言，合作各方按照约定的股权比例行使表决权、委派项目公司董事会成员、承担资金投入并分配项目收益；项目开发过程中，由主操盘方委派项目公司总经理，其他合作方根据其专业优势分管其他业务，涉及融资方案、销售方案、目标成本方案等项目公司经营成果产生重大影响的事项的，由项目公司全体董事一致同意方可实施。

新城控股的主要产品为各类商品房，包括中高层住宅、低密度的多层住宅与别墅等。公司的产品以风格与客群目标两个维度划分，风格维度上包括“新中式”——樾系、“大都会”——隽系、“现代”——昱系三大产品系列，客群目标维度上包括基于年轻时尚人群需求的“乐居”、家庭品质升级需求的“圆梦”、颐养享受需求的“尊享”三大产品线。各维度的组合使公司的产品满足不同经济能力与购房需求的客户对不同风格的偏好，做到客户类型上的全面覆盖。公司提出了“让业主不仅拥有一套房，更拥有一种生活方式”的产品理念以及“品质空间，与人欢喜”的价值主张，并围绕以上产品理念和价值主张，推出了新一代高端产品系——品悦系。品悦系产品的价值体系包括两层内涵：品质空间，通过对业主生活和归家动线上的重要触点进行升级与精研，提升物理空间的舒适感与品质感；与人欢喜，则表达了公司对业主生活方式的理解与洞察，通过细致入微的细节，与业主分享生活的喜悦。秉承“品质空间，与人欢喜”的价值主张，

公司锚定品质建筑、六有景观、悦享生活和科技住宅四大核心内容，营造新城“味道”。目前，新城控股的业务范围主要集中于常州、上海、南京、苏州、无锡等长三角区域，未来计划以长三角为核心，扩展至珠三角、环渤海和中西部全面发展的全国布局，并将重点布局供需关系较为均衡、对周边城市具有较强吸附力的省会城市。

（2）房地产经营

公司商业地产经营业务主要为商业综合体的运营管理，均为自主经营，以自持运营及对外租赁为主。在“有情怀、不复制、具规模”的指引下，截至 2024 年末，公司在全国 136 个城市布局 200 座吾悦广场，已开业及委托管理在营数量达 173 座，开业面积达 1,601.07 万平方米，出租率达 97.97%。2024 年，吾悦广场客流总量达 17.66 亿人次，同比增长 19%；总销售额 905 亿元（不含车辆销售），同比增长 19%，含车辆总销售额为 966 亿元；截至报告期末，会员人数 4,370 万人，较 2023 年末增长 32%。行业美誉度方面，“吾悦”商业品牌的影响力进一步提升。吾悦广场打造的诸如吾悦菜场、吾悦儿童城、吾悦珠宝城、吾悦运动城等业态均属行业首创。

3、房地产业务经营状况

（1）发行人最近三年房地产开发经营情况

最近三年，新城控股房地产业务的主要经营数据如下表所示：

图表 5-35 发行人最近三年房地产业务主要经营情况

报告期	2024 年	2023 年度	2022 年度
房地产业务销售收入（亿元）	760.41	1,073.36	1,048.83
占当期营业收入的比例（%）	85.44	90.07	90.84
房地产业务销售毛利率（%）	11.72	13.91	15.42
物业出租及管理收入（亿元）	120.29	106.31	92.24
占当期营业收入的比例（%）	13.52	8.92	7.99
物业出租及管理毛利率（%）	70.17	69.90	72.60
销售面积（万平方米）	538.82	968.78	1,191.52
销售金额（亿元）	401.71	759.83	1,160.49
竣工交付的子项目数量（个）	126	161	155
竣工面积（万平方米）	1,529.14	2,016.79	2,005.36

在建项目个数	160	220	295
在建面积（万平方米）	1,968.46	3,705.50	5,367.22
新开工面积（万平方米）	275.86	440.46	533.33
购地均价（元/平方米）	-	-	9,743.15
销售均价（元/平方米）	7,455	9,737	9,739

注：商业地产销售面积、销售金额数据不包含车位；住宅地产销售面积、销售金额数据包含车位。

受房地产市场下行影响，报告期内发行人销售面积以及销售金额有所下降，近三年企业销售面积分别为 1,191.52 万平方米、968.78 万平方米和 538.82 万平方米，销售金额分别为 1,160.49 亿元、759.83 亿元和 401.71 亿元，报告期内呈现大幅下降的趋势，主要是由于报告期内全国商品房销售价格持续疲软，销售收缩明显所致。物业出租及管理方面，近三年发行人物业出租收入上涨平稳，物业出租及管理收入占营业收入份额逐年上升。项目建设方面，最近三年企业在建项目、在建总面积和新开工面积均呈下降趋势。

（2）分区域经营情况

最近三年，发行人主要业务所在地区房地产项目平均售价情况如下：

图表 5-36 最近三年发行人主要业务所在地区项目平均售价情况

单位：元/平方米

城市	2024 年	2023 年	2022 年
上海	-	44,839	42,401
南京	21,979	25,895	30,412
苏州	8,591	11,190	14,906
常州	12,425	9,128	13,512
无锡	-	8,221	16,298
武汉	6,299	6,137	10,670
长沙	7,933	9,665	9,657
南通	10,087	13,427	12,517
成都	4,390	4,694	9,061
济南	-	16,034	13,616
青岛	5,093	6,545	7,225
台州	10,827	12,372	15,635

城市	2024 年	2023 年	2022 年
扬州	5,400	4,926	5,308

最近三年，发行人在南京、上海、常州、无锡等多地房地产项目平均售价呈波动趋势。

2022 年，发行人在上海、南京、常州、长沙、成都、济南等一二线城市的房地产项目平均售价较 2021 年均有所上升，苏州、无锡、青岛等城市的房地产项目平均售价较上年有所下降。

2023 年，发行人在上海、长沙、南通、济南等一二线城市的房地产项目平均售价较 2022 年均有所上升，南京、苏州、常州、无锡、武汉等城市的房地产项目平均售价较上年有所下降。

2024 年，发行人在常州、武汉、扬州等城市的房地产项目平均售价较 2023 年均有所上升，苏州、南京、长沙、南通、成都、青岛等城市的房地产项目平均售价较 2023 年均有所下降。

最近三年公司房地产物业销售结算收入分地区构成情况如下：

图表 5-37 2022 年度房地产物业销售结算收入地区构成情况

单位：万元、%

地区	金额	比例
江苏省	3,187,013.16	30.39
天津市	953,461.24	9.09
山东省	871,355.57	8.31
安徽省	848,453.01	8.09
广东省	647,928.13	6.18
云南省	523,988.60	5.00
浙江省	461,286.74	4.40
北京市	407,541.31	3.89
湖北省	397,333.25	3.79
河北省	347,357.15	3.31
重庆市	295,523.08	2.82
贵州省	294,998.60	2.81
河南省	288,740.16	2.75
湖南省	215,499.31	2.05
四川省	176,003.53	1.68

地区	金额	比例
广西壮族自治区	165,607.65	1.58
辽宁省	155,527.98	1.48
宁夏回族自治区	114,930.66	1.10
其他	135,716.51	1.29
合计	10,488,265.63	100.00

图表 5-38 2023 年度房地产物业销售结算收入地区构成情况

单位：万元、%

地区	金额	比例
江苏省	2,574,987.89	23.99
浙江省	1,188,502.94	11.07
天津市	841,716.12	7.84
山东省	692,402.91	6.45
湖南省	602,629.86	5.61
安徽省	517,394.84	4.82
广东省	511,362.26	4.76
重庆市	448,031.60	4.17
湖北省	408,699.82	3.81
河南省	364,140.10	3.39
四川省	334,192.82	3.11
河北省	322,972.50	3.01
陕西省	322,395.23	3.00
上海市	248,935.89	2.32
山西省	204,185.05	1.90
广西壮族自治区	174,837.47	1.63
甘肃省	167,412.34	1.56
宁夏回族自治区	139,494.48	1.30
其他	669,343.45	6.24
合计	10,733,637.56	100.00

图表 5-39 2024 年度房地产物业销售结算收入地区构成情况

单位：万元、%

地区	金额	比例
江苏省	1,554,994.03	20.45
河南省	634,665.49	8.35
山东省	601,074.34	7.90
湖南省	575,070.27	7.56
广东省	562,855.56	7.40
天津市	549,937.15	7.23
浙江省	453,769.23	5.97
湖北省	393,080.00	5.17
山西省	341,161.51	4.49
贵州省	266,202.80	3.50
云南省	246,121.98	3.24
河北省	245,820.04	3.23
陕西省	239,568.94	3.15
重庆市	199,959.05	2.63
安徽省	121,231.43	1.59
福建省	115,945.17	1.52
青海省	111,532.87	1.47
其他	391,110.77	5.14
合计	7,604,100.64	100.00

发行人主要房地产物业销售项目位于江浙沪地区，最近三年南京、上海、常州、苏州的销售结转收入占比较大。

2022 年，公司房地产物业销售主要分布于江苏省、天津市、山东省和安徽省，分别占销售结转收入总额的 30.39%、9.09%、8.31%和 8.09%，合计约占总销售结转收入的 55.88%。

2023 年，公司房地产物业销售主要分布于江苏省、浙江省、天津市和山东省，分别占销售结转收入总额的 23.09%、11.07%、7.84%和 6.45%，合计约占总销售结转收入的 49.36%。

2024 年，公司房地产物业销售主要分布于江苏省、河南省、山东省和湖南省，分别占销售结转收入总额的 20.45%、8.35%、7.90%和 7.56%，合计约占总销售结转收入的 44.26%。

4、发行人房地产开发项目情况

（1）最近三年竣工项目

最近三年，新城控股竣工项目情况如下表所示：

图表 5-40 发行人最近三年竣工项目销售情况

项目名称	项目类别	经营模式	项目主体	项目所在地	截至 2024 年末累计销售 额（亿元）	截至 2024 年末 销售进度（=已 销售面积/总可 售面积）	截至 2024 年末回款额 （亿元）	房地产 五证是 否齐全
2024 年新竣工								
常州武进区新城路 劲西岸云栖花园	住宅	房产 销售	常州恒劲房地产开 发有限公司	常州市	93,597.03	62%	92,682.30	是
常州武进区新城和 昱云璟苑	住宅	房产 销售	常州兴都房地产开 发有限公司	常州市	105,234.77	100%	105,234.77	是
常州天宁区新城门 第境院	住宅	房产 销售	常州亿泰房地产开 发有限公司	常州市	265,166.13	99%	265,166.13	是
常州新北区新城华 宇云镜花苑	住宅	房产 销售	常州祥泰房地产开 发有限公司	常州市	455,434.74	94%	455,417.59	是
常州金坛区新城萃 隽花园	住宅	房产 销售	常州鸿新房地产开 发有限公司	常州市	122,074.59	89%	121,897.89	是
常州市金坛区新城 熙隽花园	住宅	房产 销售	常州鸿新房地产开 发有限公司	常州市	126,298.38	86%	126,298.38	是
泰州兴化项目	综合 体	房产 销售	兴化新城亿恒房地 产开发有限公司	泰州市	462,559.29	100%	462,535.90	是
泰州泰兴项目	综合 体	房产 销售	泰兴新城万博房地 产开发有限公司	泰州市	326,959.03	91%	326,587.57	是
盐城大丰区新城悦 隽名邸	住宅	房产 销售	盐城新城亿盛房地 产开发有限公司	盐城市	217,308.14	91%	217,308.14	是
盐城高新区新城悦 隽时代花园	住宅	房产 销售	江苏通佳置业有限 公司	盐城市	148,528.43	97%	147,789.90	是
盐城高新区新城金 樾府	住宅	房产 销售	盐城鸿盛房地产开 发有限公司	盐城市	207,372.55	91%	207,372.55	是
淮安淮阴区新城悦 隽	住宅	房产 销售	淮安融侨置业有限 公司	淮安市	302,681.18	99%	302,680.72	是
淮安淮阴区天瑞府	住宅	房产 销售	淮安市安良房地产 开发有限公司	淮安市	143,274.17	87%	142,734.90	是
无锡惠山区新城天 一新著	住宅	房产 销售	无锡市晨业房地产 有限公司	无锡市	437,181.09	98%	436,968.45	是
苏州太仓市新城花 语景岸	住宅	房产 销售	太仓市鑫璟房地产 开发有限公司	苏州市	114,011.95	91%	111,895.87	是
苏州吴江区新城玖 誉湾	住宅	房产 销售	苏州市龙光骏誉房 地产有限公司	苏州市	93,935.93	96%	93,935.93	是
苏州太仓市云萃景 园项目	住宅	房产 销售	太仓鸿富房地产开 发有限公司	苏州市	201,542.61	89%	201,542.61	是
苏州张家港市新城 和樾花园	住宅	房产 销售	张家港新城鸿泽房 地产开发有限公司	苏州市	169,644.19	87%	169,644.19	是
苏州张家港市新城 云悦时光花园	住宅	房产 销售	张家港新城恒泰房 地产开发有限公司	苏州市	40,990.57	79%	40,877.95	是
苏州相城区新城雅 樾澜庭	住宅	房产 销售	苏州丰雅房地产开 发有限公司	苏州市	157,836.27	93%	157,585.86	是
苏州 MOC 芯城汇 项目二部	住宅	房产 销售	苏州丰盛房地产开 发有限公司	苏州市	75,261.97	100%	75,261.97	是

新城控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书

苏州 MOC 芯城汇项目五部	住宅	房产销售	苏州丰盛房地产开发有限公司	苏州市	146,111.52	100%	146,111.52	是
苏州 MOC 芯城汇项目十部	住宅	房产销售	苏州丰盛房地产开发有限公司	苏州市	71,623.82	100%	66,731.66	是
南通通州区新城上悦城	住宅	房产销售	南通暄玺房地产有限公司	南通市	187,040.06	80%	187,040.01	是
南通如皋市新城云境雅苑	住宅	房产销售	如皋市鸿璟房地产有限公司	南通市	205,029.83	96%	205,029.83	是
南通如皋市宸星雅苑	住宅	房产销售	如皋市恒昱房地产有限公司	南通市	75,375.59	78%	75,273.64	是
南通崇川区新城北纬 31 度	住宅	房产销售	南通市鸿茂房地产有限公司	南通市	271,565.81	84%	271,565.81	是
南通市如东县新城招商雍华府	住宅	房产销售	南通恒泽房地产有限公司	南通市	136,146.51	91%	136,146.51	是
上海青浦区新城璞樾门第	住宅	房产销售	上海拓裕房地产开发有限公司	上海市	113,633.95	100%	113,633.95	是
上海青浦区新城盛世	住宅	房产销售	上海玺越房地产开发有限公司	上海市	171,425.57	79%	171,425.57	是
上海浦东新区新城西岸公园	住宅	房产销售	上海佳朋房地产开发有限公司	上海市	560,480.77	89%	560,480.77	是
上海松江区佘山望	住宅	房产销售	上海雅居睿房地产开发有限公司	上海市	482,565.92	75%	482,565.92	是
扬州邗江区新城拾光樾	住宅	房产销售	扬州鸿宇房地产开发有限公司	扬州市	38,761.89	99%	38,761.89	是
镇江润州区新城江山樾	住宅	房产销售	镇江广丰房地产有限公司	镇江市	176,788.67	94%	176,788.67	是
镇江丁卯新区新城君和雅苑	住宅	房产销售	镇江恒祥房地产开发有限公司	镇江市	81,806.31	96%	81,385.77	是
宿迁经开区新城十里金樾	住宅	房产销售	宿迁新城悦鸿房地产有限公司	宿迁市	197,926.18	98%	197,920.48	是
南京江宁区新城云漾滨江	住宅	房产销售	南京新城鸿昱房地产开发有限公司	南京市	188,815.95	92%	188,786.94	是
南京江宁区新城上宸云际	住宅	房产销售	南京旭新天置业有限公司	南京市	278,937.61	91%	278,937.61	是
南京江宁区新城铭著风华	住宅	房产销售	南京振新业房地产开发有限公司	南京市	200,507.54	67%	167,171.73	是
南京江北新区新城水岸云际	住宅	房产销售	南京鸿旭房地产开发有限公司	南京市	168,900.48	83%	168,900.48	是
镇江句容新城天悦府	住宅	房产销售	镇江亿腾房地产开发有限公司	镇江市	99,376.97	100%	99,376.97	是
南京栖霞区新城云樾观山府	住宅	房产销售	南京新劲联房地产开发有限公司	南京市	452,989.58	87%	451,024.14	是
亳州谯城区新城亳州玺樾府	住宅	房产销售	亳州悦通房地产开发有限公司	亳州市	109,415.23	78%	109,415.23	是
滁州来安县新城艺境花园	住宅	房产销售	来安金弘新房地产有限公司	滁州市	133,478.67	87%	133,478.67	是
滁州天长项目	综合体	房产销售	天长市新城悦兴房地产开发有限公司	滁州市	332,067.16	92%	332,067.16	是
铜陵铜官项目	综合体	房产销售	铜陵新城悦盛房地产开发有限公司	铜陵市	259,580.39	93%	259,580.39	是
徐州邳州市新城邳州熙悦府	住宅	房产销售	邳州珍宝岛房地产有限公司	徐州市	130,062.10	86%	130,062.10	是

嘉兴平湖市新城悦宸里	住宅	房产销售	平湖市卓耀房地产开发有限公司	嘉兴市	195,757.01	98%	191,641.23	是
嘉兴平湖市悦宸庭	住宅	房产销售	平湖恒璟房地产开发有限公司	嘉兴市	45,327.19	90%	42,033.13	是
嘉兴海盐项目	综合体	房产销售	海盐亿博房地产开发有限公司	嘉兴市	283,754.74	85%	283,748.66	是
湖州南浔项目	综合体	房产销售	湖州新城悦安房地产开发有限公司	湖州市	419,821.04	86%	416,600.37	是
湖州吴兴项目	综合体	房产销售	湖州新城亿轩房地产开发有限公司	湖州市	362,078.96	86%	362,078.96	是
九江濂溪区新城悦隽中央公园	住宅	房产销售	九江市悦祥房地产开发有限公司	九江市	138,400.74	96%	138,353.28	是
台州温岭市云樾天境小区	住宅	房产销售	温岭新城恒悦房地产开发有限公司	台州市	122,956.63	76%	102,141.85	是
温州市龙湾区凯迪新城博科技园	住宅	房产销售	温州凯诚置业有限公司	温州市	301,993.07	80%	292,740.66	是
温州未来社区项目	综合体	房产销售	温州新城鸿宇房地产开发有限公司	温州市	602,827.19	90%	585,081.23	是
台州温岭市新城云樾东方	住宅	房产销售	温岭新城鸿祥房地产开发有限公司	台州市	224,419.53	57%	200,147.49	是
台州玉环市金麟府	住宅	房产销售	台州锦昌置业有限公司	台州市	278,704.13	92%	273,172.94	是
台州温岭市云樾珑湾苑	住宅	房产销售	温岭新城恒祥房地产开发有限公司	台州市	71,194.39	96%	65,796.76	是
温州洞头区新城瓯江湾	住宅	房产销售	温州新城鸿悦房地产开发有限公司	温州市	415,840.48	88%	415,632.08	是
温岭市新城云樾玖溪	住宅	房产销售	台州驭远置业有限公司	台州市	136,545.49	75%	103,605.12	是
福州晋安区新城卓越榕域风华	住宅	房产销售	福州新城恒卓置业有限公司	福州市	133,728.86	86%	100,907.62	是
绍兴越城区新城玖尚府	住宅	房产销售	绍兴驭远置业有限公司	绍兴市	112,170.32	86%	102,981.18	是
金华兰溪市新城香悦兰城	住宅	房产销售	金华新城鸿瀚房地产开发有限公司	金华市	175,907.81	87%	175,889.17	是
青岛城阳区新城红岛湾朗隽	住宅	房产销售	青岛慧鼎置业有限公司	青岛市	214,268.07	99%	214,160.28	是
青岛高新区新城云樾晓院	住宅	房产销售	青岛特成房地产开发有限公司	青岛市	358,698.39	92%	358,233.46	是
青岛平度市新城悦隽大都会二期	住宅	房产销售	青岛万基阳光置业有限公司	青岛市	83,655.86	97%	83,575.39	是
日照莒县新城金樾府	住宅	房产销售	日照亿昶房地产开发有限公司	日照市	136,577.17	100%	136,377.37	是
日照东港区时代之光	住宅	房产销售	日照市碧城房地产开发有限公司	日照市	103,212.22	98%	103,083.32	是
济南历城区翡丽公馆	住宅	房产销售	济南世茂新纪元置业有限公司	济南市	283,628.29	86%	280,134.91	是
泰安岱岳区新城五岳首府	住宅	房产销售	泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	泰安市	133,269.83	84%	133,269.83	是
长沙县新城朗隽	住宅	房产销售	长沙鸿拓房地产开发有限公司	长沙市	102,539.33	80%	101,618.48	是
长沙县新城汇隽风华	住宅	房产销售	长沙鸿璞房地产开发有限公司	长沙市	67,732.62	84%	67,730.81	是

株洲荷塘区新城樾府	住宅	房产销售	株洲欣盛万博置业有限公司	株洲市	126,911.31	88%	125,648.72	是
长沙岳麓区新城梅溪湖金茂湾	住宅	房产销售	长沙乾璟置业有限公司	长沙市	627,394.00	80%	626,660.37	是
长沙岳麓区新城梅溪湖玺悦	住宅	房产销售	长沙梦茂置业有限公司	长沙市	213,506.77	100%	213,506.77	是
长沙岳麓区新城梅溪华府	住宅	房产销售	长沙茂想置业有限公司	长沙市	280,417.85	95%	278,769.37	是
武汉洪山区新城阅璟台	住宅	房产销售	武汉江南印象置业有限公司	武汉市	445,341.02	79%	445,334.48	是
武汉东湖高新技术开发区新城璞樾门第	住宅	房产销售	湖北悦龙苑房地产开发有限公司	武汉市	746,169.50	86%	746,169.50	是
长沙宁乡项目	综合体	房产销售	宁乡市悦宏房地产开发有限公司	长沙市	239,448.94	99%	238,844.50	是
宜昌西陵项目	综合体	房产销售	宜昌新城鸿宸房地产开发有限公司	宜昌市	145,028.22	95%	145,026.17	是
孝感孝南区经济开发区碧桂园新城华府	住宅	房产销售	孝感新城旭祥房地产开发有限公司	孝感市	140,213.82	92%	140,213.82	是
武汉江夏区新城金郡	住宅	房产销售	武汉金冠置业有限公司	武汉市	47,331.89	69%	47,331.89	是
郑州管城区新城时光印象 5 号地	住宅	房产销售	郑州舜杰新城房地产开发有限公司	郑州市	185,238.37	87%	185,238.37	是
郑州管城区新城时光印象 4 号地	住宅	房产销售	郑州舜杰新城房地产开发有限公司	郑州市	102,708.90	51%	102,708.90	是
郑州荥阳项目	综合体	房产销售	郑州新城亿博房地产开发有限公司	郑州市	80,368.68	100%	80,368.68	是
唐山路北区新城澜樾府	住宅	房产销售	唐山郡成房地产开发有限公司	唐山市	521,101.17	90%	520,964.51	是
唐山路南区新城瑞府	住宅	房产销售	唐山新城丰荣房地产开发有限公司	唐山市	125,356.69	94%	125,234.85	是
保定莲池区新城金樾万象	住宅	房产销售	保定市爱之山房地产开发有限公司	保定市	140,597.81	88%	140,241.35	是
北京石景山区新城五里春秋	住宅	房产销售	北京景西房地产开发有限公司	北京市	1,351,409.55	76%	1,223,438.14	是
沧州运河区新城玺樾春秋	住宅	房产销售	沧州新城鸿泰房地产开发有限公司	沧州市	160,784.39	81%	160,411.59	是
沧州新华区新城悦隽风华	住宅	房产销售	沧州浩铭创置房地产开发有限公司	沧州市	248,864.53	84%	248,528.42	是
沧州新华区新城悦隽时代	住宅	房产销售	沧州万合金郡房地产开发有限公司	沧州市	100,682.32	88%	100,067.48	是
天津津南区新城和兴府	住宅	房产销售	天津市协连房地产开发有限公司	天津市	155,970.39	81%	155,951.35	是
天津西青区精武镇地块	住宅	房产销售	天津金拓房地产开发有限公司	天津市	176,349.87	92%	176,349.87	是
沧州运河项目	综合体	房产销售	沧州市新城悦盛房地产开发有限公司	沧州市	298,898.22	95%	298,898.22	是
天津武清区新城悦隽央著	住宅	房产销售	天津新城悦锦房地产开发有限公司	天津市	333,144.20	86%	333,144.20	是
天津武清区新城玺樾熙棠	住宅	房产销售	天津新城鸿锦房地产开发有限公司	天津市	243,295.66	84%	243,295.66	是

新城控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书

天津宝坻区金地新城大境	住宅	房产销售	天津新城宝郡房地产开发有限公司	天津市	714,302.82	92%	713,792.45	是
天津北辰区新城樾风华	住宅	房产销售	天津市淀兴房地产开发有限公司	天津市	630,540.80	79%	630,540.80	是
天津北辰区新城悦隽风华悦城	住宅	房产销售	天津新城宏顺房地产开发有限公司	天津市	100,044.03	68%	99,921.65	是
天津宝坻区新城泊阅	住宅	房产销售	天津新城恒兴房地产开发有限公司	天津市	100,538.85	92%	100,538.84	是
天津北辰区新城云樾玫瑰	住宅	房产销售	天津新城恒茂房地产开发有限公司	天津市	104,635.52	73%	104,635.51	是
天津宝坻区新城万青时光里	住宅	房产销售	天津新城恒欣房地产开发有限公司	天津市	56,326.51	85%	56,092.53	是
天津北辰区新城悦隽风华	住宅	房产销售	天津新城悦弘房地产开发有限公司	天津市	111,675.17	92%	111,410.83	是
东莞石碣镇新城云樾花园	住宅	房产销售	东莞市星城际投资有限公司	东莞市	146,393.07	95%	146,393.07	是
深圳新城燕澜和鸣	住宅	房产销售	深圳市盛讯咨询管理有限公司	深圳市	394,679.09	97%	394,679.09	是
惠州云昱花园	住宅	房产销售	惠州中奕房地产开发有限公司	惠州市	335,878.64	87%	334,688.76	是
北海银海项目	综合体	房产销售	北海亿博房地产开发有限公司	北海市	227,222.88	90%	227,222.88	是
贵港港北项目	综合体	房产销售	贵港亿博房地产开发有限公司	贵港市	265,137.10	98%	265,044.16	是
南宁江南区新城锦樾府	住宅	房产销售	南宁鸿熙房地产开发有限公司	南宁市	90,650.84	90%	90,650.84	是
佛山南海区壹鸣花园	住宅	房产销售	佛山鼎域房地产有限公司	佛山市	640,537.29	94%	640,537.29	是
佛山星盛花园	住宅	房产销售	佛山锦宏置业有限公司	佛山市	431,790.70	66%	427,210.16	是
中山岚彩名苑	住宅	房产销售	中山市岚彩房地产开发有限公司	中山市	128,564.83	81%	128,088.39	是
昆明安宁项目	综合体	房产销售	昆明新城亿博房地产开发有限公司	昆明市	374,239.20	97%	373,898.38	是
昭通昭阳项目	综合体	房产销售	昭通亿博房地产开发有限公司	昭通市	435,727.96	99%	435,628.95	是
眉山仁寿县新城悦隽天府	住宅	房产销售	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	眉山市	145,353.51	100%	145,016.12	是
成都青白江区美的新城公园天下	住宅	房产销售	成都市美曜房地产开发有限公司	成都市	126,811.35	78%	126,437.48	是
成都温江区新城林屿溪	住宅	房产销售	成都棠湖苇地房地产开发有限公司	成都市	58,890.18	80%	58,884.57	是
成都金牛区新城德商蓉御天骄	住宅	房产销售	成都市鸿卓房地产开发有限公司	成都市	88,259.61	82%	86,590.67	是
成都新津区新城金樾府二三期	住宅	房产销售	成都市津地房地产开发有限公司	成都市	99,972.20	87%	99,972.20	是
重庆沙坪坝区西著七里	住宅	房产销售	重庆首铭房地产开发有限公司	重庆市	191,281.04	83%	191,261.85	是
西安临潼区新城玺樾骊府	住宅	房产销售	西安创樾房地产开发有限公司	西安市	201,515.65	99%	200,731.31	是
宝鸡高新项目	综合体	房产销售	宝鸡新城万博房地产开发有限公司	宝鸡市	269,765.68	95%	269,765.68	是

延安宝塔项目	综合体	房产销售	延安市宝塔区亿博房地产开发有限公司	延安市	253,207.46	100%	253,207.46	是
包头东河项目	综合体	房产销售	包头市新城亿卓房地产开发有限公司	包头市	244,688.94	94%	244,502.44	是
包头昆北项目	住宅	房产销售	包头新城鸿博房地产开发有限公司	包头市	74,083.98	90%	74,074.67	是
包头昆区项目	综合体	房产销售	包头市新城亿博房地产开发有限公司	包头市	289,561.80	85%	289,147.82	是
兰州安宁项目	综合体	房产销售	兰州新城鸿润房地产开发有限公司	兰州市	248,088.59	97%	247,168.36	是
合计					29,859,215.81		29,491,900.96	
2023 年度新竣工								
常州武进区新城华宇悦翠九隼花园	住宅	房产销售	常州新城悦兴房地产开发有限公司	常州市	454,488.64	97%	454,462.99	是
常州武进区新城沁湖春秋花园	住宅	房产销售	常州恒旭房地产开发有限公司	常州市	85,769.66	92%	85,769.28	是
常州新北区新城汇隼花园	住宅	房产销售	常州鸿睿房地产开发有限公司	常州市	159,176.59	100%	159,175.62	是
常州天宁区新城荣盛云翌花园	住宅	房产销售	鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	常州市	317,528.46	95%	317,493.70	是
常州金坛区新城逸隼花园	住宅	房产销售	常州鸿辉房地产开发有限公司	常州市	141,924.17	90%	141,924.17	是
淮安涟水县新城悦隼学府	住宅	房产销售	淮安新城亿禄房地产有限公司	淮安市	100,709.63	100%	100,709.62	是
无锡锡山区新城文晖铭苑	住宅	房产销售	无锡鸿誉房地产开发有限公司	无锡市	344,460.59	100%	344,460.59	是
苏州工业园区新城辉映时代花园	住宅	房产销售	苏州胜悦房地产开发有限公司	苏州市	352,891.05	94%	352,891.05	是
苏州工业园区嘉樾时代花园	住宅	房产销售	苏州鸿璞房地产开发有限公司	苏州市	197,217.78	90%	197,217.78	是
苏州昆山市新城翡丽兰亭	住宅	房产销售	昆山鸿骏房地产开发有限公司	苏州市	234,939.91	100%	234,939.91	是
苏州张家港市新城棠颂云著花园	住宅	房产销售	苏州正冠房地产开发有限公司	苏州市	222,256.04	86%	222,256.04	是
南通海门市新城江海都会	住宅	房产销售	南通市鼎熹置业有限公司	南通市	313,419.90	96%	313,419.90	是
南通如皋市新城光启花苑	住宅	房产销售	如皋市鸿鑫房地产有限公司	南通市	257,668.14	97%	257,668.14	是
南通市如东县新城招商雍华府项目	住宅	房产销售	南通恒泽房地产有限公司	南通市	136,146.51	91%	136,146.51	是
上海静安区新城静安映	住宅	房产销售	上海融政新置业有限公司	上海市	495,358.13	87%	495,358.13	是
上海闵行区新城千禧公园	住宅	房产销售	上海鸿韵房地产开发有限公司	上海市	265,164.86	97%	265,164.86	是
嘉兴嘉善县新城翡翠风华城	住宅	房产销售	嘉善裕辰房地产开发有限公司	嘉兴市	227,122.90	100%	227,059.70	是
嘉兴嘉善县新城云尚风华城	住宅	房产销售	嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	嘉兴市	114,720.61	100%	114,720.61	是
扬州邗江区新城运河上宸	住宅	房产销售	扬州新城亿晟房地产开发有限公司	扬州市	180,555.40	92%	179,863.01	是

扬州宝应项目	综合体	房产销售	宝应亿盛房地产开发有限公司	扬州市	298,807.67	86%	298,783.59	是
宿迁宿城区新城玺樾府	住宅	房产销售	宿迁新城亿盛房地产有限公司	宿迁市	285,053.80	90%	285,053.80	是
宿迁泗阳县新城时光印象	住宅	房产销售	宿迁新城亿辉房地产有限公司	宿迁市	73,695.48	97%	73,695.48	是
南京浦口区新城金樾府	住宅	房产销售	南京新城亿欣房地产开发有限公司	南京市	332,394.34	94%	332,354.21	是
蚌埠龙子湖区新城怡康时光印象	住宅	房产销售	蚌埠市康鸿房地产有限公司	蚌埠市	87,959.44	86%	87,959.44	是
合肥滨湖区新城云境	住宅	房产销售	合肥新城亿盛房地产有限公司	合肥市	231,975.46	91%	231,937.41	是
芜湖弋江区新城大都会	住宅	房产销售	芜湖悦顺房地产有限公司	芜湖市	163,690.52	97%	163,690.52	是
阜阳颍州区新城京师国府	住宅	房产销售	阜阳中之环置业有限公司	阜阳市	362,291.50	85%	362,047.28	是
阜阳颍州区新城大都会	住宅	房产销售	阜阳新城悦晟房地产开发有限公司	阜阳市	96,393.04	91%	96,362.13	是
滁州南谯项目	综合体	房产销售	滁州新城悦博房地产开发有限公司	滁州市	337,144.51	100%	337,144.51	是
徐州鼓楼区新城玫瑰湖	住宅	房产销售	徐州新城亿恒房地产开发有限公司	徐州市	298,080.61	99%	298,080.61	是
徐州鼓楼区新城鼓楼映樾	住宅	房产销售	徐州力昇房地产开发有限公司	徐州市	153,541.66	99%	153,541.66	是
徐州邳州市新城邳州熙悦府（74号地块）	住宅	房产销售	邳州锦道房地产开发有限公司	徐州市	120,077.01	87%	120,077.01	是
南昌经开区新城悦隽时代	住宅	房产销售	南昌鸿耀房地产开发有限公司	南昌市	44,304.60	100%	44,304.51	是
温州龙湾项目	综合体	房产销售	温州新城亿博房地产开发有限公司	温州市	1,057,795.50	93%	1,057,376.39	是
台州温岭市新城云樾观岭	住宅	房产销售	温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	台州市	586,537.16	98%	586,537.16	是
台州椒江区新城云樾风华	住宅	房产销售	台州新城东泰房地产开发有限公司	台州市	169,609.14	92%	169,609.14	是
杭州萧山区新城世宸名府	住宅	房产销售	杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	杭州市	262,707.21	85%	262,707.20	是
杭州临平区新城香悦和鸣府	住宅	房产销售	杭州新城英冠鸿轩房地产开发有限公司	杭州市	373,133.93	94%	373,133.93	是
金华建德市新城严州誉境府	住宅	房产销售	杭州新城英冠房地产开发有限公司	杭州市	128,655.19	72%	128,655.19	是
青岛城阳区新城红岛湾·盛昱	住宅	房产销售	青岛慧成置业有限公司	青岛市	295,850.26	99%	295,850.26	是
青岛城阳区新城红岛湾·朗隽	住宅	房产销售	青岛慧鼎置业有限公司	青岛市	214,268.07	99%	214,160.28	是
济南槐荫区新城时光印象	住宅	房产销售	济南新城鸿盛房地产开发有限公司	济南市	71,120.45	96%	71,120.45	是
聊城阳谷县新城金樾府	住宅	房产销售	阳谷裕昌置业有限公司	聊城市	120,503.56	93%	120,503.56	是
东营开发区新城悦隽时代	住宅	房产销售	东营悦峻房地产开发有限公司	东营市	56,948.96	99%	56,948.96	是

新城控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书

长沙长沙县新城悦隽	住宅	房产销售	长沙悦博房地产开发有限公司	长沙市	147,659.69	100%	146,369.74	是
长沙长沙县新城汇隽风华	住宅	房产销售	长沙鸿璞房地产开发有限公司	长沙市	67,732.62	84%	67,730.81	是
武汉洪山区武汉新城阅璟台	住宅	房产销售	武汉江南印象置业有限公司	武汉市	445,341.02	79%	445,334.48	是
武汉东湖高新技术开发区武汉新城·璞樾门第	住宅	房产销售	湖北悦龙苑房地产开发有限公司	武汉市	746,169.50	86%	746,169.50	是
黄石下陆区黄石新城朗隽	住宅	房产销售	黄石市新城万博房地产开发有限公司	黄石市	126,736.34	94%	126,728.16	是
孝感高新技术开发区孝感新城·璟悦府	住宅	房产销售	孝感璟悦房地产开发有限公司	孝感市	151,073.05	98%	151,030.94	是
孝感孝南区经济开发区孝感碧桂园新城华府	住宅	房产销售	孝感新城旭祥房地产开发有限公司	孝感市	140,213.82	92%	140,213.82	是
荆州沙市区荆州碧桂园新城楚天府	住宅	房产销售	荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	荆州市	147,706.14	83%	147,706.14	是
武汉江夏区武汉新城·金郡	住宅	房产销售	武汉金冠置业有限公司	武汉市	47,331.89	69%	47,331.89	是
郑州新郑市新城悦隽公馆	住宅	房产销售	新郑市鸿泽房地产开发有限公司	郑州市	71,028.54	89%	71,016.04	是
郑州巩义市新城玺樾门第	住宅	房产销售	巩义市悦晟置业有限公司	郑州市	123,290.63	98%	123,290.63	是
郑州巩义市新城西岸公园	住宅	房产销售	巩义市悦宸置业有限公司	郑州市	78,018.60	96%	78,018.60	是
郑州巩义市新城玺樾兰庭	住宅	房产销售	巩义市鸿璞辰合置业有限公司	郑州市	57,452.52	99%	57,452.52	是
郑州巩义市新城玺樾华庭	住宅	房产销售	巩义市鸿鼎辰合置业有限公司	郑州市	55,895.37	100%	55,895.37	是
北京石景山区新城首创禧悦学府	住宅	房产销售	北京悦创房地产开发有限公司	北京市	741,435.46	96%	739,940.79	是
北京大兴区新城熙红印	住宅	房产销售	北京新城鸿熙房地产开发有限公司	北京市	445,911.81	99%	445,183.53	是
天津滨海新区新城旭辉悦隽都会	住宅	房产销售	天津新城悦茂房地产开发有限公司	天津市	79,837.99	92%	79,837.99	是
天津滨海新区新城金樾府	住宅	房产销售	天津新城创置房地产开发有限公司	天津市	99,187.98	95%	99,029.49	是
天津武清区新城湖畔风华	住宅	房产销售	天津新城悦博房地产开发有限公司	天津市	81,724.55	74%	81,723.01	是
天津宝坻区新城悦隽首府	住宅	房产销售	天津新城亿恒房地产开发有限公司	天津市	240,770.01	98%	240,654.02	是
天津宁河区新城旭辉光明路 8 号	住宅	房产销售	天津和益住房租赁服务有限公司	天津市	70,886.98	96%	69,545.49	是
天津武清区新城悦隽学府	住宅	房产销售	天津新城恒宸房地产开发有限公司	天津市	32,141.74	80%	32,141.49	是
明显花园	住宅	房产销售	惠州市辰邦实业有限公司	惠州市	182,832.94	83%	182,829.95	是
南宁青秀区新城悦隽江山	住宅	房产销售	南宁亿瀚房地产开发有限公司	南宁市	104,934.52	100%	104,934.52	是

新城控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书

肇庆四会项目	综合体	房产销售	肇庆亿博房地产开发有限公司	肇庆市	287,858.13	99%	287,858.13	是
肇庆鼎湖樾山公馆建设项目	住宅	房产销售	肇庆亿超房地产有限公司	肇庆市	56,298.37	100%	56,298.37	是
成都邛崃市新城金樾世家	住宅	房产销售	邛崃亿睿房地产开发有限公司	成都市	91,055.56	97%	91,055.56	是
德阳旌阳项目	综合体	房产销售	德阳新城亿博房地产开发有限公司	德阳市	229,590.84	96%	229,590.84	是
贵阳云岩区新城玺樾台	住宅	房产销售	贵阳新城亿睿房地产开发有限公司	贵阳市	179,248.64	95%	179,162.33	是
遵义红花岗区新城金樾和山	住宅	房产销售	遵义市新城亿欣房地产开发有限公司	遵义市	99,685.34	82%	99,629.45	是
贵阳清镇项目	综合体	房产销售	贵州清镇新城亿博房地产开发有限公司	贵阳市	246,681.08	100%	246,424.54	是
西安新城首府	住宅	房产销售	西安银沣置业发展有限公司	西安市	248,954.98	97%	248,310.99	是
合计					16,748,744.69		16,740,775.42	
2022 年度新竣工								
苏州相城区建发新城凤起和鸣雅苑	住宅	房产销售	苏州兆达房地产开发有限公司	苏州市	405,310.78	98%	405,310.78	是
宿迁泗阳项目	综合体	房产销售	泗阳鸿禄房地产开发有限公司	宿迁市	444,986.37	98%	441,748.70	是
青岛莱西市新城悦隽公园里	住宅	房产销售	青岛悦润房地产开发有限公司	青岛市	61,055.90	93%	61,055.90	是
泰安岱岳区新城五岳风华	住宅	房产销售	泰安新城悦泰房地产开发有限公司	泰安市	308,772.19	70%	308,772.19	是
泰安新泰项目	综合体	房产销售	新泰新城鸿盛房地产开发有限公司	泰安市	317,337.77	95%	317,337.77	是
泰安肥城项目	综合体	房产销售	肥城新城鸿泰房地产开发有限公司	泰安市	123,180.75	39%	122,649.12	是
泰州泰兴市新城水岸嘉苑	住宅	房产销售	泰兴市乾冠房地产开发有限公司	泰州市	116,075.66	73%	116,075.66	是
长沙新城悦隽国际广场	住宅	房产销售	长沙悦拓房地产开发有限公司	长沙市	64,669.20	46%	64,448.63	是
北京顺义区新城国誉府	住宅	房产销售	北京新城金郡房地产开发有限公司	北京市	417,275.15	92%	416,870.34	是
天津宁河区新城悦隽公馆	住宅	房产销售	天津新城悦恒房地产开发有限公司	天津市	143,940.48	62%	141,866.56	是
天津北辰区新城悦隽风华·悦城	住宅	房产销售	天津新城宏顺房地产开发有限公司	天津市	100,044.03	68%	99,921.65	是
天津宁河项目	住宅	房产销售	天津新城悦达房地产开发有限公司	天津市	39,194.35	100%	39,194.35	是
桂林灵川县新城安厦大都会	住宅	房产销售	桂林亿瀚房地产开发有限公司	桂林市	31,036.99	41%	30,067.66	是
南宁西乡塘区新城明显公园	住宅	房产销售	广西万隆合邕房地产开发有限公司	南宁市	41,597.94	99%	41,597.94	是
江门新会区新城博富领国际名苑	住宅	房产销售	江门新城鸿樾房地产开发有限公司	江门市	131,401.93	76%	131,302.94	是
内江市中项目	综合体	房产销售	内江新城悦盛房地产开发有限公司	内江市	181,900.86	86%	181,609.18	是

贵阳龙里县新城龙樾府	住宅	房产销售	贵州恒丰信置业有限公司	黔南布依族苗族自治州	38,758.40	16%	38,496.04	是
新城·凤凰台	住宅	房产销售	六盘水新城悦嘉房地产开发有限公司	六盘水市	181,693.55	49%	179,023.11	是
重庆渝北项目	住宅	房产销售	重庆吾悦房地产开发有限公司	重庆市	130,416.62	49%	129,826.18	是
安康汉滨项目	综合体	房产销售	安康鸿璟房地产开发有限公司	安康市	257,914.50	96%	255,117.52	是
合计					3,536,563.42		3,522,292.22	-

注：发行人竣工项目中销售进度较慢的项目主要为商业或商住项目，因其项目特点，去化周期较普通住宅而言偏长，导致销售进度较慢，不存在捂盘惜售等情形。

公司的开发产品未完全签约去化的原因主要有：1、发行人部分房地产开发项目竣工备案时部分房源已签约但购房人尚未支付全部款项，物业未达到交付条件，发行人需要等待按揭放款到位；2、部分房地产开发项目因当地政府规定，需现房销售，项目完成竣工备案后才能进行签约；3、因当地政府要求，部分房地产开发项目需要由发行人自持一段时间后后方可售，相关项目尚未达到可售时间；4、其他部分房地产开发项目整体去化较慢，所以存在竣工备案时未全部签约的情况。

对于发行人在售项目，发行人后续将全面分析供给端和消费端的变化，客观理性的看待行业发展的趋势。公司将择机通过关键节点冲刺等全力完成后续销售计划目标，紧抓销售和资金回笼。2024 年，公司实现 411.29 亿元的全口径资金回笼，全口径资金回笼率为 102.38%。

（2）发行人项目租赁情况

新城控股成立了专门的商业管理中心，负责持有型物业的自持运营及对外租赁，旨在通过持有型物业（即购物中心）的持续经营，形成浓厚的商业氛围，从而提升租金水平，带来长期稳定的现金流，同时带动整个项目的价值提升，实现良性循环。

在持有型物业的经营上，新城控股将“吾悦”系广场定位于体验式商业，具体体现在以下三个方面：1）从建筑布局来看，吾悦广场在多个城市的落地项目均追求当地最大、单层面积多，但是层数少、动线清晰，以实现消费者为主导的整体人性化设计体验；2）从品牌招商来看，商业管理团队在最初的招商过程中，即对各个业态品牌进行充分摸底和市场预判，并结合各个品牌在项目当地消费群体中的认可度，合理引进符合项目定位的品牌商户；3）从业态布局来看，吾悦广场强调去百货化，在满足各个业态基本比例的基础上，适当结合当地市场需求、增加一定比例的新型体验式业态，比如儿童娱乐类体验、文化旅游类体验等。

作为体验式商业的代表，吾悦广场打破传统业态规划布局，通过“一个承载休闲、社交、购物功能的大空间与一个主题性的业态和空间创新性复合，从而让每一个购物中心，都拥有一个不同的 X 空间”的“Mall+X”方式打造新型商业空间，构建新型业态组合，形成独具特色的商业标志，打造商业地产差异化竞争力。十多年来，公司约 85%的吾悦广场布局于“十四五”19 个国家级城市群，进入了覆盖全国约 80%GDP 的区域，服务所在城市约 80%的主流消费人群，实现对城市人流和消费流的汇聚，形成规模效应，并用专业的力量，让每一位关联者收获幸福。新城商业秉持“让商业空间更有价值”的愿景，从“持有资产运营、轻资产运营、社区商业运营、商业内容孵化与投资”出发，灵活匹配商业模块，沉淀共创工作能力，为打造个性化、有特色、有价值的商业空间，精准引导产品创新方向。通过同行对标，提质增效，价值挖掘，创新突破，做到“相同品质更低成本，相同成本更高品质”。2023 年是新城商业“深度运营”的元年，吾悦广场以用户思维为根本，致力于从空间运营到用户运营，从招商思维到经营思维，从客流营造到用户服务的转变，构建以用户为核心，满足业主、商家、用户和商管等多方价值诉求的新型价值关系。这次转型，不仅体现了吾悦广场运营模式的升级，更体现其对市场趋势的敏锐把握和对消费者需求的深度理解。2024 年，在扩内需政策加码的宏观背景下，公司紧抓消费复苏以及三四线城市消费市场快速增长的利好，通过多维度创新实现经营提升；作为为数不多的全国性规模化商业地产企业，在挑战与机遇中，公司以精细化运营为核心驱动，通过沉浸式商业场景打造、智慧化管理系统升级及多元业态组合优化，构建起差异化竞争优势。报告期内，公司实现商业运营总收入 128.08 亿元，同比增长 13.10%，持续提升对公司的业绩贡献，展现出全国性商业运营龙头穿越周期的能力。

随着发行人在商业项目上运营能力的提升，以及吾悦广场基数的增长，租金收入逐年增长。发行人 2024 年房地产出租情况以及租金收入如下表所示：

图表 5-41 发行人 2024 年房地产出租情况及租金收入

省份	出租物业数量	经营业态	总建筑面积 (平方米)	可供出租面积 (平方米)	出租率	年度租金收入 (万元)
江苏	43	商铺及购物中心	3,997,787	2,382,059	98.24%	333,552.83
浙江	18	商铺及购物中心	1,618,168	989,200	98.63%	150,733.79
安徽	14	商铺及购物中心	1,258,300	750,853	98.36%	88,339.45
陕西	7	商铺及购物中心	659,454	382,873	99.26%	62,708.45
山东	14	商铺及购物中心	1,337,512	755,323	98.97%	74,551.51
湖南	6	商铺及购物中心	502,482	302,877	95.47%	40,809.39
广西	5	商铺及购物中心	455,455	274,894	99.06%	26,365.17
云南	6	商铺及购物中心	571,450	344,806	99.28%	33,247.70

湖北	8	商铺及购物中心	732,139	447,716	99.50%	54,496.95
江西	4	商铺及购物中心	355,429	219,191	98.17%	26,681.99
四川	6	商铺及购物中心	529,525	329,815	96.54%	29,422.39
吉林	2	商铺及购物中心	254,609	142,960	100.00%	18,274.73
海南	1	商铺及购物中心	111,582	64,808	100.00%	16,917.17
天津	4	商铺及购物中心	306,382	194,294	97.19%	25,443.33
河北	2	商铺及购物中心	209,880	119,508	99.91%	17,785.13
上海	3	商铺及购物中心、 办公楼	156,575	110,699	88.00%	16,346.99
贵州	2	商铺及购物中心	175,541	111,173	100.00%	11,681.86
青海	2	商铺及购物中心	196,568	123,694	100.00%	11,563.74
内蒙古	2	商铺及购物中心	190,313	109,487	94.68%	7,906.02
福建	3	商铺及购物中心	261,872	154,506	100.00%	16,135.55
辽宁	3	商铺及购物中心	299,107	154,831	98.81%	21,247.24
河南	4	商铺及购物中心	332,799	202,556	82.05%	16,710.21
宁夏	1	商铺及购物中心	100,225	59,475	98.17%	7,842.60
重庆	5	商铺及购物中心	503,520	301,912	92.98%	16,102.63
广东	3	商铺及购物中心	254,970	161,274	98.35%	15,935.71
山西	3	商铺及购物中心	328,309	189,248	99.22%	21,608.94
甘肃	1	商铺及购物中心	123,752	70,334	100.00%	11,309.04
新疆	2	商铺及购物中心	220,262	132,467	99.09%	21,267.14
合计	174		16,043,967	9,582,833		1,194,987.64

注：（1）截至 2024 年 12 月 31 日，公司持有的已开业吾悦广场为 148 座，管理输出的已开业吾悦广场为 25 座。上海包含上海新城控股大厦 B 座办公楼出租情况。

（2）租金收入包含租金、管理费、停车场、多种经营及其他零星管理费收入。

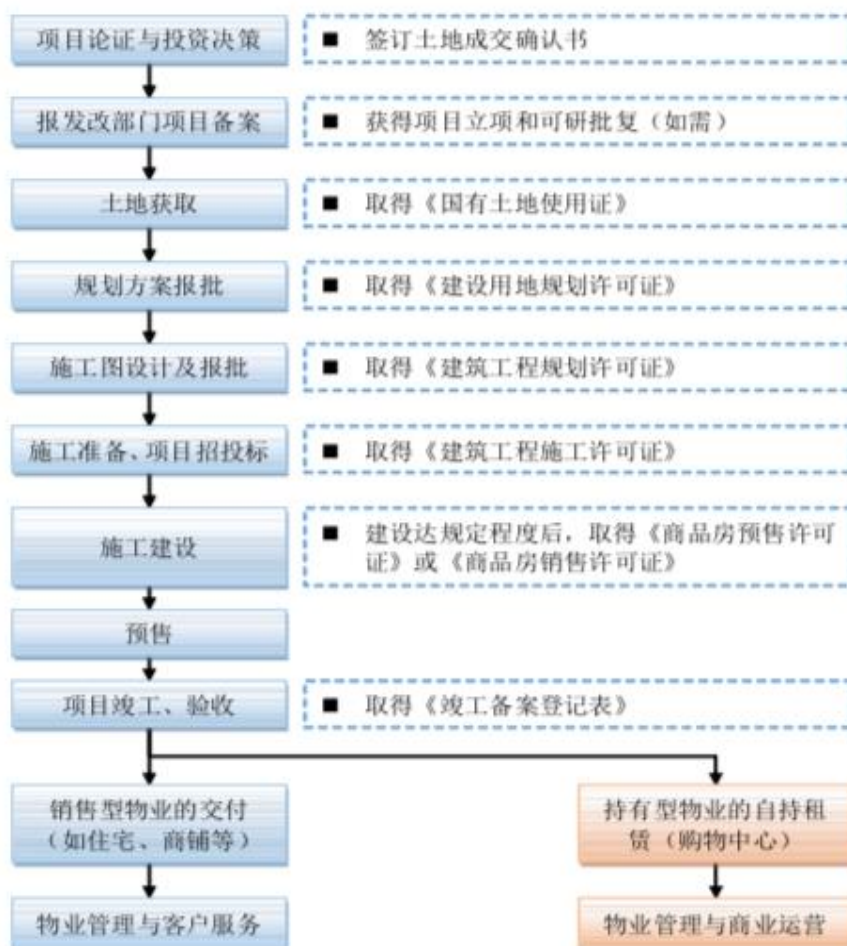
（3）2024 年度公司商业运营总收入为 128.08 亿元（即含税租金收入），包含：商铺、办公楼及购物中心的租金、管理费、停车场、多种经营及其他零星管理费收入；2023 年度公司商业运营总收入为 113.24 亿元（即含税租金收入）。

（4）出租率为 2024 年 12 月 31 日当日商业物业出租情况。

5、发行人房地产开发项目的业务运行模式

房地产开发流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求开发商有较强的项目管理和协调能力。公司房地产开发简要流程如图所示：

图表 5-42 公司房地产开发业务流程图



6、发行人收入确认原则

收入的金额按照新城控股在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入新城控股，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

（1）销售商品

新城控股在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

物业销售收入于相关开发产品已经完成竣工验收、签订销售合同、向购买方交付物业，并符合上述销售商品收入确认的其他条件时确认。

确认收入前预售物业收取的款项列示于资产负债表预收账款项下。

（2）提供劳务

新城控股对外提供劳务，以劳务总收入和总成本能够可靠地计量，与交易相关的经济利益能够流入企业，劳务的完工程度能够可靠地确定时，确认劳务收入的实现。

（3）让渡资产使用权

利息收入按照他方使用或占有新城控股货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

7、发行人经营模式

（1）组织管控模式

新城控股建立了与生产经营相适应的组织职能机构，实行“总部—项目公司”两级管控模式，并针对商业综合体项目的经营特征，设立了专门的商业管理中心及商管子公司。

（2）生产模式、采购模式及销售模式

新城控股主要通过“土地获取—规划设计—工程建设—销售交付或自持租赁”这一流程进行房地产项目的开发，具体如下：

图表 5-43 公司房地产生产、采购及销售模式流程图



1）土地获取

①土地信息监察及筛选

总部战略投资中心会定期监察监测地方政府发布的关于土地公开招标、拍卖或挂牌出让的公告，并与房地产代理商、经纪商等保持良好关系以获取二级市场上合适地块的出让信息。

在发现合适地块的出让信息后，总部战略投资中心将立即组织人员进行全面调研及现场评估，对相关地块进行筛选。调研及评估指标包括但不限于：地理位置及地块规模；当地人口、购买力、目标客户需求及地块所在区域的预期增长情况；当地交通设施和基

基础设施配套情况；预计开发成本及时间，包括拆迁及重新安置所需费用及时间；预期的财务回报；当地竞争环境；政府针对该地块及其周边区域的发展计划；产品定位等。

②项目可行性研究

针对筛选后决定进行开发的地块，战略投资中心将组织土地拓展人员与当地政府进行磋商洽谈，与此同时战略投资中心还将牵头设计研发中心、市场营销中心、项目管理中心成本管理条线、商业管理中心及项目公司相关部门进行深入彻底的可行性研究，主要包括产品设计、产品定位、财务预测和回报分析等内容。

以可行性研究中的产品设计部分为例，设计研发中心将根据战略投资中心提供的有关土地技术资料，按照公司要求进行指标测算性规划方案，具体职责包括：全面收集地块所在城市相关技术规定、地块用地红线周边现状资料，并整理完成地块相关土地出让要求；进行现场勘察，完成相应地块周边现状资料的摸底核实工作；将指标测算性规划方案提交战略投资中心，并根据其具体要求修改完善方案等。在上述过程中，项目公司技术部将负责相关基础资料的收集及整理。

③项目投资决策及土地获取

项目的可行性研究报告将提交至总部的投资决策委员会，投资决策委员会将根据公司资源的使用情况及拟建项目是否符合公司的战略方向进行综合考量，并评估拟建项目的成本、回报、资金需求和资源需求等因素，最终形成项目的投资决策。

对于决策通过的地块，由总部战略投资中心组织土地拓展人员完成土地招拍挂流程、《土地出让合同》签订等相关手续的办理，获取土地。

2) 规划设计

①设计单位的选择及管理

在设计单位的选择上，建立设计类供应商储备库制度，由总部设计研发中心及项目公司技术部负责。设计研发中心负责审核所有设计类供应商的入库资料，并发起规划概念方案设计供应商、建筑方案设计供应商等的入库审批；项目公司技术部主要负责发起景观、灯光、幕墙等专项设计供应商的入库审批。

在设计单位的管理上，建立过程评估及年度评估两级考评体制。在过程评估环节，由设计研发中心、项目公司技术部主责，须在供应商的使用过程中，分别负责记录总部主导供应商、项目公司主导供应商在进度、质量、成本控制及服务方面的情况，并须在供应商评估中反映。在年度评估环节，由设计研发中心牵头，负责每两个月收集过程评估环节中的供应商信息及评价表；负责与行政人事中心合作，拟定评估方案并发起年度

供应商评估及定级。

②设计方案的选择及执行

在设计方案的选择上，首先由项目公司营销部、商业管理中心、项目管理中心成本管理条线等相关部门分别提供项目住宅部分的定位、项目商业部分的定位、成本控制建议等设计条件，由设计研发中心、项目公司技术部根据设计条件编制设计任务书，并提交公司内部审批（其中项目商业部分必须经商业管理中心的分管总裁审批）。设计任务书经审批后，设计研发中心或项目公司技术部将邀请设计供应商储备库内的设计单位根据任务书的要求提交设计方案，组织专家评审小组对设计方案进行评审，并要求设计单位根据评审结果修改设计方案，最终形成合适的设计方案。

在设计方案的执行上，实行“总部设计研发中心—项目公司技术部”两级管控模式，职责分工如下：设计研发中心主责方案设计阶段，在扩初设计阶段负责审核方案及提供协助，在施工图设计阶段负责复核校验；项目公司技术部在方案设计阶段负责提供前期资料、组织外部评审、配合报批工作等，主责扩初设计阶段、施工图设计阶段（包括落实施工图设计进度等）。此外，为更好地把控设计工作质量，实行过程管理巡查制度及项目评估制度等。

A) 施工单位、监理单位的选择及管理

施工单位可分为土建、安装等总承包商以及装饰、设备配套等专业承包商两大类，其中总承包商及部分专业承包商的选择由总部项目管理中心负责，剩余部分专业承包商的选择由项目公司工程部负责；监理单位作为服务承包商，由项目公司工程部负责。具体流程如下：首先，由项目管理中心及项目公司工程部分别负责各自主导的工程类供应商的考察、入库及关系维护，并报公司内部审批；随后，通过邀请招标或直接委托方式，在工程类供应商储备库范围内确定该项目的施工单位及监理单位，并与其签订相应的服务合同（若采用免招标直接委托方式，须优先选择 3 家以上合格供应商经过比价后再确定直接委托单位）。

对于施工单位的管理，项目公司工程部负责每月对施工单位进行检查考核并提出改进意见，考核内容包括组织制度管理、施工质量管理、施工进度管理、安全文明管理四项内容，此外还负责监督施工单位对检查意见的整改、将检查考核结果上报项目管理中心；项目管理中心除负责编制修订作业指引外，主要负责督促项目公司工程部、监理单位对施工单位的检查考核，对各施工单位检查考核结果进行统计、汇总及归档。上述过程评估结果将作为半年度、年度工程类供应商等级评定的依据，由项目公司给出等级调

整建议并上报项目管理中心进行决策。

对于监理单位的管理，项目公司工程部负责每月对监理单位进行检查考核并提出改进意见，考核内容包括组织制度管理、档案管理、质量管理、安全文明管理四项内容，此外还负责监督监理单位对检查意见的整改、将检查考核结果上报项目管理中心；项目管理中心除负责编制修订作业指引外，主要负责督促项目公司工程部对监理单位的检查考核，对各监理单位检查考核结果进行统计、汇总及归档。上述过程评估结果将作为半年度、年度服务类供应商等级评定的依据，由项目公司给出等级调整建议并上报项目管理中心进行决策。

B) 工程物资的采购

根据采购材料的产品特性和管控需要，分为两级采购：电梯、型材、空调等采购金额较大的材料设备施行总部战略采购，由项目管理中心负责；混凝土、管桩、人防设备等具有区域属性或政府垄断性的材料设备施行项目公司采购，由项目公司工程部及成本部负责。

新城控股建立了全面完整的采购管理体系，主要分为采购策划、材料设备的招投标、材料设备的验收管理三个环节。在采购策划环节，由项目公司工程部负责编制《项目材料设备总体采购计划》、《项目材料设备年度采购计划》、《甲供材月度计划》等，并报项目管理中心审批；在材料设备的招投标环节，遵循“公开、公平、公正及诚实守信”原则，通过邀请招标方式，在材料设备类供应商储备库范围内确定合适的供应商；在材料设备的验收管理环节，主要由项目公司工程部负责材料设备的进场前准备、验收检查、成品保护及领用监控，确保材料设备的质量达标并对材料设备的领用过程予以规范。

③销售交付或自持租赁

A) 销售模式

新城控股总部设市场营销中心、项目公司设营销部，专门负责为其开发的商业综合体项目制定和执行适当的广告和销售计划。在此基础上，新城控股也聘请外部代理（包括广告公司和房地产销售代理）协助其实施销售和营销计划。新城控股营销方案的执行可分为“品牌落地、客户蓄水、开盘销售、续销清盘”四个阶段，具体如下表所示：

图表 5-44 发行人主要营销方案

营销阶段	执行时间	工作内容	预期效果
品牌落地阶段	项目启动后	通过户外LED屏、户外灯箱、公交站点、工地围挡等媒介进行宣传	针对新城品牌进行广告宣传
	项目起势阶段	通过奠基仪式的形式，从项目将对城市带来的改变、城市氛围的营造	针对新城品牌进行广告宣传

营销阶段	执行时间	工作内容	预期效果
		等角度出发，在当地主流媒体进行集中公司品牌宣传	
客户蓄水阶段	售楼处正式开放日	集中邀约所有来电登记客户参与售楼处开放活动	以现场人气和氛围塑造产品形象
	首批开盘前 35 天	举办区域发展论坛	增强政府领导和活动话题效应、吸引关注
	首批开盘前 30 天	举办住宅样板房开放活动	吸引住宅客户到访参观，为项目开盘积累客户
	首批开盘前 20 天	举办商业投资论坛	密集宣传项目区域、投资、产品优势并由此制造市场影响、聚集人气和传递口碑
	首批开盘前 7 天	举办产品说明会	提前释放开盘信息、令所有客户做好购买准备
	商业开盘前 30 天	举办主力店签约仪式	增强商铺客户信心，加强口碑传播
开盘销售阶段	开盘前	做好商铺铺位划分、销售协议及合同等开盘物料的准备	为开盘销售做好准备
	开盘前	制定好包括开盘目标、开盘活动策略、开盘流程等在内的开盘方案	为开盘销售做好准备
	开盘前	根据认筹转认购比例、意向转认筹比例等反向推算意向客户数量，据此制定线上及线下的渠道拓展方案	为开盘销售做好准备
	正式开盘	组织好现场各项工作，尤其是做好选房、认购手续办理	保证开盘销售工作的顺利进行
续销清盘阶段	开业前 180 天	举办商家签约大会	多渠道释放签约商家品牌及满铺招商的信息、以增强商铺投资者的信心
	开业前 75 天	举办亮灯仪式、摄影比赛等活动	保证项目的曝光率、使得传播效应最大化
	开业前 50 天	举办吾悦会员募集大会	实现老客户的重复购买及“老带新”
	交付前 60 天	举办住宅工地开放日	通过邀约业主及意向客户实地查看工地，达到老带新及重复购买之目的
	开业日	举办开业仪式	联合主力店统一宣传开业信息，引发全城关注

此外，新城控股自 2014 年起尝试营销创新，推出以“全民经纪人”为核心理念的线上经纪平台“新城带客通”，通过连接新老业主、新城员工、销售代理、自由经纪人、线上粉丝等相关群体并提供相应服务，建立以社交关系为中心的创新销售模式。通过“新城带客通”平台，一方面线上注册的经纪人为意向楼盘推荐客户后，可以线上追踪客户动态，包括上门看楼、电话回访、认筹认购、签约回款等，并可在个人账户中清晰掌握佣金结算情况；另一方面新老业主可以图文并茂地全方位了解到每一个项目的周边配套、户型详解、楼盘详情等情况。作为国内第一家既有项目展示功能、又有经纪人功能的全国性线上平台，“新城带客通”开启了房地产企业线上经纪平台的“2 合 1”新时代，以创新模式

颠覆互联网营销渠道。

B) 销售理念及定价模式

新城控股将“吾悦”品牌定位于“创造愉悦体验”，旨在通过高性价比的产品为人们带来更加愉悦的休闲体验和生活方式，提升所在区域和城市的长远价值。

新城控股采用底价管理的定价模式，项目的初次定价和后续调价均是在经公司内部审批后的房源底价的基础上进行的，具体如下：

在初次定价环节，于房源推售前 10 天内由项目公司营销部组织召开价格评审会，汇报内容主要包括区域房地产市场情况、区域竞争分析、当期房源特征及客户排摸情况、项目财务情况、开盘房源的价格建议，价格评审通过后项目公司将发起价格文件流转。

在后续调价环节，项目公司营销部将依据当前市场形势、阶段性销售任务等，定期提出调价建议，报公司内部审批。

(3) 盈利模式

新城控股商业地产开发业务的营业收入主要来源于销售型物业的销售收入及持有型物业的租金收入两大块。对于销售型物业而言，主要通过住宅、写字楼、酒店及酒店式公寓、沿街商铺的出售取得收入、实现盈利；对于持有型物业而言，主要通过收取商铺租金取得收入，此外还可通过收取停车费、展位费等配套设施服务费增加经常性收入。

新城控股主要通过住宅的开发与销售取得收入，实现盈利。一方面，在土地获取阶段即引入营销、技术、财务等部门进行深入的可行性研究，选择合适的地块，以确保未来能达到预期的收益率；另一方面，通过户型结构的合理设计、品牌营销的推广等，进一步提升产品的附加值。

(4) 结算模式

就销售型物业而言，新城控股在相关开发产品已经完成竣工验收、与购买方签订销售合同、向购买方交付物业时，确认物业销售收入的实现。

就持有型物业而言，新城控股在租赁期内按照直线法确认物业租赁收入。

(5) 融资模式

截至 2023 年末，新城控股的融资方式主要包括自有资金、银行贷款、信托贷款、发行债券等。新城控股自 2013 年底引入项目的合作开发模式，以实现自有资金投资回报率的最大化。新城控股吸收合并江苏新城完成后，新城控股已实现 A 股上市，且 2015 年以来公司已相继在交易所及银行间市场通过发行债券直接融资。

(6) 物业管理模式

新城控股委托江苏新城物业为其开发的综合体项目中的住宅部分提供物业管理服务。

(7) 对出租物业的经营方式

新城控股成立了专门的商业管理中心，负责持有型物业的自持运营及对外租赁，旨在通过持有型物业（即购物中心）的持续经营，形成浓厚的商业氛围，从而提升租金水平，带来长期稳定的现金流，同时带动整个项目的价值提升，实现良性循环。

在持有型物业的经营上，新城控股将“吾悦”系广场定位于体验式商业，具体体现在以下三个方面：1）从建筑布局来看，吾悦广场在多个城市的落地项目均追求当地最大、单层面积多，但是层数少、动线清晰，以实现消费者为主导的整体人性化设计体验；2）从品牌招商来看，商业管理团队在最初的招商过程中，即对各个业态品牌进行充分摸底和市场预判，并结合各个品牌在项目当地消费群体中的认可度，合理引进符合项目定位的品牌商户；3）从业态布局来看，吾悦广场强调去百货化，在满足各个业态基本比例的基础上，适当结合当地市场需求、增加一定比例的新型体验式业态，比如儿童娱乐类体验、文化旅游类体验等。

(8) 工程款的支付及结算模式

发行人工程款的主要支付及结算方式为支票、电汇、汇票、网银以及承兑汇票等方式。工程款支付流程如下：

①施工单位向工程部提交《工程款支付申请表》（必须经施工单位项目经理签字并加盖公章）；

②现场工程师核实本次请款的实际完成工程数量及工程质量，并签署《工程款支付申请表》；

③工程部经理核实工程质量和数量并签署《工程款支付申请表》；

④工程完工后，由施工单位向预算专员提交电子版的结算书，同时提供相应的设计变更、与工程造价相关工作联系单、工程签证单等。

8、发行人主要客户及供应商

(1) 主要客户

最近三年，新城控股前五名客户的销售情况如下表所示：

图表 5-45 发行人最近三年前五名客户销售情况

客户	销售额（万元）	占当期营业收入的比例
2024 年度		
客户 1	17,299.21	0.19%

客户 2	16,648.22	0.19%
客户 3	11,059.68	0.12%
客户 4	9,502.30	0.11%
客户 5	7,302.91	0.08%
合计	61,812.31	0.69%
2023 年度		
客户 1	28,594.68	0.27%
客户 2	20,278.23	0.19%
客户 3	7,434.42	0.07%
客户 4	5,831.98	0.05%
客户 5	4,101.60	0.04%
合计	66,240.91	0.62%
2022 年度		
客户 1	19,327.51	0.18%
客户 2	18,427.77	0.18%
客户 3	13,200.61	0.13%
客户 4	8,418.21	0.08%
客户 5	5,589.30	0.05%
合计	64,963.40	0.62%

(2) 主要供应商

最近三年，新城控股向前五名供应商采购的情况如下表所示：

图表 5-46 发行人最近三年向前五名供应商采购情况

2024 年度		
供应商	采购额（万元）	占当期采购总额的比例
供应商一	58,139.19	2.77
供应商二	47,818.84	2.28
供应商三	36,543.47	1.74
供应商四	35,195.12	1.68
供应商五	34,957.09	1.67
合计	212,653.71	10.14
2023 年度		
供应商	采购额（万元）	占当期采购总额的比例
供应商一	87,509.27	2.65%
供应商二	49,005.53	1.48%

供应商三	44,807.88	1.35%
供应商四	42,040.13	1.27%
供应商五	39,003.48	1.18%
合计	262,366.29	7.93%
2022 年度		
供应商	采购额（万元）	占当期采购总额的比例
供应商一	78,627.24	2.42%
供应商二	64,867.78	2.00%
供应商三	57,254.78	1.76%
供应商四	53,692.40	1.65%
供应商五	51,758.79	1.59%
合计	306,200.99	9.42%

（三）发行人房地产业务合规情况

1、业务资质情况

截至 2024 年末，发行人及其合并报表范围内的子公司在进行房地产开发业务过程中均获取了相应的房地产开发资质。

2、信息披露合规性情况

最近三年，发行人不存在其他因未披露或者失实披露等行为受到重大行政处罚或刑事处罚的情况。

截至 2024 年末，发行人及其合并报表范围内子公司未列入住建部披露的违规失信房地产开发企业名单，不存在因捂盘惜售、恶意编造散布谣言、制造房源紧张气氛等行为而受到住建主管部门重大行政处罚的情形。

3、诚信合法经营情况

报告期初至本募集说明书签署日期间内发行人及其子公司合并报表范围内新增地块的权利主体不存在因土地使用权获取程序违法违规被自然资源主管部门官方网站公告行政处罚信息的情况，亦不存在因扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地或违反国家房地产政策被自然资源主管部门官方网站公告行政处罚信息的情况，上述地块的竞拍、购置资金均来源于发行人及其子公司自有资金，不存在募集资金变相用于土地竞拍、购置的情况。

报告期内，发行人及其重要子公司经营情况如下：

（1）不存在违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）的情况；

(2) 不存在违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等的情况；

(3) 不存在因拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证的情况；

(4) 不存在因土地权属存在问题的情况；

(5) 不存在因未经自然资源部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情况；

(6) 不存在因项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况被自然资源管理部门征缴土地闲置费或项下土地被无偿收回的情况，或因闲置土地问题被自然资源管理部门处罚或正在被（立案）调查的情况；

(7) 不存在相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未到位而受到行政处罚，进而导致对发行人正常经营及履约能力构成实质性不利影响的情况；

(8) 除下述情况外，不存在因“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”的问题而受到对本次发行存在实质影响的监管机构处分的记录或造成严重社会负面影响的事件的出现：

上述行政处罚事项不属于对本次中期票据发行存在实质影响的监管机构处分的记录或造成严重社会负面影响的事件，对本次中期票据发行不构成重大不利影响。

注 1：“重要子公司”指截至 2024 年 12 月 31 日经审计的总资产、营业收入、营业利润任一项指标占合并报表相关指标比例超过 5%的子公司。

4、涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造项目

根据报告期内发行人房地产业务经营情况，发行人及其重要子公司在报告期内开发的房地产项目项下宗地涉及征地拆迁、旧城改造事项情况如下：

(1) 武汉阅璟台（建和村）项目

武汉阅璟台（建和村）项目建设公司为武汉江南印象置业有限公司。根据发行人、发行人合并报表范围内子公司武汉新城创置置业有限公司与美好置业集团股份有限公司、武汉南部新城投资有限公司及武汉江南印象置业有限公司于 2016 年 9 月共同签订的《武汉市洪山区建和村城中村综合改造 A 包项目合作协议》，约定武汉南部新城投资有限公司将其持有的武汉江南印象置业有限公司 100%股权转让给武汉新城创置置业有限公司。截至《募集说明书》出具日，发行人通过武汉新城创置置业有限公司间接持有武汉江南印象置业有限公司 95.24%的股权。

截至 2022 年 12 月 31 日，武汉江南印象置业有限公司已与武汉市国土资源和规划局签署《国有建设用地使用权出让合同》（WH-2017-B067 号、WH-2017-B068 号），并取得《湖北省投资项目备案证》（2017-420111-70-03-101077）、《关于武汉江南印象置业有限公司洪山区建和村 K4 地块（新城阅璟台）建设项目环境影响报告表的批复意见》（洪行审环〔2017〕26 号）、《不动产权证书》（鄂（2017）武汉市市不动产权第 0001273 号、鄂（2017）武汉市市不动产权第 0001274 号）、《武汉市建设用地批准书》（武土批准〔2017〕第 64 号、武土批准〔2017〕第 71 号）、《建设用地规划许可证》（武规地〔2017〕088 号）、《建设工程规划许可证》（武规建〔2017〕152 号）及《建筑工程施工许可证》（4201112017082200114BJ4002 号、4201112017082200114BJ4001 号、4201112017082200114BJ4003 号）、《武汉市商品房预售许可证》（武房开预售〔2018〕542 号、武房开预售〔2018〕145 号、武房开预售〔2018〕193 号、武房开预售〔2018〕095 号、武房开预售〔2018〕278 号、武房开预售〔2018〕631 号、武房开预售〔2018〕811 号、武房开预售〔2018〕542 号、武房开预售〔2019〕802 号、武房开预售〔2019〕557 号、武房开预售〔2019〕073 号、武房开预售〔2019〕331 号、武房开预售〔2019〕356 号）、《建设工程竣工验收备案表》（备案号：H06-21-0117）。

武汉江南印象置业有限公司不存在尚未了结的重大诉讼及仲裁。

除上述项目外，发行人及其重要子公司在报告期内开发的房地产项目不涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造。发行人同时承诺：上述旧改项目的建设将按照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房屋拆迁工作规程》等相关法律法规的规定，严格遵循拆迁项目的工作程序进行。

5、股权转让

报告期内，发行人存在将部分子公司的部分股权转让给合作方的情况，主要是因公司与合作方合作开发房地产项目的需要。发行人将子公司股权进行转让的情况主要如下：

图表 5-47 股权转让情况

项目名称	转让目的	转让形式	定价依据	会计科目变化
常州武进区新城湖悦朗隽花园	合作开发需要	转让 50%股权	市场公允价值	处置价款减去合并财务报表层面享有的净资产份额计入处置产生的投资损益
成都崇州市新城瑞升悦隽西江	合作开发需要	转让 50%股权	市场公允价值	处置价款减去合并财务报表层面享有的净资产份额计入处置产生的投资损益
雅安新城瑞升金樾澜岸	合作开发需要	转让 65%股权	市场公允价格	处置价款减去合并财务报表层面享有的净资产份额计入处置产生的投资损益

芜湖湾沚区新城怡康南湖云境	合作开发需要	转让 51%股权	市场公允价格	处置价款减去合并财务报表层面享有的净资产份额计入处置产生的投资损益
宿迁市述阳碧桂园新城	合作开发需要	转让 50%股权	市场公允价格	处置价款减去合并财务报表层面享有的净资产份额计入处置产生的投资损益
乌鲁木齐高新项目	合作开发需要	转让 51%股权	市场公允价格	处置价款减去合并财务报表层面享有的净资产份额计入处置产生的投资损益
巩义未来之光	合作开发需要	转让 51%股权	市场公允价格	处置价款减去合并财务报表层面享有的净资产份额计入处置产生的投资损益

十、发行人主要在建项目、拟建项目、土地储备及拿地情况

（一）主要在建项目

公司在建项目均选择具有相应资质的施工方进行项目建设，同时，公司建立了完整的质量管理体系和控制标准，因此公司在建项目质量均可以得到有效保障。截至 2024 年末，发行人未发生过拖欠工程款的情况。

1、物业销售收入确认模式

发行人的物业销售收入于相关开发产品已经完成竣工验收、签订销售合同、向购买方交付物业，并符合上述销售商品收入确认的其他条件时确认。

2、工程款支付及结算模式

发行人工程款的主要支付及结算方式为支票、电汇、汇票、网银以及承兑汇票等方式。工程款支付流程如下：

①施工单位向工程部提交《工程款支付申请表》（必须经施工单位项目经理签字并加盖公章）；

②现场工程师核实本次请款的实际完成工程数量及工程质量，并签署《工程款支付申请表》；

③工程部经理核实工程质量和数量并签署《工程款支付申请表》；

④工程完工后，由施工单位向预算专员提交电子版的结算书，同时提供相应的设计变更、与工程造价相关工作联系单、工程签证单等。

截至 2024 年末，新城控股主要在建项目情况（含合并报表及非合并报表范围内子公司）如下表所示：

图表 5-48 截至 2024 年末发行人主要在建项目具体情况

单位：万元、平方米

序号	项目主体	项目	所在地	权益比例	开工时间	竣工时间	计划投资	2024 年末已投资	未来 3 年投资支出	项目进度	项目类别	总建筑面积	可租售面积	累计签约面积	资金来源	证照情况	资金落实情况	施工方
1	常州绿都房地产有限公司	常州新北区绿都万和城	常州市	46.92%	2019-06-30	2025/4/30	652,763	514,763	138,000	79%	综合体	1,549,762	1,383,945	904,346	自筹	四证齐全	已到位	中亿丰建设集团股份有限公司
2	常州环龙星辰置业有限公司	常州新北区龙控黑牡丹悦尚院	常州市	16.43%	2023-06-27	2025/6/30	385,215	269,651	115,564	70%	住宅	280,244	253,591	17,580	自筹+贷款	四证齐全	已到位	常州市通润建设工程有限公司
3	泰兴市乾元房地产开发有限公司	泰州市泰兴市丹霞城花园	泰州市	99.49%	2017-11-27	2025/3/1	203,487	141,939	61,548	70%	住宅	478,431	445,860	299,888	自筹	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
4	泰兴市乾冠房地产开发有限公司	泰州市泰兴市水岸嘉苑	泰州市	99.36%	2019-08-15	2026/3/31	136,337	89,466	46,871	66%	住宅	286,558	259,866	184,618	自筹+贷款	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
5	泰州城茂房地产开发有限公司	泰州海陵项目	泰州市	24.75%	2021-12-18	2026/1/31	790,826	718,025	72,801	91%	综合体	684,962	568,088	329,499	自筹	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司

序号	项目主体	项目	所在地	权益比例	开工时间	竣工时间	计划投资	2024 年末已投资	未来 3 年投资支出	项目进度	项目类别	总建筑面积	可租售面积	累计签约面积	资金来源	证照情况	资金落实情况	施工方
6	连云港鸿恒房地产开发有限公司	连云港东海新城东海府	连云港市	47.15%	2020-08-02	2025/6/30	95,223	73,403	21,820	77%	住宅	183,171	168,207	168,145	自筹	四证齐全	已到位	安徽金鹏建设集团股份有限公司
7	连云港鸿熙房地产开发有限公司	连云港赣榆新城悦铭筑	连云港市	94.32%	2020-10-03	2025/3/1	68,840	62,705	6,135	91%	住宅	123,270	107,247	107,247	自筹	四证齐全	已到位	江苏苏港工程有限公司
8	盐城鸿樾房地产开发有限公司	盐城区经开新城府	盐城市	20.38%	2021-01-11	2025/11/30	214,244	183,017	31,227	85%	住宅	305,584	259,811	190,348	自筹	四证齐全	已到位	重庆鼎豪建设工程有限公司
9	盐城新城恒鸿房地产开发有限公司	盐湖区亭湖新城琅樾府	盐城市	98.45%	2021-09-28	2025/10/30	175,045	149,028	26,017	85%	住宅	126,967	110,653	59,977	自筹+贷款	四证齐全	已到位	重庆鼎豪建设工程有限公司
10	盐城濮东房地产开发有限公司	盐城区经开新城云花园	盐城市	33.51%	2021-08-26	2026/3/31	176,309	139,112	37,197	79%	住宅	228,226	197,887	85,390	自筹	四证齐全	已到位	重庆鼎豪建设工程有限公司
11	淮安瑞悦房地产开发有限公司	淮安区清江浦新城樾府	淮安市	31.65%	2021-04-16	2026/6/15	110,725	64,948	45,777	59%	住宅	164,664	143,658	129,856	自筹	四证齐全	已到位	江苏港东建设有限公司、江苏邗建集团有限公司
12	淮安新城鸿瑞房地产开发有限公司	淮安区清江浦新城河印	淮安市	95.91%	2021-05-18	2025/5/30	89,459	77,075	12,384	86%	住宅	91,579	82,974	72,348	自筹+贷款	四证齐全	已到位	江苏邗建集团有限公司

序号	项目主体	项目	所在地	权益比例	开工时间	竣工时间	计划投资	2024 年末已投资	未来 3 年投资支出	项目进度	项目类别	总建筑面积	可租售面积	累计签约面积	资金来源	证照情况	资金落实情况	施工方
13	淮安新美龙置业有限公司	淮安清浦区尚海华府	淮安市	62.92%	2021-07-18	2025/12/21	460,118	240,977	219,141	52%	住宅	671,408	619,224	74,198	自筹	四证齐全	已到位	江苏邗建集团有限公司
14	淮安新城开起房地产有限公司	淮安涟水县新城府	淮安市	95.93%	2021-06-18	2025/9/20	83,573	51,235	32,338	61%	住宅	154,424	142,261	65,150	自筹+贷款	四证齐全	已到位	上海东辰工程建设有限公司
15	涟水新城悦盛房地产开发有限公司	淮安涟水项目	淮安市	98.92%	2019-05-13	2026/3/31	239,592	211,152	28,440	88%	综合体	682,257	613,506	462,086	自筹	四证齐全	已到位	中天建设集团有限公司、上海东辰工程建设有限公司
16	盱眙鸿熠房地产开发有限公司	淮安盱眙项目	淮安市	99.01%	2020-06-30	2025/6/1	145,561	120,563	24,998	83%	综合体	379,842	364,598	311,594	自筹	四证齐全	已到位	江苏启安建设集团有限公司盱眙分公司
17	涟水新城恒荣房地产开发有限公司	涟水滨河项目	淮安市	99.01%	2022-03-30	2025/2/28	120,587	75,347	45,240	62%	综合体	217,418	200,933	94,628	自筹+贷款	四证齐全	已到位	中天建设集团有限公司
18	苏州骁竣房地产开发有限公司	苏州相城区城湖春晓	苏州市	32.95%	2020-07-23	2025/11/15	223,410	172,400	51,010	77%	住宅	182,075	158,635	79,652	自筹	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
19	吴江恒力地产有限公司	苏州吴江区新城邻水湾景苑	苏州市	99.00%	2017-09-08	2025/5/1	322,754	279,497	43,257	87%	住宅	786,277	688,594	574,720	自筹+贷款	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司

序号	项目主体	项目	所在地	权益比例	开工时间	竣工时间	计划投资	2024 年末已投资	未来 3 年投资支出	项目进度	项目类别	总建筑面积	可租售面积	累计签约面积	资金来源	证照情况	资金落实情况	施工方
20	昆山新城创域房地产有限公司	苏州市昆山柏丽湾	苏州市	99.95%	2015-12-25	2025/6/30	120,000	77,674	42,326	65%	住宅	197,115	194,818	120,454	自筹	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
21	张家港恒旭房地产开发有限公司	苏州市张家港新城悦风华花园	苏州市	39.16%	2021-05-25	2025/6/30	50,996	45,441	5,555	89%	住宅	80,184	72,739	28,548	自筹	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
22	苏州丰盛房地产开发有限公司	苏州 MOC 芯城汇项目三部	苏州市	95.87%	2021-11-11	2026/3/31	231,036	140,852	90,184	61%	住宅	266,039	234,706	100,503	自筹+贷款	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
23	苏州丰盛房地产开发有限公司	苏州 MOC 芯城汇项目六部	苏州市	95.87%	2020-07-12	2026/3/31	105,031	79,205	25,826	75%	住宅	107,186	88,204	79,103	自筹+贷款	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
24	苏州丰盛房地产开发有限公司	苏州 MOC 芯城汇项目七部	苏州市	95.87%	2021-11-11	2025/12/1	146,794	86,153	60,641	59%	住宅	184,338	170,740	-	自筹+贷款	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
25	苏州丰盛房地产开发有限公司	苏州 MOC 芯城汇项目八部	苏州市	95.87%	2022-02-25	2025/11/7	371,568	335,656	35,912	90%	住宅	245,611	220,349	155,491	自筹+贷款	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司

序号	项目主体	项目	所在地	权益比例	开工时间	竣工时间	计划投资	2024 年末已投资	未来 3 年投资支出	项目进度	项目类别	总建筑面积	可租售面积	累计签约面积	资金来源	证照情况	资金落实情况	施工方
26	苏州丰盛房地产开发有限公司	苏州 MOC 芯城汇项目九部	苏州市	95.87%	2021-08-25	2026/3/31	90,885	70,419	20,466	77%	住宅	94,190	79,407	64,867	自筹+贷款	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
27	南通新城创置房地产有限公司	南通港新区香溢紫郡	南通市	79.47%	2015-04-05	2025/6/30	265,680	226,594	39,086	85%	住宅	760,487	714,445	541,671	自筹	四证齐全	已到位	浙江中垚建设有限公司
28	鸿昊（南通）教育科技有限公司	南通市启东新城云雅苑	南通市	50.51%	2021-04-11	2025/4/1	381,699	314,396	67,303	82%	住宅	412,184	395,259	221,637	自筹+贷款	四证齐全	已到位	浙江中垚建设有限公司
29	南通恒耀房地产开发有限公司	南通海门三星镇大道项目	南通市	8.74%	2022-04-27	2025/3/1	168,776	113,492	55,284	67%	住宅	173,712	153,055	-	自筹	四证齐全	已到位	浙江中垚建设有限公司
30	南通恒宇房地产开发有限公司	南通海门新城大华府	南通市	99.08%	2021-09-01	2025/12/15	164,569	137,306	27,263	83%	住宅	155,361	124,233	78,693	自筹+贷款	四证齐全	已到位	浙江中垚建设有限公司
31	上海碧罗房地产开发有限公司	上海宝山新城云麓之城	上海市	22.84%	2017-05-30	2026/3/31	329,167	276,828	52,340	84%	住宅	220,119	198,681	87,922	自筹	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司

序号	项目主体	项目	所在地	权益比例	开工时间	竣工时间	计划投资	2024 年末已投资	未来 3 年投资支出	项目进度	项目类别	总建筑面积	可租售面积	累计签约面积	资金来源	证照情况	资金落实情况	施工方
32	镇江新城亿宏房地产开发有限公司	镇江新城亿宏九里香畔	镇江市	76.71%	2018-12-10	2026/3/31	209,328	190,551	18,777	91%	住宅	317,080	247,812	222,266	自筹+贷款	四证齐全	已到位	重庆鼎豪建设工程有限公司
33	高邮市新城亿博房地产开发有限公司	扬州高邮项目	扬州市	80.20%	2018-07-07	2025/12/25	328,670	310,562	18,108	94%	综合体	825,259	734,917	583,806	自筹	四证齐全	已到位	重庆鼎豪建设工程有限公司
34	扬中市新城悦盛房地产开发有限公司	镇江扬中项目	镇江市	99.53%	2019-06-24	2025/6/30	344,041	250,782	93,259	73%	综合体	662,299	601,101	256,152	自筹	四证齐全	已到位	重庆鼎豪建设工程有限公司
35	泗阳鸿禄房地产开发有限公司	宿迁泗阳项目	宿迁市	99.01%	2020-06-10	2025/12/10	372,623	292,484	80,139	78%	综合体	983,726	887,432	745,472	自筹	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
36	徐州新城鸿茂房地产开发有限公司	徐州新沂项目	徐州市	95.77%	2014-01-01	2025/5/30	362,383	248,607	113,776	69%	综合体	885,746	839,429	476,507	自筹+贷款	四证齐全	已到位	江苏苏港工程有限公司、江苏兴厦建设工程集团有限公司
37	泗洪悦彰房地产开发有限公司	宿迁泗洪项目	宿迁市	99.01%	2020-03-20	2025/3/1	340,717	289,379	51,338	85%	综合体	869,860	851,617	697,642	自筹	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
38	宿迁新城鸿晟房地产开发有限公司	宿迁宿城区云显江山	宿迁市	95.18%	2021-01-23	2025/9/15	182,080	151,266	30,814	83%	住宅	234,136	213,327	157,620	自筹+贷款	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东

序号	项目主体	项目	所在地	权益比例	开工时间	竣工时间	计划投资	2024 年末已投资	未来 3 年投资支出	项目进度	项目类别	总建筑面积	可租售面积	累计签约面积	资金来源	证照情况	资金落实情况	施工方
																		省聊城中信建安工程有限公司
39	南京新城鸿拓房地产开发有限公司	南京江宁区滨江二期	南京市	95.88%	2021-06-29	2025/5/31	191,073	156,639	34,434	82%	住宅	176,587	155,514	99,557	自筹+贷款	四证齐全	已到位	浙江中垚建设有限公司
40	南京弘新房地产开发有限公司	南京江宁区新城悦天地广场 G01 项目	南京市	47.95%	2018-08-10	2025/6/30	25,951	16,140	9,811	62%	住宅	31,557	19,515	6,069	自筹	四证齐全	已到位	浙江中垚建设有限公司
41	南京招锦弘新房地产开发有限公司	南京江宁区江北新城时代	南京市	14.38%	2021-01-01	2026/3/31	443,442	387,120	56,322	87%	住宅	224,860	202,815	149,740	自筹	四证齐全	已到位	浙江中垚建设有限公司
42	南京新振城房地产开发有限公司	南京秦淮区秦新丽铂湾	南京市	19.00%	2021-07-31	2026/3/31	293,994	280,515	13,479	95%	住宅	93,846	74,542	64,536	自筹+贷款	四证齐全	已到位	浙江中垚建设有限公司
43	阜阳中之环置业有限公司	阜阳市颍州区京国府	阜阳市	49.98%	2018/7/1	2026/3/31	275,310	248,718	26,592	90%	住宅	659,634	490,696	417,231	自筹+贷款	四证齐全	已到位	安徽中环智造建筑工程有限公司、安徽建城建工有限公司、浙江新东阳建设集团有限公司

序号	项目主体	项目	所在地	权益比例	开工时间	竣工时间	计划投资	2024 年末已投资	未来 3 年投资支出	项目进度	项目类别	总建筑面积	可租售面积	累计签约面积	资金来源	证照情况	资金落实情况	施工方
44	阜阳新城悦祥房地产开发有限公司	阜 阳 颍 州 区 新 城 云 显 东 方	阜阳市	99.35%	2020-04-04	2026/3/31	84,594	75,818	8,776	90%	住宅	193,109	166,175	149,192	自筹	四证齐全	已到位	中天建设集团有限公司
45	淮北新城亿轩房地产开发有限公司	淮 北 杜 集 项 目	淮北市	98.69%	2018-01-27	2025/6/30	288,485	271,471	17,014	94%	综合体	692,852	664,098	453,770	自筹	四证齐全	已到位	北京市第五建筑工程集团有限公司、荣华建设集团有限公司
46	颍上新城恒嘉房地产开发有限公司	阜 阳 颍 上 项 目	阜阳市	97.17%	2021-02-28	2025/6/20	370,031	198,277	171,754	54%	综合体	923,755	899,166	419,960	自筹	四证齐全	已到位	南通市达欣工程股份有限公司
47	阜阳新城亿博房地产开发有限公司	阜 阳 颍 州 项 目	阜阳市	95.76%	2018-09-15	2025/6/30	274,869	258,942	15,927	94%	综合体	545,190	450,262	315,286	自筹	四证齐全	已到位	中天建设集团有限公司
48	丰县新城鸿悦房地产开发有限公司	徐 州 丰 县 项 目	徐州市	98.70%	2020-12-20	2025/9/30	401,295	243,098	158,197	61%	综合体	1,007,361	910,247	700,955	自筹+贷款	四证齐全	已到位	江苏苏港工程有限公司、江苏兴厦建设工程集团有限公司
49	徐州市贾汪区亿睿房地产开发有限公司	徐 州 贾 汪 项 目	徐州市	80.20%	2018-09-17	2025/6/25	426,443	283,959	142,484	67%	综合体	1,191,258	1,023,598	619,198	自筹	四证齐全	已到位	江苏苏港工程有限公司、江苏兴厦建设工程集团有限公司
50	徐州金宸晟置业有限公司	徐 州 云 龙 区 新 城 璞 珞 湖 (BC)	徐州市	48.09%	2021-03-10	2025/5/30	205,539	179,097	26,442	87%	住宅	142,030	128,927	83,050	自筹+贷款	四证齐全	已到位	江苏苏港工程有限公司、江苏兴厦建设工程集团有限公司
51	徐州金宸辉置业有限公司	徐 州 云 龙 区 新 城 璞 珞 湖	徐州市	66.01%	2021-03-05	2025/4/30	339,295	292,549	46,746	86%	住宅	245,725	210,348	117,839	自筹+贷款	四证齐全	已到位	江苏苏港工程有限公司、江苏兴

序号	项目主体	项目	所在地	权益比例	开工时间	竣工时间	计划投资	2024 年末已投资	未来 3 年投资支出	项目进度	项目类别	总建筑面积	可租售面积	累计签约面积	资金来源	证照情况	资金落实情况	施工方
		御珑湖(A)																厦建设工程集团有限公司
52	邳州市碧桂园房地产开发有限公司	徐州市邳州碧桂园	徐州市	46.99%	2017-10-17	2026/3/31	325,743	268,581	57,162	82%	住宅	550,906	538,982	538,982	自筹	四证齐全	已到位	江苏苏港工程有限公司、江苏兴厦建设工程集团有限公司
53	南昌鸿宸房地产开发有限公司	南昌进贤项目	南昌市	99.75%	2020-10-14	2025/3/1	220,746	187,081	33,665	85%	综合体	464,586	451,671	272,392	自筹+贷款	四证齐全	已到位	浙江中垚建设有限公司
54	南昌县鸿慈房地产开发有限公司	南昌县新城高江新速来	南昌市	59.41%	2020-12-05	2026/3/31	92,319	74,281	18,038	80%	住宅	121,495	118,850	43,079	自筹+贷款	四证齐全	已到位	浙江中垚建设有限公司
55	南昌聚帆房地产开发有限公司	南昌高新区新城湖大境	南昌市	32.97%	2021-04-25	2026/3/31	380,699	248,089	132,610	65%	住宅	534,739	513,159	251,576	自筹	四证齐全	已到位	江西省新宇建设工程有限公司
56	上饶鸿瑄房地产开发有限公司	上饶广信区桃李新城郡	上饶市	66.34%	2021-03-05	2025/6/30	103,525	86,683	16,842	84%	住宅	214,819	209,627	165,694	自筹	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
57	温州新城恒裕房地产开发有限公司	温州金海名邸	温州市	24.88%	2021-03-30	2025/6/30	392,988	211,122	181,866	54%	住宅	457,095	408,247	134,565	自筹	四证齐全	已到位	江苏苏港工程有限公司、江苏兴厦建设工程集团有限公司
58	平潭鸿新房地产开发有限公司	福州平潭项目	福州市	64.36%	2020-05-12	2026/3/31	312,153	214,209	97,944	69%	综合体	532,668	507,415	164,739	自筹	四证齐全	已到位	安徽三建工程有限公司、福建卓越建设集团有限公司

序号	项目主体	项目	所在地	权益比例	开工时间	竣工时间	计划投资	2024 年末已投资	未来 3 年投资支出	项目进度	项目类别	总建筑面积	可租售面积	累计签约面积	资金来源	证照情况	资金落实情况	施工方
59	漳州恒煜房地产开发有限公司	漳州龙文项目	漳州市	99.01%	2021-08-20	2025/5/1	423,166	284,454	138,712	67%	综合体	511,247	468,861	112,529	自筹+贷款	四证齐全	已到位	重庆鼎豪建设工程有限公司
60	杭州新城骏宏恒锦房地产开发有限公司	杭州市建德市臻珑府	杭州市	59.99%	2021-04-30	2026/3/31	185,542	135,316	50,226	73%	住宅	181,557	179,667	-	自筹	四证齐全	已到位	浙江中垚建设有限公司
61	日照鸿璟实业有限公司	日照东港项目	日照市	99.01%	2021-02-20	2025/12/30	293,653	160,037	133,616	54%	综合体	624,099	608,780	132,128	自筹+贷款	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
62	潍坊亿拓房地产开发有限公司	潍坊市诸城市新城荣樾大都会	潍坊市	96.13%	2018-08-14	2025/5/30	222,527	161,596	60,931	73%	住宅	502,406	491,008	241,498	自筹	四证齐全	已到位	江苏苏港工程有限公司、江苏兴厦建设工程集团有限公司
63	威海天置房地产开发有限公司	威海荣成市新隽公馆	威海市	69.94%	2018-08-16	2025/7/30	125,323	115,955	9,368	93%	住宅	237,054	235,777	226,707	自筹	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
64	烟台亿腾房地产开发有限公司	烟台芝罘区新樾园著	烟台市	69.94%	2019-02-20	2025/11/1	95,814	71,681	24,133	75%	住宅	155,542	153,680	63,216	自筹	四证齐全	已到位	江苏苏港工程有限公司、江苏兴厦建设工程集团有限公司
65	青岛市丽洲置业有限公司	青岛胶州市新城玺樾	青岛市	99.92%	2017-09-02	2025/3/1	292,592	186,873	105,719	64%	住宅	636,734	622,634	329,445	自筹	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司

序号	项目主体	项目	所在地	权益比例	开工时间	竣工时间	计划投资	2024 年末已投资	未来 3 年投资支出	项目进度	项目类别	总建筑面积	可租售面积	累计签约面积	资金来源	证照情况	资金落实情况	施工方
66	青岛双城房地产有限公司	青岛市胶州市樾府	青岛市	49.97%	2017-10-20	2025/6/30	310,564	76,370	234,194	25%	住宅	546,200	538,157	118,348	自筹	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
67	青岛慧博置业有限公司	青岛城阳区保利羊毛滩 5 号地块	青岛市	29.99%	2019-08-30	2025/4/30	86,620	45,792	40,828	53%	商业	189,431	167,031	49,014	自筹	四证齐全	已到位	浙江中垚建设有限公司
68	青岛慧联置业有限公司	青岛城阳区保利红岛湾	青岛市	29.99%	2018-11-29	2025/6/30	157,415	84,921	72,494	54%	住宅	291,313	289,144	113,231	自筹	四证齐全	已到位	浙江中垚建设有限公司
69	青岛万基阳光置业有限公司	青岛市平度市新悦大都会	青岛市	79.93%	2017-10-18	2025/10/1	55,308	53,164	2,144	96%	住宅	122,794	121,686	109,600	自筹+贷款	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
70	青岛悦润房地产开发有限公司	青岛市莱西市悦隽公园里	青岛市	89.96%	2019-08-28	2025/4/1	57,166	46,928	10,238	82%	住宅	156,027	152,117	141,443	自筹	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
71	烟台恒睿房地产开发有限公司	烟台高新项目	烟台市	49.50%	2021-07-20	2026/3/31	275,037	132,339	142,698	48%	综合体	517,350	513,720	42,880	自筹	四证齐全	已到位	江苏苏港工程有限公司、江苏兴厦建设工程集团有限公司

序号	项目主体	项目	所在地	权益比例	开工时间	竣工时间	计划投资	2024 年末已投资	未来 3 年投资支出	项目进度	项目类别	总建筑面积	可租售面积	累计签约面积	资金来源	证照情况	资金落实情况	施工方
72	烟台市芝罘区鸿璟房地产开发有限公司	烟台芝罘项目	烟台市	99.01%	2021-04-01	2026/3/31	391,194	281,456	109,738	72%	综合体	531,247	527,605	125,717	自筹	四证齐全	已到位	江苏苏港工程有限公司、江苏兴厦建设工程集团有限公司
73	日照恒鸿房地产开发有限公司	日照东港区翡翠之光	日照市	59.60%	2021-12-05	2026/3/31	104,738	79,160	25,578	76%	住宅	126,813	119,876	18,174	自筹	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
74	齐河坤新置业有限公司	德州齐河县新樾城（资产包一）	德州市	91.49%	2018-05-09	2025/5/31	161,516	160,000	1,516	99%	住宅	262,811	231,905	184,985	自筹+贷款	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司
75	齐河坤新置业有限公司	德州齐河县新樾城（资产包二）	德州市	91.49%	2020-07-20	2025/6/30	286,594	124,464	162,130	43%	住宅	577,853	559,523	25,789	自筹+贷款	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司
76	聊城铜锣湾房地产开发有限公司	聊城度假区湖语上院	聊城市	29.70%	2021-03-25	2026/3/31	130,873	112,224	18,649	86%	住宅	262,140	230,790	221,797	自筹	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
77	淄博新城华云房地产开发有限公司	淄博周村区悦江山	淄博市	69.36%	2018-07-22	2025/12/31	209,977	175,557	34,420	84%	住宅	414,807	407,527	330,961	自筹+贷款	四证齐全	已到位	江苏永杉建筑有限公司、江苏永杉建筑有限公司

序号	项目主体	项目	所在地	权益比例	开工时间	竣工时间	计划投资	2024 年末已投资	未来 3 年投资支出	项目进度	项目类别	总建筑面积	可租售面积	累计签约面积	资金来源	证照情况	资金落实情况	施工方
78	东营新城鸿熠房地产开发有限公司	东营项目	东营市	99.01%	2021-04-21	2026/3/31	337,969	201,122	136,847	60%	综合体	713,789	676,905	305,762	自筹	四证齐全	已到位	中天建设集团有限公司
79	淄博新城鸿拓房地产开发有限公司	淄博周村项目	淄博市	99.22%	2020-07-23	2025/5/30	411,644	229,368	182,276	56%	综合体	897,334	872,260	343,506	自筹	四证齐全	已到位	江苏永杉建筑有限公司、江苏永杉建筑有限公司
80	滨州新城鸿睿房地产开发有限公司	滨州滨城项目	滨州市	99.21%	2020-07-20	2025/11/30	306,527	192,631	113,896	63%	综合体	761,873	667,229	376,619	自筹+贷款	四证齐全	已到位	常州市中大建设工程有限公司
81	泰安新城悦泰房地产开发有限公司	泰安岱岳区新城五岳风华	泰安市	39.30%	2019-07-04	2025/6/30	342,827	193,232	149,595	56%	住宅	610,011	581,294	408,408	自筹	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
82	泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	泰安岱岳区新城五岳熙湖	泰安市	49.51%	2021-04-18	2025/7/31	81,096	54,733	26,363	67%	住宅	113,992	111,569	64,154	自筹	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
83	新泰新城鸿盛房地产开发有限公司	泰安新泰项目	泰安市	99.52%	2020-05-10	2025/6/1	305,915	241,788	64,127	79%	综合体	698,909	678,182	531,405	自筹+贷款	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
84	肥城新城鸿泰房地产开发有限公司	泰安肥城项目	泰安市	99.12%	2020-06-15	2026/3/31	400,000	152,896	247,104	38%	综合体	787,638	754,399	245,693	自筹	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司

序号	项目主体	项目	所在地	权益比例	开工时间	竣工时间	计划投资	2024 年末已投资	未来 3 年投资支出	项目进度	项目类别	总建筑面积	可租售面积	累计签约面积	资金来源	证照情况	资金落实情况	施工方
85	济宁新城悦盛置业有限公司	济宁太白湖项目	济宁市	99.53%	2019-05-22	2025/6/30	361,639	342,727	18,912	95%	综合体	598,060	577,359	434,145	自筹	四证齐全	已到位	山东同力建安工程集团股份有限公司、天元建设集团有限公司
86	湘潭和宇置业有限公司	湘潭九华新城璟隽	湘潭市	99.01%	2012-12-28	2025/1/30	220,268	134,411	85,857	61%	住宅	718,141	664,935	388,481	自筹	四证齐全	已到位	江苏苏港工程有限公司、江苏兴厦建设工程集团有限公司
87	长沙鸿尚房地产开发有限公司	长沙岳麓区新城观山印	长沙市	30.26%	2020-10-28	2026/3/31	473,946	380,236	93,710	80%	住宅	578,963	492,383	309,298	自筹+贷款	四证齐全	已到位	重庆鼎豪建设工程有限公司
88	长沙鸿耀房地产开发有限公司	长沙县新城明昱东方	长沙市	79.11%	2020-10-14	2026/3/31	248,120	220,971	27,149	89%	住宅	360,400	307,669	290,338	自筹+贷款	四证齐全	已到位	重庆鼎豪建设工程有限公司
89	大冶新城恒悦房地产开发有限公司	黄石大冶项目	黄石市	98.63%	2021-06-30	2025/6/30	388,454	180,858	207,596	47%	综合体	609,214	601,000	336,134	自筹	四证齐全	已到位	宏林建设工程集团有限公司
90	鄂州新城鸿隆房地产开发有限公司	鄂州鄂城项目	鄂州市	98.63%	2020-01-06	2025/2/28	644,100	300,164	343,936	47%	综合体	1,287,042	1,222,807	361,292	自筹+贷款	四证齐全	已到位	中宏建设集团有限公司、北龙建设集团有限公司
91	武汉新城鸿瑞房地产开发有限公司	武汉汉南区新城悦观澜	武汉市	98.67%	2020-11-03	2026/3/31	124,171	72,683	51,488	59%	住宅	246,081	240,468	51,540	自筹+贷款	四证齐全	已到位	江苏苏港工程有限公司、江苏兴厦建设工程集团有限公司
92	黄冈市碧达房地产开发有限公司	黄冈黄州区碧桂园新城阳光城城品	黄冈市	31.43%	2018-06-05	2025/6/30	81,427	69,056	12,371	85%	住宅	219,286	201,260	167,920	自筹	四证齐全	已到位	江苏省苏中建设集团股份有限公司

序号	项目主体	项目	所在地	权益比例	开工时间	竣工时间	计划投资	2024 年末已投资	未来 3 年投资支出	项目进度	项目类别	总建筑面积	可租售面积	累计签约面积	资金来源	证照情况	资金落实情况	施工方
93	黄石市瑞景居然亿盛地产开发有限公司	黄石下新隽城区悦大都会	黄石市	66.67%	2018-10-04	2025/6/30	119,615	108,603	11,012	91%	住宅	313,571	300,344	224,679	自筹	四证齐全	已到位	湖北天健建设集团有限公司
94	武汉恒烨房地产开发有限公司	武汉蔡甸项目	武汉市	49.51%	2021-10-20	2025/6/30	242,988	71,414	171,574	29%	综合体	349,745	341,749	56,354	自筹	四证齐全	已到位	江苏苏港工程有限公司、江苏兴厦建设工程集团有限公司
95	永州新城恒悦房地产开发有限公司	永州零陵项目	永州市	98.63%	2021-08-16	2026/3/31	336,708	111,950	224,758	33%	综合体	896,168	883,680	170,830	自筹	四证齐全	已到位	重庆鼎豪建设工程有限公司
96	娄底新城恒烨房地产开发有限公司	娄底娄星项目	娄底市	98.63%	2021-05-20	2025/12/30	350,929	243,035	107,894	69%	综合体	782,478	740,921	433,103	自筹	四证齐全	已到位	宏林建设工程集团有限公司
97	常德新城鸿隆房地产开发有限公司	常德鼎城项目	常德市	99.01%	2021-01-08	2026/3/31	530,557	257,630	272,927	49%	综合体	1,187,422	1,153,954	286,646	自筹+贷款	四证齐全	已到位	湖南航天建筑工程有限公司、湖南麓谷建设工程有限公司
98	随州新城悦博房地产开发有限公司	随州曾都项目	随州市	80.20%	2019-03-29	2025/7/30	241,139	218,214	22,925	90%	综合体	684,718	671,200	489,295	自筹	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
99	湖北省粤华房地产开发有限公司	孝新高新技术区开发新城	孝感市	48.57%	2017-11-30	2026/3/31	115,249	99,321	15,928	86%	住宅	407,256	383,151	304,601	自筹	四证齐全	已到位	江苏苏港工程有限公司、江苏兴厦建设工程集团有限公司

序号	项目主体	项目	所在地	权益比例	开工时间	竣工时间	计划投资	2024 年末已投资	未来 3 年投资支出	项目进度	项目类别	总建筑面积	可租售面积	累计签约面积	资金来源	证照情况	资金落实情况	施工方
100	武汉冠信房地产开发有限公司	武汉东湖新城桃李郡	武汉市	76.55%	2019-03-10	2026/3/31	466,632	394,035	72,597	84%	住宅	679,789	664,984	505,421	自筹	四证齐全	已到位	江苏苏港工程有限公司、江苏兴厦建设工程集团有限公司
101	仙桃恒隽房地产开发有限公司	仙桃南城项目	省直辖	97.05%	2021-08-01	2025/5/30	468,212	272,529	195,683	58%	综合体	932,636	924,001	481,577	自筹	四证齐全	已到位	江苏苏港工程有限公司、江苏兴厦建设工程集团有限公司
102	长沙悦拓房地产开发有限公司	长沙新城悦隽国际广场	长沙市	30.26%	2019-07-19	2025/3/31	120,398	78,710	41,688	65%	住宅	272,382	250,195	115,053	自筹+贷款	四证齐全	已到位	重庆鼎豪建设工程有限公司
103	郑州隆城吾悦房地产开发有限公司	郑州市荣阳新城尚郡	郑州市	50.50%	2017-04-25	2025/9/22	520,791	330,445	190,346	63%	住宅	1,376,589	1,310,627	733,539	自筹+贷款	四证齐全	已到位	重庆鼎豪建设工程有限公司
104	郑州鸿华置业有限公司	郑州市荣阳新城海棠晓月	郑州市	76.19%	2021-03-20	2025/6/30	75,325	41,660	33,665	55%	住宅	152,858	147,430	28,861	自筹+贷款	四证齐全	已到位	重庆鼎豪建设工程有限公司
105	保定市爱之沙房地产开发有限公司	保定莲池区双城佳苑	保定市	49.00%	2023/9/1	2025/12/31	157,298	49,850	107,448	32%	住宅	290,553	282,950	-	自筹+贷款	四证齐全	已到位	河北世元岩土工程有限公司
106	天津新城鸿盛房地产开发有限公司	天津滨海新区新城长凤原著	天津市	50.50%	2020-07-23	2026/3/31	294,432	262,650	31,782	89%	住宅	233,918	233,888	158,677	自筹+贷款	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
107	天津市滨海新区新城悦	天津滨海新区项目	天津市	81.00%	2019-04-15	2025/6/30	380,075	337,600	42,475	89%	综合体	494,381	468,359	303,262	自筹	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东

序号	项目主体	项目	所在地	权益比例	开工时间	竣工时间	计划投资	2024 年末已投资	未来 3 年投资支出	项目进度	项目类别	总建筑面积	可租售面积	累计签约面积	资金来源	证照情况	资金落实情况	施工方
	鑫房地产开发有限公司																	省聊城中信建安工程有限公司
108	天津新城悦隆房地产开发有限公司	天津武清区新城悦年华	天津市	96.15%	2022-04-15	2026/3/31	83,275	65,953	17,322	79%	住宅	100,728	92,771	79,681	自筹	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
109	天津新城恒晟房地产开发有限公司	天津武清区新城玺樾春秋	天津市	50.50%	2021-06-16	2025/1/1	387,327	336,179	51,148	87%	住宅	303,732	285,911	123,591	自筹+贷款	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
110	天津新城悦荣房地产开发有限公司	天津武清区新城悦年华二期	天津市	95.87%	2023-11-15	2025/11/1	84,932	53,866	31,066	63%	住宅	105,617	104,090	54,494	自筹+贷款	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
111	天津新城悦恒房地产开发有限公司	天津宁河区新城悦公馆	天津市	80.20%	2019-03-15	2025/1/1	226,899	164,917	61,982	73%	住宅	389,287	358,539	220,989	自筹	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
112	天津新城悦达房地产开发有限公司（住开）	天津宁河区新城悦公馆（9号地）	天津市	99.01%	2020-11-18	2025/6/30	69,137	55,867	13,270	81%	住宅	134,196	107,962	95,504	自筹	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
113	天津鸿昇房地产开发有限公司	天津北辰区新	天津市	98.37%	2021-02-01	2026/3/31	61,638	50,087	11,551	81%	住宅	71,659	70,542	21,171	自筹+贷款	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东

序号	项目主体	项目	所在地	权益比例	开工时间	竣工时间	计划投资	2024 年末已投资	未来 3 年投资支出	项目进度	项目类别	总建筑面积	可租售面积	累计签约面积	资金来源	证照情况	资金落实情况	施工方
		城樾风华珑悦																省聊城中信建安工程有限公司
114	天津市新城万博房地产开发有限公司	天津宝坻项目	天津市	99.02%	2021-07-17	2025/4/30	216,923	140,611	76,312	65%	综合体	315,339	271,286	140,413	自筹+贷款	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
115	天津新城恒泰房地产开发有限公司	天津宝坻新城玺樾潮鸣	天津市	56.43%	2021-07-30	2026/3/31	224,948	175,237	49,711	78%	住宅	291,186	289,072	88,124	自筹+贷款	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
116	天津新城悦达房地产开发有限公司	天津宁河项目	天津市	99.01%	2019-07-05	2025/6/30	90,469	82,691	7,778	91%	住宅	167,070	159,339	29,564	自筹	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
117	邯郸亿隆房地产开发有限公司	邯郸丛台区新城公园尚府	邯郸市	99.91%	2021-03-10	2026/3/31	103,325	88,075	15,250	85%	住宅	194,237	172,048	155,138	自筹+贷款	四证齐全	已到位	江苏省苏中建设集团股份有限公司
118	石家庄新城鸿泽房地产开发有限公司	石家庄正定新城正弘府	石家庄市	66.20%	2020-11-03	2025/12/30	142,127	109,629	32,498	77%	住宅	188,987	174,701	128,437	自筹+贷款	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
119	漯河市鸿耀置业有限公司	漯河源汇区熙河云著	漯河市	23.81%	2020-10-12	2025/6/30	111,459	69,135	42,324	62%	住宅	243,855	236,895	85,229	自筹	四证齐全	已到位	大立建设集团有限公司

序号	项目主体	项目	所在地	权益比例	开工时间	竣工时间	计划投资	2024 年末已投资	未来 3 年投资支出	项目进度	项目类别	总建筑面积	可租售面积	累计签约面积	资金来源	证照情况	资金落实情况	施工方
120	许昌市昱恒房地产开发有限公司	许昌建安金玉堂	许昌市	32.38%	2018-07-18	2026/3/31	238,995	201,522	37,473	84%	住宅	481,306	463,866	266,473	自筹	四证齐全	已到位	江苏苏港工程有限公司、江苏兴厦建设工程集团有限公司
121	商丘恒泽房地产开发有限公司	商丘睢阳项目	商丘市	99.01%	2021-04-25	2025/12/30	406,340	246,274	160,066	61%	综合体	847,585	780,170	425,282	自筹+贷款	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
122	安阳新城鸿麒房地产开发有限公司	安阳文峰项目	安阳市	99.01%	2020-07-29	2025/4/20	365,346	273,112	92,234	75%	综合体	775,216	761,806	571,961	自筹+贷款	四证齐全	已到位	河南润安建设集团有限公司、中兴建设有限公司
123	唐山恒拓房地产开发有限公司	唐山路南区谢庄项目	唐山市	99.49%	2022-09-01	2026/3/31	174,801	106,999	67,802	61%	住宅	200,089	193,454	-	自筹+贷款	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
124	唐山新城丰荣房地产开发有限公司	唐山爱民里项目二期	唐山市	50.49%	2021-08-26	2025/3/1	102,803	47,690	55,113	46%	住宅	140,288	133,168	-	自筹+贷款	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
125	云浮新城鸿祥房地产开发有限公司	云浮云城项目	云浮市	99.02%	2020-12-23	2025/11/30	313,711	196,647	117,064	63%	综合体	666,661	646,815	244,872	自筹	四证齐全	已到位	重庆鼎豪建设工程有限公司
126	海丰县振业房地产开发有限公司	汕尾海丰县新城和樾	汕尾市	92.68%	2018-10-30	2025/5/1	329,035	178,413	150,622	54%	住宅	1,047,067	1,020,181	552,742	自筹+贷款	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司

序号	项目主体	项目	所在地	权益比例	开工时间	竣工时间	计划投资	2024 年末已投资	未来 3 年投资支出	项目进度	项目类别	总建筑面积	可租售面积	累计签约面积	资金来源	证照情况	资金落实情况	施工方
127	惠州俊安实业有限公司	惠州金南花园	惠州市	76.19%	2018-06-26	2026/3/31	317,146	184,062	133,084	58%	住宅	935,932	885,286	399,432	自筹+贷款	四证齐全	已到位	广州普利建筑有限公司
128	惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	惠州博罗县上头塘地块	惠州市	46.88%	2021-04-01	2026/3/31	109,471	39,849	69,622	36%	住宅	209,626	201,311	67,689	自筹	四证齐全	已到位	佳邦建设集团有限公司
129	南宁招商汇泽房地产有限公司	南宁邕宁区新城臻樾府	南宁市	20.39%	2021-06-20	2026/3/31	97,186	65,664	31,522	68%	住宅	110,584	101,029	72,555	自筹	四证齐全	已到位	浙江中垚建设有限公司
130	桂林亿瀚房地产开发有限公司	桂林灵川县安厦大都会	桂林市	59.98%	2018-11-23	2025/6/30	63,551	35,128	28,423	55%	住宅	210,523	198,574	81,496	自筹	四证齐全	已到位	广西众泰建设工程发展有限公司
131	江门新城鸿樾房地产开发有限公司	江会城博富国际名苑	江门市	79.53%	2020-07-23	2026/3/31	133,097	124,878	8,219	94%	住宅	174,423	165,580	126,648	自筹+贷款	四证齐全	已到位	山河建设集团有限公司、浙江昇阳建设工程有限公司
132	正鹏（广州）置业发展有限公司	广州市白云区新城丽云境	广州市	99.41%	2021-07-28	2025/8/30	295,044	239,214	55,830	81%	住宅	190,848	176,617	34,243	自筹	四证齐全	已到位	广东恒辉建设集团股份有限公司
133	晋宁滇池置业有限公司	昆明晋蓝城园水	昆明市	21.59%	2014-01-01	2025/6/30	262,236	70,605	191,631	27%	住宅	587,208	549,229	98,949	自筹	四证齐全	已到位	江苏龙地建设工程有限公司

序号	项目主体	项目	所在地	权益比例	开工时间	竣工时间	计划投资	2024 年末已投资	未来 3 年投资支出	项目进度	项目类别	总建筑面积	可租售面积	累计签约面积	资金来源	证照情况	资金落实情况	施工方
134	昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	昆明经开区南新城云樾	昆明市	34.14%	2021-04-01	2026/3/31	124,091	60,619	63,472	49%	住宅	194,261	181,372	134,759	自筹+贷款	四证齐全	已到位	云南景顺建设工程有限公司
135	保山鸿盛房地产开发有限公司	保山隆阳项目	保山市	99.01%	2020-04-08	2025/10/30	482,334	248,964	233,370	52%	综合体	1,279,525	1,121,681	391,525	自筹	四证齐全	已到位	宜兴市建工建筑安装有限责任公司、江苏龙地建设工程有限公司
136	昆明悦宸房地产开发有限公司	昆明晋宁项目	昆明市	99.53%	2019-08-13	2025/11/30	415,171	229,286	185,885	55%	综合体	1,159,583	1,100,401	392,558	自筹+贷款	四证齐全	已到位	江苏龙地建设工程有限公司
137	昆明安宁新城鸿晟房地产开发有限公司	昆明太平项目	昆明市	99.01%	2021-03-05	2026/3/31	506,552	193,420	313,132	38%	综合体	1,267,548	1,175,928	176,089	自筹+贷款	四证齐全	已到位	江苏龙地建设工程有限公司、宜兴市建工建筑安装有限责任公司
138	遵义市新城亿腾房地产开发有限公司	遵义红花岗区新城悦风华	遵义市	96.67%	2018-10-07	2025/6/30	70,751	70,379	372	99%	住宅	159,709	152,121	113,865	自筹	四证齐全	已到位	江苏永杉建筑有限公司、江苏永杉建筑有限公司
139	贵州恒丰信置业有限公司	贵阳龙新樾府	黔南布依族苗族自治州	89.53%	2020-05-20	2025/6/30	98,417	39,459	58,958	40%	住宅	267,224	241,474	37,853	自筹	四证齐全	已到位	贵州筑兴建设工程有限公司

序号	项目主体	项目	所在地	权益比例	开工时间	竣工时间	计划投资	2024 年末已投资	未来 3 年投资支出	项目进度	项目类别	总建筑面积	可租售面积	累计签约面积	资金来源	证照情况	资金落实情况	施工方
140	贵州新城鸿裕房地产开发有限公司	贵阳云岩项目	贵阳市	59.41%	2022-03-01	2025/9/1	677,321	445,607	231,714	66%	综合体	758,563	709,034	221,412	自筹+贷款	四证齐全	已到位	重庆建工集团股份有限公司
141	贵州新城鸿嘉房地产开发有限公司	贵阳经开项目	贵阳市	99.01%	2020-07-05	2025/1/1	795,929	420,349	375,580	53%	综合体	1,566,748	1,448,397	358,317	自筹+贷款	四证齐全	已到位	重庆鼎豪建设工程有限公司
142	遵义新城亿博房地产开发有限公司	遵义红花岗项目	遵义市	99.01%	2019-04-30	2026/3/31	291,724	244,537	47,187	84%	综合体	610,468	598,987	437,592	自筹	四证齐全	已到位	江苏永杉建筑有限公司、江苏永杉建筑有限公司
143	六盘水新城悦嘉房地产开发有限公司	六盘水新城凤台	六盘水市	99.35%	2020-03-18	2025/6/30	303,574	148,777	154,797	49%	住宅	766,849	733,693	358,388	自筹+贷款	四证齐全	已到位	云南建投第五建设有限公司
144	成都兴青房地产开发有限公司	成都青白江区新城悦隽盛世	成都市	57.14%	2018-04-19	2025/6/30	269,658	250,349	19,309	93%	住宅	443,887	425,082	352,449	自筹	四证齐全	已到位	四川域高建筑工程有限公司、金匠建设集团有限公司
145	宜宾恒仁房地产开发有限公司	宜宾翠屏项目	宜宾市	96.57%	2021-11-22	2025/8/1	235,399	171,949	63,450	73%	综合体	477,868	448,839	233,366	自筹	四证齐全	已到位	重庆鼎豪建设工程有限公司
146	内江新城悦盛房地产开发有限公司	内江市市中项目	内江市	99.53%	2019-09-10	2025/3/1	221,592	184,472	37,120	83%	综合体	553,585	521,861	326,682	自筹	四证齐全	已到位	浙江中垚建设有限公司
147	重庆吾悦房地产开发有限公司	重庆渝北项目	重庆市	99.34%	2018-06-20	2026/3/31	334,244	240,208	94,036	72%	住宅	437,530	417,419	83,000	自筹	四证齐全	已到位	江苏永杉建筑有限公司、江苏永杉建筑有限公司
148	重庆亿臻房地产开发有限公司	重庆大渡口区新城琅樾江山	重庆市	31.43%	2018-07-30	2025/6/30	283,487	269,595	13,892	95%	住宅	473,261	451,084	355,876	自筹	四证齐全	已到位	重庆鼎豪建设工程有限公司

序号	项目主体	项目	所在地	权益比例	开工时间	竣工时间	计划投资	2024 年末已投资	未来 3 年投资支出	项目进度	项目类别	总建筑面积	可租售面积	累计签约面积	资金来源	证照情况	资金落实情况	施工方
149	重庆东睿房地产开发有限公司	重庆双福新区和昱麟云	重庆市	99.09%	2018-07-23	2025/1/30	164,134	156,436	7,698	95%	住宅	488,009	474,325	376,462	自筹	四证齐全	已到位	江苏永杉建筑有限公司、江苏永杉建筑有限公司
150	重庆美城金山房地产开发有限公司	重庆璧山区黛山道 8 號	重庆市	33.33%	2018-08-10	2025/6/30	171,188	148,757	22,431	87%	住宅	389,762	376,398	240,709	自筹	四证齐全	已到位	重庆鼎豪建设工程有限公司
151	重庆悦璟房地产开发有限公司	重庆江北区新城琅翠	重庆市	95.25%	2019-07-20	2025/8/30	143,312	139,774	3,538	98%	住宅	169,322	163,404	144,254	自筹+贷款	四证齐全	已到位	江苏永杉建筑有限公司、江苏永杉建筑有限公司
152	重庆蓝波湾置业有限公司	重庆万州区雍江上境	重庆市	17.81%	2021-03-07	2025/11/30	186,780	108,773	78,007	58%	住宅	361,752	349,880	104,374	自筹+贷款	四证齐全	已到位	江苏永杉建筑有限公司、江苏永杉建筑有限公司
153	重庆恒璞房地产开发有限公司	重庆万州区云樾上境	重庆市	85.71%	2021-08-23	2026/3/31	54,871	32,137	22,734	59%	住宅	111,505	107,921	41,402	自筹+贷款	四证齐全	已到位	江苏永杉建筑有限公司、江苏永杉建筑有限公司
154	重庆市江津区新城鸿达房地产开发有限公司	重庆江津项目	重庆市	99.01%	2020-09-22	2025/12/1	280,355	232,233	48,122	83%	综合体	669,257	649,068	348,513	自筹+贷款	四证齐全	已到位	江苏永杉建筑有限公司、江苏永杉建筑有限公司
155	广安新城鸿欣房地产开发有限公司	广安项目	广安市	98.64%	2020-09-11	2026/3/31	279,613	215,105	64,508	77%	综合体	664,705	602,931	400,494	自筹+贷款	四证齐全	已到位	常州市中环建设投资有限公司
156	重庆鸿素房地产开发有限公司	重庆北碚项目	重庆市	99.95%	2021-03-15	2026/3/31	245,997	211,276	34,721	86%	综合体	358,492	332,395	160,155	自筹+贷款	四证齐全	已到位	重庆鼎豪建设工程有限公司
157	重庆新城鸿润房地产开发有限公司	重庆大足项目	重庆市	98.67%	2020-08-20	2025/9/30	436,176	315,420	120,756	72%	综合体	1,000,960	945,901	590,650	自筹+贷款	四证齐全	已到位	重庆鼎豪建设工程有限公司

序号	项目主体	项目	所在地	权益比例	开工时间	竣工时间	计划投资	2024 年末已投资	未来 3 年投资支出	项目进度	项目类别	总建筑面积	可租售面积	累计签约面积	资金来源	证照情况	资金落实情况	施工方
158	兴平恒沣置业有限公司	咸 阳 新 城云境	咸 阳 市	25.95%	2021-08-17	2026 /3/31	185,261	93,975	91,286	51%	住宅	360,159	353,997	18,345	自筹	四证齐全	已到位	江苏苏港工程有限公司、江苏兴厦建设工程集团有限公司
159	西安新城万博房地产开发有限公司	咸 阳 秦 都项目	咸 阳 市	99.04%	2020-10-05	2026 /3/31	104,460	81,766	22,694	78%	住宅	210,147	206,302	185,236	自筹+贷款	四证齐全	已到位	江苏苏港工程有限公司、江苏兴厦建设工程集团有限公司
160	安康鸿璟房地产开发有限公司	安 康 汉 滨项目	安 康 市	99.34%	2020-08-10	2025 /7/30	262,673	189,894	72,779	72%	综合体	666,276	653,784	501,037	自筹	四证齐全	已到位	常州市中大建设工程有限公司、中兴建设有限公司
161	乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	乌 鲁 木 齐 会展项目	乌 鲁 木 齐 市	48.67%	2020-10-01	2025 /8/30	531,787	330,144	201,643	62%	综合体	852,736	841,377	407,907	自筹	四证齐全	已到位	江苏苏港工程有限公司、江苏兴厦建设工程集团有限公司
162	乌鲁木齐新城鸿悦房地产开发有限公司	乌 鲁 木 齐 米东项目	乌 鲁 木 齐 市	99.34%	2020-05-05	2025 /8/15	402,971	218,351	184,620	54%	综合体	859,161	849,335	343,211	自筹+贷款	四证齐全	已到位	江苏苏港工程有限公司、江苏兴厦建设工程集团有限公司
163	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	乌 鲁 木 齐 高新项目	乌 鲁 木 齐 市	48.51%	2022/4/28	2026 /6/30	401,329	198,450	202,879	49%	综合体	473,365	469,268	310,261	自筹+贷款	四证齐全	已到位	中亿川北集团有限公司、新疆苏中建设工程有限公司
164	沈阳亿博房地产开发有限公司	沈 阳 沈 北项目	沈 阳 市	99.04%	2019-03-01	2025 /6/30	478,282	427,913	50,369	89%	综合体	992,997	971,304	703,599	自筹	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东

序号	项目主体	项目	所在地	权益比例	开工时间	竣工时间	计划投资	2024 年末已投资	未来 3 年投资支出	项目进度	项目类别	总建筑面积	可租售面积	累计签约面积	资金来源	证照情况	资金落实情况	施工方
																		省聊城中信建安工程有限公司
165	西宁鸿悦房地产开发有限公司	西 宁 城 北项目	西宁市	99.01%	2020-11-15	2026 /3/31	416,214	318,830	97,384	77%	综合体	583,239	573,930	358,999	自筹+贷款	四证齐全	已到位	江苏苏港工程有限公司、江苏兴厦建设工程集团有限公司
166	银川新城吾悦房地产开发有限公司	银 川 兴 庆项目	银川市	99.94%	2019-09-01	2026 /3/31	277,501	254,041	23,460	92%	综合体	607,139	599,832	436,141	自筹	四证齐全	已到位	重庆鼎豪建设工程有限公司
167	大同新城悦盛房地产开发有限公司	大 同 云 冈项目	大同市	99.94%	2019-11-08	2025 /9/30	292,402	154,391	138,011	53%	综合体	849,899	835,099	274,101	自筹+贷款	四证齐全	已到位	山西明一建设有限公司、江苏中南建筑产业集团有限责任公司
168	太原新城凯拓房地产开发有限公司	太 原 万 柏 林 项目	太原市	99.68%	2017-07-18	2026 /3/31	624,708	561,683	63,025	90%	综合体	958,489	892,059	615,017	自筹	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
169	太原新城鸿悦房地产开发有限公司	太 原 大 井 峪 项目	太原市	99.02%	2020-12-25	2026 /6/30	138,942	92,478	46,464	60%	住宅	199,102	194,703	193,650	自筹+贷款	四证齐全	已到位	天元建设集团有限公司第一建筑工程公司、山东省聊城中信建安工程有限公司
170	运城新城鸿宇房地产开发有限公司	运 城 盐 湖项目	运城市	99.19%	2020-06-20	2025 /3/1	333,443	228,524	104,919	69%	综合体	788,494	775,639	596,983	自筹+贷款	四证齐全	已到位	重庆鼎豪建设工程有限公司
合计							44,256,539	31,109,310	13,147,229			81,473,270	76,508,770	40,980,997	-	-	-	-

(二) 拟建项目

截至 2024 年末，发行人拟建项目情况如下表：

图表 5-49 发行人拟建项目

单位：万元、平方米

序号	项目主体	项目	所在地	权益比例	开工时间	竣工时间	计划投资	截至 2024 年末已投资	未来 3 年投资支出	项目进度	项目类别	总建筑面积
1	常州市金坛新城万郡置业有限公司	金坛万建城	常州市	97.88%	待定	待定	12,100	1,657	10,443	14%	住宅	31,841
2	常州新城房产开发有限公司	常州金色新城西三期	常州市	95.76%	待定	待定	10,186	2,397	7,789	24%	住宅	45,270
3	常州新城房产开发有限公司	常州新城长岛东区	常州市	95.76%	待定	待定	70,983	5,986	64,997	8%	住宅	315,481
4	江苏美露投资有限公司	苏州吴江区外果圩项目	苏州市	96.23%	待定	待定	70,052	17,744	52,308	25%	住宅	128,769
5	南昌市政融洪政置业有限公司	南昌县新城天御城	南昌市	29.70%	待定	待定	160,044	55,910	104,134	35%	住宅	330,840
6	潍坊亿悦房地产开发有限公司	潍坊诸城市新城荣樾大都会四五期	潍坊市	96.46%	2026/9/1	2029/6/1	238,995	63,254	175,741	26%	住宅	447,577
7	青岛慧泰置业有限公司	青岛城阳区新城羊毛滩 1 号地块	青岛市	29.99%	待定	待定	64,155	20,672	43,483	32%	商业	107,225
8	青岛慧杰置业有限公司	青岛城阳区融创羊毛滩 2 号地块	青岛市	29.99%	待定	待定	115,598	23,714	91,884	21%	商业	187,905
9	贵州恒弘达置业有限公司	贵阳龙里县新城龙樾府五六期	黔南布依族苗族自治州	89.53%	待定	待定	101,762	6,458	95,304	6%	住宅	320,868
合计							843,875	197,792	646,083			1,915,776

发行人拟建项目将确保在开工前获得相关合法性证照。

（三）土地储备情况

公司进一步完善“以上海为中枢，长三角为核心，并向珠三角、环渤海和中西部地区进行全国扩张”的“1+3”战略布局，在坚守以长三角为核心的基础上，把握城市深耕布局机会，战略性进驻成都、重庆、西安、郑州等核心城市。该等项目均已根据实际开发进度取得了现阶段必需的许可及批准，具体情况如下表所示：

图表 5-50 截至募集说明书披露日主要土地储备情况

单位：平方米，万元

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让金总价	已交出让金 (全口径)	后续出让金资 金来源	拟建 项目 类型
1	苏州市	苏州吴江区外果圩项目	收并购	2017 年 6 月	96.23%	113,772	128,769	63,143.00	63,143.00	/	住宅
2	苏州市	苏州 MOC 芯城汇项目七部	招拍挂	2016 年 10 月	95.87%	33,009	169,304	53,171.11	53,171.11	/	住宅
3	南昌市	南昌南昌县新城天御城	收并购	2021 年 3 月	29.70%	145,610	330,840	66,019.88	66,019.88	/	住宅
4	潍坊市	潍坊诸城市新城荣樾大都会四五期	招拍挂	2018 年 5 月	96.46%	144,757	447,577	66,204.12	66,204.12	/	住宅
5	青岛市	青岛城阳区新城羊毛滩 1 号地块	收并购	2017 年 8 月	29.99%	51,441	107,225	24,003.96	24,003.96	/	商业
6	青岛市	青岛城阳区融创羊毛滩 2 号地块	收并购	2017 年 8 月	29.99%	58,736	187,905	46,391.99	46,391.99	/	商业
7	常州市	常州新北区新城龙控黑牡丹品悦尚院	收并购	2022 年 9 月	16.43%	87,241	268,608	274,500.00	274,500.00	/	住宅
8	常州市	金坛万建城	招拍挂	2011 年 4 月	97.88%	31,841	31,841	1,530.00	1,530.00	/	住宅
9	常州市	常州金色新城西三期	招拍挂	2001 年 7 月	95.76%	18,863	45,270	2,592.00	2,592.00	/	住宅
10	常州市	常州新城长岛东区	招拍挂	2002 年 11 月	95.76%	157,740	315,481	13,122.96	13,122.96	/	住宅
11	保定市	保定莲池区双城佳苑	招拍挂	2021 年 7 月	49.00%	74,412	293,103	50,300.00	50,300.00	/	住宅
12	天津市	天津武清区新城悦隽年华二期	招拍挂	2019 年 4 月	95.87%	47,511	109,617	45,200.00	45,200.00	/	住宅
13	乐山市	乐山峨眉山新城金樾云玺	招拍挂	2018 年 6 月	95.24%	36,099	109,595	21,800.00	21,800.00	/	住宅
14	黔南布依族苗族自治州	贵阳龙里县新城龙樾府五六期	收并购	2020 年 1 月	89.53%	109,228	320,868	5,734.39	5,734.39	/	住宅
15	乌鲁木齐市	乌鲁木齐高新项目	招拍挂	2021 年 7 月	48.51%	250,182	474,695	122,010.00	122,010.00	/	综合体

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让金总价	已交出让金 (全口径)	后续出让金资 金来源	拟建 项目 类型
16	苏州市	苏州昆山市新城柏丽湾	招拍挂	2010 年 12 月	99.95%	65,582	197,115	38,562.00	38,562.00	/	住宅
17	南通市	南通港闸区新城香溢紫郡	招拍挂	2013 年 12 月	79.47%	185,576	753,534	70,147.67	70,147.67	/	住宅
18	天津市	天津宝坻区金地新城大境	招拍挂	2016 年 9 月	49.51%	271,197	666,136	374,000.00	374,000.00	/	住宅
19	苏州市	苏州 MOC 芯城汇项目三部	招拍挂	2016 年 10 月	95.87%	40,036	274,831	81,707.80	81,707.80	/	住宅
20	苏州市	苏州 MOC 芯城汇项目六部	招拍挂	2016 年 10 月	95.87%	15,255	107,618	32,796.87	32,796.87	/	住宅
21	苏州市	苏州 MOC 芯城汇项目八部	招拍挂	2016 年 10 月	95.87%	38,186	247,164	227,604.76	227,604.76	/	住宅
22	苏州市	苏州 MOC 芯城汇项目九部	招拍挂	2016 年 10 月	95.87%	19,720	92,870	25,438.62	25,438.62	/	住宅
23	青岛市	青岛胶州市新城玺樾	收并购	2016 年 10 月	99.92%	546,081	870,244	177,922.44	177,922.44	/	住宅
24	济南市	济南历城区翡丽公馆	招拍挂	2016 年 11 月	24.75%	70,657	291,684	182,057.00	182,057.00	/	住宅
25	佛山市	佛山南海区壹鸣花园	招拍挂	2016 年 12 月	95.29%	144,563	589,606	427,350.00	427,350.00	/	住宅
26	上海市	上海宝山区新城云麓之城	招拍挂	2017 年 1 月	22.84%	89,155	229,423	236,000.00	236,000.00	/	住宅
27	太原市	太原万柏林项目	招拍挂	2017 年 5 月	99.16%	141,899	959,391	239,423.00	239,423.00	/	综合 体
28	滁州市	滁州来安县新城艺境花园	招拍挂	2017 年 5 月	31.63%	60,189	170,517	72,330.00	72,330.00	/	住宅
29	咸阳市	咸阳秦都项目	招拍挂	2017 年 6 月	99.04%	53,224	211,146	14,896.60	14,896.60	/	住宅
30	徐州市	徐州邳州市新城邳州碧桂园	招拍挂	2017 年 6 月	46.99%	224,939	702,322	23,650.40	23,650.40	/	住宅
31	苏州市	苏州吴江区新城邻水湾景苑	收并购	2017 年 6 月	99.85%	330,140	868,744	323,096.00	323,096.00	/	住宅
32	泰州市	泰州泰兴市新城丹霞花园	收并购	2017 年 7 月	99.49%	155,173	455,633	165,371.00	165,371.00	/	住宅
33	泰州市	泰州泰兴市新城水岸嘉苑	收并购	2017 年 7 月	99.36%	74,420	295,555	165,371.00	165,371.00	/	住宅
34	青岛市	青岛胶州市樾府	收并购	2017 年 7 月	49.97%	209,522	546,170	151,000.00	151,000.00	/	住宅

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让金总价	已交出让金 (全口径)	后续出让金资 金来源	拟建 项目 类型
35	惠州市	金樾江南花园	收并购	2017 年 8 月	76.19%	325,776	936,367	120,000.00	120,000.00	/	住宅
36	惠州市	云昱花园	收并购	2017 年 8 月	76.19%	223,111	617,311	65,000.00	65,000.00	/	住宅
37	青岛市	青岛城阳区保利羊毛滩 5 号地块	收并购	2017 年 8 月	29.99%	98,461	189,431	32,751.67	32,751.67	/	商业
38	青岛市	青岛城阳区保利红岛湾	收并购	2017 年 8 月	29.99%	124,393	291,086	83,069.30	83,069.30	/	住宅
39	重庆市	重庆渝北项目	招拍挂	2017 年 9 月	99.34%	47,988	440,690	72,043.77	72,043.77	/	住宅
40	湘潭市	湘潭九华区新城璟隽	收并购	2017 年 9 月	99.01%	207,600	703,385	34,819.74	34,819.74	/	住宅
41	郑州市	郑州荥阳市新城尚郡	招拍挂	2017 年 9 月	50.50%	350,645	1,329,047	14,670.00	14,670.00	/	住宅
42	淮安市	淮安淮阴区新城悦隽	收并购	2017 年 9 月	95.86%	135,250	665,515	49,402.61	49,402.61	/	住宅
43	徐州市	徐州邳州市新城邳州熙悦府（75 号地块）	招拍挂	2017 年 9 月	23.97%	65,855	212,632	37,914.00	37,914.00	/	住宅
44	宝鸡市	宝鸡高新项目	招拍挂	2017 年 10 月	99.05%	145,720	614,810	38,331.92	38,331.92	/	综合 体
45	东莞市	东莞石碣镇新城云樾花园	收并购	2017 年 10 月	71.43%	28,857	84,996	58,150.00	58,150.00	/	住宅
46	德州市	德州齐河县新城玺樾（资产包一）	收并购	2017 年 10 月	99.34%	166,477	264,909	115,640.00	115,640.00	/	住宅
47	北京市	北京石景山区新城五里春秋	招拍挂	2017 年 11 月	21.00%	216,429	691,025	860,000.00	860,000.00	/	住宅
48	桂林市	桂林临桂项目	招拍挂	2017 年 12 月	98.68%	200,657	739,071	48,672.53	48,672.53	/	综合 体
49	淮北市	淮北杜集项目	招拍挂	2017 年 12 月	98.69%	228,712	692,462	71,544.00	71,544.00	/	综合 体
50	成都市	成都青白江区新城悦隽盛世	招拍挂	2017 年 12 月	57.14%	124,145	444,536	123,648.74	123,648.74	/	住宅
51	镇江市	镇江润州区新城江山樾	招拍挂	2017 年 12 月	23.97%	143,200	205,698	90,438.47	90,438.47	/	住宅
52	南京市	南京江北新区新城星悦天地广场 G01 项目	招拍挂	2018 年 2 月	47.95%	7,025	31,557	11,300.00	11,300.00	/	住宅

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让金总价	已交出让金 (全口径)	后续出让金资 金来源	拟建 项目 类型
53	许昌市	许昌建安区金玉堂	招拍挂	2018 年 3 月	32.38%	139,490	476,399	116,892.00	116,892.00	/	住宅
54	潍坊市	潍坊安丘市新城悦隽青云府	招拍挂	2018 年 3 月	46.37%	41,936	125,828	31,266.84	31,266.84	/	住宅
55	扬州市	扬州高邮项目	招拍挂	2018 年 4 月	80.20%	249,141	826,473	80,737.00	80,737.00	/	综合 体
56	中山市	中山岚彩名苑	收并购	2018 年 4 月	43.75%	77,214	254,011	11,025.84	11,025.84	/	住宅
57	唐山市	唐山路北项目	招拍挂	2018 年 5 月	80.19%	111,420	446,649	120,703.43	120,703.43	/	综合 体
58	徐州市	徐州贾汪项目	招拍挂	2018 年 5 月	80.20%	504,936	1,192,187	53,020.00	53,020.00	/	综合 体
59	株洲市	株洲荷塘区新城樾府	招拍挂	2018 年 5 月	49.45%	84,520	286,013	104,213.00	104,213.00	/	住宅
60	青岛市	青岛平度市新城悦隽大都会	收并购	2018 年 5 月	79.93%	44,626	122,794	78,242.08	78,242.08	/	住宅
61	潍坊市	潍坊诸城市新城荣樾大都会	招拍挂	2018 年 5 月	96.14%	166,092	496,042	155,354.26	155,354.26	/	住宅
62	阜阳市	阜阳颍州项目	招拍挂	2018 年 6 月	95.76%	174,155	545,189	99,422.07	99,422.07	/	综合 体
63	德州市	德州齐河县新城玺樾（资产包二）	招拍挂	2018 年 6 月	99.34%	255,010	577,865	59,208.00	59,208.00	/	住宅
64	汕尾市	汕尾海丰县新城和樾	收并购	2018 年 6 月	99.18%	166,086	1,045,569	145,000.00	145,000.00	/	住宅
65	常州市	常州新北区新城绿都万和城	收并购	2018 年 6 月	46.92%	480,685	1,549,444	145,000.00	145,000.00	/	综合 体
66	淄博市	淄博周村区新城悦隽江山	招拍挂	2018 年 6 月	69.36%	170,643	414,495	67,269.00	67,269.00	/	住宅
67	包头市	包头东河项目	招拍挂	2018 年 7 月	99.34%	223,357	652,149	47,581.32	47,581.32	/	综合 体
68	重庆市	重庆璧山区新城黛山道 8 號	招拍挂	2018 年 7 月	33.33%	136,246	389,769	68,200.00	68,200.00	/	住宅
69	重庆市	重庆大渡口区新城琅樾江山	招拍挂	2018 年 7 月	31.43%	130,592	471,367	148,663.00	148,663.00	/	住宅

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让金总价	已交出让金 (全口径)	后续出让金资 金来源	拟建 项目 类型
70	威海市	威海荣成市新城悦隼公馆	招拍挂	2018 年 7 月	69.94%	84,492	236,216	45,564.73	45,564.73	/	住宅
71	重庆市	重庆双福新区新城和昱麟云	收并购	2018 年 7 月	95.25%	121,313	488,389	64,890.00	64,890.00	/	住宅
72	镇江市	镇江扬中新城九里香畔	招拍挂	2018 年 7 月	76.71%	72,780	319,316	108,052.00	108,052.00	/	住宅
73	遵义市	遵义红花岗区新城悦隼风华	招拍挂	2018 年 9 月	96.67%	47,277	159,619	28,221.00	28,221.00	/	住宅
74	北海市	北海银海项目	招拍挂	2018 年 10 月	99.78%	159,878	527,841	213,452.00	213,452.00	/	综合 体
75	沧州市	沧州新华区新城悦隼风华	招拍挂	2018 年 10 月	99.01%	97,407	315,677	75,940.00	75,940.00	/	住宅
76	泰州市	泰州兴化项目	招拍挂	2018 年 11 月	99.01%	217,681	713,885	72,852.00	72,852.00	/	综合 体
77	烟台市	烟台芝罘区新城璞樾园著	招拍挂	2018 年 11 月	69.94%	107,015	155,376	44,396.59	44,396.59	/	住宅
78	桂林市	桂林灵川县新城安厦大都会	招拍挂	2018 年 11 月	59.75%	63,443	212,787	19,040.00	19,040.00	/	住宅
79	沈阳市	沈阳沈北项目	招拍挂	2018 年 12 月	99.04%	257,103	995,669	115,324.10	115,324.10	/	综合 体
80	遵义市	遵义红花岗项目	招拍挂	2018 年 12 月	99.01%	183,802	610,412	159,358.00	159,358.00	/	综合 体
81	济南市	济南历城区新城悦隼风华	招拍挂	2018 年 12 月	96.22%	66,719	157,358	72,251.00	72,251.00	/	住宅
82	随州市	随州曾都项目	招拍挂	2019 年 1 月	80.20%	212,040	689,237	47,710.00	47,710.00	/	综合 体
83	昆明市	昆明安宁项目	招拍挂	2019 年 1 月	98.67%	185,619	947,238	83,880.00	83,880.00	/	综合 体
84	天津市	天津宁河区新城悦隼公馆	招拍挂	2019 年 1 月	80.20%	193,321	395,596	87,800.00	87,800.00	/	住宅
85	武汉市	武汉东西湖区武汉新城桃李郡	招拍挂	2019 年 1 月	76.55%	171,969	691,436	250,820.00	250,820.00	/	住宅
86	沧州市	沧州新华区新城悦隼时代	招拍挂	2019 年 1 月	69.29%	41,618	142,362	31,320.00	31,320.00	/	住宅

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让金总价	已交出让金 (全口径)	后续出让金资 金来源	拟建 项目 类型
87	天津市	天津滨海新区项目	招拍挂	2019 年 2 月	81.00%	163,963	494,910	146,550.00	146,550.00	/	综合 体
88	沧州市	沧州运河项目	招拍挂	2019 年 3 月	80.20%	134,239	500,086	114,800.00	114,800.00	/	综合 体
89	淮安市	淮安涟水项目	招拍挂	2019 年 4 月	80.20%	241,591	683,506	29,710.00	29,710.00	/	综合 体
90	长沙市	长沙新城悦隼国际广场	招拍挂	2019 年 4 月	30.26%	52,477	256,863	33,061.00	33,061.00	/	住宅
91	泰安市	泰安岱岳区新城五岳风华	招拍挂	2019 年 4 月	39.30%	222,934	618,207	68,734.50	68,734.50	/	住宅
92	天津市	天津武清区新城悦隼年华	招拍挂	2019 年 4 月	96.15%	46,012	107,619	43,400.00	43,400.00	/	住宅
93	镇江市	镇江扬中项目	招拍挂	2019 年 5 月	99.53%	191,444	668,648	93,388.00	93,388.00	/	综合 体
94	济宁市	济宁太白湖项目	招拍挂	2019 年 5 月	99.53%	232,099	598,519	149,687.00	149,687.00	/	综合 体
95	天津市	天津宁河项目	招拍挂	2019 年 5 月	99.01%	56,035	168,270	40,790.00	40,790.00	/	住宅
96	重庆市	重庆江北区新城琅翠	招拍挂	2019 年 5 月	95.25%	48,667	169,362	91,000.00	91,000.00	/	住宅
97	阜阳市	阜阳颍州区新城云昱东方	招拍挂	2019 年 5 月	99.35%	63,721	193,065	36,799.07	36,799.07	/	住宅
98	铜陵市	铜陵铜官项目	招拍挂	2019 年 6 月	99.01%	214,901	549,814	103,163.00	103,163.00	/	综合 体
99	内江市	内江市中项目	招拍挂	2019 年 6 月	99.53%	164,208	551,313	45,001.31	45,001.31	/	综合 体
100	银川市	银川兴庆项目	招拍挂	2019 年 6 月	99.94%	260,757	609,470	73,433.00	73,433.00	/	综合 体
101	长沙市	长沙岳麓区新城梅溪湖玺悦	收并购	2019 年 6 月	39.52%	51,270	174,837	95,361.00	95,361.00	/	住宅
102	昆明市	昆明晋宁区蓝光新城碧桂园古滇水 云城	收并购	2019 年 6 月	21.59%	283,164	587,211	75,432.96	75,432.96	/	住宅

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让金总价	已交出让金 (全口径)	后续出让金资 金来源	拟建 项目 类型
103	大同市	大同云冈项目	招拍挂	2019 年 7 月	99.94%	289,784	849,875	36,204.00	36,204.00	/	综合 体
104	昆明市	昆明晋宁项目	招拍挂	2019 年 7 月	99.53%	264,802	1,159,583	58,079.41	58,079.41	/	综合 体
105	青岛市	青岛莱西市新城悦隽公园里	收并购	2019 年 7 月	89.99%	61,227	156,228	11,760.00	11,760.00	/	住宅
106	宿迁市	宿迁经开区新城十里金樾	招拍挂	2019 年 11 月	66.01%	82,935	299,584	46,111.86	46,111.86	/	住宅
107	徐州市	徐州新沂项目	招拍挂	2019 年 12 月	99.59%	263,958	872,754	75,045.00	75,045.00	/	综合 体
108	宿迁市	宿迁泗洪项目	招拍挂	2020 年 1 月	99.01%	280,409	924,982	70,488.00	70,488.00	/	综合 体
109	黔南布 依族苗 族自治 州	贵阳龙里县新城龙樾府	收并购	2020 年 1 月	89.53%	152,850	243,021	91,513.00	91,513.00	/	住宅
110	泰安市	泰安新泰项目	招拍挂	2020 年 2 月	99.52%	250,160	707,026	75,353.00	75,353.00	/	综合 体
111	保山市	保山隆阳项目	招拍挂	2020 年 2 月	99.01%	344,467	1,271,048	104,375.00	104,375.00	/	综合 体
112	苏州市	苏州相城区新城湖畔春晓	招拍挂	2020 年 3 月	32.95%	52,279	181,822	145,204.92	145,204.92	/	住宅
113	连云港 市	连云港东海县新城东海府	招拍挂	2020 年 3 月	47.15%	60,678	181,985	44,398.00	44,398.00	/	住宅
114	乌鲁木 齐市	乌鲁木齐米东项目	招拍挂	2020 年 4 月	99.34%	319,603	864,692	105,100.00	105,100.00	/	综合 体
115	天津市	天津滨海新区新城梁长风雅著	招拍挂	2020 年 4 月	50.50%	103,962	233,893	192,000.00	192,000.00	/	住宅
116	温州市	温州洞头区新城瓯江湾	招拍挂	2020 年 4 月	91.82%	122,536	437,627	166,000.00	166,000.00	/	住宅
117	漯河市	漯河源汇区熙河云著	招拍挂	2020 年 4 月	23.81%	88,102	243,855	45,676.00	45,676.00	/	住宅

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让金总价	已交出让金 (全口径)	后续出让金资 金来源	拟建 项目 类型
118	宿迁市	宿迁泗阳项目	招拍挂	2020 年 5 月	99.01%	172,441	806,329	34,858.00	34,858.00	/	综合 体
119	泰安市	泰安肥城项目	招拍挂	2020 年 5 月	99.12%	320,906	778,234	72,290.00	53,241.72	自有资金	综合 体
120	包头市	包头昆北项目	招拍挂	2020 年 5 月	99.66%	48,476	139,234	29,966.07	29,966.07	/	住宅
121	安康市	安康汉滨项目	招拍挂	2020 年 5 月	99.34%	187,958	679,855	52,244.54	52,244.54	/	综合 体
122	台州市	台州温岭市新城云樾东方	招拍挂	2020 年 5 月	55.09%	104,530	316,542	145,500.00	145,500.00	/	住宅
123	温州市	温州未来社区项目	招拍挂	2020 年 6 月	49.01%	76,485	372,788	286,400.00	286,400.00	/	综合 体
124	滨州市	滨州滨城项目	招拍挂	2020 年 6 月	99.21%	201,480	767,763	54,912.00	54,912.00	/	综合 体
125	运城市	运城盐湖项目	招拍挂	2020 年 6 月	99.19%	207,790	795,348	69,585.00	69,585.00	/	综合 体
126	西宁市	西宁城北项目	招拍挂	2020 年 6 月	99.01%	144,524	582,691	173,432.00	173,432.00	/	综合 体
127	贵阳市	贵阳经开项目	招拍挂	2020 年 6 月	99.01%	508,586	1,566,706	276,246.00	276,246.00	/	综合 体
128	江门市	江门新会区新城博富领会国际名苑	招拍挂	2020 年 6 月	76.22%	51,279	173,818	76,304.00	76,304.00	/	住宅
129	石家庄市	石家庄正定县新城正弘府	招拍挂	2020 年 6 月	66.20%	70,537	188,990	66,600.00	66,600.00	/	住宅
130	淄博市	淄博周村项目	招拍挂	2020 年 6 月	99.22%	89,645	262,195	34,702.00	34,702.00	/	综合 体
131	安阳市	安阳文峰项目	招拍挂	2020 年 6 月	99.01%	245,781	775,246	105,222.00	105,222.00	/	综合 体
132	淮安市	淮安盱眙项目	招拍挂	2020 年 6 月	99.01%	119,537	380,481	33,495.00	33,495.00	/	综合 体

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让金总价	已交出让金 (全口径)	后续出让金资 金来源	拟建 项目 类型
133	太原市	太原大井峪项目	招拍挂	2020 年 7 月	99.01%	35,029	198,009	65,680.00	65,680.00	/	住宅
134	乌鲁木 齐市	乌鲁木齐会展项目	招拍挂	2020 年 7 月	48.67%	324,435	852,977	198,780.00	198,780.00	/	综合 体
135	重庆市	重庆大足项目	招拍挂	2020 年 7 月	98.67%	360,556	1,000,812	89,753.00	89,753.00	/	综合 体
136	武汉市	武汉汉南区新城天悦观澜	招拍挂	2020 年 7 月	98.67%	68,769	246,218	42,798.00	42,798.00	/	住宅
137	南京市	南京江宁区新城云漾滨江二期	招拍挂	2020 年 7 月	95.88%	56,226	176,524	117,000.00	117,000.00	/	住宅
138	扬州市	扬州邗江区新城拾光樾	招拍挂	2020 年 7 月	95.87%	26,504	63,963	22,117.59	22,117.59	/	住宅
139	连云港 市	连云港赣榆区新城海悦铭筑	招拍挂	2020 年 7 月	48.09%	45,820	111,698	31,460.00	31,460.00	/	住宅
140	徐州市	徐州云龙区新城璞樾御珑湖 (BC)	招拍挂	2020 年 7 月	48.09%	73,239	140,861	142,200.00	142,200.00	/	住宅
141	昆明市	昆明太平项目	招拍挂	2020 年 8 月	99.01%	351,172	1,271,406	119,544.00	119,544.00	/	综合 体
142	重庆市	重庆北碚项目	招拍挂	2020 年 8 月	100.00%	76,430	358,615	87,971.00	87,971.00	/	综合 体
143	徐州市	徐州云龙区新城璞樾御珑湖(A)	招拍挂	2020 年 8 月	66.01%	81,570	245,725	241,200.00	241,200.00	/	住宅
144	昆明市	昆明经开区中南新城云樾	招拍挂	2020 年 8 月	34.14%	45,880	194,563	62,527.80	62,527.80	/	住宅
145	长沙市	长沙岳麓区新城观山印	招拍挂	2020 年 8 月	30.26%	214,460	574,978	241,010.00	241,010.00	/	住宅
146	宜昌市	宜昌西陵项目	招拍挂	2020 年 9 月	98.67%	110,540	388,843	47,000.00	47,000.00	/	综合 体
147	贵阳市	贵阳云岩项目	招拍挂	2020 年 9 月	59.41%	99,911	760,093	404,315.00	404,315.00	/	综合 体
148	重庆市	重庆江津项目	招拍挂	2020 年 9 月	99.01%	223,808	670,975	71,530.00	71,530.00	/	综合 体

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让金总价	已交出让金 (全口径)	后续出让金资 金来源	拟建 项目 类型
149	惠州市	惠州博罗县罗阳上头塘地块	招拍挂	2020 年 9 月	46.70%	64,920	209,889	41,550.00	41,550.00	/	住宅
150	青岛市	青岛平度市新城悦隽大都会二期	招拍挂	2020 年 10 月	79.93%	36,465	131,630	19,103.28	19,103.28	/	住宅
151	南昌市	南昌进贤项目	招拍挂	2020 年 10 月	99.75%	133,653	464,396	59,602.00	59,602.00	/	综合 体
152	徐州市	徐州丰县项目	招拍挂	2020 年 10 月	98.70%	294,806	990,689	58,000.00	58,000.00	/	综合 体
153	鄂州市	鄂州鄂城项目	招拍挂	2020 年 10 月	98.63%	208,994	784,866	122,803.00	122,803.00	/	综合 体
154	邯郸市	邯郸丛台区新城公园尚府	招拍挂	2020 年 10 月	99.91%	59,907	186,165	44,800.00	44,800.00	/	住宅
155	盐城市	盐城经开区新城东樾府	招拍挂	2020 年 10 月	20.38%	104,088	298,929	110,280.00	110,280.00	/	住宅
156	南京市	南京江北新区新城水岸云际	招拍挂	2020 年 10 月	39.12%	27,022	73,398	115,000.00	115,000.00	/	住宅
157	宿迁市	宿迁宿城区新城云昱江山	招拍挂	2020 年 10 月	75.45%	74,925	234,449	102,048.60	102,048.60	/	住宅
158	淮安市	淮安清江浦区新城金樾府	收并购	2020 年 10 月	31.94%	41,476	155,822	55,262.68	55,262.68	/	住宅
159	保定市	保定莲池区新城金樾万象	招拍挂	2020 年 11 月	49.00%	53,955	204,984	36,500.00	36,500.00	/	住宅
160	深圳市	新城燕澜和鸣	招拍挂	2020 年 11 月	95.32%	37,254	234,557	280,000.00	280,000.00	/	住宅
161	南通市	南通启东市新城云图雅苑	招拍挂	2020 年 11 月	50.51%	175,005	409,638	206,763.00	206,763.00	./	住宅
162	沧州市	沧州运河区新城玺樾春秋	招拍挂	2020 年 11 月	55.44%	78,353	169,454	64,200.00	64,200.00	/	住宅
163	郑州市	郑州荥阳市新城海棠晓月	招拍挂	2020 年 11 月	76.19%	58,396	153,444	31,095.56	31,095.56	/	住宅
164	南昌市	南昌高新区新城湖城大境	招拍挂	2020 年 12 月	32.97%	161,278	534,811	278,323.00	278,323.00	/	住宅
165	重庆市	重庆万州区雍江上境	招拍挂	2020 年 12 月	17.81%	141,075	359,775	77,900.00	77,900.00	/	住宅
166	泰州市	泰州海陵项目	招拍挂	2020 年 12 月	24.75%	307,759	688,789	416,500.00	416,500.00	/	综合 体

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让金总价	已交出让金 (全口径)	后续出让金资 金来源	拟建 项目 类型
167	常州市	常州市金坛区新城熙隼花园	招拍挂	2020 年 12 月	57.46%	61,440	168,964	61,152.00	61,152.00	/	住宅
168	淮安市	淮安清江浦区新城清河印	招拍挂	2020 年 12 月	97.56%	30,222	91,420	50,500.00	50,500.00	/	住宅
169	上饶市	上饶广信区新城桃李郡	招拍挂	2020 年 12 月	32.67%	74,433	214,424	53,293.00	53,293.00	/	住宅
170	云浮市	云浮云城项目	招拍挂	2020 年 12 月	98.89%	180,653	663,910	80,532.00	80,532.00	/	综合 体
171	日照市	日照东港项目	招拍挂	2020 年 12 月	99.01%	208,603	620,510	88,445.00	88,445.00	/	综合 体
172	常德市	常德鼎城项目	招拍挂	2020 年 12 月	99.01%	316,237	1,187,027	131,125.00	103,980.00	自有资金	综合 体
173	福州市	福州平潭项目	招拍挂	2020 年 12 月	64.36%	140,000	542,988	107,000.00	107,000.00	/	综合 体
174	东营市	东营东营项目	招拍挂	2020 年 12 月	99.01%	317,204	691,185	80,300.00	80,300.00	/	综合 体
175	聊城市	聊城度假区湖语上院	收并购	2020 年 12 月	29.70%	78,320	260,579	51,948.00	51,948.00	/	住宅
176	商丘市	商丘睢阳项目	招拍挂	2021 年 1 月	99.01%	263,268	847,652	110,571.00	110,571.00	/	综合 体
177	连云港市	连云港高新区新城明悦天骄	招拍挂	2021 年 1 月	37.71%	40,942	145,430	67,620.00	67,620.00	/	住宅
178	永州市	永州零陵项目	招拍挂	2021 年 1 月	98.63%	223,169	896,168	63,010.00	63,010.00	/	综合 体
179	温州市	温州金海园区江海名邸	招拍挂	2021 年 1 月	24.88%	117,959	457,507	222,550.00	222,550.00	/	住宅
180	阜阳市	阜阳颍上项目	招拍挂	2021 年 1 月	98.70%	337,748	933,149	75,335.47	75,335.47	/	综合 体
181	宿迁市	宿迁泗阳项目	招拍挂	2021 年 2 月	99.01%	107,912	107,912	74,515.00	74,515.00	/	综合 体
182	南京市	南京江宁区新城上宸云际	招拍挂	2021 年 2 月	25.32%	46,365	157,910	153,000.00	153,000.00	/	住宅

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让金总价	已交出让金 (全口径)	后续出让金资 金来源	拟建 项目 类型
183	烟台市	烟台芝罘项目	招拍挂	2021 年 3 月	99.01%	132,507	531,500	179,500.00	179,500.00	/	综合 体
184	杭州市	杭州建德市新城臻珑府	招拍挂	2021 年 3 月	59.99%	66,434	181,557	112,360.00	112,360.00	/	住宅
185	台州市	台州玉环市金麟府	招拍挂	2021 年 3 月	39.03%	75,476	215,432	142,000.00	142,000.00	/	住宅
186	天津市	天津武清区新城玺樾春秋	招拍挂	2021 年 3 月	50.50%	126,177	298,111	262,000.00	262,000.00	/	住宅
187	苏州市	苏州张家港市新城江悦风华花园	招拍挂	2021 年 3 月	39.16%	29,607	80,327	22,938.56	22,938.56	/	住宅
188	台州市	台州温岭市云樾珑湾苑	招拍挂	2021 年 3 月	48.78%	18,208	42,511	48,000.00	48,000.00	/	住宅
189	镇江市	镇江丁卯新区新城君和雅苑	招拍挂	2021 年 3 月	37.59%	31,372	99,969	29,175.96	29,175.96	/	住宅
190	淮安市	淮安涟水县新城和樾府	招拍挂	2021 年 3 月	95.93%	66,851	154,424	30,040.00	30,040.00	/	住宅
191	泰安市	泰安岱岳区新城五岳熙湖	招拍挂	2021 年 3 月	49.51%	62,662	112,626	37,597.20	37,597.20	/	住宅
192	唐山市	唐山路南区谢庄项目	招拍挂	2021 年 3 月	50.49%	73,997	201,175	94,387.11	94,387.11	/	住宅
193	黄石市	黄石大冶项目	招拍挂	2021 年 4 月	98.63%	264,446	919,854	104,040.00	104,040.00	/	综合 体
194	台州市	台州温岭市云樾天境小区	招拍挂	2021 年 4 月	39.58%	39,525	187,732	69,900.00	69,900.00	/	住宅
195	太仓市	苏州太仓市新城花语景岸	招拍挂	2021 年 4 月	19.98%	41,329	115,354	62,296.00	62,296.00	/	住宅
196	淮安市	淮安清江浦区海尚风华	招拍挂	2021 年 4 月	62.92%	207,679	680,675	201,500.00	201,500.00	/	住宅
197	淄博市	淄博周村项目	招拍挂	2021 年 5 月	99.22%	198,480	631,991	67,479.00	67,479.00	/	综合 体
198	温岭市	温岭市新城云樾玖溪	招拍挂	2021 年 5 月	24.00%	46,829	109,617	134,900.00	134,900.00	/	住宅
199	宜宾市	宜宾翠屏项目	招拍挂	2021 年 5 月	96.57%	106,871	480,289	73,847.00	73,847.00	/	综合 体
200	唐山市	唐山爱民里项目二期	招拍挂	2021 年 5 月	50.49%	38,388	140,288	40,307.00	40,307.00	/	住宅

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让金总价	已交出让金 (全口径)	后续出让金资 金来源	拟建 项目 类型
201	南宁市	南宁邕宁区招商新城臻樾府	招拍挂	2021 年 5 月	20.31%	31,074	110,460	63,671.00	63,671.00	/	住宅
202	天津市	天津宝坻项目	招拍挂	2021 年 5 月	99.01%	104,386	315,779	67,500.00	67,500.00	/	综合 体
203	天津市	天津北辰区新城云樾玫瑰	招拍挂	2021 年 5 月	59.41%	36,971	87,460	62,200.00	62,200.00	/	住宅
204	天津市	天津宝坻区新城玺樾潮鸣	招拍挂	2021 年 5 月	56.43%	114,825	291,186	123,500.00	123,500.00	/	住宅
205	娄底市	娄底娄星项目	招拍挂	2021 年 5 月	98.63%	181,560	785,986	95,328.00	95,328.00	/	综合 体
206	盐城市	盐城亭湖区新城琅樾府	招拍挂	2021 年 5 月	98.45%	43,135	125,278	121,050.00	121,050.00	/	住宅
207	盐城市	盐城经开区新城云图花园	招拍挂	2021 年 5 月	33.51%	68,215	224,200	100,030.00	100,030.00	/	住宅
208	漳州市	漳州龙文项目	招拍挂	2021 年 5 月	99.01%	125,721	516,098	193,000.00	193,000.00	/	综合 体
209	南京市	南京栖霞区新城云樾观山府	招拍挂	2021 年 5 月	19.17%	70,029	202,644	381,000.00	381,000.00	/	住宅
210	南京市	南京秦淮区新城翡丽铂湾	招拍挂	2021 年 5 月	19.00%	27,022	93,940	249,000.00	249,000.00	/	住宅
211	仙桃市	仙桃南城项目	招拍挂	2021 年 5 月	97.05%	279,284	934,065	178,875.60	128,250.72	自有资金	综合 体
212	烟台市	烟台高新项目	招拍挂	2021 年 5 月	49.50%	158,135	508,288	95,900.00	95,900.00	/	综合 体
213	苏州市	苏州相城区新城雅樾澜庭	招拍挂	2021 年 6 月	48.67%	49,913	130,583	123,104.00	123,104.00	/	住宅
214	广州市	广州市白云区新城翡丽云境	招拍挂	2021 年 6 月	95.30%	42,632	190,848	209,088.00	209,088.00	/	住宅
215	鄂州市	鄂州鄂城项目	招拍挂	2021 年 6 月	98.63%	152,280	505,666	81,208.00	45,172.50	自有资金	综合 体
216	淮安市	淮安盱眙项目	招拍挂	2021 年 6 月	99.01%	21,674	47,763	3,275.00	3,275.00	/	综合 体
217	咸阳市	咸阳新城云境	招拍挂	2021 年 6 月	25.95%	99,935	360,199	82,265.00	82,265.00	/	住宅

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让金总价	已交出让金 (全口径)	后续出让金资 金来源	拟建 项目 类型
218	武汉市	武汉蔡甸项目	招拍挂	2021 年 6 月	49.51%	108,936	349,173	71,400.00	71,400.00	/	综合 体
219	重庆市	重庆万州区云樾上境	收并购	2021 年 6 月	85.71%	56,018	111,573	19,233.90	19,233.90	/	住宅
220	佛山市	星盛花园	招拍挂	2021 年 7 月	23.81%	79,705	316,554	371,159.00	371,159.00	/	住宅
221	绍兴市	绍兴越城区新城玖尚府	招拍挂	2021 年 7 月	32.19%	39,207	134,006	49,500.00	49,500.00	/	住宅
222	南通市	南通海门三星镇震蒙大道东项目	招拍挂	2021 年 7 月	50.48%	63,905	173,712	114,517.76	114,517.76	/	住宅
223	南通市	南通海门区新城大业风华花苑	招拍挂	2021 年 7 月	50.41%	61,933	156,671	100,071.34	100,071.34	/	住宅
224	日照市	日照东港区新城翡丽之光	招拍挂	2021 年 7 月	59.60%	44,918	126,910	67,500.00	67,500.00	/	住宅
225	淮安市	涟水滨河项目	招拍挂	2021 年 7 月	99.01%	267,967	608,550	69,150.00	47,135.00	自有资金	综合 体
226	日照市	日照东港项目	招拍挂	2021 年 11 月	99.01%	1,343	3,358	570.00	570.00	/	综合 体
227	上海市	上海松江区佘山望	招拍挂	2021 年 6 月	29.80%	88,442	168,821	256,100.00	256,100.00	/	住宅
228	南京市	南京江宁区新城铭著风华项目	招拍挂	2021 年 5 月	13.50%	44,036	124,361	199,000.00	199,000.00	/	住宅
229	南京市	南京江北新区越江时代项目	招拍挂	2021 年 6 月	14.38%	66,057	224,903	360,000.00	360,000.00	/	住宅
230	南昌市	南昌南昌县新城高速·昱江来	招拍挂	2020 年 8 月	59.41%	39,790	121,495	49,598.24	49,598.24	/	住宅
231	温州市	温州市龙湾区凯迪·新城博科园	招拍挂	2021 年 4 月	42.55%	66,134	276,787	193,200.00	193,200.00	/	住宅
232	长沙市	长沙长沙县新城朗隽	招拍挂	2020 年 6 月	30.26%	66,453	222,308	49,840.00	49,840.00	/	住宅
233	长沙市	长沙长沙县新城明显东方	招拍挂	2020 年 8 月	79.11%	126,678	362,505	135,202.00	135,202.00	/	住宅
234	黄冈市	黄冈黄州区黄冈碧桂园新城阳光城·城品	招拍挂	2018 年 2 月	31.43%	65,582	219,286	35,700.00	35,700.00	/	住宅
235	黄石市	黄石下陆区新城黄石悦隽大都会	招拍挂	2018 年 9 月	66.67%	70,122	313,572	40,194.00	40,194.00	/	住宅

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让金总价	已交出让金 (全口径)	后续出让金资 金来源	拟建 项目 类型
236	孝感市	孝感高新技术开发区孝感新城玺樾	收并购	2017 年 9 月	48.57%	117,776	407,262	27,654.39	27,654.39	/	住宅
237	郑州市	郑州管城区新城时光印象 5 号地 (高层)	招拍挂	2020 年 11 月	90.39%	40,135	163,026	78,263.25	78,263.25	/	住宅
238	郑州市	郑州管城区新城时光印象 4 号地 (洋房)	招拍挂	2021 年 6 月	90.39%	39,769	82,099	71,584.80	71,584.80	/	住宅
239	天津市	天津宁河区新城悦隽公馆(9 号 地)	招拍挂	2019 年 5 月	99.01%	59,600	133,467	25,650.00	25,650.00	/	住宅
240	天津市	天津北辰区新城樾风华·珑悦	招拍挂	2020 年 10 月	59.41%	28,409	71,656	33,300.00	33,300.00	/	住宅
241	天津市	天津宝坻区新城·泊阅	招拍挂	2021 年 2 月	54.46%	42,417	104,830	41,600.00	41,600.00	/	住宅
242	天津市	天津宝坻区新城万青·时光里	招拍挂	2021 年 9 月	50.77%	25,508	63,124	20,800.00	20,800.00	/	住宅
243	六盘水市	新城·凤凰台	招拍挂	2019 年 12 月	98.97%	188,590	776,891	65,900.00	65,900.00	/	住宅
244	广安市	广安广安项目	招拍挂	2020 年 9 月	98.63%	221,676	664,537	48,800.00	48,800.00	/	综合 体
合计						32,243,962	101,425,473	24,997,155	24,842,287	-	-

(四) 拿地情况

2022 年至本募集说明书出具日，发行人拿地具体情况如下：

图表 5-51 2022 年至本募集说明书出具日公司拿地情况

单位：平方米，万元

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让全总价	已交出让金 (全口径)	后续出 让金资 金来源	拟建项 目类型
1	商丘市	商土网挂 2020-104 号地块/商丘睢阳 项目	招拍挂	2022 年 5 月	99.01%	6,412	16,029	2,826	2,826	/	综合体
2	杭州市	杭政储出〔2022〕 102 号地块	招拍挂	2023 年 2 月	100.00%	127,800	333,472	246,026	246,026	/	综合体
合计						134,212	349,501	248,852	248,852	-	-

注：发行人上表第 2 项对应的土地已转出。

十一、发行人未来发展战略

1、稳中求进

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

2、地域深耕

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

3、运营优先

坚持运营优先的总抓手，以项目经营目标为核心，聚焦核心指标，通过大运营体系同步提升运营效率与运营质量。重点关注，加强把控，保障节点。深挖各专业大运营协同效力，在大运营视角下实现“以客户为中心，以品质为优先”的品质建设，切实提高计划节点达成率，严格把控项目方案评审，项目首开后根据营销节奏适时调整运营节奏，对于市场流量不佳、销售和融资资金不足以覆盖支出的项目以销定产、产销平衡。通过注重细致筹划与资源整合，提升协同水平；通过紧跟过程、快速报建实现效率提升；通过降低无效成本实现降本增效、提质优效，提升组织健康度，确保安全文明生产，最终实现商业精

彩开业、住宅平稳交付的运营目标。同时全面优化供应商体系，坚持总对总、战略采集，建立区域供应商库和招采体系，进一步强化管理，去芜存菁。

4、科技赋能

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

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

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

5、风险管控

为应对不确定的市场风险，公司具有高度敬畏底线的风险意识，重视风险管控体系的建设与完善，风险意识贯穿企业经营的各职能和全过程，及时修订、完善相应规章制度，防范并化解重大风险；寻找风险控制盲区，明确风险应对措施，并辅以健全合理的监督评价机制，使公司整体运作和制度的执行得到及时的反馈，形成长效风险管控机制，锻造企业安全屏障。作为一家被危机感驱动，具备极强风险管理能力的企业，公司将进一步向前端延伸风险管控，建立自我检查、自我风控、自我调整、自我整改的体系化的业审联合机制。在业审联合的指导之下，通过数字审计和文化建设加强三级协同，通过岗责匹配编制

业审联合管理作业的指引和标准，为业务合规发展保驾护航。基于信息化改造、管理漏洞封堵等手段，使得制度更完善、业务流程更规范、风险防控更前置。

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

十二、发行人所在行业状况

（一）行业概述

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。过去的十余年间，全国房地产开发投资完成额从 2002 年的 7,790.92 亿元提高到 2015 年的 95,979.00 亿元，累计达 61.80 万亿元，年均增长 23.31%；2023 年，房地产开发企业房屋施工面积 838364 万平方米，商品房销售面积 111735 万平方米，比上年下降 8.5%，其中住宅销售面积下降 6.00%。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

（二）行业现状

2022 年，全国商品房销售金额和面积近八年来首次出现下滑，其中商品房销售金额 13.3 万亿元，同比下降 26.7%，重回 2017 年水平；商品房销售面积 13.6 亿平方米，同比下降 24.3%，销售金额和面积同比增速较 2021 年分别下降 31.5 和 26.2 个百分点。全国商品房销售价格持续疲软，2 月份房价环比回正后，

下半年再次由涨转跌，且年度涨幅转负。2022 年百城新建住宅价格累计下跌 0.02%，较 2021 年下滑 2.48 个百分点，处于近八年来的最低水平。

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

2024 年，全国房地产开发投资 100280 亿元，比上年下降 10.6%（按可比口径计算）；其中，住宅投资 76040 亿元，下降 10.5%。新建商品房销售面积 97385 万平方米，比上年下降 12.9%，其中住宅销售面积下降 14.1%。新建商品房销售额 96750 亿元，下降 17.1%，其中住宅销售额下降 17.6%。房屋新开工面积 73893 万平方米，下降 23.0%。2024 年末，商品房待售面积 75327 万平方米，比上年末增长 10.6%。其中，住宅待售面积增长 16.2%。2024 年，房地产开发企业到位资金 107661 亿元，比上年下降 17.0%。

（三）行业前景

房地产行业经过多年发展后，目前正处于结构性转变的时期，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及市场环境的变化，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

未来房地产市场的区域发展将是不平衡的，会出现明显的“分化”。具有经济基础优势的核心城市，人口会持续的导入，房地产市场规模可以继续扩大，但是三四线城市会面临人口流出，市场规模缩小，去化困难的局面。另一方面，行业的客户也发生了变化，90 后、00 后已成为购房的主力，公司的销售政策需与其需求和消费习惯相适应。

（四）行业政策

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

1、土地政策

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。

2020 年，为缓解疫情对经济发展的负面影响，该年二季度大部分城市加大了优质土地供应力度，土地市场热度明显提升，土地价格随着优质用地的供应增加急剧上升；但到了下半年，受“三条红线”政策的影响，融资渠道持续收紧，土地市场热度有所下滑，尤其到了四季度，溢价率较二季度降幅明显，市场热度进一步下滑。

2024 年 6 月，自然资源部会同国家发展改革委出台了妥善处置闲置存量土地若干政策措施。9 月 26 日中央政治局会议强调，要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地。11 月 7 日，自然资源部印发了《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》。根据中指监测，2024 年以来自然资源部已经公布约 20 宗盘活存量土地的典型案例，盘活方式包括收回-调规-供应、分割-收回、容积率漂移、调规等多种类型，为各地提供了重要参考。

由于土地是开发房地产的必需资源，如果未来国家继续执行严格的土地政策，从严控制土地的供应，严格的土地政策将对未来的市场供求产生重大影响，从而对公司业务开展带来重大影响。

2、住房供应结构政策

2025 年政府工作报告首次将“稳住楼市”纳入总体要求，凸显房地产对经济稳定的支柱作用。住建部部长明确表态，将通过“长短结合、标本兼治”的策略，重点推进四项关键举措，推动房地产市场止跌回稳。这些政策不仅释放了强烈的稳市场信号，也为行业转型指明了方向。其中，城中村改造被列为稳

楼市的“关键抓手”，2025 年将在 2024 年新增 100 万套的基础上继续扩容，并推进货币化安置。上述政策的贯彻实施将对房地产市场的供给结构产生深刻的影响，从而对公司的市场开发能力提出了更高的要求。但整体来看，公司经营未受重大不利影响。

3、税收政策

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。税收政策历来是常用的房地产宏观调控手段，其变动情况将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流情况。

2006 年 3 月、2006 年 12 月和 2007 年 1 月财政部、国家税务总局相继颁布有关房地产企业土地增值税预征及清算的具体规定，要求土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目，以分期项目为单位清算。2009 年 5 月 12 日，国家税务总局下发了《关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知》，进一步强调并细化了土地增值税的清算工作，对土地增值税清算的前期管理、清算受理、清算审核和核定征收等环节作出具体规定。公司已严格按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》及开发项目所在地土地增值税管理办法的规定，对有关项目涉及的土地增值税进行了预提。如未来国家税务总局改变土地增值税征收政策及清算标准，则会对公司现金流情况造成影响。

根据财政部与国家税务总局于 2011 年 1 月 27 日发布的《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

2013 年 2 月 26 日，国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调整工作的通知》，明确表示充分发挥税收政策的调节作用；税务、住房城乡建设部门要密切配合，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的 20% 计征；总结个人住房房产税改革试点城市经验，加快扩大试点工作，引导住房合理消费；

税务部门要继续推进应用房地产价格评估方法加强存量房交易税收征管工作。2013 年 5 月 24 日，国务院批转发改委《2013 年深化经济体制改革重点工作的意见》，要求扩大个人住房房产税改革试点范围。

2015 年 3 月 30 日财政部、国家税务总局印发了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

2015 年 9 月 25 日国家发展改革委、财政部印发了《关于降低房屋转让手续费受理商标注册费等部分行政事业性收费标准的通知》，明确提出，新建商品住房转让手续费，由现行每平方米 3 元降为每平方米 2 元，存量住房由现行每平方米 6 元降为每平方米 4 元。各省级价格、财政部门可根据当地住房转让服务成本、房地产市场供求状况、房价水平、居民承受能力等因素，进一步适当降低中小城市住房转让手续费标准，减轻居民购房费用负担。

2016 年 2 月，国家财政部、国家税务总局和住房城乡建设部三部门发布《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》：（1）对个人购买家庭唯一住房，面积为 90 平方米以下的，减按 1%的税率征收契税，面积为 90 平方米以上的，减按 1.5%的税率征收契税；（2）对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2%的税率征收契税；（3）个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征营业税。其中以上第二、三条政策不在北京、上海、广州和深圳实施。

2016 年 3 月，国家税务总局印发《营业税改征增值税试点实施办法》、《营业税改征增值税试点有关事项的规定》、《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》和《跨境应税行为适用增值税零税率和免税政策的规定》，经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《营业税改征增值

税试点过渡政策的规定》，对于北京市、上海市、广州市和深圳市之外的地区，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税；对于北京市、上海市、广州市和深圳市，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照 5% 的征收率缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征增值税。

2024 年，财政部、税务总局、住房城乡建设部发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，明确多项支持房地产市场发展的税收优惠政策。公告明确，加大住房交易环节契税优惠力度，积极支持居民刚性和改善性住房需求；降低土地增值税预征率下限，缓解房地产企业财务困难。

契税方面，将现行享受 1% 低税率优惠的面积标准由 90 平方米提高到 140 平方米，并明确北京、上海、广州、深圳 4 个城市可以与其他地区统一适用家庭第二套住房契税优惠政策。调整后，在全国范围内，对个人购买家庭唯一住房和家庭第二套住房，只要面积不超过 140 平方米的，统一按 1% 的税率缴纳契税。

土地增值税方面，将各地区土地增值税预征率下限统一降低 0.5 个百分点。各地可以结合当地实际情况对实际执行的预征率进行调整。

国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将较大幅度地影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，也将对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响；尽管公司持有的投资性物业的量比较小，开征物业税可能会对公司业绩造成一定影响。

4、房地产金融调控政策

近年来，国家针对房地产开发企业的信贷、消费者购房贷款等方面实施了一系列金融调控政策。

2022 年 11 月 23 日，中国人民银行和银保监会公布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，推出 16 条金融举措，促进房地产市场

平稳健康发展。为保持房地产融资平稳有序，通知提出，稳定房地产开发贷款投放，支持个人住房贷款合理需求，稳定建筑企业信贷投放，支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期，保持债券融资基本稳定，保持信托等资管产品融资稳定。

2023 年，中央政治局会议明确“市场供求关系发生重大变化”后，政策放松明显加力，助推市场修复。需求端重点关注合理住房需求的满足、房贷利率保持下行趋势，企业端对房企流动性的关注度明显上升，加大对企业或项目的融资支持。地方层面，各地购房限制性政策“应退尽退”，释放购房需求。

2024 年，中央政治局会议定调，要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率；央行、金融监管总局等部门发布下调二套房最低首付比例至 15%、降低存量房贷利率、提升收购保障性住房再贷款发放比例、延期经营性物业贷款和“金融 16 条”有效期限、支持收购房企存量土地等一揽子政策措施。

（五）行业竞争格局

行业在经历了早期分散、无序的竞争阶段后，正开始加速整合，行业集中度不断提高，一批品牌价值高、业务规模大、综合实力强的综合服务商迅速确立行业领先地位，加快发展。

根据《2015 中国房地产策划代理百强企业研究报告》，2014 年，策划代理百强企业一手物业代理实现销售面积均值为 228.16 万平方米，同比小幅下滑 3.68%，但相比全国商品房销售面积 7.58%的降幅，百强企业仍跑赢大市，市场份额提升至 18.91%，较 2013 年提升 0.77 个百分点。这主要是一方面部分百强企业已经形成规模化，其高度的专业水平和丰富的客户资源，在市场较为低迷的背景下更受开发企业青睐；另一方面，百强企业紧跟市场动向，创新营销模式，尤其是加强移动互联网应用，多渠道、全方位解决不同客户多种需求，有效提升了蓄客量和转化率水平。

大型品牌企业的业务种类也更加丰富，在夯实传统策划代理业务同时，积极开拓新的服务内容，深入整合房地产产业链，寻求新的业务利润增长点。从

产业链上游的房地产金融、投资管理、策划咨询、政府顾问、房地产互联网服务到下游的按揭服务、物业管理等都成为房地产综合服务商的业务拓展方向。易居中国的业务范围已经覆盖了营销代理、决策咨询、房地产金融服务、房地产互联网服务、房地产投资基金等领域；世联行除了传统的策划咨询、营销代理，也在开拓针对客户端的金融服务。同策咨询较早涉足长三角地区商业物业运营业务，也积极开展房地产金融等新业务。

行业发展早期，代理销售公司大量涌现，在激烈的竞争形势下出现价格竞争的不利情况。2012 年联合代理模式频繁出现，成为楼市销售的新趋势之一。对于开发商而言，选择两家以上企业联合代理楼盘，销售支出成本不变，售楼处现场接待人员数相对更加充足，能够有效降低客户流失率；同时，策划代理企业的相互竞争，都会促进成交量上升，降低楼盘销售风险。联合代理对于开发企业的优势不容置疑，但对策划代理企业则提出了更高的要求，加剧了行业竞争。

现在品牌已经成为房地产综合服务商互相竞争的新领域，通过提升品牌竞争力公司可以获得更多市场份额，减少市场风险对公司经营的影响。2008 年以来，房地产综合服务商对品牌建设的投入逐年增长，充分显示出各公司对品牌建设的日益重视。在房地产市场进入稳定增长期后，大型开发商还将倾向于选择与全国化布局的房地产综合服务商合作，通过强强联合的战略联盟，进一步落地自身经过专业化市场运作所积累的品牌优势。

房地产综合服务业的发展经历了早期无序发展、价格竞争、服务竞争等阶段，现在“品牌竞争”逐渐成为各大公司比拼的重点。对于“轻资产”服务型企业，能为股东带来价值的往往是“无形”的资产，其中“品牌价值”是十分关键的因素。首先，品牌的好坏不仅反应了服务能力及质量，开发商通过与知名的综合服务商合作还能使项目对投资者更有吸引力；其次，品牌企业服务收费的议价能力较高，项目具有更高的利润率；第三，高知名度的品牌能在公司进行地域扩张、开拓新业务时降低进入成本，提高成功率；第四，品牌企业在吸引人才、留住人才方面占据优势。

因此房地产综合服务商通过各种方法努力打造公司品牌，纷纷加大品牌建设的投入，并为提升品牌也建立了完善的品牌建设体系，主要有两个鲜明特点：

第一，依靠研究及咨询业务的成功带动营销代理业务的发展。研究侧重对整体市场的分析，着眼于数据的整合，数据库的创建及维护，对资金及人力资源要求较高。

但优秀数据库产品能针对业内最广泛的参与者提供标准化服务，迅速扩大知名度，并吸引使用者进一步开展合作；咨询关注具体项目的个性化解决方案，需要的是策划经验及专业能力。开发商更倾向与咨询实力强、经验丰富的综合服务商合作。

第二，加强与品牌开发商战略合作。大客户对房地产综合服务商业绩增长越来越重要，房地产综合服务商与知名品牌开发商合作不仅能为公司带来可观的业务收入，同时也能通过强势品牌互动达到提升公司的品牌形象的效果。

房地产综合服务商的专业能力、服务质量、竞争力等因素最终将通过品牌传达给客户，并形成客户选择合作对象的重要参考依据。目前我国房地产开发商或机构投资者委托的房地产项目一般金额较大，房地产综合服务商的服务质量对客户利益有重大影响，同时优质的房地产综合服务商品牌对提升房地产项目品质有着积极作用。

因此，品牌房地产综合服务商更容易得到客户的信赖，从而获得更多的业务机会以及更有利的定价策略。行业新进入者在缺乏品牌支持的情况下，较难获得客户的合同，业务拓展困难。

良好的客户关系是房地产综合服务商重要的竞争优势，拓展新项目、挖掘客户需求、保持持续盈利能力、寻找利润增长点的保障。优秀的房地产综合服务商善于与客户建立长期的战略合作关系，新竞争者难以与其抢夺优质客户。

随着房地产综合服务越来越强调多元化、全产业链的业务优势，积累的客户资源越多，包括有购房需求的业主和有管理需求的开发商，则开展新业务或延伸产业链的基础越好，能够帮助房地产综合服务商尽快实现业务升级和转型战略的落地。

和其他专业服务机构一样，高素质的专业团队和有效的知识积累、更新是竞争力的基础。在目前阶段，能够为企业或机构客户提供高水平服务的人才比较稀缺，新进入企业难以迅速建立起好的团队或难以承受人力成本压力。

另一方面，由于我国各地房地产市场受到人口结构、经济发展、地理交通等因素的影响，存在较大的差异性，本地销售经验的积累对房地产综合服务商至关重要，能够减少前期市场探索的成本，并为新竞争者构成一定的学习壁垒。

房地产专业服务所需要的知识有一定的地域性、专属性，而客户所参与的房地产行业又有一定的周期性。受专业知识能力限制，新进入企业难以在多个市场、多种服务上进行竞争，通常局限一地、一种服务。当本地市场因特殊原因或产业周期进入低谷时，新进入企业难以像规模企业那样，通过各地市场、各种服务的组合来抵抗市场风险，比如前端策划业务与后端销售代理执行通过交叉销售和捆绑销售等形式得到强化和互补，也难以抵抗和来自竞争对手为获取市场份额而采用的竞争手段，比如降低代理费率。

房地产综合服务业的市场供求状况及变动主要受房地产业发展变化的影响，基本与房地产开发投资及销售情况保持一致趋势。

十三、发行人行业地位和竞争优势

新城控股的主营业务为房地产开发与销售，其经营模式以自主开发销售为主，2013 年底开始尝试进行合作开发。新城控股的业务板块分为住宅地产开发和商业地产开发。

1、品牌实力强劲

新城控股在我国房地产企业中具有较强竞争力。2023 年，公司在中国房地产业协会及上海易居房地产研究院评测的“2023 房地产开发企业商业地产综合实力 TOP10”及“2023 房地产开发企业商业地产运营 TOP10”的榜单中位列第 4 及第 2 位；公司南京建邺吾悦广场和乌鲁木齐会展吾悦广场分别被其评选为“2023 房地产开发企业典型项目”和“2023 房地产优秀品牌项目”。此外，公司荣膺中指研究院评选的“2023 中国房地产百强企业-综合实力 TOP10”、“2023 中国房地产公司品牌价值 TOP30”、“2023 中国商业地产公司品牌价值 TOP10”、“2023 中国上市公司商业地产运营 TOP10”及“2023 中国房地产上市公司代建运营优秀企业”，

更被观点指数研究院评为“2023 房地产卓越企业表现”、“2023 房地产企业品质交付力卓越表现”、“2023 房地产管理与团队卓越表现”及“2023 房地产商业模式卓越表现”、“表现力指数·2023 年度商业地产企业表现”。2024 年，公司荣获中国房地产业协会及上海易居房地产研究院评测的“2024 房地产开发企业商业地产综合实力 TOP10”、“2024 房地产开发企业商业地产运营 TOP10”、“2024 房地产开发企业综合实力 TOP10”。

2、标准化开发程序及快速资产周转模式

新城控股自 2005 年起建立标准化的房地产开发程序，是国内为数不多的建有国家产业化示范基地的房地产开发商，2013 年新城产品的标准化率已达到 90% 以上。标准化开发程序的执行使得新城控股实现了快速资产周转模式，从而缩短房地产开发项目周期、实现项目投资回报最大化并改善营运现金流量。标准化开发程序要求公司根据客户的需求进行设计和运营，涉及选址、采购、物业设计、建设和质量控制、美学和内部设计以及客户服务等多个环节，新城控股由此有能力采取快速资产周转模式、快速复制房地产开发项目，向包括长三角核心区域在内的各个细分市场推出优质房地产产品。

3、产品组合多样化

新城控股推出的住宅产品包括高层住宅、多层住宅及低密度住宅等，通过风格维度“新中式”——樾系、“大都会”——隽系、“现代”——昱系三大产品系和客群目标维度“乐居”、“圆梦”和“尊享”三大产品线满足各类目标客户的多样化置业需求。在此基础上，新城控股积极开展新产品研发，推出电梯洋房系列、叠墅系列、刚需 70 系列、通透 90 系列和高密度经济别墅系列等创新产品，部分户型已落地在项目上应用，取得了良好的市场反馈。

商业地产方面，新城控股开发并运营融购物中心、办公楼、酒店、酒店式公寓、高端住宅物业和其他配套设施为一体的综合体开发项目。作为体验式商业的代表，吾悦广场打破传统业态规划布局，通过“一个承载休闲、社交、购物功能的大空间与一个主题性的业态和空间创新性复合，从而让每一个购物中心，都拥有一个不同的 X 空间”的“Mall+X”方式打造新型商业空间，构建新型业态组合，形成独具特色的商业标志，打造商业地产差异化竞争力。

4、完善的内部管理体系

新城控股具备完善的内部管理体系，覆盖了项目前期的可行性研究、土地获取、项目规划、项目施工、产品销售、客户服务等多个环节，包括人力资源模块、计划运营模块、财务模块、工程模块、成本模块、设计模块、采购模块、营销模块、客服物业模块等多个项目管理模块。新城控股注重对行业趋势、区域市场、竞争对手、客户价值等方面的系统调研，形成了以市场为基础、以客户诉求为导向的市场研究体系，为项目开发提供决策支持。各个管理模块及管理体系相辅相成，发挥协同效应，把控市场动态及全过程关键性节点，正确预估未来风险并作出准确及时的判断，确保各房地产项目的顺利实施。

5、丰富的商户资源及有效的整合能力

新城控股自 2008 年起进军商业地产领域，已积累了丰富的商户资源，与多家国内外知名品牌建立了稳定的合作关系，赢得了大量有价值的业主的信任。新城控股通过整合累积的商户资源实现商业地产项目有效的品类品种互动和商户品牌组合，形成聚集效应，提升日均人流量和交易额；通过整合城市居民的不同需求，以商业地产为引导，有效发挥商业物业与其他类型物业的协同效应，相互提升各种类型物业的价值。通过有效整合实现业主、商户等各方共赢，培养客户忠诚度，实现各种资源的重复利用，提高商业运营模式的可复制性。

6、良好的品牌形象

“新城”品牌在国内的房地产市场，尤其长三角区域，拥有较高的品牌知名度和市场口碑。在国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院联合举办的“2023 中国房地产百强企业研究成果发布会”上，公司连续 16 年进入前 20 强；公司荣膺中国房地产业协会及上海易居房地产研究院评测的“2023 中国房地产开发企业综合实力 10 强”第 10 位、“2023 中国商业地产 100 强”第 7 位并连续多年蝉联房地产开发企业商业地产运营榜 TOP2。2024 年，公司子公司新城吾悦商业管理集团有限公司以用户为导向，深度运营焕新商业能力，引领行业变化和发展，荣获第 19 届中国商业地产节“年度商业地产领军企业——金坐标奖”和“数智化运营影响力企业”两大奖项。

通过充分利用各房地产项目的奠基仪式、样板区开放、主力店签约、开业典礼、周年庆等机会开展品牌拓展活动，近年来“新城”品牌的认知度得以不断提升。此外，“吾悦”品牌作为新城控股旗下的城市综合体项目品牌，也已在常州、苏州、张家港、丹阳、南昌、长春、安庆、海口等多个城市布局，10 余座吾悦系列广场已开业、正在或者计划建造。

7、优质的客户服务

在“传播幸福、成就梦想”的企业愿景下，新城控股始终将业主的满意度放在第一位，致力于提供优质、精品的客户服务。新城把“幸福”落地到产品和服务中，始终坚持“以人为本”，2016 年开始，新城与赛惟合作，以节点式调研、深访的方式了解客户需求，关注客户敏感点，以客户真实可靠的建议与意见指导有效提升产品和服务满意度。

新城控股自 2010 年起开通 4008-900-950 全国服务热线，将总部呼叫中心、城市公司客服、项目物业管理三方整合，打造投诉、报修、咨询统一管理平台，并在电话服务的基础上开通在线咨询、微博沟通、微信平台等多媒体渠道。2006 年起，新城控股还成立了客户俱乐部“幸福会”，通过《幸福会》期刊、幸福会微博及微信平台、组织各类客户活动等，搭建新城控股与业主、业主与业主、业主与社会的和谐交流平台。

十四、其他经营重要事项

1、发行人 2023 年度向特定对象发行 A 股股票

发行人于 2023 年 3 月 13 日召开第三届董事会第十四次会议及第三届监事会第十次会议，审议通过了公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票的相关议案。本次发行股票方案尚需上海证券交易所审核通过并经中国证监会同意注册后方可实施，且最终以中国证监会注册的方案为准。截至本募集说明书出具日，发行人本次向特定对象发行 A 股股票仍处于筹备阶段，暂未被受理。

本次向特定对象发行股票的募集资金总额不超过 800,000.00 万元（含本数），扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于发行人在建项目。

本次发行的发行对象为不超过 35 名符合中国证监会规定条件的特定投资者；本次向特定对象发行股票的定价基准日为发行期首日。本次发行的股票发行价

格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价（定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日公司 A 股股票交易总额÷定价基准日前 20 个交易日 A 股股票交易总量）的 80%。若公司在本次发行定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次向特定对象发行股票的价格将作相应调整。

本次向特定对象发行不会导致公司控股股东、实际控制人发生变化，亦不会导致公司股权分布不具备上市条件。

2、发行人重要子公司被列入失信被执行人名单

截至本募集说明书出具日，发行人重要子公司上海煜璞贸易有限公司被列入失信被执行人名单，重要资产可能会被冻结或受限，可能对其未来持续经营构成不利影响，上海煜璞贸易有限公司是发行人由于在中国境内房地产项目公司数量众多，为统一采购流程，提升采购效率而设立的，发行人通过设立上海煜璞作为发行人及其子公司的集中采购平台进行统一议价和集中采购，上海煜璞上述被纳入失信被执行人名单的案件事由主要为买卖合同纠纷，执行标的总额为 1,683.30 万元，占发行人最近一期经审计净资产的 0.02%，占比较低，同时，发行人正在采取各种措施与产生纠纷的供应商进行协商，争取尽快完成相关事项的处置。上述事项不会对本次发行构成重大不利影响²。

除上述事项外，发行人无其他经营重要事项。

² 截至本募集说明书出具日，发行人已不存在重要子公司。

第六章 发行人主要财务状况

一、公司最近三年及一期财务报告编制及审计情况

发行人 2022 年度、2023 年度、2024 年和 2025 年半年度合并及母公司财务报表均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他有关规定编制。

发行人 2022 年度及 2023 年度合并及母公司财务报表经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了致同审字（2025）第 310A031286 号审计报告。致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年度合并及母公司财务报表出具了标准无保留意见，对发行人 2023 年度合并及母公司财务报表出具了带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见。发行人 2024 年度合并及母公司财务报表经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了致同审字（2025）第 310A005558 号带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告。致同会计师事务所（特殊普通合伙）具备中国证券、期货相关业务资格。

发行人 2025 年半年度财务报表未经审计。

（一）2023 年度、2024 年审计机构出具带有持续经营重大不确定性段落的无保留审计意见的风险提示

发行人审计机构致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年度财务报表出具了带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见，公司对 2023 年度财务报表非标准审计意见涉及事项进行了专项说明。审计机构在出具的公司 2023 年度审计报告中指出：“2023 年 12 月 31 日，新城控股公司流动负债超出流动资产为人民币 17,792,685,982 元；同日，新城控股公司流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债中相关的有息负债（不含应计利息）共计为人民币 20,783,935,656 元。新城控股公司于 2023 年 12 月 31 日的货币资金余额为人民币 18,971,301,140 元，其中包括受限资金人民币 6,149,662,374 元。上述事项表明存在可能导致对新城控股公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性，该事项不影响已发表的审计意见。”审计机构认

为上述事项及情况表明存在可能导致对发行人持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

发行人审计机构致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2024 年度财务报表出具了带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，公司对 2024 年度财务报表非标准审计意见涉及事项进行了专项说明。审计机构在出具的公司 2024 年度审计报告中指出：“2024 年 12 月 31 日，新城控股公司流动负债超出流动资产 15,066,935,996 元（2023 年 12 月 31 日：17,792,685,982 元）；同日，新城控股公司流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债中相关的有息负债共计 11,988,437,153 元（2023 年 12 月 31 日：20,783,935,656 元）。新城控股公司于 2024 年 12 月 31 日的货币资金余额为 10,295,993,897 元（2023 年 12 月 31 日：18,971,301,140 元），其中包括受限资金 3,699,885,573 元（2023 年 12 月 31 日：6,149,662,374 元）。上述事项表明存在可能导致对新城控股公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性，该事项不影响已发表的审计意见。”审计机构认为上述事项及情况表明存在可能导致对发行人持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

虽然发行人董事会会在评估公司持续经营能力时，已审慎考虑公司未来流动资金、经营状况、可融资来源、管理层过往表现以及政策趋势等，且发行人已制订了包括促进业务回款、提升融资能力等计划及措施以减轻运营资金压力及改善财务状况，但发行人仍存在持续经营相关的不确定性风险，敬请投资者进行关注。

（二）2025 年 1-6 月合并报表范围变化情况及原因

2025 年 1-6 月，发行人合并报表范围未发生重大变化。

（三）2024 年度合并报表范围变化情况及原因

1、2024 年新纳入合并报表范围的子公司

（1）因直接设立或投资等方式而增加的子公司

图表6-1 2024 年新城控股新纳入合并报表范围的子公司情况

序号	新设立子公司名称	设立日期
1	武汉新城顺烨房地产开发有限公司	2024-01-16
2	肇庆四会恒璞商业管理有限公司	2024-01-26

3	六盘水新城璞石酒店管理有限公司	2024-02-04
4	枣庄市璞悦商业管理有限公司	2024-03-13
5	深圳市璞达房地产开发有限公司	2024-04-07
6	仙桃新城璞越商业管理有限公司	2024-04-28
7	南京璞驰企业管理有限公司	2024-04-29
8	常州璞茂企业管理有限公司	2024-05-06
9	启东市璞睿企业管理有限公司	2024-05-15
10	台州湾新区吾悦商业管理有限公司	2024-06-26
11	上海璞筑新茂企业管理有限公司	2024-07-12
12	义乌璞和商业管理有限公司	2024-07-24
13	溧阳璞盛酒店管理有限公司	2024-08-23
14	乌鲁木齐高新新城吾悦商业管理有限公司	2024-08-28
15	上海耘桐企业管理有限公司	2024-09-14
16	上海耘波企业管理有限公司	2024-09-14
17	上海耘岸企业管理有限公司	2024-09-14
18	上海樱渤企业管理有限公司	2024-09-14
19	大同璞裕房地产开发有限公司	2024-09-18
20	上海樱盛企业管理有限公司	2024-09-18
21	上海樱璟企业管理有限公司	2024-09-18
22	上海钰笛企业管理有限公司	2024-09-19
23	上海钰贻企业管理有限公司	2024-09-19
24	上海钰钰企业管理有限公司	2024-09-20
25	娄底新城璞悦商业管理有限公司	2024-09-26
26	苏州辉彩旺企业管理有限公司	2024-10-18
27	南京新城璞盛资产管理有限公司	2024-10-28
28	南京融启资产管理有限公司	2024-11-22
29	启东市璞祥房地产开发有限公司	2024-11-25
30	天津璞梁贸易有限公司	2024-11-26
31	宜宾璞仁商业管理有限公司	2024-12-10
32	合肥璞睿商业管理有限公司	2024-12-16
33	天津新城璞安房地产开发有限公司	2024-12-19
34	太原新城璞宸商业管理有限公司	2024-12-25
35	晋江新城璞悦商业管理有限公司	2024-12-27

(2) 非同一控制下企业合并

图表6-2 2024 年新城控股非同一控制的企业合并情况

序号	被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本(元)	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日
1	苏州悦锴互联网信息服务有限公司	2024 年 1 月 4 日	-	100.00	股权收购	2024 年 1 月 4 日
2	苏州欣福博互联网电子商务有限公司	2024 年 1 月 3 日	-	100.00	股权收购	2024 年 1 月 3 日
3	上饶鸿瑄房地产开发有限公司	2024 年 12 月 26 日	100,697,103	34.00	股权收购	2024 年 12 月 26 日

序号	被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本（元）	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日
4	唐山郡成房地产开发有限公司	2024 年 11 月 27 日		30.00	股权收购	2024 年 11 月 27 日
5	上海松铭房地产开发有限公司	2024 年 4 月 10 日	14,372,000	72.00	股权收购	2024 年 4 月 10 日
6	南京新城广阅房地产有限公司	2024 年 5 月 22 日	23,866,907	69.00	股权收购	2024 年 5 月 22 日

（3）同一控制下企业合并

2024 年，发行人不存在同一控制下企业合并。

2、2024 年不再纳入合并报表范围的子公司

2024 年公司处置对子公司投资即丧失控制权，不再纳入合并报表范围的公司情况如下：

图表6-3 2024 年新城控股不再纳入合并报表范围的公司情况

单位：元

序号	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	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
1	涟水新城顺欣房地产开发有限公司	231,983,751	100.00	出售	2024 年 1 月 31 日	完成股权转让	7,320,665.00
2	安庆峰汇茂业商业管理有限公司	1,000,000	100.00	出售	2024 年 9 月 4 日	完成股权转让	14,298,930.00
3	大连胜世商业管理有限公司	1,000,000	100.00	出售	2024 年 9 月 26 日	完成股权转让	-823,482.00
4	南通恒耀房地产开发有限公司	531,956,649	42.17	减资退出	2024 年 8 月 9 日	完成减资退出	1,576,161.00
5	江苏筑森建筑设计有限公司	159,440,853	100.00	出售	2024 年 7 月 23 日	完成股权转让	-28,893,436.00
6	上海耕云电力科技有限公司	61,000,000	100.00	出售	2024 年 7 月 29 日	完成股权转让	6,876,193.00

7	连云港恒兴房地产开发有限公司	12,500,000	62.50	出售	2024 年 3 月 14 日	完成股权转让	-58,988,255.00
8	重庆市铜梁区兴亿莲商业管理有限公司	1,000,000	100.00	出售	2024 年 5 月 17 日	完成股权转让	8,104,092.00
9	西安亿翰房地产开发有限公司	378,000,000	70.00	减资退出	2024 年 11 月 30 日	完成减资退出	3,040,568.00
10	临沂兰山区悦盛商业管理有限公司	1,000,000	100.00	出售	2024 年 3 月 21 日	完成股权转让	-100.00

2024 年子公司清算注销导致合并范围变更的情况如下：

图表6-4 2024 年子公司清算注销导致合并报表范围变化的情况

公司名称	不再纳入合并范围的原因
扬中市新城恒兴商业经营管理有限公司	清算注销
南京新城允升房地产有限公司	清算注销
天津新城恒韵房地产开发有限公司	清算注销
天津新城恒佳房地产开发有限公司	清算注销
郑州鸿弘房地产开发有限公司	清算注销
海南新城恒璞科技有限公司	清算注销
新泰新城顺拓商业管理有限公司	清算注销
天津新城恒瑞房地产开发有限公司	清算注销
郑州鸿麦房地产开发有限公司	清算注销
成都温江金强吾悦商业管理有限公司	清算注销
北京顺卓房地产开发有限公司	清算注销
北京顺瀚房地产开发有限公司	清算注销
郑州鸿霄房地产开发有限公司	清算注销
上海新城旭昇商业经营管理有限公司	清算注销
阜阳新城亿博房地产经营管理有限公司	清算注销
天津新城鸿韵房地产开发有限公司	清算注销
黄骅吾悦商业管理有限公司	清算注销
郑州悦璞房地产开发有限公司	清算注销
北京新城鸿瀚房地产开发有限公司	清算注销
临沂罗庄区吾悦商业管理有限公司	清算注销
郑州新城吾悦商业管理有限公司	清算注销
北京新城恒宸房地产开发有限公司	清算注销

（四）2023 年度合并报表范围变化情况及原因

1、2023 年度新纳入合并报表范围的子公司

（1）因直接设立或投资等方式而增加的子公司

图表6-5 2023 年度新城控股新纳入合并报表范围的子公司情况

序号	新设立子公司名称	设立日期
1	台州市路桥顺悦商业管理有限公司	2023 年 2 月 6 日
2	天津新城旭锦商业管理有限公司	2023 年 3 月 29 日
3	吾悦建管（上海）企业管理有限公司	2023 年 4 月 11 日
4	涟水新城顺欣房地产开发有限公司	2023 年 4 月 26 日
5	安康新城旭博商业管理有限公司	2023 年 4 月 27 日
6	厦门集美顺悦商业管理有限公司	2023 年 4 月 27 日
7	南阳科创新城城市发展有限公司	2023 年 4 月 28 日
8	合肥坝上吾悦商业管理有限公司	2023 年 5 月 5 日
9	泗洪泗州新城吾悦商业管理有限公司	2023 年 5 月 6 日
10	北京顺卓房地产开发有限公司	2023 年 5 月 12 日
11	北京顺瀚房地产开发有限公司	2023 年 5 月 12 日
12	天津和平新城吾悦广场商业管理有限公司	2023 年 5 月 22 日
13	吾悦顺瑞（上海）商业经营管理有限公司	2023 年 6 月 7 日
14	郑州舜杰吾悦房地产开发有限公司	2023 年 7 月 5 日
15	湖州华瀚商业管理有限公司	2023 年 7 月 20 日
16	上海松江顺悦商业管理有限公司	2023 年 7 月 28 日
17	大连光中新城吾悦商业管理有限公司	2023 年 8 月 1 日
18	宿迁泗阳银河吾悦商业管理有限公司	2023 年 8 月 9 日
19	大同新城顺益商业管理有限公司	2023 年 8 月 23 日
20	常州飞龙吾悦商业管理有限公司	2023 年 8 月 30 日
21	新泰新城顺拓商业管理有限公司	2023 年 9 月 4 日
22	运城新城顺浩商业管理有限公司	2023 年 10 月 25 日
23	上海骋述企业管理有限公司	2023 年 10 月 31 日
24	上海骋崧企业管理有限公司	2023 年 10 月 31 日
25	上海骋沅企业管理有限公司	2023 年 11 月 1 日
26	上海骋聚企业管理有限公司	2023 年 11 月 6 日
27	上海骋觅企业管理有限公司	2023 年 11 月 6 日
28	安阳新城顺祺商业经营管理有限公司	2023 年 11 月 13 日
29	连云港顺睿房地产开发有限公司	2023 年 12 月 4 日
30	乌鲁木齐新城旭泰商业综合体管理服务有 限公司	2023 年 12 月 20 日
31	兰州新城顺弘商业管理有限公司	2023 年 12 月 28 日

（2）非同一控制下企业合并

图表6-6 2023 年度新城控股非同一控制下企业合并的情况

序号	被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本(元)	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日
1	苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	2023 年 12 月 4 日	-	51	股权收购	2023 年 12 月 4 日
2	苏州悦煊互联网信息咨询有限公司	2023 年 12 月 8 日	-	100	股权收购	2023 年 12 月 8 日
3	苏州聿达德房地产咨询有限公司	2023 年 12 月 6 日	-	51	股权收购	2023 年 12 月 6 日
4	昆明新城亿崧房地产开发有限公司	2023 年 4 月 10 日	137,249,034	30	股权收购	2023 年 4 月 10 日

(3) 同一控制下企业合并

2023 年度，发行人不存在同一控制下企业合并。

2、2023 年度不再纳入合并报表范围的子公司

2023 年度公司处置对子公司投资即丧失控制权，不再纳入合并报表范围的公司情况如下：

图表6-7 2023 年度新城控股不再纳入合并报表范围的公司情况

单位：元

序号	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	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
1	青岛旭颐房地产开发有限公司("青岛旭颐")	385,905	100	股权转让	2023 年 3 月 29 日	完成股权转让	-614,095
2	乌兰察布吾悦商业管理有限公司("乌兰察布吾悦")	1,000,000	100	股权转让	2023 年 12 月 4 日	完成股权转让	8,215,918
3	四平新城吾悦商业管理有限公司("四平吾悦")	1	100	股权转让	2023 年 12 月 27 日	完成股权转让	5,480,085
4	石家庄新城吾悦商业管理有限公司("石家庄吾悦")	1,000,000	100	股权转让	2023 年 12 月 13 日	完成股权转让	3,051,111

序号	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	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
5	青岛旭樾房地产开发有限公司("青岛旭樾")	20,810	100	股权转让	2023 年 10 月 9 日	完成股权转让	-976,304
6	峨眉山市弘远置业有限公司("峨眉山弘远")	109,961,126	100	股权转让	2023 年 10 月 24 日	完成股权转让	-389,724
7	铜陵星城悦盛商业管理有限公司("铜陵星城悦盛")	1,000,000	100	股权转让	2023 年 11 月 27 日	完成股权转让	7,325,193
8	上海恒泰商业经营管理有限公司("上海恒泰")	115,676,860	100	股权转让	2023 年 2 月 17 日	完成股权转让	-41,431,926
9	金华亿盛企业管理有限公司("金华亿盛")	-	100	股权转让	2023 年 3 月 23 日	完成股权转让	776
10	巩义市恒豪置业有限公司("巩义恒豪")	13,957,840	51	股权转让	2023 年 12 月 1 日	完成股权转让	-15,343,182
11	东台市江中置业有限公司("东台江中")	14,617,773	100	股权转让	2023 年 4 月 26 日	完成股权转让	-18,539,837

2023 年子公司清算注销导致合并范围变更的情况如下:

图表6-8 2023 年子公司清算注销导致合并报表范围变化的情况

公司名称	不再纳入合并范围的原因
上海恒昆房地产开发有限公司	注销清算
上海恒彬房地产开发有限公司	注销清算
上海新城宝郡置业有限公司	注销清算
贵阳新城鸿悦房地产开发有限公司	注销清算
上海新城创置房地产有限公司	注销清算
湖州恒越企业管理有限公司	注销清算
湖州恒轩企业管理有限公司	注销清算
上海鸿梁房地产开发有限公司	注销清算
上海恒韵房地产开发有限公司	注销清算
长沙恒捷房地产开发有限公司	注销清算
聊城恒璞房地产开发有限公司	注销清算
平湖鸿璞贸易有限公司	注销清算
湖南园恒置业有限公司	注销清算

天津新城恒悦房地产开发有限公司	注销清算
常州新城科达投资咨询有限公司	注销清算
沧州恒璞商业管理有限公司	注销清算
成都市亿祺企业管理有限公司	注销清算
淮安新城恒璟房地产开发有限公司	注销清算
唐山悦泰房地产开发有限公司	注销清算
邯郸新城鸿熙房地产开发有限公司	注销清算
石家庄新城鸿熙房地产开发有限公司	注销清算
湖南恒轩房地产开发有限公司	注销清算
上海鸿世实业有限公司	注销清算
嵊州和悦吾悦商业管理有限公司	注销清算
上海恒邕商业经营管理有限公司	注销清算
常州市恒福置业有限公司	注销清算
南京新城恒峻房地产开发有限公司	注销清算
南京恒崧房地产开发有限公司	注销清算
南京新城恒烨房地产开发有限公司	注销清算

(五) 2022 年度合并报表范围变化情况及原因

1、2022 年度新纳入合并报表范围的子公司

(1) 因直接设立或投资等方式而增加的子公司

图表6-9 2022 年度新城控股新纳入合并报表范围的子公司情况

序号	新设立子公司名称	设立日期
1	南京心颐荟门诊部有限公司	2022 年 1 月 19 日
2	涟水滨河新城吾悦商业管理有限公司	2022 年 1 月 26 日
3	沈阳大东悦盛商业管理有限公司	2022 年 1 月 27 日
4	临沂罗庄区吾悦商业管理有限公司	2022 年 1 月 30 日
5	平潭旭辰企业管理咨询有限公司	2022 年 2 月 24 日
6	沧州恒璞商业管理有限公司	2022 年 2 月 24 日
7	武汉蔡甸新城吾悦商业管理有限公司	2022 年 3 月 3 日
8	黄骅吾悦商业管理有限公司	2022 年 3 月 5 日
9	郑州新城恒博商业经营管理有限公司	2022 年 3 月 11 日
10	沈阳旭盛经营管理有限公司	2022 年 3 月 15 日
11	徐州新城恒悦商业经营管理有限公司	2022 年 3 月 23 日
12	内江新城旭顺商业管理有限公司	2022 年 3 月 31 日
13	宁乡市恒悦商业经营管理有限公司	2022 年 4 月 13 日
14	重庆市铜梁区吾悦广场商业管理有限公司	2022 年 4 月 27 日
15	嵊州和悦吾悦商业管理有限公司	2022 年 4 月 28 日
16	铜陵星城悦盛商业管理有限公司	2022 年 4 月 29 日
17	烟台旭盛贸易有限公司	2022 年 5 月 16 日
18	南京新城旭颐养老产业管理有限公司	2022 年 5 月 17 日

序号	新设立子公司名称	设立日期
19	南京新城旭晟商业经营管理有限公司	2022 年 5 月 17 日
20	银川新城旭昊商业管理有限公司	2022 年 5 月 18 日
21	温州新城恒泽商业房产经营管理有限公司	2022 年 5 月 19 日
22	滨海新城吾悦商业管理有限公司	2022 年 5 月 23 日
23	上海恒邕商业经营管理有限公司	2022 年 6 月 20 日
24	潍坊新城吾悦商业管理有限公司	2022 年 6 月 22 日
25	泰安泰汶商业管理有限公司	2022 年 6 月 22 日
26	包头市旭越商业经营管理有限公司	2022 年 6 月 29 日
27	泗洪新城旭宸商业经营管理有限公司	2022 年 7 月 14 日
28	滑县新城吾悦商业管理有限公司	2022 年 8 月 3 日
29	新城建管（上海）企业管理有限公司	2022 年 8 月 16 日
30	滕州市悦盛商业管理有限公司	2022 年 8 月 18 日
31	保山旭隆商业经营管理有限公司	2022 年 8 月 22 日
32	邢台新城吾悦商业管理有限公司	2022 年 8 月 24 日
33	淄博旭瑞文化旅游开发有限公司	2022 年 8 月 30 日
34	重庆新城旭昇商业管理有限公司	2022 年 8 月 31 日
35	上海新城旭昇商业经营管理有限公司	2022 年 9 月 6 日
36	濮阳新城吾悦商业管理有限公司	2022 年 9 月 6 日
37	惠州吾悦商业管理有限公司	2022 年 9 月 19 日
38	青岛旭璞房地产开发有限公司	2022 年 10 月 9 日
39	上海新城旭嘉企业管理有限公司	2022 年 10 月 13 日
40	天津新城旭盛商业管理有限公司	2022 年 11 月 29 日

(2) 非同一控制下企业合并

图表6-10 2022 年度新城控股非同一控制下企业合并的情况

序号	被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本（元）	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日
1	深圳市盛讯咨询管理有限公司	2022 年 1 月 28 日	4	51	股权收购	2022 年 1 月 28 日
2	南京新城亿欣房地产开发有限公司	2022 年 6 月 22 日	249,956,934	50	股权收购	2022 年 6 月 22 日
3	合肥碧城联合房地产开发有限公司	2022 年 6 月 13 日	74,661,746	55	股权收购	2022 年 6 月 13 日
4	孝感新城旭祥房地产开发有限公司	2022 年 6 月 1 日	-	50	股权收购	2022 年 6 月 1 日
5	日照市碧城房地产开发有限公司	2022 年 6 月 1 日	35,421,825	50	股权收购	2022 年 6 月 1 日
6	长沙鸿璞房地产开发有限公司	2022 年 5 月 31 日	10,000,000	50	股权收购	2022 年 5 月 31 日

(3) 同一控制下企业合并

2022 年度，发行人不存在同一控制下企业合并。

2、2022 年度不再纳入合并报表范围的子公司

2022 年度公司处置对子公司投资即丧失控制权，不再纳入合并报表范围的公司情况如下：

图表6-11 2022 年度新城控股不再纳入合并报表范围的公司情况

单位：元

序号	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	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
1	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司("乌鲁木齐恒盛")	-	51	增资扩股	2022 年 6 月 14 日	完成增资扩股	7,517,416
2	芜湖市康耀房地产有限公司("芜湖康耀")	28,235,000	51	股权转让	2022 年 4 月 1 日	完成股权转让	-36,398,197
3	沭阳碧新房地产开发有限公司("沭阳碧新")	120,000,000	50	股权转让	2022 年 6 月 6 日	完成股权转让	-16,436,130
4	雅安市亿弘房地产开发有限公司("雅安亿弘")	223,294,249	65	股权转让	2022 年 1 月 6 日	完成股权转让	157,793,207
5	如皋市恒昱房地产有限公司("如皋恒昱")	32,800,000	21	股权转让	2022 年 7 月 23 日	完成股权转让	12,534,665
6	惠州嘉鸿名城实业有限公司("惠州嘉鸿")	52,040,000	51	股权转让	2022 年 9 月 1 日	完成股权转让	42,051,406
7	武汉磊越置业发展有限公司("武汉磊越")	208,000,000	80	股权转让	2022 年 11 月 24 日	完成股权转让	119,426,291
8	成都市亿熠房地产开发有限公司("成都亿熠")	28,580,709	50	股权转让	2022 年 12 月 28 日	完成股权转让	4,109,364

2022 年子公司清算注销导致合并范围变更的情况如下：

图表6-12 2022 年子公司清算注销导致合并报表范围变化的情况

公司名称	不再纳入合并范围的原因
合肥新城恒昕房产经营管理有限公司	注销清算
南昌鸿乾房地产开发有限公司	注销清算
杭州恒熠企业管理有限公司	注销清算
金华恒锦企业管理有限公司	注销清算
金华恒樾企业管理有限公司	注销清算
温州新城恒悦房地产咨询有限公司	注销清算
宁波恒璞房地产咨询有限公司	注销清算
宁波恒樾房地产咨询有限公司	注销清算
绍兴恒熠企业管理有限公司	注销清算
绍兴恒卓企业管理有限公司	注销清算
襄阳新城恒樾商业运营管理有限公司	注销清算
宁波恒崧房地产咨询有限公司	注销清算
徐州新城恒崧房地产开发有限公司	注销清算
重庆恒璟企业管理有限公司	注销清算
重庆恒璞企业管理有限公司	注销清算
重庆恒宸企业管理有限公司	注销清算
太原鸿崧房地产开发有限公司	注销清算
长沙新城创恒置业有限公司	注销清算
成都新火燎原房地产开发有限公司	注销清算
武汉亿腾房地产开发有限公司	注销清算
重庆尔锴企业管理有限公司	注销清算
重庆隆爵企业管理有限公司	注销清算
成都隆恩房地产开发有限公司	注销清算
邳州新城恒璟企业管理有限公司	注销清算
昆明新城鸿润房地产开发有限公司	注销清算
昆明新城亿璟房地产开发有限公司	注销清算
宿迁悦玺贸易有限公司	注销清算
郑州鸿禄房地产开发有限公司	注销清算
昆明新城鸿瀚房地产开发有限公司	注销清算
徐州新城恒祺房地产开发有限公司	注销清算
常州恒翰置业有限公司	注销清算
青岛鸿柏房地产开发有限公司	注销清算
平湖鸿茂贸易有限公司	注销清算
平湖悦顺实业有限公司	注销清算
合肥新城鸿卓房地产开发有限公司	注销清算
合肥新城鸿安房地产开发有限公司	注销清算
合肥新城鸿樾房地产开发有限公司	注销清算
大连悦晟房地产开发有限公司	注销清算

上海恒硯商业经营管理有限公司	注销清算
泗洪鸿璞贸易有限公司	注销清算
长沙恒尚房地产开发有限公司	注销清算
武汉亿茂房地产开发有限公司	注销清算
武汉新城恒誉房地产开发有限公司	注销清算
武汉新城恒悦房地产开发有限公司	注销清算
南昌鸿璞房地产开发有限公司	注销清算
常州新城恒腾房地产开发有限公司	注销清算
常州新城恒锦房地产开发有限公司	注销清算
常州新城恒昊房地产开发有限公司	注销清算
广州新城恒卓房地产开发有限公司	注销清算
广州新城恒宇房地产开发有限公司	注销清算
淮安新城恒泽房地产开发有限公司	注销清算
张家港恒昊房地产开发有限公司	注销清算
张家港恒宇房地产开发有限公司	注销清算
平湖恒融贸易有限公司	注销清算
南昌悦辉房地产开发有限公司	注销清算
温州新城恒耀企业管理有限公司	注销清算
南宁鸿仁房地产开发有限公司	注销清算
南宁鸿卓房地产开发有限公司	注销清算
南宁鸿璞房地产开发有限公司	注销清算
台州新城恒新房地产咨询有限公司	注销清算

(六) 近三年及一期发行人合并、划出相关公司构成重大资产重组情况

近三年及一期，发行人近三年不存在其他因合并、划出相关公司而构成重大资产重组的情况。

(七) 近三年及一期重大会计政策、估计变更和差错更正的情况

近三年及一期，发行人不存在重大会计政策、估计变更和差错更正的情况。

二、公司最近三年及一期主要会计数据

以下财务数据来源为发行人 2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年半年度合并及母公司财务报表，发行人 2022 年度及 2023 年度合并及母公司财务报表经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了致同审字（2025）第 310A031286 号审计报告。致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年度合并及母公司财务报表出具了标准无保留意见，对发行人 2023 年度合并及母公司财务报表出具了带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见。发行人 2024 年度合并及母公司财务报表经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，

并出具了致同审字（2025）第 310A005558 号带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告。2025 年半年度发行人财务报表未经审计。

新城控股的三年及一期历史合并财务报表所显示的为可比财务数据，具备可比性，充分反映其经营及财务状况和现金流量。

（一）合并资产负债表主要数据

图表6-13 发行人最近三年及一期末合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	918,343.55	1,029,599.39	1,897,130.11	3,146,253.12
交易性金融资产	1,564.00	2,564.00	1,564.00	11,084.00
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款（合计）	52,909.89	56,741.66	71,871.80	66,960.50
应收票据	896.93	25.00	5,310.84	16,446.77
应收账款	52,012.96	56,716.66	66,560.96	50,513.73
预付款项	227,370.25	279,413.58	315,808.93	358,967.17
其他应收款	2,953,781.38	3,271,998.80	3,671,283.17	4,270,884.06
存货	8,533,060.24	9,700,848.96	14,250,657.14	20,436,467.09
其他流动资产	786,086.34	926,666.35	1,537,339.33	2,017,661.70
流动资产合计	13,473,115.65	15,267,832.74	21,745,654.48	30,308,277.64
非流动资产：	-			
其他非流动金融资产	5,000.00	5,000.00	5,000.00	11,399.24
长期股权投资	2,032,157.46	2,099,113.30	2,413,788.49	2,514,867.76
投资性房地产	12,149,900.00	12,142,900.00	11,951,600.00	11,592,660.00
固定资产	217,450.48	222,207.55	238,743.95	209,894.74
在建工程	114,543.61	137,635.26	134,985.75	160,403.05
使用权资产	112,565.98	116,703.04	129,855.91	61,637.79
无形资产	102,984.65	104,502.71	131,861.71	142,607.11
长期待摊费用	12,991.05	10,983.95	8,077.80	7,041.44
递延所得税资产	612,184.78	612,400.24	651,310.91	745,187.95
其他非流动资产	-	-	-	36,724.76
非流动资产合计	15,359,778.00	15,451,446.04	15,665,224.52	15,482,423.85
资产总计	28,832,893.66	30,719,278.78	37,410,879.00	45,790,701.50
流动负债：	-			
短期借款	37,222.04	36,404.11	126,417.75	166,558.31
应付票据	37,936.27	42,202.29	175,886.50	610,469.21
应付账款	3,897,741.55	4,526,840.25	4,666,908.99	4,426,022.58
预收款项	101,751.92	97,603.12	99,314.74	65,855.42
合同负债	4,815,956.59	5,530,864.52	10,609,124.14	16,483,237.13
应付职工薪酬	39,612.33	53,141.45	84,320.65	78,892.09
应交税费	1,215,846.36	1,182,105.45	1,028,871.47	1,085,674.83

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他应付款(合计)	3,364,045.36	3,626,306.23	3,801,320.86	4,051,650.04
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	3,364,045.36	3,626,306.23	3,801,320.86	4,051,650.04
一年内到期的非流动负债	1,378,772.73	1,207,851.29	1,932,358.98	2,964,326.35
其他流动负债	423,686.40	471,207.63	1,000,399.00	1,513,983.70
流动负债合计	15,312,571.55	16,774,526.34	23,524,923.08	31,446,669.66
非流动负债:	-			
长期借款	3,288,447.72	3,175,725.72	2,349,072.91	2,796,604.91
应付债券	584,200.00	990,446.56	1,280,474.31	1,198,998.17
租赁负债	119,955.70	122,465.32	130,116.69	59,970.87
长期应付款	724,995.43	636,768.58	687,841.19	577,334.15
递延所得税负债	732,885.11	752,074.25	798,109.94	765,032.63
非流动负债合计	5,450,483.96	5,677,480.43	5,245,615.04	5,397,940.73
负债合计	20,763,055.51	22,452,006.77	28,770,538.13	36,844,610.39
所有者权益（或股东权益）:	-			
实收资本（或股本）	225,562.29	225,562.29	225,562.29	225,562.29
其他权益工具（合计）	-	-	-	-
其中：永续债	-	-	-	-
资本公积	192,761.51	189,243.73	185,247.27	190,553.06
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	77,645.26	77,651.80	77,815.73	86,559.88
盈余公积	113,003.18	113,003.18	113,003.18	113,003.18
未分配利润	5,570,885.81	5,481,399.80	5,406,160.52	5,332,450.25
归属于母公司所有者权益合计	6,179,858.04	6,086,860.79	6,007,788.98	5,948,128.65
少数股东权益	1,889,980.11	2,180,411.22	2,632,551.90	2,997,962.46
所有者权益合计	8,069,838.15	8,267,272.01	8,640,340.87	8,946,091.11
负债和所有者权益总计	28,832,893.66	30,719,278.78	37,410,879.00	45,790,701.50

（二）合并利润表主要数据

图表6-14 发行人最近三年及一期合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	2,210,044.21	8,899,858.31	11,917,427.79	11,545,668.31
营业收入	2,210,044.21	8,899,858.31	11,917,427.79	11,545,668.31
二、营业总成本	2,087,546.43	8,372,672.16	11,068,679.48	10,814,565.55
其中：营业成本	1,616,624.38	7,137,344.90	9,646,756.35	9,232,602.29
营业税金及附加	89,450.57	231,252.15	270,970.46	277,550.86
销售费用	97,147.01	396,512.45	513,005.26	550,313.02

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
管理费用	128,830.63	275,813.04	339,310.83	449,307.34
研发费用	-	687.68	2,036.55	2,461.79
财务费用	155,493.83	331,061.95	296,600.03	302,330.25
其中：利息费用	152,812.13	301,725.38	268,018.41	293,598.65
减：利息收入	2,742.92	7,083.10	28,097.41	35,583.97
资产减值损失	-	-201,847.97	-534,818.63	-595,700.67
公允价值变动损益	-4,341.32	7,072.23	3,237.10	108,474.29
投资收益/（损失）	11,420.75	31,998.63	150,484.16	54,987.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益/（损失）	11,163.83	35,594.56	160,047.83	99,045.21
信用减值损失	-288.84	-68,164.23	-72,344.58	-18,790.95
资产处置收益	17.67	-69.60	44,331.77	508.40
其他收益	912.06	1,020.04	7,792.16	22,688.47
三、营业利润	130,218.10	297,195.25	447,430.30	303,269.72
加：营业外收入	7,808.41	17,671.44	28,052.43	22,018.98
减：营业外支出	7,278.05	24,219.94	18,281.02	13,751.66
四、利润总额	130,748.45	290,646.75	457,201.71	311,537.04
减：所得税费用	41,715.73	218,642.51	401,241.43	152,991.77
五、净利润	89,032.72	72,004.24	55,960.28	158,545.27
持续经营净利润	89,032.72	72,004.24	55,960.28	158,545.27
减：少数股东损益	-453.29	-3,235.04	-17,749.99	19,161.92
归属于母公司所有者的净利润	89,486.01	75,239.28	73,710.27	139,383.35
六、其他综合收益的税后净额	-6.53	-163.93	-8,744.15	-92,086.89
七、综合收益总额	89,026.19	71,840.31	47,216.13	66,458.39
减：归属于少数股东的综合收益总额	89,479.47	-3,235.04	-17,749.99	19,161.92
归属于母公司普通股股东综合收益总额	-453.29	75,075.35	64,966.12	47,296.47
八、每股收益：				
基本每股收益	0.40	0.33	0.33	0.62
稀释每股收益	0.40	0.33	0.33	0.62

（三）合并现金流量表主要数据**图表6-15 发行人最近三年及一期合并现金流量表主要数据**

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,562,755.72	4,470,134.10	6,489,796.18	8,976,884.47
收到的税费返还	-	-	-	-

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
收到其他与经营活动有关的现金	33,662.70	126,139.87	284,427.85	641,839.38
经营活动现金流入小计	1,596,418.42	4,596,273.97	6,774,224.04	9,618,723.85
购买商品、接受劳务支付的现金	1,074,766.38	2,959,974.61	4,081,734.93	5,803,658.14
支付给职工以及为职工支付的现金	225,985.92	486,313.28	527,162.20	706,908.25
支付的各项税费	170,604.00	426,154.82	590,174.57	952,859.96
支付其他与经营活动有关的现金	96,477.90	572,595.13	559,373.49	701,820.08
经营活动现金流出小计	1,567,834.19	4,445,037.84	5,758,445.18	8,165,246.43
经营活动产生的现金流量净额	28,584.23	151,236.13	1,015,778.86	1,453,477.43
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	1,000.00	118,934.40	156,669.60	151,016.19
取得投资收益收到的现金	2,120.63	117,631.31	132,929.25	113,449.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	109.41	99.86	81,180.03	948.85
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	50,574.82	24,762.59	24,426.96	29,710.55
收到其他与投资活动有关的现金	119,102.90	719,071.99	814,088.93	2,386,109.67
投资活动现金流入小计	172,907.76	980,500.15	1,209,294.77	2,681,234.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,588.35	190,327.77	242,272.39	802,163.90
投资支付的现金	-	1,310.00	23,433.83	86,572.14
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	486.81	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	13,702.38	653,834.27	826,908.70	1,864,564.48
投资活动现金流出小计	41,777.54	845,472.03	1,092,614.93	2,753,300.52
投资活动产生的现金流量净额	131,130.22	135,028.12	116,679.84	-72,066.02
三、筹资活动产生的现金流量:		0.00		
吸收投资收到的现金	-	1,300.00	8,024.52	118,694.82
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	1,300.00	8,024.52	110,247.33
取得借款收到的现金	533,892.57	1,994,791.19	1,542,915.13	1,857,402.90
发行债券收到的现金	-	292,000.00	411,600.00	466,400.00
收到其他与筹资活动有关的现金	202,465.34	885,891.43	824,996.37	2,359,667.96
筹资活动现金流入小计	736,357.92	3,173,982.62	2,787,536.03	4,802,165.68
偿还债务支付的现金	669,851.39	2,643,081.92	3,428,516.90	4,514,522.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	131,713.99	338,385.62	605,437.39	679,112.01
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	135.80	188.25	164,220.24	85,275.62
支付其他与筹资活动有关的现金	155,843.34	1,101,347.12	762,053.57	3,458,071.88
筹资活动现金流出小计	957,408.72	4,082,814.67	4,796,007.86	8,651,706.79
筹资活动产生的现金流量净额	-221,050.80	-908,832.04	-2,008,471.83	-3,849,541.11

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2.47	14.75	725.62	4,734.82
五、现金及现金等价物净增加额	-61,338.82	-622,553.04	-875,287.51	-2,463,394.88
期初现金及现金等价物余额	659,610.83	1,282,163.88	2,157,451.39	4,620,846.27
期末现金及现金等价物余额	598,272.01	659,610.83	1,282,163.88	2,157,451.39

(四) 母公司资产负债表主要数据

图表6-16 发行人母公司最近三年及一期末资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	1,381.99	1,439.85	1,253.68	56,073.80
衍生金融资产	-	-	-	-
预付款项	12,714.91	12,263.92	794.36	987.65
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	8,571,458.87	8,291,720.88	8,707,892.55	8,449,177.49
存货	856.77	856.77	856.77	856.77
其他流动资产	22.51	320.85	698.30	196.04
流动资产合计	8,586,435.04	8,306,602.27	8,711,495.66	8,507,291.74
非流动资产：				
其他非流动金融资产	26,300.00	26,300.00	26,300.00	5,000.00
长期股权投资	630,747.83	640,500.40	687,848.03	742,603.52
固定资产	19,671.49	20,451.27	22,089.11	23,718.45
无形资产	15.39	75.61	1,180.46	2,867.35
长期待摊费用	1,390.89	1,790.78	323.42	385.70
递延所得税资产	117,960.13	129,466.99	123,731.15	110,698.45
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	796,085.73	818,585.05	861,472.16	885,273.46
资产总计	9,382,520.77	9,125,187.32	9,572,967.82	9,392,565.20
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付账款	1,644.89	2,868.37	3,234.29	1,812.44
预收款项	-	-	-	-
合同负债	1,000.00	1,000.00	1,000.00	4,727.63
应付职工薪酬	21.05	3.87	630.80	3.13
应交税费	1,591.61	1,155.80	679.79	304.82
其他应付款（合计）	7,012,365.07	6,880,978.43	7,204,780.70	6,848,526.78
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他应付款	7,012,365.07	6,880,978.43	7,204,780.70	6,848,526.78
一年内到期的非流动负债	393,313.14	381,788.54	124,000.00	517,216.42
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	7,409,935.76	7,267,795.02	7,334,325.58	7,372,591.24
非流动负债:				
长期借款	-	48,000.00	-	-
应付债券	462,000.00	502,000.00	580,051.74	400,000.00
长期应付款	113,832.20	110,962.52	482,276.44	439,936.35
递延所得税负债	-	-	-	-
非流动负债合计	575,832.20	660,962.52	1,062,328.18	839,936.35
负债合计	7,985,767.96	7,928,757.54	8,396,653.76	8,212,527.58
所有者权益:				
实收资本（股本）	225,562.29	225,562.29	225,562.29	225,562.29
其他权益工具	-	-	-	-
其中：永续债	-	-	-	-
资本公积	76,727.46	76,727.46	76,727.46	76,727.46
减：库存股	-	-	-	-
盈余公积	113,003.18	113,003.18	113,003.18	113,003.18
未分配利润	981,459.89	781,136.85	761,021.14	764,744.69
所有者权益合计	1,396,752.82	1,196,429.78	1,176,314.07	1,180,037.62
负债及股东权益总计	9,382,520.77	9,125,187.32	9,572,967.82	9,392,565.20

（五）母公司利润表主要数据

图表6-17 发行人母公司最近三年及一期利润表主要数据

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	88,727.10	138,094.89	93,964.89	155,108.40
二、营业成本	39,382.92	70,262.69	87,004.52	103,376.99
税金及附加	415.61	789.22	723.86	888.13
销售费用	1.52	0.00	0.17	5.64
管理费用	-	0.00	2,199.75	18,119.60
财务费用	23,836.35	68,708.98	64,958.26	118,507.29
其中：利息费用	23,973.41	66,962.00	68,610.09	120,019.18
减：利息收入	137.88	9.98	5,200.80	2,156.39
其他收益	106.11	99.25	497.88	783.01
投资收益	191,730.37	33,320.10	114,085.73	60,846.05

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	91.44	-659.32	8,223.29	167.51
资产减值损失	-	-11,281.44	-42,644.78	-
资产处置收益	-	0.01	0.65	-0.03
信用减值收益	-6,843.96	-8,533.62	-35,402.09	7,578.90
三、营业利润	210,083.21	11,938.30	-24,384.28	-16,581.32
加：营业外收入	1,791.69	2,446.90	7,965.55	10,982.03
减：营业外支出	45.00	5.34	337.52	770.00
四、利润总额	211,829.90	14,379.86	-16,756.25	-6,369.28
减：所得税费用	11,506.86	-5,735.85	-13,032.70	-1,601.78
五、净利润	200,323.04	20,115.71	-3,723.55	-4,767.50
六、综合收益总额	200,323.04	20,115.71	-3,723.55	-4,767.50

(六) 母公司现金流量表主要数据

图表6-18 发行人母公司最近三年及一期现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,335.50	54,603.01	91,071.34	176,671.18
收到其他与经营活动有关的现金	2,217.37	24,304.75	84,360.18	66,076.40
经营活动现金流入小计	4,552.87	78,907.77	175,431.52	242,747.58
购买商品、接受劳务支付的现金	1,674.47	25,947.48	2,735.09	5,142.93
支付给职工以及为职工支付的现金	26,567.85	44,686.54	82,026.63	87,209.37
支付的各项税费	4,173.99	6,663.87	8,119.91	14,471.13
支付其他与经营活动有关的现金	15,007.52	1,762.30	32,045.07	260,933.22
经营活动现金流出小计	47,423.83	79,060.20	124,926.70	367,756.64
经营活动产生的现金流量净额	-42,870.96	-152.44	50,504.81	-125,009.06
二、投资活动产生的现金流量		-		
收回投资收到的现金	-	-	505,198.82	851,466.73
取得投资收益所收到的现金	9,820.01	-	68,958.48	60,670.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	3.45	0.68	-
处置子公司收到的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	308,748.71	1,600,912.71	2,251,967.06	11,948,660.32
投资活动现金流入小计	318,568.72	1,600,916.16	2,826,125.05	12,860,797.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	37.78	2,392.39	250.65	902.09

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
投资支付的现金	-	20,000.00	281,850.60	440,973.48
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	178,419.17	1,479,146.05	2,379,793.12	11,920,126.39
投资活动现金流出小计	178,456.95	1,501,538.45	2,661,894.37	12,362,001.96
投资活动产生的现金流量净额	140,111.77	99,377.72	164,230.67	498,795.38
三、筹资活动产生的现金流量		-		
吸收投资收到的现金	-	-	-	8,447.48
取得借款收到的现金	-	50,000.00	-	-
发行债券收到的现金	-	292,000.00	280,000.00	400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	69,740.09	344,398.95
筹资活动现金流入小计	-	342,000.00	349,740.09	752,846.44
偿还债务支付的现金	83,000.00	126,000.00	479,470.20	836,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,679.15	30,627.04	82,304.57	102,426.31
支付其他与筹资活动有关的现金	1,900.00	284,412.07	27,400.00	635,031.90
筹资活动现金流出小计	97,579.15	441,039.11	589,174.76	1,573,458.21
筹资活动产生的现金流量净额	-97,579.15	-99,039.11	-239,434.67	-820,611.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-338.34	186.17	-24,699.19	-446,825.46
期初现金及现金等价物余额	439.85	253.68	24,952.87	471,778.32
期末现金及现金等价物余额	101.51	439.85	253.68	24,952.86

三、资产结构分析

图表6-19 发行人最近三年末资产结构主要数据

单位：万元、%

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,029,599.39	3.35	1,897,130.11	5.07	3,146,253.12	6.87
交易性金融资产	2,564.00	0.01	1,564.00	0.00	11,084.00	0.02
应收票据	25.00	0.00	5,310.84	0.01	16,446.77	0.04
应收账款	56,716.66	0.18	66,560.96	0.18	50,513.73	0.11
预付款项	279,413.58	0.91	315,808.93	0.84	358,967.17	0.78
其他应收款	3,271,998.80	10.65	3,671,283.17	9.81	4,270,884.06	9.33
存货	9,700,848.96	31.58	14,250,657.14	38.09	20,436,467.09	44.63
其他流动资产	926,666.35	3.02	1,537,339.33	4.11	2,017,661.70	4.41
流动资产合计	15,267,832.74	49.70	21,745,654.48	58.13	30,308,277.64	66.19
其他非流动金融资产	5,000.00	0.02	5,000.00	0.01	11,399.24	0.02
长期股权投资	2,099,113.30	6.83	2,413,788.49	6.45	2,514,867.76	5.49
投资性房地产	12,142,900.00	39.53	11,951,600.00	31.95	11,592,660.00	25.32

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
固定资产	222,207.55	0.72	238,743.95	0.64	209,894.74	0.46
在建工程	137,635.26	0.45	134,985.75	0.36	160,403.05	0.35
使用权资产	116,703.04	0.38	129,855.91	0.35	61,637.79	0.13
无形资产	104,502.71	0.34	131,861.71	0.35	142,607.11	0.31
长期待摊费用	10,983.95	0.04	8,077.80	0.02	7,041.44	0.02
递延所得税资产	612,400.24	1.99	651,310.91	1.74	745,187.95	1.63
其他非流动资产	-	-	-	-	36,724.76	0.08
非流动资产合计	15,451,446.04	50.30	15,665,224.52	41.87	15,482,423.85	33.81
资产总计	30,719,278.78	100.00	37,410,879.00	100.00	45,790,701.50	100.00

2022-2024 年末，发行人资产总额分别为 45,790,701.50 万元、37,410,879.00 万元和 30,719,278.78 万元。最近三年末，发行人流动资产占当期资产总额的比例分别为 66.19%、58.13%和 49.70%；非流动资产占当期资产总额的比例分别为 33.81%、41.87%和 50.30%。截至报告期末，公司流动资产与非流动资产规模相近。截至 2024 年末，公司资产总额为 30,719,278.78 万元，较 2023 年末减少 6,691,600.22 万元，降幅 17.89%。

1、货币资金

最近三年末，新城控股的货币资金分别为 3,146,253.12 万元、1,897,130.11 万元和 1,029,599.39 万元，占总资产比例分别为 6.87%、5.07%和 3.35%。

发行人 2023 年末货币资金较 2022 年末减少 1,249,123.01 万元，降幅 39.70%，主要系 2023 年发行人归还部分有息负债；发行人 2024 年末货币资金较 2023 年末减少 867,530.72 万元，降幅 45.73%，主要系 2024 年度发行人销售商品、提供劳务收到的现金减少所致。

图表6-20 发行人最近三年末货币资金主要数据

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
库存现金	20.58	21.72	18.59
银行存款	659,590.25	1,282,142.15	2,157,432.80
其他货币资金	369,988.56	614,966.24	988,801.73
合计	1,029,599.39	1,897,130.11	3,146,253.12

发行人货币资金中其他货币资金为受限资金，银行存款不存在受限资金。

图表6-21 发行人最近三年末其他货币资金主要数据

单位：万元

明细	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
为取得银行出具承兑汇票而存入的保证金	-	-	52,222.82
住房公积金及按揭贷款保证金	296,188.56	614,966.24	936,578.91
为取得借款质押银行的保证金存款	73,800.00	-	-
合计	369,988.56	614,966.24	988,801.73

最近三年末，发行人受限货币资金分别为 988,801.73 万元、614,966.24 万元和 369,988.56 万元，分别占发行人货币资金的 31.43%、32.42%和 35.94%。发行人主要受限货币资金为住房公积金及按揭贷款保证金及为取得银行出具承兑汇票而存入的保证金。

2、预付款项

最近三年末，发行人预付款项主要为尚未取得土地使用权的预付土地款，预付款项账面价值分别为 358,967.17 万元、315,808.93 万元和 279,413.58 万元，占总资产比例分别为 0.78%、0.84%和 0.91%，占流动资产比例分别为 1.18%、1.45%和 1.83%。公司预付款项以预付土地出让金和工程款为主，2022 年末，账期主要集中在 1 年以内；2023 年末，账期则主要集中在 1 到 2 年内，主要系部分已预付的土地款尚未取得土地使用权；2024 年度末，账期主要集中在 2 至 3 年内，相关款项主要为尚未取得土地使用权的预付土地款。

2023 年末，预付款项较 2022 年末减少 43,158.24 万元，减幅 12.02%，主要系 2023 年度公司拿地减少，对应拿到土地证的预付款下降所致；2024 年末，预付款项较 2023 年末减少 36,395.35 万元，减幅 11.52%，主要系 2024 年度公司拿地进一步减少。

公司预付款项账龄结构如下表所示：

图表6-22 报告期内发行人预付款项账龄主要数据

单位：万元、%

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	39,429.06	14.11	90,108.13	28.53	289,756.38	80.72

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 到 2 年	52,438.57	18.77	225,700.80	71.47	69,210.79	19.28
2 到 3 年	187,545.95	67.12	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-	-	-
合计	279,413.58	100.00	315,808.93	100.00	358,967.17	100.00

3、其他应收款

发行人其他应收款主要包括应收关联方款项、应收少数股东款项、商品房预售资金监管、应收房产合作方款项等。最近三年末，发行人其他应收款余额分别为 4,270,884.06 万元、3,671,283.17 万元和 3,271,998.80 万元，占总资产的比例分别为 9.33%、9.81%和 10.65%，占流动资产的比例分别为 14.09%、16.88%和 21.43%。2023 年末，发行人其他应收款较 2022 年末减少 599,600.89 万元，降幅 14.04%，主要系应收关联方款项、商品房预售资金监管项减少所致；2024 年末，发行人其他应收款较 2023 年末减少 399,284.37 万元，降幅 10.88%，主要系应收少数股东款项的减少所致。

(1) 其他应收款明细

图表6-23 发行人报告期内其他应收款明细数据

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收关联方款项	1,049,022.32	1,054,494.87	1,248,884.75
土地投标保证金	-	-	-
住房担保押金	20,825.31	31,798.73	41,851.28
代垫款项	22,571.23	44,406.93	59,686.31
股权收购保证金	-	-	-
其他保证金	158,927.65	168,948.59	182,420.04
应收政府房票款	11,282.11	27,857.49	1,851.57
商品房预售资金监管	145,447.77	178,714.30	294,579.02
应收少数股东款项	1,764,907.32	2,008,212.27	2,156,701.57
应收债权	-	-	-
城中村改造意向金	53,954.02	53,954.02	53,954.02
房产合作项目投资款	311,614.18	117,283.66	160,894.47
其他		193,442.54	207,271.35
其他应收款坏账准备	-266,553.10	-207,830.23	-137,210.31

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
合计	3,271,998.80	3,671,283.17	4,270,884.06

(2) 其他应收款的前五位情况

图表6-24 近三年末发行人其他应收款前五位主要数据

单位：万元

2024 年 12 月 31 日					
单位名称	与新城控股关系	账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例	款项性质或内容
温州悦锦企业管理有限公司	关联方	118,715.64	一年以内	3.35%	应收关联方款项
天津市万达宏顺投资有限公司	少数股东	118,447.29	两年以内	3.35%	应收少数股东款项
淮安市尚诚置业发展有限公司	关联方	111,147.75	五年以上	3.14%	应收关联方款项
天津中盈建筑工程有限公司	少数股东	88,898.49	五年以内	2.51%	应收少数股东款项
金华市瑞禾贸易有限公司	少数股东	80,254.48	五年以上	2.27%	应收少数股东款项
合计		517,463.64	/	14.62%/	
2023 年 12 月 31 日					
单位名称	与新城控股关系	账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例	款项性质或内容
淮安市尚诚置业发展有限公司	关联方	107,347.75	三年以内	2.77%	应收关联方款项
上海新碧企业管理有限公司	少数股东	97,072.64	五年以内	2.50%	应收少数股东款项
江苏银洲建设集团有限公司	少数股东	89,185.16	五年以内	2.30%	应收少数股东款项
天津中盈建筑工程有限公司	少数股东	86,256.65	四年以内	2.22%	应收少数股东款项
金华市瑞禾贸易有限公司	少数股东	80,254.48	五年以内	2.07%	应收少数股东款项
合计	-	460,116.67	-	11.86%-	
2022 年 12 月 31 日					
单位名称	与新城控股关系	账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例	款项性质或内容
淮安市尚诚置业发展有限公司	关联方	107,607.79	二年以内	2.44%	应收关联方款项
上海新碧房地产开发有限公司	少数股东	100,435.79	五年以内	2.28%	应收少数股东款项
江苏银洲建设集团有限公司	少数股东	90,089.05	五年以内	2.04%	应收少数股东款项
天津中盈建筑工程有限公司	少数股东	83,859.88	三年以内	1.90%	应收少数股东款项
金华市瑞禾贸易有限公司	少数股东	78,951.98	五年以内	1.79%	应收少数股东款项
合计	-	460,944.50	-	10.46%-	

4、存货

最近三年末，新城控股的存货主要为开发成本和开发产品，开发成本主要是发行人已投入开发的项目，开发产品是发行人已竣工尚未结转完毕的项目。

最近三年末，发行人存货余额分别为 20,436,467.09 万元、14,250,657.14 万元和 9,700,848.96 万元，占总资产的比例分别为 44.63%、38.09%和 31.58%。

最近三年，发行人存货周转率分别为 0.39、0.52 和 0.54，新城控股存货周转率高于国内同类房地产开发企业平均水平，反映新城控股的资产运营能力较好。

图表6-25 发行人最近三年末存货结构情况

单位：万元、%

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
拟开发土地	282,348.38	2.91	315,633.84	2.21	262,863.17	1.29
开发成本	6,743,063.67	69.51	10,825,938.54	75.97	18,399,461.11	90.03
开发产品	2,675,436.92	27.58	3,109,084.77	21.82	1,774,142.81	8.68
合计	9,700,848.96	100.00	14,250,657.14	100.00	20,436,467.09	100.00

发行人 2023 年末存货规模较 2022 年末减少 6,185,809.95 万元，降幅 30.27%，主要系房地产项目结转导致的开发成本减少所致；发行人 2024 年末存货规模较 2023 年末减少 4,549,808.18 万元，降幅 31.93%，主要系房地产项目结转导致的开发成本减少所致。

2022-2024 年末，新城控股存货开发成本主要项目明细如下：

图表6-26 发行人 2022 年末开发成本主要数据

单位：万元

项目	开工时间	预计最新一期竣工时间	预计总投资	2022 年末余额
苏州 MOC 芯城汇*	2017 年 11 月	2023 年 4 月	1,922,189	606,655.75
长沙岳麓区新城观山印	2020 年 10 月	2024 年 3 月	480,143	338,564.61
新城燕澜和鸣	2021 年 4 月	2023 年 10 月	385,316	331,110.88
杭州临平区新城香悦和鸣府	2020 年 9 月	2024 年 3 月	320,632	312,333.08
温州洞头区新城瓯江湾	2020 年 6 月	2023 年 6 月	345,007	298,715.58
天津武清区新城玺樾春秋	2021 年 6 月	2024 年 3 月	385,196	298,156.51
无锡锡山区新城文晖铭苑	2020 年 9 月	2023 年 4 月	285,866	282,296.97
徐州云龙区新城璞樾御珑湖*	2021 年 3 月	2023 年 11 月	336,226	278,841.62

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资	2022 年末余额
南通启东市新城云图雅苑	2021 年 4 月	2023 年 9 月	368,329	268,652.90
天津滨海新区新城中央梁长 风雅著	2020 年 7 月	2024 年 3 月	288,814	256,056.05
贵阳云岩吾悦广场项目	2021 年 5 月	2024 年 5 月	750,000	252,570.81
温州市龙湾区凯迪·新城博 科技园	2021 年 7 月	2024 年 2 月	324,124	245,751.12
台州温岭市新城云樾东方	2020 年 8 月	2023 年 7 月	252,222	217,366.93
武汉东西湖区武汉新城桃 李郡*	2019 年 3 月	2023 年 8 月	475,952	212,504.01
长沙长沙县新城明显东方	2020 年 10 月	2023 年 5 月	250,086	197,367.41
郑州管城区新城时光印象 5 号地	2021 年 1 月	2024 年 4 月	259,758	197,321.45
漳州龙文吾悦广场项目	2021 年 8 月	2023 年 6 月	413,570	195,807.35
烟台芝罘吾悦广场项目	2021 年 4 月	2023 年 7 月	394,808	193,414.64
上海闵行区新城千禧公园	2020 年 9 月	2024 年 3 月	194,081	190,790.11
郑州荥阳市新城尚郡*	2017 年 4 月	2024 年 3 月	514,009	189,463.63
西宁城北吾悦广场项目	2020 年 10 月	2023 年 8 月	430,759	186,946.31
西安新城首府	2020 年 7 月	2023 年 5 月	192,204	176,396.92
天津武清区新城玺樾熙棠	2020 年 9 月	2023 年 2 月	198,175	176,253.28
徐州云龙区新城璞樾御珑 湖*	2021 年 3 月	2023 年 11 月	202,856	167,621.33
常州金坛区新城萃隽花园	2021 年 2 月	2023 年 3 月	168,924	162,369.14
南京江宁区新城云漾滨江	2020 年 10 月	2023 年 8 月	172,074	158,405.05
鄂州鄂城吾悦广场项目	2020 年 1 月	2023 年 2 月	644,100	157,776.65
云昱花园	2018 年 3 月	2023 年 5 月	216,744	155,017.88
德州齐河县新城玺樾*	2018 年 5 月	2023 年 3 月	446,059	151,547.97
贵阳经开吾悦广场项目	2020 年 7 月	2023 年 6 月	796,008	149,093.35
安阳文峰吾悦广场项目	2020 年 6 月	2023 年 5 月	381,651	145,630.85
天津宝坻区新城玺樾潮鸣	2021 年 7 月	2024 年 1 月	228,451	143,861.12
昆明安宁酒店项目	2021 年 3 月	2023 年 8 月	507,323	141,859.65
苏州太仓市云萃景园项目	2021 年 3 月	2023 年 4 月	157,861	141,638.27
南京江北新区新城水岸云 际	2021 年 3 月	2023 年 5 月	152,526	140,932.44
南京江宁区新城云漾滨江 二期	2021 年 6 月	2024 年 8 月	188,139	137,387.58
盐城亭湖区新城琅樾府	2021 年 9 月	2024 年 4 月	173,761	136,042.56
运城盐湖吾悦广场项目	2020 年 6 月	2023 年 8 月	337,511	132,622.47

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资	2022 年末余额
娄底娄星吾悦广场项目	2021 年 5 月	2023 年 11 月	376,222	130,718.38
福州平潭吾悦广场项目	2020 年 5 月	2023 年 5 月	319,647	129,500.78
宿迁宿城区新城云昱江山	2021 年 1 月	2024 年 6 月	177,468	128,668.70
台州椒江区新城云樾风华	2020 年 8 月	2023 年 3 月	127,695	126,977.52
汕尾海丰县新城和樾*	2018 年 10 月	2024 年 1 月	334,648	125,963.34
仙桃南城吾悦广场项目	2021 年 8 月	2023 年 11 月	470,903	125,499.30
杭州建德市新城珑璟府	2021 年 4 月	2024 年 6 月	185,553	125,122.00
常德鼎城吾悦广场项目	2020 年 12 月	2023 年 8 月	530,706	123,625.03
南通海门区新城大业风华 花苑	2021 年 9 月	2023 年 10 月	156,421	120,459.82
兰州安宁吾悦广场项目	2020 年 8 月	2023 年 3 月	276,056	119,490.79
广安广安吾悦广场项目	2020 年 9 月	2023 年 6 月	283,468	119,247.96
南通海门三星镇震蒙大道 东项目	2022 年 4 月	2024 年 4 月	165,615	118,837.60
徐州鼓楼区新城鼓楼映樾	2020 年 9 月	2024 年 6 月	114,451	113,604.77
滨州滨城吾悦广场项目	2020 年 7 月	2023 年 3 月	305,480	113,422.82
商丘睢阳吾悦广场项目	2021 年 3 月	2023 年 5 月	410,744	111,139.09
唐山路北区新城棠樾府	2022 年 9 月	2024 年 5 月	178,142	108,232.42
徐州丰县吾悦广场项目	2020 年 12 月	2023 年 3 月	402,595	107,130.88
沧州运河吾悦广场项目	2019 年 3 月	2024 年 6 月	297,111	104,267.97
阜阳颍上酒店项目	2021 年 7 月	2024 年 1 月	103,646	103,646.29
安康汉滨吾悦广场项目	2020 年 7 月	2023 年 4 月	261,253	100,061.14
福州晋安区新城卓越榕域 风华	2021 年 7 月	2023 年 8 月	108,811	99,422.47
苏州吴江区新城邻水湾景 苑*	2017 年 9 月	2023 年 11 月	314,170	96,414.51
云浮云城吾悦广场项目	2020 年 6 月	2023 年 6 月	309,143	96,249.88
宿迁泗阳吾悦广场项目*	2020 年 6 月	2023 年 4 月	378,896	94,917.56
淮安盱眙项目	2020 年 6 月	2023 年 3 月	155,301	94,292.43
日照东港吾悦广场项目	2021 年 1 月	2023 年 3 月	293,863	93,797.30
乌鲁木齐米东吾悦广场项 目	2020 年 5 月	2023 年 6 月	406,955	93,456.00
长沙长沙县新城朗隽	2020 年 8 月	2023 年 3 月	122,302	93,329.77
佛山南海区壹鸣花园*	2017 年 5 月	2023 年 3 月	639,872	92,667.71
沧州运河区新城玺樾春秋	2021 年 5 月	2023 年 8 月	137,219	91,160.80
淄博周村吾悦广场项目	2020 年 7 月	2023 年 3 月	412,784	90,970.93

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资	2022 年末余额
重庆北碚吾悦广场项目	2020 年 12 月	2023 年 7 月	248,999	90,568.01
咸阳新城云境	2021 年 8 月	2024 年 4 月	185,042	90,499.41
重庆江津吾悦广场项目	2020 年 9 月	2023 年 5 月	316,760	89,854.15
太原万柏林吾悦广场项目	2017 年 7 月	2023 年 5 月	624,681	89,011.25
宜昌西陵吾悦广场项目	2020 年 10 月	2023 年 5 月	191,646	87,348.26
石家庄正定县新城正弘府	2020 年 11 月	2023 年 6 月	137,445	87,160.82
重庆大足吾悦广场项目	2020 年 8 月	2023 年 9 月	440,542	86,390.83
南昌进贤吾悦广场项目	2020 年 10 月	2023 年 2 月	215,443	85,819.20
青岛胶州市新城玺樾	2017 年 8 月	2024 年 4 月	451,642	84,591.58
南宁江南区新城锦樾府	2020 年 7 月	2023 年 6 月	86,417	82,206.51
唐山路南区新城瑞府	2019 年 10 月	2024 年 1 月	86,925	81,820.80
金樾江南花园*	2018 年 6 月	2023 年 10 月	313,883	81,762.44
黄石大冶吾悦广场项目	2021 年 4 月	2023 年 10 月	446,939	80,987.93
镇江扬中吾悦广场项目*	2019 年 6 月	2023 年 3 月	344,988	78,995.86
重庆江北区新城琅翠	2019 年 7 月	2023 年 8 月	146,329	78,065.55
永州零陵吾悦广场项目	2021 年 3 月	2023 年 6 月	338,359	78,035.00
泰州泰兴市新城丹霞花园	2017 年 11 月	2024 年 11 月	203,223	77,555.20
保山隆阳吾悦广场项目*	2020 年 4 月	2024 年 8 月	492,245	77,132.83
铜陵铜官吾悦广场项目	2019 年 6 月	2023 年 3 月	287,184	75,580.25
天津北辰区新城云樾玫瑰	2021 年 7 月	2024 年 3 月	107,095	75,288.15
日照东港区新城翡丽之光	2022 年 5 月	2024 年 2 月	104,779	75,136.09
银川兴庆吾悦广场项目	2019 年 9 月	2023 年 6 月	275,975	74,888.64
天津津南区新城和兴府	2019 年 11 月	2023 年 2 月	109,739	74,291.00
宿迁经开区新城十里金樾	2020 年 3 月	2023 年 4 月	139,159	73,486.88
阜阳颍州区新城云显东方	2020 年 4 月	2023 年 2 月	84,720	73,441.94
成都邛崃市新城金樾世家	2020 年 7 月	2024 年 3 月	84,954	73,398.14
咸阳秦都项目	2020 年 10 月	2024 年 5 月	111,466	72,418.73
许昌建安区金玉堂*	2018 年 7 月	2023 年 11 月	241,045	71,734.37
蚌埠龙子湖区新城怡康时光印象	2020 年 10 月	2023 年 6 月	76,816	71,667.08
盐城大丰区新城悦隽名邸	2018 年 7 月	2024 年 3 月	207,349	71,527.27
南昌南昌县新城高速·昱江来	2020 年 12 月	2023 年 5 月	92,431	71,198.67
邯郸丛台区新城公园尚府	2021 年 3 月	2023 年 9 月	107,061	71,098.78

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资	2022 年末余额
重庆渝北区新城朗隽大都会*	2018 年 4 月	2024 年 3 月	282,636	69,361.94
日照东港区时代之光	2020 年 8 月	2024 年 6 月	76,519	68,873.94
沈阳沈北吾悦广场项目*	2019 年 3 月	2024 年 3 月	481,481	67,607.04
天津滨海新区新城金樾府	2020 年 9 月	2023 年 7 月	79,415	67,471.82
武汉汉南区新城天悦观澜	2020 年 11 月	2023 年 3 月	126,209	66,314.80
泰安肥城吾悦广场项目*	2020 年 6 月	2023 年 6 月	400,000	65,895.75
株洲荷塘区新城樾府*	2018 年 6 月	2023 年 6 月	178,506	64,778.11
济南槐荫区新城时光印象	2020 年 8 月	2023 年 4 月	66,119	64,259.38
江门新会区新城博富领会国际名苑	2020 年 7 月	2023 年 10 月	133,770	64,228.17
淮安清江浦区新城清河印	2021 年 5 月	2024 年 2 月	88,288	64,093.44
连云港赣榆区新城海悦铭筑	2020 年 10 月	2024 年 3 月	68,935	63,243.87
淄博周村区新城悦隽江山	2018 年 7 月	2024 年 3 月	210,803	63,182.65
湘潭九华区新城璟隽	2012 年 12 月	2023 年 5 月	219,123	62,997.64
太原大井峪项目	2020 年 12 月	2023 年 7 月	139,890	62,670.77
泰州泰兴市新城水岸嘉苑	2019 年 8 月	2024 年 2 月	124,927	62,302.61
滁州天长吾悦广场项目*	2019 年 6 月	2023 年 4 月	241,568	62,183.39
苏州吴江区外果圩项目	2024 年 1 月	2026 年 1 月	63,059	61,894.84
昆明安宁吾悦广场项目*	2019 年 3 月	2023 年 8 月	354,632	61,756.89
东莞石碣镇新城云樾花园	2021 年 4 月	2023 年 7 月	70,750	61,710.50
镇江扬中新城九里香畔	2018 年 12 月	2023 年 7 月	220,142	61,579.88
天津宝坻区新城·泊阅	2021 年 4 月	2023 年 4 月	78,075	60,543.92
天津宁河区新城悦隽公馆*	2019 年 3 月	2023 年 7 月	231,832	60,289.68
东营东营吾悦广场项目	2021 年 4 月	2023 年 11 月	336,957	59,688.31
大同云冈吾悦广场项目	2019 年 11 月	2023 年 9 月	292,465	59,423.15
淮安涟水吾悦广场项目	2019 年 5 月	2023 年 6 月	243,606	59,106.25
遵义红花岗吾悦广场项目	2019 年 2 月	2023 年 5 月	293,519	57,821.87
湖州南浔吾悦广场项目	2020 年 1 月	2023 年 4 月	342,399	56,792.03
长沙长沙县新城汇隽风华	2020 年 11 月	2023 年 6 月	69,750	55,836.44
南通港闸区新城香溢紫郡	2015 年 4 月	2025 年 12 月	264,780	54,517.86
天津武清区新城悦隽年华	2022 年 4 月	2024 年 7 月	85,210	53,635.74
宜宾翠屏吾悦广场项目	2021 年 7 月	2024 年 3 月	251,580	53,552.53

项目	开工时间	预计最新一期竣工时间	预计总投资	2022 年末余额
天津武清区新城悦隽年华二期	2022 年 5 月	2025 年 11 月	81,833	53,238.89
泰安新泰吾悦广场项目*	2020 年 5 月	2023 年 11 月	310,264	53,173.11
徐州新沂吾悦广场项目*	2014 年 1 月	2023 年 3 月	373,207	52,691.49
重庆渝北吾悦广场项目*	2018 年 6 月	2023 年 5 月	300,954	51,934.52
天津北辰区新城悦隽风华·悦城*	2020 年 4 月	2024 年 1 月	105,624	51,723.72
盐城大丰吾悦广场项目	2019 年 3 月	2024 年 1 月	322,175	51,124.76
包头昆北项目	2019 年 9 月	2023 年 6 月	73,363	50,634.68
其他				2,928,578.55
合计				19,261,116.72

图表6-27 发行人 2023 年末开发成本主要数据

单位：万元

项目	开工时间	预计最新一期竣工时间	预计总投资	2023 年末余额
苏州 MOC 芯城汇*	2017 年 11 月 1 日	2024 年 4 月 1 日	2,246,898	703,195.15
新城燕澜和鸣	2021 年 4 月 1 日	2024 年 3 月 1 日	384,097	382,566.31
长沙岳麓区新城观山印*	2020 年 10 月 1 日	2024 年 5 月 1 日	479,328	345,838.11
天津武清区新城玺樾春秋	2021 年 6 月 1 日	2025 年 1 月 1 日	391,014	344,329.81
徐州云龙区新城璞樾御珑湖	2021 年 3 月 1 日	2024 年 9 月 1 日	336,065	316,573.50
贵阳云岩吾悦广场项目	2021 年 5 月 1 日	2024 年 8 月 1 日	683,095	291,935.84
温州市龙湾区凯迪·新城博科技园	2021 年 7 月 1 日	2024 年 11 月 1 日	323,946	282,910.28
郑州管城区新城时光印象 5 号地	2021 年 1 月 1 日	2024 年 4 月 1 日	259,088	238,409.25
西宁城北吾悦广场项目	2020 年 10 月 1 日	2024 年 5 月 1 日	427,835	234,145.41
漳州龙文吾悦广场项目	2021 年 8 月 1 日	2025 年 5 月 1 日	423,544	198,145.32
温州洞头区新城瓯江湾*	2020 年 6 月 1 日	2024 年 1 月 1 日	361,774	189,287.93
徐州云龙区新城璞樾御珑湖	2021 年 3 月 1 日	2024 年 7 月 1 日	202,807	188,347.81
武汉东西湖区武汉新城桃李郡*	2019 年 3 月 1 日	2024 年 6 月 1 日	473,070	187,163.75
天津宝坻区新城玺樾潮鸣	2021 年 7 月 1 日	2024 年 6 月 1 日	227,119	167,308.81
郑州荥阳市新城尚郡	2017 年 4 月 1 日	2024 年 6 月 1 日	522,492	166,121.90
乌鲁木齐米东吾悦广场项目	2020 年 5 月 1 日	2024 年 4 月 1 日	405,161	161,816.21
南京江宁区新城云漾滨江二期	2021 年 6 月 1 日	2024 年 8 月 1 日	191,126	158,970.92

项目	开工时间	预计最新一期竣工时间	预计总投资	2023 年末余额
南通启东市新城云图雅苑*	2023 年 3 月 1 日	2025 年 4 月 1 日	381,676	157,718.29
宿迁宿城区新城云显江山	2021 年 1 月 1 日	2024 年 9 月 1 日	179,614	157,092.49
商丘睢阳吾悦广场项目	2021 年 3 月 1 日	2024 年 3 月 1 日	410,956	154,941.27
德州齐河县新城玺樾	2020 年 9 月 1 日	2025 年 1 月 1 日	334,522	154,778.55
盐城亭湖区新城琅樾府	2021 年 9 月 1 日	2024 年 4 月 1 日	173,109	151,546.75
长沙长沙县新城明显东方*	2020 年 10 月 1 日	2024 年 12 月 1 日	248,570	143,860.34
南通海门区新城大业风华花苑	2021 年 9 月 1 日	2024 年 11 月 1 日	161,312	143,123.49
杭州建德市新城臻珑府	2021 年 4 月 1 日	2025 年 6 月 1 日	185,542	142,254.28
娄底娄星吾悦广场项目*	2021 年 5 月 1 日	2024 年 3 月 1 日	354,448	139,127.48
安阳文峰吾悦广场项目	2020 年 6 月 1 日	2024 年 5 月 1 日	382,201	133,430.81
烟台芝罘吾悦广场项目*	2021 年 4 月 1 日	2024 年 2 月 1 日	395,872	130,711.26
南通海门三星镇震蒙大道东项目	2022 年 4 月 1 日	2024 年 3 月 1 日	168,615	130,180.68
徐州丰县吾悦广场项目	2020 年 12 月 1 日	2024 年 5 月 1 日	403,471	123,648.45
唐山路北区新城棠樾府	2022 年 9 月 1 日	2024 年 9 月 1 日	178,151	119,217.71
太原万柏林吾悦广场项目*	2017 年 7 月 1 日	2024 年 4 月 1 日	624,708	115,958.38
沧州运河区新城玺樾春秋	2021 年 5 月 1 日	2024 年 5 月 1 日	135,881	115,247.09
汕尾海丰县新城和樾*	2018 年 10 月 1 日	2025 年 5 月 1 日	333,162	114,513.05
仙桃南城吾悦广场项目*	2021 年 8 月 1 日	2024 年 7 月 1 日	472,618	113,110.59
常州市金坛区新城熙隽花园	2021 年 7 月 1 日	2024 年 6 月 1 日	115,191	112,091.46
石家庄正定县新城正弘府	2020 年 11 月 1 日	2024 年 5 月 1 日	144,137	108,680.58
天津滨海新区新城中梁长风雅著*	2020 年 7 月 1 日	2024 年 12 月 1 日	294,604	108,041.06
昆明安宁酒店项目*	2021 年 3 月 1 日	2024 年 11 月 1 日	545,497	106,062.11
咸阳新城云境	2021 年 8 月 1 日	2024 年 5 月 1 日	185,263	102,152.72
鄂州鄂城吾悦广场项目*	2020 年 1 月 1 日	2024 年 7 月 1 日	644,100	99,836.24
贵阳经开吾悦广场项目*	2020 年 7 月 1 日	2024 年 5 月 1 日	795,929	99,549.75
咸阳秦都项目	2020 年 10 月 1 日	2024 年 5 月 1 日	106,644	97,913.76
金樾江南花园*	2021 年 3 月 1 日	2024 年 7 月 1 日	315,624	93,306.59
天津北辰区新城云樾玫瑰	2021 年 7 月 1 日	2025 年 1 月 1 日	107,071	92,981.03
福州平潭吾悦广场项目*	2020 年 5 月 1 日	2024 年 7 月 1 日	318,112	92,762.23
泰州泰兴市新城丹霞花园	2017 年 11 月 1 日	2025 年 3 月 1 日	196,916	92,445.33
泰安新泰吾悦广场项目*	2020 年 5 月 1 日	2024 年 1 月 1 日	310,672	91,849.39

项目	开工时间	预计最新一期竣工时间	预计总投资	2023 年末余额
台州温岭市新城云樾东方*	2020 年 8 月 1 日	2024 年 6 月 1 日	255,113	91,845.00
青岛胶州市新城玺樾	2017 年 8 月 1 日	2025 年 3 月 1 日	442,820	90,160.86
宜宾翠屏吾悦广场项目	2021 年 7 月 1 日	2024 年 11 月 1 日	253,249	87,858.49
苏州吴江区新城邻水湾景苑*	2017 年 9 月 1 日	2025 年 5 月 1 日	320,746	85,742.14
邯郸丛台区新城公园尚府	2021 年 3 月 1 日	2024 年 7 月 1 日	106,912	85,234.86
日照东港区新城翡丽之光	2022 年 5 月 1 日	2024 年 4 月 1 日	104,743	85,147.27
太原大井峪项目	2020 年 12 月 1 日	2024 年 4 月 1 日	140,228	83,911.29
许昌建安区金玉堂*	2018 年 7 月 1 日	2024 年 5 月 1 日	238,274	83,671.13
保山隆阳吾悦广场项目*	2020 年 4 月 1 日	2024 年 10 月 1 日	484,297	80,086.29
淮安清江浦区新城清河印	2021 年 5 月 1 日	2024 年 11 月 1 日	89,234	74,316.42
大同云冈吾悦广场项目*	2019 年 11 月 1 日	2024 年 9 月 1 日	294,098	73,525.99
徐州新沂吾悦广场项目*	2014 年 1 月 1 日	2024 年 4 月 1 日	368,061	71,786.70
黄石大冶吾悦广场项目*	2021 年 4 月 1 日	2024 年 5 月 1 日	388,454	70,877.92
重庆北碚吾悦广场项目*	2020 年 12 月 1 日	2024 年 4 月 1 日	246,954	70,077.71
天津宝坻吾悦广场项目	2021 年 7 月 1 日	2024 年 6 月 1 日	216,135	69,416.82
包头昆北项目	2019 年 9 月 1 日	2024 年 2 月 1 日	72,195	69,346.10
滨州滨城吾悦广场项目*	2020 年 7 月 1 日	2024 年 1 月 1 日	308,423	68,738.33
云浮云城吾悦广场项目*	2020 年 6 月 1 日	2024 年 8 月 1 日	315,760	68,711.88
苏州吴江区外果圩项目	2024 年 1 月 1 日	2027 年 1 月 1 日	70,052	66,865.09
天津武清区新城悦隽年华	2022 年 4 月 1 日	2024 年 7 月 1 日	85,755	65,835.95
泰州泰兴市新城水岸嘉苑	2021 年 11 月 1 日	2024 年 7 月 1 日	137,072	65,581.41
阜阳颍上吾悦广场项目*	2021 年 1 月 1 日	2024 年 8 月 1 日	370,430	63,990.25
天津宁河区新城悦隽公馆*	2019 年 3 月 1 日	2025 年 1 月 1 日	226,990	63,477.03
宿迁泗阳吾悦广场项目*	2022 年 11 月 1 日	2024 年 10 月 1 日	378,683	63,136.99
重庆渝北吾悦广场项目*	2018 年 6 月 1 日	2024 年 12 月 1 日	334,244	63,047.35
南昌南昌县新城高速·昱江来*	2020 年 12 月 1 日	2024 年 3 月 1 日	92,327	62,360.49
天津武清区新城悦隽年华二期	2022 年 5 月 1 日	2025 年 11 月 1 日	86,879	59,801.31
永州零陵吾悦广场项目	2021 年 3 月 1 日	2024 年 4 月 1 日	337,838	59,333.36
青岛平度市新城悦隽大都二期	2021 年 1 月 1 日	2024 年 1 月 1 日	60,879	56,203.17
安康汉滨吾悦广场项目	2020 年 7 月 1 日	2024 年 5 月 1 日	262,743	56,181.39
新城·凤凰台*	2020 年 3 月 1 日	2025 年 1 月 1 日	306,866	55,760.96

项目	开工时间	预计最新一期竣工时间	预计总投资	2023 年末余额
天津北辰区新城樾风华·珑悦	2021 年 2 月 1 日	2024 年 3 月 1 日	64,278	55,655.94
天津宁河区新城悦隼公馆	2020 年 11 月 1 日	2025 年 1 月 1 日	69,650	55,000.74
日照东港吾悦广场项目*	2021 年 1 月 1 日	2024 年 6 月 1 日	293,672	54,646.87
江门新会区新城博富领会国际名苑*	2020 年 7 月 1 日	2024 年 5 月 1 日	133,668	53,878.74
镇江扬中吾悦广场项目*	2019 年 12 月 1 日	2025 年 11 月 1 日	344,819	51,511.45
淮安涟水县新城和樾府	2021 年 6 月 1 日	2024 年 4 月 1 日	82,669	51,341.07
其他				1,205,687.11
合计				12,034,951.34

图表6-28 发行人 2024 年末开发成本主要数据

单位：万元

项目	开工时间	预计最新一期竣工时间	预计总投资	2024 年末余额
苏州 MOC 芯城汇*	2017 年 11 月	2025 年 11 月	2,246,898	514,852.91
徐州云龙区新城璞樾御珑湖（A）	2021 年 3 月	2025 年 4 月	339,295	335,191.62
贵阳云岩吾悦广场项目	2021 年 5 月	2025 年 9 月	677,321	293,096.88
漳州龙文吾悦广场项目	2021 年 8 月	2025 年 5 月	423,166	216,864.34
徐州云龙区新城璞樾御珑湖（BC）	2021 年 3 月	2025 年 5 月	205,539	202,368.90
南通启东市新城云图雅苑*	2023 年 3 月	2025 年 4 月	381,699	165,693.79
烟台芝罘吾悦广场项目*	2021 年 4 月	2026 年 6 月	391,194	158,331.56
杭州建德市新城臻珑府	2021 年 4 月	2026 年 3 月	185,542	156,399.32
西宁城北吾悦广场项目	2020 年 10 月	2026 年 3 月	416,214	153,813.22
德州齐河县新城玺樾	2020 年 9 月	2026 年 2 月	448,109	147,212.61
徐州丰县吾悦广场项目	2020 年 12 月	2025 年 5 月	401,295	133,736.75
汕尾海丰县新城和樾*	2018 年 10 月	2025 年 5 月	329,035	130,760.56
武汉东西湖区武汉新城桃李郡*	2019 年 3 月	2025 年 12 月	466,632	128,941.88
泰州泰兴市新城丹霞花园	2017 年 11 月	2025 年 8 月	203,487	123,475.27
唐山路北区新城棠樾府	2022 年 9 月	2027 年 5 月	174,801	123,013.40
郑州荥阳市新城尚郡	2017 年 4 月	2025 年 9 月	520,791	120,779.54
长沙岳麓区新城观山印*	2020 年 10 月	2026 年 1 月	473,946	116,967.72
天津滨海新区新城中央梁长风雅著*	2020 年 7 月	2026 年 11 月	294,432	109,753.10
天津武清区新城玺樾春秋	2021 年 6 月	2027 年 10 月	387,327	105,839.15

项目	开工时间	预计最新一期竣工时间	预计总投资	2024 年末余额
咸阳新城云境	2021 年 8 月	2026 年 1 月	185,261	102,121.16
其他	--	--	--	3,945,274.78
合计				7,484,488.46

注：*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。

发行人部分项目待定原因为项目还有部分或少量处于待开发状态，开发时间还未确定。部分老项目仅有少量待开发面积，主要为业态调整方案未定，项目主体早已完工，不存在被政府收回的风险。

新城控股根据相关会计准则制定并执行的计提存货跌价准备的政策如下：

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

新城控股制定并执行的计提存货跌价准备的政策符合企业会计准则要求。

最近三年末，新城控股存货跌价准备计提情况如下表所示：

图表6-29 发行人近三年末存货跌价准备计提情况

单位：万元

2024 年 12 月 31 日			
项目	账面余额	存货跌价准备	账面价值
拟开发土地	282,348.38	-	282,348.38
开发成本	7,484,488.46	741,424.79	6,743,063.67
开发产品	3,089,679.83	414,242.92	2,675,436.92
合计	10,856,516.66	1,155,667.70	9,700,848.96
2023 年 12 月 31 日			
项目	账面余额	存货跌价准备	账面价值
拟开发土地	315,633.84	-	315,633.84
开发成本	12,034,951.34	1,209,012.80	10,825,938.54
开发产品	3,185,597.64	76,512.87	3,109,084.77
合计	15,536,182.82	1,285,525.68	14,250,657.14
2022 年 12 月 31 日			
项目	账面余额	存货跌价准备	账面价值
拟开发土地	262,863.17	-	262,863.17

开发成本	19,261,116.72	861,655.62	18,399,461.11
开发产品	1,868,120.29	93,977.48	1,774,142.81
合计	21,392,100.18	955,633.10	20,436,467.09

最近三年，新城控股针对每一个房地产项目进行可变现净值测试。可变现净值根据目前的 market 情况，并考虑资产负债表日期后事项的影响等因素，扣减至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用及相关税费后决定。

确定可变现净值的具体依据如下：

图表6-30 发行人确定可变现净值的具体依据

项目	确定可变现净值的具体依据
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
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
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

5、其他流动资产

新城控股的其他流动资产主要是预交各类税款，包括预交土地增值税、预交企业所得税、预交增值税、预交营业税、待抵扣进项税额以及预交的其他税金。最近三年末，发行人其他流动资产账面价值分别为 2,017,661.70 万元、1,537,339.33 万元和 926,666.35 万元，占总资产比例分别为 4.41%、4.11%和 3.02%。

2023 年末，发行人其他流动资产较 2022 年末减少 480,322.37 万元，降幅 23.81%，主要系预交增值税、预交企业所得税和预交增值税降低所致。

2024 年末，发行人其他流动资产较 2023 年末减少 610,672.98 万元，降幅 39.72%，主要系待抵扣进项税额、预交土地增值税降低所致。

图表6-31 发行人最近三年末其他流动资产主要数据

单位：万元

项目/时间	2024 年末	2023 年末	2022 年末
预交土地增值税	110,698.15	207,932.71	329,333.88
预交企业所得税	128,915.08	246,727.36	375,729.94
预交增值税	252,197.06	377,724.34	526,408.20
预交营业税	-	-	-
待抵扣进项税额	267,821.52	336,802.68	364,195.97
预交的其他税金	19,516.20	34,454.41	43,072.55
合同取得成本	147,518.34	333,697.83	378,921.17

项目/时间	2024 年末	2023 年末	2022 年末
合计	926,666.35	1,537,339.33	2,017,661.70

6、应收票据

最近三年末，发行人应收票据账面价值分别为 16,446.77 万元、5,310.84 万元和 25.00 万元，占总资产比例分别为 0.04%、0.01%和 0.000%，占比较小，主要为银行承兑汇票和商业承兑票据。

7、应收账款

最近三年末，发行人应收账款账面价值分别为 50,513.73 万元、66,560.96 万元和 56,716.66 万元，占总资产比例分别为 0.11%、0.18%和 0.18%，占比较小，主要是应收第三方货款。

图表6-32 2024 年末发行人应收账款账龄结构情况

单位：万元，%

账龄	金额	占全部应收账款账面价值的比例
1 年以内	39,165.72	69.06
1-2 年	17,967.45	31.68
2-3 年	322.28	0.57
3 年以上	582.36	1.03
减：坏账准备	1,321.15	-2.34
合计	56,716.66	100.00

8、长期股权投资

新城控股的长期股权投资主要是与其他房地产企业合资经营的房地产开发企业。最近三年末，长期股权投资账面价值分别为 2,514,867.76 万元、2,413,788.49 万元和 2,099,113.30 万元，占总资产比例分别为 5.49%、6.45%和 6.83%。

2023 年末长期股权投资较 2022 年末减少 101,079.27 万元，降幅 4.02%，降幅较小，主要系联营企业的股权投资规模降低所致。

2024 年末长期股权投资较 2023 年末减少 314,675.19 万元，降幅 13.04%，降幅较小，主要系联营企业的股权投资规模降低所致。

图表6-33 截至 2024 年末发行人长期股权投资情况

单位：万元

被投资单位	2024 年末余额
一、合营企业	
佛山锦宏置业有限公司	162,762
长沙乾璟置业有限公司	102,426
温州新城亿博房地产开发有限公司	89,173
天津市淀兴房地产开发有限公司	38,652
上海佳朋房地产开发有限公司	52,439
金华锦海置业有限公司	48,913
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	34,024
成都融辉桥宇置业有限公司	37,710
上海嘉禹置业有限公司	32,658
南京旭新天置业有限公司	27,892
其他	435,492
小计	1,062,140
二、联营企业	
苏州胜悦房地产开发有限公司	
温州和枫商务信息咨询有限公司	66,776
常州祥泰房地产开发有限公司	60,499
嘉善裕辰房地产开发有限公司	54,595
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	64,678
青岛双城房地产有限公司	60,736
苏州兆达房地产开发有限公司	57,016
常州绿都房地产有限公司	32,284
常熟金俊房地产开发有限公司	
南京新劲联房地产开发有限公司	34,981
重庆亿臻房地产开发有限公司	38,454
淮安瑞悦房地产开发有限公司	
云南骏苑房地产开发有限公司	
太仓鸿郡科技发展有限公司	
苏州正冠房地产开发有限公司	
鼎信长城投资管理集团有限公司	27,400
其他	539,554
小计	1,036,973
合计	2,099,113

截至 2024 年末，发行人就长期股权投资计提减值准备 17,293.51 万元。

9、投资性房地产

新城控股投资性房地产主要为持有型物业，最近三年末，发行人投资性房地产账面价值分别为 11,592,660.00 万元、11,951,600.00 万元和 12,142,900.00 万元，占总资产比例分别为 25.32%、31.95%和 39.53%。

2023 年末，投资性房地产账面价值较 2022 年末增加 358,940.00 万元，增幅 3.10%，主要系当年部分在建投资性房地产完工所致；2024 年末，投资性房地产账面价值较 2023 年末增加 191,300.00 万元，增幅 1.60%，主要系当年部分在建投资性房地产完工所致。

为客观、公允地反映投资性房地产的价值，新城控股委托外部专业评估师深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（“戴德梁行”）对投资性房地产进行评估。评估机构在评估过程中，对于已完工的投资性房地产，采用收益法评估物业的公允价值，即以租金收益采用资本化率进行还原得出其公允价值；针对开发中的投资性物业，采用剩余法评估其公允价值，即以收益法计算其完工后市场价值，再扣减尚未投入的建造成本以及相应的税费及开发商利润，得出其公允价值。

新城控股坚持住宅开发与商业运营并重的发展战略，经过十多年的商业运营摸索和经验累积，目前已建立起独具特色的商业开发和运营的标准化模型，并已发展成为兼具开发住宅、商场、酒店、写字楼的综合性开发商，其以「吾悦」品牌为代表的商业综合体正有序地加快全国布局。新城控股采用公允价值计量投资性房地产，该会计政策一贯保持一致，未进行过重大调整。

报告期内，公司投资性房地产明细情况如下：

图表6-34 2024 年末投资性房地产情况

单位：万元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	已完工投资性房地产	在建工程	合计
一、期初余额	-	-	11,304,700.00	646,900.00	11,951,600.00
二、本期变动	-	-	526,600.00	-335,300.00	191,300.00
加：外购	-	-	83,811.29	-	83,811.29
存货\固定资产 \在建工程转入	-	-	-	-	-

企业合并增加	-	-	-	-	-
减：处置	-	-	-	-	-
其他转出	-	-	-	-	-
公允价值变动	-	-	13,191.26	-6,119.03	7,072.23
本年购建	-	-	-	105,145.28	105,145.28
收购子公司	-	-	-	-	-
本年预估成本变动	-	-	-4,728.80	-	-4,728.80
本年完工	-	-	434,326.25	-434,326.25	-
三、期末余额	-	-	11,831,300.00	311,600.00	12,142,900.00

图表6-35 2023 年投资性房地产情况

单位：万元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	已完工投资性房地产	在建工程	合计
一、期初余额	-	-	10,334,760.00	1,257,900.00	11,592,660.00
二、本期变动	-	-	969,940.00	-611,000.00	358,940.00
加：外购	-	-	-	-	-
存货\固定资产 \在建工程转入	-	-	-	-	-
企业合并增加	-	-	-	-	-
减：处置	-	-	-	-	-
其他转出	-	-	-	-	-
公允价值变动	-	-	-12,510.51	18,908.40	6,397.90
本年购建	-	-	-	357,113.64	357,113.64
收购子公司	-	-	-	-	-
本年预估成本变动	-	-	-4,571.54	-	-4,571.54
本年完工	-	-	987,022.04	-987,022.04	-
三、期末余额	-	-	11,304,700.00	646,900.00	11,951,600.00

图表6-36 2022 年投资性房地产情况

单位：万元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	已完工投资性房地产	在建工程	合计
一、期初余额	-	-	9,493,260.00	1,210,950.00	10,704,210.00
二、本期变动	-	-	841,500.00	46,950.00	888,450.00
加：外购	-	-	-	-	-
存货\固定资产 \在建工程转入	-	-	-	-	-
企业合并增加	-	-	-	-	-
减：处置	-	-	-	-	-
其他转出	-	-	-	-	-
公允价值变动	-	-	89,789.60	20,344.15	110,133.76
本年购建	-	-	-	785,315.31	785,315.31
本年预估成本变动	-	-	-6,999.07	-	-6,999.07
本年完工	-	-	758,709.47	-758,709.47	-
三、期末余额	-	-	10,334,760.00	1,257,900.00	11,592,660.00

10、固定资产

新城控股固定资产主要为房屋及建筑物。最近三年末，发行人固定资产账面价值分别为 209,894.74 万元、238,743.95 万元和 222,207.55 万元，占总资产比例分别为 0.46%、0.64%和 0.72%。

图表6-37 发行人最近三年末固定资产主要数据

单位：万元、%

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋及建筑物	195,049.14	87.78	210,166.89	88.03	174,317.45	83.05
房屋装修	5,494.09	2.47	6,396.68	4.15	9,902.70	4.72
运输工具	20,656.68	9.3	21,121.94	8.85	24,297.68	11.58
电子及其他设备	1,007.64	0.45	1,058.44	0.45	1,376.91	0.65
合计	222,207.55	100	238,743.95	100	209,894.74	100

发行人 2023 年末固定资产账面价值较 2022 年末增加 28,849.21 万元，增幅为 13.74%，主要系新增房屋及建筑物所致。2024 年末固定资产账面价值较 2023 年末减少 16,536.40 万元，降幅为 6.93%，主要系房屋及建筑物账面价值减少所致。

11、递延所得税资产

最近三年末，发行人递延所得税资产账面价值分别为 745,187.95 万元、651,310.91 万元和 612,400.24 万元，占总资产比例分别为 1.63%、1.74%和 1.99%。发行人 2023 年末递延所得税资产较 2022 年末减少 93,877.04 万元，降幅 12.60%，主要系预提土地增值税的减少；发行人 2024 年末递延所得税资产较 2023 年末减少 38,910.67 万元，降幅 5.97%，主要系当期可弥补亏损增加所致。

发行人近三年末递延所得税资产明细如下表所示：

图表6-38 发行人近三年末递延所得税资产主要数据

单位：万元、%

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可抵扣亏损	462,653.03	75.55	490,165.90	75.26	512,900.33	68.83
预提土地增值税	46,219.37	7.55	120,770.71	18.54	273,458.06	36.70
资产减值准备	200,489.25	32.74	222,225.94	34.12	173,016.94	23.22

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预提费用	132,778.24	21.68	73,364.20	11.26	69,282.80	9.30
抵销内部未实现利润	-	-	-	-	-	-
租赁负债	32,917.81	5.38	34,400.20	5.28	-	-
减：递延所得税负债抵消额	-262,657.46	-42.89	-289,616.03	-44.47	-283,470.19	-38.04
合计	612,400.24	100.00	651,310.91	100.00	745,187.95	100.00

12、无形资产

新城控股的无形资产主要为土地使用权、软件、商标和专业技术。最近三年末，发行人无形资产账面价值分别为 142,607.11 万元、131,861.71 万元和 104,502.71 万元，占比分别为 0.31%、0.35%和 0.34%，占总资产比例较小。

图表6-39 发行人近三年末无形资产明细

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
土地使用权	101,595.02	104,827.48	107,835.19
软件	1,046.16	2,769.72	5,289.95
客户资源	-	1,782.88	2,179.07
商标	-	12,150.00	14,850.00
专业技术	-	8,100.00	9,900.00
资质	1,861.52	2,231.63	2,552.90
合计	104,502.71	131,861.71	142,607.11

四、负债结构分析

图表6-40 发行人近三年末负债基本结构情况表

单位：万元、%

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	36,404.11	0.16	126,417.75	0.44	166,558.31	0.45
应付票据及应付账款	4,569,042.54	20.35	4,842,795.49	16.83	5,036,491.79	13.67
合同负债	5,530,864.52	24.63	10,609,124.14	36.87	16,483,237.13	44.74
预收款项	97,603.12	0.43	99,314.74	0.35	65,855.42	0.18
应付职工薪酬	53,141.45	0.24	84,320.65	0.29	78,892.09	0.21

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应交税费	1,182,105.45	5.27	1,028,871.47	3.58	1,085,674.83	2.95
其他应付款	3,626,306.23	16.15	3,801,320.86	13.21	4,051,650.04	11.00
一年内到期的非流动负债	1,207,851.29	5.38	1,932,358.98	6.72	2,964,326.35	8.05
其他流动负债	471,207.63	2.10	1,000,399.00	3.48	1,513,983.70	4.11
流动负债合计	16,774,526.34	74.71	23,524,923.08	81.77	31,446,669.66	85.35
长期借款	3,175,725.72	14.14	2,349,072.91	8.16	2,796,604.91	7.59
应付债券	990,446.56	4.41	1,280,474.31	4.45	1,198,998.17	3.25
租赁负债	122,465.32	0.55	130,116.69	0.45	59,970.87	0.16
长期应付款	636,768.58	2.84	687,841.19	2.39	577,334.15	1.57
递延所得税负债	752,074.25	3.35	798,109.94	2.77	765,032.63	2.08
非流动负债合计	5,677,480.43	25.29	5,245,615.04	18.23	5,397,940.73	14.65
负债总计	22,452,006.77	100.00	28,770,538.13	100.00	36,844,610.39	100.00

由于公司受到国内房地产市场低迷的影响，公司资产规模缩减，近三年来公司负债随着公司资产的减少同时降低。2022-2024 年末，公司负债总额分别为 36,844,610.39 万元、28,770,538.13 万元和 22,452,006.77 万元。

公司流动负债主要由合同负债、其他应付款、应付账款、其他流动负债和一年内到期的非流动负债等构成。最近三年末，公司流动负债分别为 31,446,669.66 万元、23,524,923.08 万元和 16,774,526.34 万元，占负债总额的比例分别为 85.35%、81.77%和 74.71%。最近三年末，公司流动负债的比重均超过 74%，占比较高，符合房地产行业特点。

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券等构成，最近三年末，公司非流动负债分别为 5,397,940.73 万元、5,245,615.04 万元和 5,677,480.43 万元，占负债总额的比例分别为 14.65%、18.23%和 25.29%。

1、短期借款

最近三年末，公司短期借款余额分别为 166,558.31 万元、126,417.75 万元和 36,404.11 万元，占负债总额的比例分别为 0.45%、0.44%和 0.16%。

发行人短期借款的主要用途为土地保证金项目，不存在短贷长用的情况。最近三年末，公司短期借款结构如下表所示：

图表6-41 发行人近三年末短期借款基本结构情况

单位：万元、%

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押借款	33,251.00	91.34	42,639.10	33.73	43,000.00	25.82
抵押加质押借款	-	-	18,000.00	14.24	99,286.63	59.61
质押借款	-	-	27,796.36	21.99	20,000.00	12.01
信用借款	-	-	35,287.52	27.91	1,000.00	0.60
抵押加质押加保证借款	3,000.00	8.24	-	-	-	-
短期借款应付利息	153.11	0.42	2,694.76	2.13	3,271.68	1.96
合计	36,404.11	100.00	126,417.75	100.00	166,558.31	100.00

2、应付票据及应付账款

最近三年末，公司应付票据及应付账款余额分别为 5,036,491.79 万元、4,842,795.49 万元和 4,526,840.25 万元，占负债总额的比例分别为 13.67%、16.83% 和 20.16%。

最近三年末，公司应付票据余额分别为 610,469.21 万元、175,886.50 万元和 42,202.29 万元。2023 年末公司应付票据较 2022 年末减少 434,582.71 万元，2024 年末公司应付票据较 2023 年末减少 133,684.21 万元，降幅分别为 71.19%和 76.01%，主要系公司商业承兑汇票减少所致。

最近三年末，新城控股应付账款主要为应付建筑工程款，公司应付账款余额分别为 4,426,022.58 万元、4,666,908.99 万元和 4,526,840.25 万元。2023 年末，发行人应付账款余额较 2022 年末增加 240,886.41 万元，增幅 5.44%，保持稳定。2024 年末，发行人应付账款余额较 2023 年末减少 140,068.74 万元，降幅 3.00%，基本保持稳定。

截至 2024 年末，公司应付账款账龄结构如下表所示：

图表6-42 发行人 2024 年末应付账款账龄结构情况

单位：万元

项目	金额	比例（%）
1 年以内	3,956,618.93	87.40
1 年以上	570,221.32	12.60
合计	4,526,840.25	100.00

截至 2024 年末，公司应付账款中无对持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的应付款。

3、合同负债

公司根据新收入会计准则于 2018 年将房地产业销售预收款、预收商业物业管理费和其他预收款计入合同负债科目。2022 年至 2024 年度末，公司合同负债余额分别为 16,483,237.13 万元、10,609,124.14 万元和 5,530,864.52 万元，占负债总额的比例分别为 44.74%、36.87%和 24.63%。

图表6-43 发行人最近三年末合同负债基本结构

单位：万元、%

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房地产业销售预收款	5,432,385.15	98.22	10,516,406.33	99.13	16,416,230.32	99.59
预收商业物业管理费	88,835.45	1.61	75,089.11	0.71	46,094.45	0.28
其他预收款	9,643.92	0.17	17,628.70	0.17	20,912.36	0.13
合计	5,530,864.52	100.00	10,609,124.14	100.00	16,483,237.13	100.00

最近三年末，发行人合同负债主要为房地产业销售预收款，占合同负债比例为 99.59%、99.13%和 98.22%。发行人房地产业销售预收款明细如下：

图表6-44 报告期末发行人房地产业销售预收款明细情况

单位：万元、%

项目	期末余额	预计竣工时间	期末预售比例
苏州 MOC 芯城汇	347,372.59	2025 年 11 月	95
西宁城北吾悦广场项目	223,719.66	2026 年 3 月	100
徐州丰县吾悦广场项目	205,853.73	2025 年 5 月	87
仙桃南城吾悦广场项目	167,278.87	2025 年 5 月	61
徐州云龙区新城璞樾御珑湖（A）	162,541.29	2025 年 4 月	62
安阳文峰吾悦广场项目	130,046.77	2025 年 4 月	93
徐州云龙区新城璞樾御珑湖（BC）	127,722.40	2025 年 5 月	64
宜宾翠屏吾悦广场项目	108,552.91	2025 年 8 月	76
漳州龙文吾悦广场项目	107,483.42	2025 年 5 月	75
武汉东西湖区武汉新城桃李郡	101,247.10	2025 年 12 月	79
宿迁泗阳吾悦广场项目	100,711.96	2025 年 5 月	98
东营东营吾悦广场项目	87,940.56	2025 年 7 月	67
重庆大足吾悦广场项目	86,500.57	2025 年 9 月	76

安康汉滨吾悦广场项目	83,269.73	2025 年 7 月	96
天津武清区新城悦隽年华	81,658.33	2026 年 1 月	97
运城盐湖吾悦广场项目	81,428.63	2025 年 10 月	91
黄石大冶吾悦广场项目	75,266.24	2025 年 6 月	71
商丘睢阳吾悦广场项目	71,489.42	2025 年 12 月	68
天津宝坻吾悦广场项目	70,658.80	2025 年 4 月	80
乌鲁木齐米东吾悦广场项目	69,208.00	2025 年 7 月	48
其他	2,942,434.17	-	-
合计	5,432,385.15	-	-

4、应交税费

最近三年末，公司应交税费余额分别为 1,085,674.83 万元、1,028,871.47 万元和 1,182,105.45 万元，占负债总额的比例分别为 2.95%、3.58%和 5.27%，发行人应交税费主要为应交企业所得税、增值税和土地增值税等。

2023 年末应交税费较 2022 年末下降 56,803.36 万元，降幅为 5.23%，主要系应交土地增值税和增值税的减少。

2024 年末应交税费较 2023 年末上升 153,233.98 万元，增幅为 14.89%，主要系应交土地增值税的增加。

5、其他应付款

最近三年末，公司其他应付款余额分别为 4,051,650.04 万元、3,801,320.86 万元和 3,626,306.23 万元，占负债总额的比例分别为 11.00%、13.21%和 16.15%。新城控股其他应付款余额中主要为其他应付款，应付利息占比较小，其他应付款主要为应付关联方款项。

截至 2024 年末，发行人其他应付款的账龄结构情况如下：

图表6-45 发行人 2024 年末其他应付款基本结构

单位：万元

项目	账面余额	占比（%）
1 年以内	2,161,545.71	59.61
1 年以上	1464,760.52	40.39
合计	3,626,306.23	100.00

截至2024年末，公司其他应付款中应付关联方的款项合计为2,277,495.37，占其他应付款总额的比例为62.80%。

6、一年内到期的非流动负债

公司一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款以及一年内到期的应付债券。最近三年末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为2,964,326.35万元、1,932,358.98万元和1,207,851.29万元，占负债总额的比例分别为8.05%、6.72%和5.38%。

2022年末，公司一年内到期的长期借款为1,799,738.85万元，一年内到期的应付债券为1,098,697.68万元。2023年末，公司一年内到期的长期借款为1,441,752.80万元，一年内到期的应付债券为442,090.77万元。2024年末，公司一年内到期的长期借款为574,251.55万元，一年内到期的应付债券为588,341.16万元。

图表6-46 2024年末发行人一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	574,251.55	1,441,752.80
1年内到期的应付债券	588,341.16	442,090.77
1年内到期的租赁负债	9,205.92	7,484.12
1年内到期的长期应付款	-	-
应付利息	36,052.66	41,031.28
合计	1,207,851.29	1,932,358.98

最近三年末，公司一年内到期的长期借款结构如下表所示：

图表6-47 近三年末发行人一年以内到期的长期借款基本结构情况

单位：万元、%

项目	2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押加质押借款	-	-	-	-	-	-
保证借款	77,344.49	13.47	-	-	-	-
抵押加保证借款	237,072.14	41.28	484,552.25	33.61	763,770.04	42.44
信用借款	4,000.00	0.70	131,129.36	9.10	79,210.00	4.40
保证加质押	85,648.00	14.91	120,118.83	8.33	153,836.01	8.55
抵押加质押加保证借款	170,186.92	29.64	705,952.37	48.96	802,922.81	44.61

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	574,251.55	100.00	1,441,752.80	100.00	1,799,738.85	100.00

7、其他流动负债

最近三年末，公司其他流动负债分别为 1,513,983.70 万元、1,000,399.00 万元和 471,207.63 万元，占负债总额的比例分别为 4.11%、3.48%和 2.10%。报告期各期末公司其他流动负债明细如下所示：

图表6-48 近三年末发行人其他流动负债明细

单位：万元，%

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
待转销项税额	471,207.63	100.00	928,029.35	92.77	1,442,942.25	95.31
应付债券（美元债）	-	-	70,827.00	7.08	69,646.00	4.60
应付利息	-	-	1,542.66	0.15	1,395.46	0.09
合计	471,207.63	100.00	1,000,399.00	100.00	1,513,983.70	100.00

8、长期借款

最近三年末，公司长期借款余额分别为 2,796,604.91 万元、2,349,072.91 万元和 3,175,725.72 万元，占负债总额的比例分别为 7.59%、8.16%和 14.14%。发行人长期借款主要为银行房地产开发的项目贷款，主要以抵押形式的借款，符合房地产企业的运作模式。发行人 2023 年末较 2022 年末减少 447,532.00 万元，降幅 16.00%，主要系公司期末根据长期借款的到期日将部分长期借款重分类至一年内到期的长期借款所致。发行人 2024 年末较 2023 年末增加 826,652.81 万元，增幅 35.19%，主要系公司期末的抵押加质押借款有所增长。

最近三年末，公司长期借款结构明细如下所示：

图表6-49 发行人最近三年末长期借款基本结构情况

单位：万元，%

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	18,310.10	0.58	-	-	-	-
保证借款	6,000.00	0.19	75,587.83	3.22	169,170.00	6.05
抵押借款	898,091.58	28.28	1,087,333.28	46.29	1,204,967.23	43.09
质押借款	36,428.00	1.15	51,888.18	2.21	102,065.00	3.65
抵押加质押借款	2,216,896.04	69.81	1,134,263.63	48.29	1,320,402.68	47.21

合计	3,175,725.72	100.00	2,349,072.91	100.00	2,796,604.91	100.00

9、应付债券

最近三年末，公司应付债券余额分别为 1,198,998.17 万元、1,280,474.31 万元和 990,446.56 万元，占负债总额比例分别为 3.25%、4.45%和 4.41%。

2022 年 3 月 30 日，公司发行 2.96 亿资产支持证券。2022 年 5 月 26 日，公司发行 10.00 亿元中期票据；2022 年 9 月 8 日，公司发行 10.00 亿元中期票据；2022 年 12 月 9 日，公司发行 20.00 亿元中期票据。

2023 年 5 月 22 日，公司发行 1 亿美元的美元债；2023 年 6 月 14 日，公司发行 11.00 亿元公司债；2023 年 7 月 24 日，公司发行 13.16 亿元资产支持证券和 8.50 亿元中期票据；2023 年 12 月 12 日，公司发行人 8.50 亿元中期票据。

2024 年 5 月 17 日，公司分别发行 13.60 亿元的中期票据；2024 年 11 月 27 日，公司发行 15.60 亿元中期票据。

10、递延所得税负债

最近三年末，公司递延所得税负债的余额分别为 765,032.63 万元、798,109.94 万元和 752,074.25 万元，占负债总额的比例分别为 2.08%、2.77%和 3.35%。最近三年，递延所得税负债数额在正常范围内有所波动，主要因公司投资性房地产公允价值变动较大，所产生的递延所得税负债发生变动。

五、所有者权益分析

图表6-50 发行人近三年末合并报表所有者权益结构情况

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本（股本）	225,562.29	2.73	225,562.29	2.61	225,562.29	2.52
其他权益工具	-	-	-	-	-	-
资本公积	189,243.73	2.29	185,247.27	2.14	190,553.06	2.13
减：库存股	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	77,651.80	0.94	77,815.73	0.90	86,559.88	0.97
盈余公积	113,003.18	1.37	113,003.18	1.31	113,003.18	1.26
未分配利润	5,481,399.80	66.30	5,406,160.52	62.57	5,332,450.25	59.61
少数股东权益	2,180,411.22	26.37	2,632,551.90	30.47	2,997,962.46	33.51

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
所有者权益合计	8,267,272.01	100.00	8,640,340.87	100.00	8,946,091.11	100.00

最近三年末，发行人所有者权益分别为 8,946,091.11 万元、8,640,340.87 万元和 8,267,272.01 万元。

1、实收资本（股本）

（1）有限责任公司阶段

a.设立，1996 年 6 月

新城控股有限设立时，新城控股有限注册资本为 200.00 万元，其中，由王振华认缴 120.00 万元，由王杏娣认缴 56.00 万元，由汤宇平认缴 4.00 万元，由武进市国洲经济开发总公司认缴 20.00 万元。

根据武进苏瑞会计师事务所出具的《验资报告》（武苏瑞会验（96）第 75 号），截至 1996 年 6 月 11 日，新城控股有限已收到股东缴纳的新增注册资本 200.00 万元，出资方式均为货币资金。

b.股权转让，1996 年 12 月

1996 年 11 月 10 日，新城控股有限召开股东会，股东一致同意原股东武进市国洲经济开发总公司将其 20.00 万元出资额，占注册资本 10.00%，以 20.00 万元价格全部转让给王振华。

1996 年 12 月 10 日，武进苏瑞会计师事务所出具《验资报告》（武苏瑞会验（96）第 165 号）审验确认，截至 1996 年 11 月 21 日，新城控股有限已收到股东投入的资本 200.00 万元。

1996 年 12 月 18 日，武进市工商行政管理局核准变更登记本次股权转让。

c.增加注册资本至 580.00 万元，1997 年 6 月

1997 年 6 月 12 日，新城控股有限召开股东会，决定增加注册资本至 580.00 万元，新增注册资本 380.00 万元，各股东按原股权比例认缴新增注册资本，王振华认缴 266.00 万元，王杏娣认缴 106.40 万元，汤宇平认缴 7.60 万元。本次增资后，新城控股有限注册资本为 580.00 万元。

根据江苏武进苏瑞会计师事务所出具的《验资报告》（苏武瑞会验（97）第 307 号），截至 1997 年 6 月 18 日，新城控股有限已收到股东缴纳的新增注册资本 380 万元，出资方式均为货币资金。

d.股权转让及增资至 3,000.00 万元，1998 年 4 月

1998 年 4 月 20 日，新城控股有限召开股东会，经全体股东讨论同意：“将本公司评估增值后的 2,420.00 万元转为资本公积，再以资本公积转为实收资本，注册资本由原来的 580.00 万元增为 3,000.00 万元，其中王振华出资 2,400.00 万元，王杏娣出资 600.00 万元。”

根据常州苏瑞会计师事务所于 1998 年 4 月 15 日出具的《资产评估报告》（常苏会评（98）第 020 号资产评估报告），以 1998 年 3 月 20 日为评估基准日，新城控股有限评估增值 2,896.652404 万元。根据江苏武进苏瑞会计师事务所出具的《验资报告》（苏武瑞会验（98）第 310 号），截至 1998 年 4 月 21 日，新城控股有限股东增加投入资本 2,420.00 万元，变更后的资本总额为 3,000.00 万元。

e.增加注册资本至 5,000.00 万元，1999 年 3 月

1999 年 2 月 25 日，新城控股有限召开股东会，股东王振华及王杏娣一致同意，新城控股有限注册资本从 3,000.00 万元增加到 5,000.00 万元，新增注册资本由王振华以货币形式认缴 1,600.00 万元，由股东王杏娣以货币形式认缴 400.00 万元。

1999 年 3 月 18 日，江苏武进苏瑞会计师事务所出具《验资报告》（苏武瑞会验（99）第 310 号）审验确认，截至 1999 年 3 月 18 日，新城控股有限增加注册资本 2,000.00 万元，出资方式均为货币资金，变更后的注册资本总额为 5,000.00 万元。其中，王振华货币增资 1,600.00 万元，投入资本由 2,400.00 万元变更为 4,000.00 万元，占注册资本 80.00%；王杏娣货币增资 400.00 万元，投入资本由 600.00 万元变更为 1,000.00 万元，占注册资本 20.00%。

f.增加注册资本至 11,000.00 万元，2001 年 6 月

2001 年 6 月 26 日，新城控股有限召开股东会议，决定增加注册资本至 11,000.00 万元，新增注册资本 6,000.00 万元，由王振华认缴 5,900.00 万元，王杏娣认缴 100.00 万元。

根据常州中瑞会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（常中瑞会验（2001）第 558 号），截至 2001 年 6 月 28 日，新城控股有限已收到股东缴纳的新增注册资本 6,000.00 万元，出资方式均为货币资金。

g.增加注册资本至 16,000.00 万元，2006 年 12 月

2006 年 12 月 12 日，新城控股有限召开股东会议，决定增加注册资本至 16,000.00 万元，新增注册资本 5,000.00 万元，其中王振华认缴 4,500.00 万元，王杏娣认缴 500.00 万元。

根据常州中瑞会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（常中瑞会验（2006）第 888 号），截至 2006 年 12 月 16 日，新城控股有限已将未分配利润 5,000.00 万元整转增注册资本，其中王振华出资 4,500.00 万元，以未分配利润转增注册资本，王杏娣出资 500.00 万元，以未分配利润转增注册资本。

h.变更增资至 16,000.00 万元的出资方式，2007 年 1 月

2007 年 1 月 28 日，新城控股有限召开股东会议，决定变更本次增加注册资本的出资方式。股东王振华原以未分配利润转增资本 4,500.00 万元，现变更为以现金增资 4,500.00 万元；股东王杏娣原以未分配利润转增资本 500.00 万元，现变更为以现金增资 500.00 万元。

根据常州中瑞会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（常中瑞会验（2007）第 104 号），截至 2007 年 1 月 31 日，新城控股有限已收到股东缴纳的新增注册资本 5,000.00 万元，出资方式均为货币资金。

2007 年 1 月 31 日，常州市武进工商行政管理局核准本次增资方式变更。

i.股权转让，2008 年 7 月

新城控股有限于 2008 年 7 月 6 日召开股东会，股东王振华、王杏娣一致同意，王杏娣将其在新城控股有限 1,600.00 万元出资额以 1,600.00 万元的价格转让给王晓松。

2008 年 7 月 6 日，王杏娣与王晓松签署《江苏新城实业集团有限公司股权转让协议》约定：王杏娣将其在新城控股有限的出资额 1,600.00 万元，占注册资本 10.00%，以 1,600.00 万元的价格转让给王晓松。

j.增加注册资本至 52,000.00 万元，2009 年 8 月

2009 年 8 月 26 日，新城控股有限召开股东会议，决定增加注册资本 36,000.00 万元，新增注册资本由新股东江苏新城投资发展有限公司（以下简称“江苏新城投资”）以货币形式认缴。

根据常州中瑞会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（常中瑞会验（2009）第 545 号），截至 2009 年 8 月 27 日，新城控股有限已收到股东江苏新城投资缴纳的新增注册资本 36,000.00 万元，出资方式均为货币资金。

k.增加注册资本至 90,000.00 万元人民币，2009 年 9 月

2009 年 9 月 10 日，新城控股有限召开股东会议，决定增加注册资本至 90,000.00 万元，新增注册资本 38,000.00 万元，全部由股东江苏新城投资认缴。

根据常州中瑞会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（常中瑞会验（2009）第 552 号），截至 2009 年 9 月 11 日，新城控股有限已收到股东江苏新城投资缴纳的新增注册资本 38,000.00 万元，出资方式均为货币资金。

l.增加注册资本至 116,000.00 万元，2009 年 9 月

2009 年 9 月 17 日，新城控股有限召开股东会议，决定增加注册资本至 116,000.00 万元，新增注册资本 26,000.00 万元，全部由股东江苏新城投资认缴。

根据常州中瑞会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（常中瑞会验（2009）第 653 号），截至 2009 年 9 月 17 日，新城控股有限已收到股东江苏新城投资缴纳的新增注册资本 26,000.00 万元，出资方式均为货币资金。

m.第一次存续分立，2009 年 10 月

2009 年 8 月 1 日，新城控股有限两位股东王振华、王晓松召开股东会议，一致同意新城控股有限分立，分立形式为存续分立，新城控股有限存续，并新设“江苏新城亿科房地产有限公司（最后名称以工商核准为准）”，分立基准日为 2009 年 9 月 30 日。新城控股有限分立之前的公司名称为“江苏新城实业集团

有限公司”。江苏新城实业集团有限公司作出前述决议之时，公司注册资本为 16,000.00 万元。

2009 年 8 月 21 日，新城控股有限于武进日报刊登《分立公告》，就上述分立决议进行公告，新城控股有限存续分立为两家公司：“江苏新城实业集团有限公司”与“江苏新城亿科实业有限公司”，原公司的债权债务由两家公司连带承担。

自前述分立决议作出日至分立基准日期间，新城控股有限完成了三次增资（注册资本自 16,000.00 万元增加至 116,000.00 万元）并将公司名称由“江苏新城实业集团有限公司”变更为“新城控股集团有限公司”。此期间增加的注册资本均由江苏新城投资以货币方式认缴并实缴。

n.第二次存续分立，2009 年 12 月

2009 年 11 月 2 日，股东王振华、王晓松及江苏新城投资召开股东会，决定将新城控股有限存续分立为两家公司，分别为“新城控股集团有限公司”与新设公司“江苏新城科创房地产有限公司”，分立前的公司债权债务由分立后的两家公司连带承担。

2009 年 11 月 2 日，新城控股有限于武进日报就上述分立决议刊登《分立公告》，新城控股有限将存续分立为两家公司，“新城控股集团有限公司”与“江苏新城科创房地产有限公司”，原公司的债权债务由两家公司连带承担。

2009 年 12 月 18 日，股东王振华、王晓松及江苏新城投资就分立具体事宜召开股东会，确定具体分立方案：分立财产的基准日为 2009 年 11 月 30 日。分立前新城控股有限的注册资本为 110,000.00 万元。注册资本中的 100,000.00 万元划归给“江苏新城科创房地产有限公司”，其中江苏新城投资出资 86,206.50 万元，占 86.21%；王振华出资 12,414.30 万元，占 12.41%；王晓松出资 1,379.20 万元，占 1.38%。存续公司新城控股有限注册资本还余 10,000.00 万元，其中江苏新城投资发展有限公司出资为 8,621.00 万元，占 86.21%；王振华出资 1,241.00 万元，占 12.41%；王晓松出资 138.00 万元，占 1.38%。

2009 年 12 月 18 日，江苏公证天业会计师事务所有限公司出具《验资报告》（苏公 C[2009]B118 号）审验确认，新城控股有限原注册资本为 110,000.00 万元，因存续分立新设江苏新城科创房地产有限公司而减少注册资本 100,000.00

万元。截至 2009 年 11 月 30 日止，新城控股有限已因分立而减少了实收资本 100,000.00 万元，其中，江苏新城投资减少 86,206.50 万元，王振华减少 12,414.30 万元，王晓松减少 1,379.20 万元，变更后的注册资本为 10,000.00 万元。

o. 股东变更，2010 年 4 月

2010 年 3 月 24 日，新城控股有限召开股东会议：由于新城控股有限的股东江苏新城投资被常州富域吸收合并，江苏新城投资原持有的新城控股 86.21% 的股权由常州富域持有，则新城控股有限股东变更为常州富域，常州富域出资 8,621.00 万元，持有 86.21% 股权；王振华出资 1,241.00 万元，持有 12.41% 股权；王晓松出资 138.00 万元，持有 1.38% 股权。

p. 增加注册资本至 35,000.00 万元，2010 年 5 月

2010 年 5 月 20 日，新城控股有限召开股东会，决定增加注册资本至 35,000.00 万元，新增注册资本 25,000.00 万元，全部由常州富域认缴。

根据江苏公证天业会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（苏公 C[2010]B057 号），截至 2010 年 5 月 27 日，新城控股有限已收到常州富域缴纳的新增注册资本 25,000.00 万元，出资方式均为货币资金。

q. 增加注册资本至 60,000.00 万元人民币，2010 年 6 月

2010 年 5 月 29 日，新城控股有限召开股东会，决定增加注册资本至 60,000.00 万元，新增注册资本 25,000.00 万元，由常州富域认缴。

根据江苏公证天业会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（苏公 C[2010]B062 号），截至 2010 年 6 月 1 日，新城控股有限已收到常州富域缴纳的新增注册资本 25,000.00 万元，出资方式均为现金。

r. 减资，2014 年 10 月

2014 年 8 月 25 日，新城控股有限召开股东会，同意将注册资本由 60,000.00 万元变更为 58,621.00 万元，减少注册资本 1,379.00 万元，其中王振华减少出资 1,241.00 万元，王晓松减少 138.00 万元。本次减资后，王振华和王晓松不再持有新城控股有限股权。

2014 年 8 月 25 日，常州富域签署《新城控股集团集团有限公司章程》。

2014 年 8 月 27 日，新城控股有限在常州日报刊登了减资公告。

2014 年 10 月 15 日，常州市武进工商行政管理局核准变更登记本次减资。

本次减资完成后，常州富域持有新城控股有限 100.00% 股权。新城控股有限注册资本为 58,621.00 万元。

新城控股为优化公司股权架构，通过进行本次减资使实际控制人王振华及其关联自然人王晓松不再直接持有新城控股的股份，避免未来可能出现的利益冲突，根据本次减资的财产清单及相应的工商资料，本次减资不涉及资产转让。

s. 增加注册资本至 110,000 万元，2014 年 12 月

2014 年 12 月 28 日，新城控股有限召开股东会，同意增加注册资本至 110,000.00 万元，新增注册资本 51,379.00 万元，其中由常州富域认缴 41,379.00 万元，由常州德润认缴 10,000.00 万元。

根据常州永诚联合会计师事务所（普通特殊合伙）出具的《验资报告》（常永诚[2015]验 011 号），截至 2014 年 12 月 30 日，新城控股有限已收到由常州富域和常州德润缴纳的新增注册资本 51,379.00 万元，出资方式均为货币资金。

（2）股份有限公司阶段

a. 股份有限公司改制设立，2015 年 4 月

2015 年 2 月 27 日，新城控股有限召开股东大会会议，同意以常州富域及常州德润为发起人股东，整体变更方式发起设立为股份公司，并聘请普华永道、中联评估对新城控股有限进行审计、评估。

新城控股有限公司截至 2014 年 12 月 31 日的财务报表载明的账面净资产值为 1,176,530,664.00 元。普华永道于 2015 年 3 月 26 日对新城控股有限 2014 年度财务报表出具了普华永道中天特审字(2015 年)第 1059 号无保留意见的审计报告。

2015 年 3 月 27 日，中联评估出具《新城控股集团股份有限公司股份制改建项目资产评估报告》（中联评报字[2015]第 298 号）载明，截至 2014 年 12 月 31 日，新城控股有限经评估的净资产值为 117,653.07 万元。

2015 年 3 月 30 日，瑞华会计师事务所（普通特殊合伙）出具《验资报告》（瑞华验字[2015]31150002 号）审验确认，截至 2015 年 3 月 30 日，新城控股集团股份有限公司(筹)之全体发起人已按发起人协议、章程之规定，以其拥有的

有限公司经评估净资产作价 1,176,530,664.00 元，其中 1,166,000,000.00 元折合为新城控股集团股份有限公司（筹）的股本。

2015 年 3 月 30 日，新城控股创立大会暨首次股东大会召开，会议通过了《新城控股集团股份有限公司筹建情况报告》、《新城控股集团股份有限公司章程》等议案，选举了新城控股非由职工代表担任的董事、监事。

2015 年 4 月 2 日，常州市工商行政管理局核准新城控股有限变更登记为股份有限公司，并换发了新的营业执照（营业执照注册号：320483000091688）。新城控股有限变更为股份有限公司时的股本结构为：常州富域持有新城控股股份 106,000 万股，持股比例 90.91%，常州德润持有新城控股股份 10,600 万股，持股比例 9.09%。

上述历次出资均经验资机构审验确认并于注册资本变更当时经工商主管机构变更登记。

b.换股吸收合并江苏新城，A 股上市

换股吸收合并方案概要

新城控股向江苏新城除新城控股以外的全体股东发行 A 股股票，并以换股方式吸收合并江苏新城。本次合并完成后，新城控股将作为存续公司承继及承接江苏新城的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务，江苏新城终止上市并注销法人资格；同时，新城控股的 A 股股票（包括为本次换股吸收合并而发行的 A 股股票）将申请在上交所上市流通。

换股吸收合并程序

1) 2015 年 5 月 8 日，新城控股和江苏新城分别召开董事会，审议通过本次换股吸收合并相关事项及吸并协议，并签署吸并协议；

2) 2015 年 5 月 25 日，新城控股股东大会审议通过本次换股吸收合并；

3) 2015 年 5 月 25 日，江苏新城股东大会审议本次换股吸收合并，并分别经出席江苏新城股东大会的全体非关联股东和 B 股非关联股东所持表决权的三分之二以上表决通过。江苏新城股东大会的表决结果对其全体股东具有约束力，包括在股东大会上投反对票、弃权票或未出席股东大会也未委托他人代为表决的股东；

4) 本次换股吸收合并已于 2015 年 7 月 29 日通过中国证监会上市公司并购重组审核委员会的审核; 2015 年 9 月 21 日, 发行人收到中国证监会出具的《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), 该次换股吸收合并已进入实施阶段; 2015 年 11 月 23 日, 江苏新城收到上海证券交易所自律监管决定书[2015]392 号《关于江苏新城地产股份有限公司股票终止上市的决定》, 决定自 2015 年 11 月 23 日起终止江苏新城股票上市交易。新城控股 A 股于 2015 年 12 月 4 日上市交易(股票简称: 新城控股, 股票代码: 601155)。

c. 资本公积转增股本, 2016 年 7 月

2016 年 3 月 24 日, 发行人召开股东大会审议通过 2015 年度利润分配及资本公积金转增股本方案, 同意发行人以 2015 年 12 月 31 日总股本 1,708,064,758 股为基数, 向全体股东按每 10 股派发现金股利 1.08 元(含税), 共计派发红利 184,470,993.86 元(含税); 同时以 2015 年 12 月 31 日总股本 1,708,064,758 股为基数, 以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股, 合计转增股本 512,419,428 股, 本次资本公积转增股本方案实施后, 公司的总股本为 2,220,484,186 股。2016 年 7 月 5 日, 发行人总股本数量及注册资本变更事项已完成工商变更登记。

d. 实施限制性股票激励计划导致股本增加, 2016 年 12 月

2016 年 10 月 17 日, 公司召开 2016 年第四次临时股东大会, 审议通过了《关于<新城控股集团股份有限公司第一期限制性股票激励计划(草案)>及其摘要的议案》, 决定对公司的董事、高级管理人员、中层管理等人员授予公司限制性股票, 涉及标的股票 4,200 万股, 其中首次授予 3,850 万股。

2016 年 11 月 22 日, 公司召开第一届董事会第二十三次会议和第一届监事会第十三次会议, 审议并通过了《关于公司首次向激励对象授予限制性股票的议案》, 确定以 2016 年 11 月 22 日为授予日, 向符合授予条件的 59 名激励对象授予 3,850 万股限制性股票。

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)于 2016 年 11 月 25 日出具《验资报告》(普华永道中天验字(2016)第 1587 号), 截至 2016 年 11 月 24 日止, 公司已收到 59 名激励对象缴纳的出资款 265,650,000 元, 其中新增注册

资本（股本）合计人民币 38,500,000 元，余额 227,150,000 元计入资本公积-资本溢价。

2016 年 12 月 6 日，公司于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成首次授予的限制性股票登记工作，限制性股票首次授予完成后，公司股本总额变更为 2,258,984,186 股。

e. 回购注销部分限制性股票导致股本减少，2017 年 5 月

新城控股于 2017 年 2 月 23 日召开第一届董事会第二十四次会议和第一届监事会第十四次会议，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，并于 2017 年 3 月 17 日召开 2016 年年度股东大会，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》。鉴于公司原授予 50 万股限制性股票的激励对象饶永生因离职手续导致不再具备激励对象资格，股东大会同意对饶永生持有的已获授但尚未解锁的共计 50 万股限制性股票进行回购注销。

2017 年 5 月 18 日，公司已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开设了回购专用证券账户，并完成上述 1 名激励对象已获授但尚未解锁的 50 万股限制性股票的回购过户手续。2017 年 5 月 19 日，发行人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成股票注销工作。本次限制性股票回购注销完成后，公司股份总数由 2,258,984,186 股减少为 2,258,484,186 股。

f. 回购注销部分限制性股票导致股本减少，2017 年 10 月

发行人于 2017 年 9 月 26 日召开第一届董事会第三十次会议和第一届监事会第十七次会议，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，并于 2017 年 10 月 19 日召开 2017 年第二次临时股东大会审议通过本议案。鉴于公司原激励对象曹蓬、单磊磊已办理完毕离职手续，不再具备激励对象资格，股东大会同意对曹蓬、单磊磊持有的已获授但尚未解锁的共计 110 万股限制性股票进行回购注销。本次回购的限制的股票数量占本次股权激励计划所涉及标的股票的 2.62%，占公司股本总额的 0.05%。公司已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开设了回购专用证券账户，于 2017 年 12 月 29 日完成上述 2 名激励对象已获授但尚未解锁的 110 万股限制性股票的回购过户手续，并于 2018 年 1 月 2 日予以注销。注销完成后，公司将依法办理相关工商变更登记手续。本次

限制性股票回购注销完成后，公司股份总数将由 2,258,484,186 股减少为 2,257,384,186 股，发行人就上述股本减少事项已完成工商变更登记。

g. 回购注销部分限制性股票导致股本减少，2018 年 7 月

发行人于 2018 年 6 月 21 日召开第二届董事会第四次会议和第二届监事会第三次会议，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，并于 2018 年 7 月 11 日召开 2018 年第二次临时股东大会审议通过本议案。鉴于公司原激励对象罗艳兵、吴亚春已办理完毕离职手续，不再具备激励对象资格，股东大会同意对罗艳兵、吴亚春持有的已获授但尚未解锁的共计 66 万股限制性股票进行回购注销。本次回购的限制的股票数量占本次股权激励计划所涉及标的股票的 1.57%，占公司股本总额的 0.03%。本次限制性股票回购注销完成后，公司股份总数将由 2,257,384,186 股减少为 2,256,724,186 股，2018 年 11 月 13 日发行人已完成上述 2 名激励对象已获授但尚未解锁的 66 万股限制性股票的回购过户手续，并已于 2018 年 11 月 15 日予以注销。

h. 发行人于 2020 年 9 月 18 日召开了第二届董事会第三十一次会议及第二届监事会第十九次会议，审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》。根据《上市公司股权激励管理办法》及《新城控股集团股份有限公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划》的相关规定，公司拟对已离职激励对象已获授的 987,000 股限制性股票进行回购注销。本次回购注销完成后，公司总股本将减至 2,255,737,186 股。2020 年 11 月 25 日，发行人已完成上述对已离职激励对象已获授的 987,000 股限制性股票进行回购注销手续。

i. 发行人于 2020 年 12 月 24 日召开第二届董事会第三十三次会议及第二届监事会第二十一次会议，审议通过了《关于注销部分股票期权的议案》、《关于调整公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划首次授予股票期权第一个行权期行权价格的议案》及《关于公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划首次授予股票期权第一个行权期行权条件及限制性股票第一批解除限售条件成就的议案》，对 3 名已离职激励对象已获授但尚未行权的共计 27.56 万份股票期权予以注销，同时将首次授予的股票期权第一个行权期行权价格调整为 25.70 元/股；首次授予的股票期权第一个行权期行权条件已满足，可行权数量为 486.08 万份，

首次授予的限制性股票第一批解除限售条件已成就，可解除限售数量为 404.08 万股。限制性股票上市流通日为 2020 年 12 月 31 日，股票期权的上市流通日为 2021 年 2 月 9 日。

j.2021 年 12 月 24 日，公司召开第三届董事会五次会议、第三届监事会第五次会议，审议通过了《关于公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划首次授予及预留授予的部分期权行权条件成就及部分限制性股票解除限售的议案》，同意首次授予的股票期权第二个行权期行权条件已满足，可行权数量为 338.01 万份，行权价格为 23.65 元/股；预留授予的股票期权第一个行权期行权条件已满足，可行权数量为 25.50 万份，行权价格为 28.22 元/股。本次行权的激励对象人数共计 83 人，其中，首次授予的股票期权本次行权人数为 81 人，预留授予的股票期权本次行权人数为 2 人。本次行权的股票期权数量共计 352.26 万股，其中，首次授予的股票期权本次行权数量为 326.76 万股，预留授予的股票期权本次行权数量为 25.50 万股。限制性股票授予完成后，公司股本总额将变更为 2,263,586,139 股。

k.2022 年 3 月 29 日，公司召开第三届董事会第七次会议、第三届监事会第六次会议，审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》，因首次授予股票期权第三期行权、预留授予股票期权第二期行权、首次授予限制性股票第三批解除限售、预留授予限制性股票第二批解除限售相关的公司层面业绩考核未达标，以及首次授予股票期权第二个行权期的 2 名激励对象自愿放弃行权，拟对前述合计 371.82 万份股票期权进行注销，对合计 305.07 万股限制性股票进行回购注销。注销完成后，发行人股本总额变更为 2,260,535,439 股，注册资本减至 2,260,535,439 元。

l.公司分别于 2022 年 3 月 29 日和 2022 年 5 月 23 日召开第三届董事会第七次会议和 2021 年年度股东大会审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购股份方案的议案》，并于 2022 年 5 月 31 日披露《新城控股关于以集中竞价交易方式回购股份的回购报告书》（公告编号：2022-046 号）。本次回购股份方案的主要内容如下：公司拟通过集中竞价交易方式回购公司股份，回购资金总额不低于人民币 1 亿元（含），且不超过人民币 2 亿元（含），回购价格不超过 41.39

元/股，回购期限为自股东大会审议通过回购股份方案之日起 6 个月内，回购后的股份将予以注销减少公司的注册资本。2022 年 11 月 22 日，本次回购事项期限届满，本次实际回购公司股份 4,912,583 股，占公司总股本的 0.22%，回购最高价格 21.10 元/股，回购最低价格 20.20 元/股，回购均价 20.56 元/股，使用资金总额 100,981,028 元（不含交易费用）。本次回购注销于 2022 年 11 月 24 日完成，注销完成后，发行人股本总额变更为 2,255,622,856 股。

2、未分配利润

最近三年末，发行人未分配利润分别为 5,332,450.25 万元、5,406,160.52 万元和 5,481,399.80 万元。2023 年末发行人未分配利润较上年末增加 73,710.27 万元，增幅 1.38%。2024 年末，发行人未分配利润较上年末增加 75,239.28 万元，增幅 1.39%。

房地产行业的行业特点导致企业的未分配利润相对较高，尤其是周转快的地产企业，必须保证项目的周转。随着近几年公司发展，其未分配利润也逐年提高。

3、少数股东权益

发行人少数股东权益为并表公司其他合作方投入及后期利润分配而形成的少数股东权益。最近三年末，发行人少数股东权益分别为 2,997,962.46 万元、2,632,551.90 万元和 2,180,411.22 万元。2023 年末少数股东权益较 2022 年末减少 365,410.56 万元，2024 年末少数股东权益较 2023 年末减少 452,140.68 万元，降幅分别为 12.19%和 17.18%，主要系股东减少股本和与少数股东的交易所致。

六、现金流量分析

图表6-51 发行人最近三年现金流量结构情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流入	4,596,273.97	6,774,224.04	9,618,723.85
经营活动产生的现金流出	4,445,037.84	5,758,445.18	8,165,246.43
经营活动产生的现金流量净额	151,236.13	1,015,778.86	1,453,477.43
投资活动产生的现金流入	980,500.15	1,209,294.77	2,681,234.50
投资活动产生的现金流出	845,472.03	1,092,614.93	2,753,300.52
投资活动产生的现金流量净额	135,028.12	116,679.84	-72,066.02

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
筹资活动产生的现金流入	3,173,982.62	2,787,536.03	4,802,165.68
筹资活动产生的现金流出	4,082,814.67	4,796,007.86	8,651,706.79
筹资活动产生的现金流量净额	-908,832.04	-2,008,471.83	-3,849,541.11
汇率变动对现金及现金等价物的影响	14.75	725.62	4,734.82
现金及现金等价物净增加额	-622,553.04	-875,287.51	-2,463,394.88

发行人经营活动产生的现金流量净额方面，2023 年，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2022 年减少 437,698.57 万元，降幅 30.11%，主要系当年签约减少导致销售商品、提供劳务收到的现金减少所致。2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较去年同期大幅减少 864,542.73 万元，降幅 85.11%，主要系发行人房地产物业销售规模下降导致经营活动现金流入减少。

公司作为房地产企业，影响公司各年经营性现金流量净额的主要因素为：一是房地产开发项目的销售回款，二是建安成本支出和税费支出等。由于公司房地产项目开发建设较多，考虑到房地产项目开发周期较长，受项目开发进度等因素的影响，公司经营活动现金流呈现阶段性波动符合房地产行业特征。

发行人投资活动产生的现金流量净额方面，2023 年，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2022 年同期增加 188,745.86 万元，增幅 261.91%，主要系支付关联方资金往来减少所致。2024 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2023 年同期增加 18,348.28 万元，增幅 15.73%，主要系收到其他与投资活动有关的现金减少。

发行人筹资活动产生的现金流量净额方面，2023 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2022 年同期增加 1,841,069.28 万元，增幅 47.83%，主要系偿还关联方计息资金往来的金额减少所致。2024 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2023 年同期增加 1,099,639.79 万元，增幅 54.75%，主要系偿还债务支付的现金减少所致。

七、盈利能力分析

图表6-52 发行人最近三年主要盈利数据

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	8,899,858.31	11,917,427.79	11,545,668.31
营业收入	8,899,858.31	11,917,427.79	11,545,668.31
二、营业总成本	8,372,672.16	11,068,679.48	10,814,565.55
其中：营业成本	7,137,344.90	9,646,756.35	9,232,602.29
营业税金及附加	231,252.15	270,970.46	277,550.86
销售费用	396,512.45	513,005.26	550,313.02
管理费用	275,813.04	339,310.83	449,307.34
研发费用	687.68	2,036.55	2,461.79
财务费用	331,061.95	296,600.03	302,330.25
资产减值损失	-201,847.97	-534,818.63	-595,700.67
信用减值损失	-68,164.23	-72,344.58	-18,790.95
加：公允价值变动损益	7,072.23	3,237.10	108,474.29
投资收益/（损失）	31,998.63	150,484.16	54,987.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益/（损失）	35,594.56	160,047.83	99,045.21
资产处置收益	-69.60	44,331.77	508.40
其他收益	1,020.04	7,792.16	22,688.47
三、营业利润	297,195.25	447,430.30	303,269.72
加：营业外收入	17,671.44	28,052.43	22,018.98
减：营业外支出	24,219.94	18,281.02	13,751.66
四、利润总额	290,646.75	457,201.71	311,537.04
减：所得税费用	218,642.51	401,241.43	152,991.77
五、净利润	72,004.24	55,960.28	158,545.27

1、营业收入分析

图表6-53 发行人最近三年营业收入主要数据

单位：万元、%

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	8,807,012.46	98.96	11,796,763.90	98.99	11,410,670.10	98.83
其中：物业销售	7,604,100.64	85.44	10,733,637.56	90.07	10,488,265.63	90.84
物业出租及管理	1,202,911.82	13.52	1,063,126.34	8.92	922,404.47	7.99
其他业务收入	92,845.85	1.04	120,663.89	1.01	134,998.21	1.17

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
合计	8,899,858.31	100.00	11,917,427.79	100.00	11,545,668.31	100.00

公司营业收入主要由物业销售业务、物业出租及管理业务和其他业务构成。公司主营业务为房地产开发，公司主营业务突出，近三年主营业务收入占收入总额的比例均保持在 98%左右，主要以物业销售、物业出租及管理为主。2022-2024 年度，发行人主营业务收入分别为 11,410,670.10 万元、11,796,763.90 万元和 8,807,012.46 万元。其中，物业销售占营业收入的比重分别为 90.84%、90.07%和 85.44%，其他业务收入主要是合作项目管理费收入、设计咨询及酒店运营收入等。

近三年新城控股业绩波动主要受物业销售情况的影响。2023 年房地产物业销售实现结转收入较 2022 年增加 245,371.93 万元，增幅 2.34%。2024 年房地产物业销售实现结转收入较 2023 年减少 3,129,536.92 万元，降幅 29.16%。2022 年，公司房地产物业销售实现结转收入减少主要是由于公司 2022 年已售项目交付量较少导致。2023 年房地产物业销售实现结转收入增长，主要因该年度竣工交付的项目较多所致。2024 年度，公司房地产物业销售实现结转收入减少主要是由于公司当期已售项目交付量减少导致。

2、营业成本分析

图表6-54 发行人近三年营业成本主要数据

单位：万元、%

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	7,071,576.19	99.08	9,560,150.82	99.10	9,123,685.43	98.82
其中：物业销售	6,712,698.61	94.05	9,240,103.98	95.78	8,870,926.11	96.08
物业出租及管理	358,877.58	5.03	320,046.84	3.32	252,759.33	2.74
其他业务成本	65,768.71	0.92	86,605.53	0.90	108,916.86	1.18
合计	7,137,344.90	100.00	9,646,756.35	100.00	9,232,602.29	100.00

随着公司营业收入的下滑与增长，营业成本也随之波动。最近三年，公司营业成本分别为 9,232,602.29 万元、9,646,756.35 万元和 7,137,344.90 万元，其中房地产物业销售成本分别为 8,870,926.11 万元、9,240,103.98 万元和 6,712,698.61 万元，占营业成本比例分别为 96.08%、95.78%和 94.05%。

3、毛利率及利润水平分析

图表6-55 发行人近三年毛利率及利润水平主要数据

单位：万元、%

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务毛利润	1,735,436.27	19.71	2,236,613.08	18.96	2,286,984.66	20.04
其中：物业销售	891,402.03	11.72	1,493,533.58	13.91	1,617,339.52	15.42
物业出租及管理	844,034.24	70.17	743,079.50	69.90	669,645.14	72.60
其他业务	27,077.14	29.16	34,058.36	28.23	26,081.35	19.32
毛利润合计/综合毛利率	1,762,513.41	19.80	2,270,671.43	19.05	2,313,066.02	20.03

最近三年，公司整体业务毛利率分别为 20.03%、19.05%和 19.80%，其中房地产物业销售业务的毛利率分别为 15.42%、13.91%和 11.72%。公司报告期内整体业务毛利率和物业销售业务毛利率均有所下降，主要原因系当期结转项目的毛利率水平较低。公司物业出租及管理业务的毛利率基本保持稳定。

最近三年，公司营业利润分别为 303,269.72 万元、447,430.30 万元和 297,195.25 万元；利润总额分别为 311,537.04 万元、457,201.71 万元和 290,646.75 万元；实现净利润分别为 158,545.27 万元、55,960.28 万元和 72,004.24 万元，其中 2023 年营业利润和利润总额较 2022 年有小幅上升，净利润则继续呈现下降趋势。2024 年营业利润和利润总额较 2023 年有小幅下降，净利润则小幅上升。

2023 年，发行人合并口径营业收入为 11,917,427.79 万元，同比增长 3.22%；发行人合并口径营业利润为 447,430.30 万元，同比增长 47.54%；发行人合并口径净利润为 55,960.28 万元，同比减少 64.70%。发行人净利润同比下滑主要系：①2023 年，发行人所处的房地产行业整体环境出现一定变化，市场信心整体转弱，各房企销售普遍有所下滑，且加之购房者置业预期不佳，房地产销售市场

持续低迷。因此，受整体市场环境及结转项目的结构变化，发行人 2023 年的房地产项目结转毛利金额较上年同期有所减少；②发行人 2023 年的所得税费用为 401,241.43 万元，系发行人对于下属部分亏损公司未确认递延所得税资产，导致 2023 年公司所得税费用较上年同期增加 162.26%，进而导致净利润下降。

2024 年，发行人合并口径营业收入为 8,899,858.31 万元，同比降低 25.32%；发行人合并口径营业利润为 297,195.25 万元，同比降低 33.58%；发行人合并口径净利润为 72,004.24 万元，同比增加 28.67%。

4、期间费用分析

图表6-56 发行人最近三年期间费用主要数据

单位：万元、%

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占当期营业收入比例	金额	占当期营业收入比例	金额	占当期营业收入比例
销售费用	396,512.45	4.46	513,005.26	4.30	550,313.02	4.77
管理费用	275,813.04	3.10	339,310.83	2.85	449,307.34	3.89
财务费用	331,061.95	3.72	296,600.03	2.49	302,330.25	2.62
合计	1,003,387.43	11.27	1,148,916.12	9.64	1,301,950.61	11.28

最近三年，公司期间费用合计分别为 1,301,950.61 万元、1,148,916.12 万元和 1,003,387.43 万元，与当期营业收入的比例分别为 11.28%、9.64%和 11.27%。近三年公司期间费用与当期营业收入的比例总体来看基本维持稳定。2022 年度，公司期间费用占营业收入的比例有所上升，主要系公司营业收入规模减小较多，导致期间费用比重提升。2023 年度，公司期间费用占营业收入的比例有所下降，主要系公司期间费用均有所下降，导致期间费用比重下降。2024 年度，公司期间费用占营业收入的比例有所上升，主要系公司营业收入规模较上年同期减小较多，导致期间费用比重提升。

公司销售费用主要包括广告宣传费、职工薪酬、策划代理费等。最近三年，公司销售费用分别为 550,313.02 万元、513,005.26 万元和 396,512.45 万元，与当期营业收入的比例分别为 4.77%、4.30%和 4.46%。

公司管理费用主要包括职工薪酬、中介咨询费、办公费用、差旅费用等。最近三年，公司管理费用分别为 449,307.34 万元、339,310.83 万元和 275,813.04 万元，与当期营业收入的比例分别为 3.89%、2.85%和 3.10%。

公司财务费用主要为费用化的利息支出（减利息收入）、汇兑损益、手续费等。最近三年，发行人财务费用分别为 302,330.25 万元、296,600.03 万元和 331,061.95 万元，占当期营业收入的比例分别为 2.62%、2.49%和 3.72%。其中，近三年的利息支出分别为 853,053.14 万元、487,401.17 万元和 383,709.51 万元，资本化的利息支出分别为 563,949.53 万元、224,400.49 万元和 88,001.30 万元，资本化利息与当期利息支出的比例分别为 66.11%、46.04%和 22.93%。

5、公允价值变动收益分析

最近三年，公司公允价值变动收益分别为 108,474.29 万元、3,237.10 万元和 7,072.23 万元。其中，2022 年度公司实现公允价值变动净收益较 2021 年减少 173,931.85 万元，降幅 61.59%，主要系公允价值变动收益明细科目“公允价值计量的投资性房地产本期发生额”较上期大幅减少所致；2023 年度公司实现公允价值变动净收益较 2022 年减少 105,237.19 万元，降幅 97.02%，主要系公允价值变动收益明细科目“公允价值计量的投资性房地产本期发生额”较上期大幅减少所致；2024 年度公司实现公允价值变动净收益较 2023 年增加 3,835.13 万元，增幅 118.47%，主要系公允价值变动收益明细科目“公允价值计量的投资性房地产本期发生额”较上期增加所致。

6、投资收益

最近三年，公司实现投资净收益分别为 54,987.43 万元、150,484.16 万元和 31,998.63 万元，报告期内，公司投资收益的构成主要为权益法核算的长期股权投资收益。

7、营业外收入和营业外支出

最近三年，公司营业外收入分别为 22,018.98 万元、28,052.43 万元和 17,671.44 万元。公司营业外收入主要为政府补助、违约金收入、企业扶持基金、先进和税收奖励及其他。2023 年营业外收入较去年同期增加 27.40%，主要系当

期获得的政府补助及其他收入增加所致。2024 年度营业外收入较去年同期减少 37.01%，主要系当期获得的政府补助减少所致。

最近三年，公司营业外支出分别为 13,751.66 万元、18,281.02 万元和 24,219.94 万元。公司营业外支出主要构成为对外捐赠以及赔偿、罚款、违约金及其他。2023 年营业外支出较去年同期增长 32.94%，主要系对外捐赠和赔偿、罚款、违约金及其他数额上升所致。2024 年度，营业外支出较去年同期增加 32.49%，主要系对外捐赠和赔偿、罚款、违约金及其他数额下降所致。

8、资产减值损失

最近三年，公司资产减值损失金额分别为-595,700.67 万元、-534,818.63 万元和-201,847.97 万元。2023 年度公司资产减值损失金额较 2022 年度有所减少，主要系 2023 年公司存货跌价损失及合同履约成本减值损失金额减少所致。2024 年度公司资产减值损失金额较 2023 年同期大幅降低，增幅为 62.26%，主要系 2024 年度公司存货跌价损失减少所致。

9、信用减值损失

最近三年及一期，公司信用减值损失金额分别为 -18,790.95 万元、-72,344.58 万元、-68,164.23 万元和 3,647.01 万元。2023 年度公司信用减值损失金额较大，绝对金额较 2022 年度涨幅 285.00%，主要是由于 2023 年度发行人对其他应收款坏账损失的计提规模较大。2024 年度公司信用减值损失金额较大，绝对金额较 2023 年度降幅 5.78%，主要是由于 2024 年发行人对其他应收款、应收账款坏账损失的计提规模较大。2025 年一季度公司信用减值损失为正主要是由于 2025 年一季度发行人对部分应收款项的坏账冲回所致。

10、其他收益

最近三年，公司其他收益金额分别为 22,688.47 万元、7,792.16 万元和 1,020.04 万元。2023 年度公司其他收益较 2022 年度减少 14,896.31 万元，降幅 65.66%，主要系与其他收益相关的政府补助减少所致。2024 年度公司其他收益较 2023 年同期减少 6,772.12 万元，降幅 86.91%，主要系与其他收益相关的政府补助减少所致。

八、偿债能力分析

1、主要偿债指标

最近三年，公司主要偿债指标如下表所示：

图表6-57 发行人近三年偿债指标主要数据

单位：亿元、%

项目	2024 年末/2024 年度	2023 年 12 月末/2023 年度	2022 年 12 月末/2022 年度
流动比率（倍数）	0.91	0.92	0.96
速动比率（倍数）	0.33	0.32	0.31
资产负债率（合并）	73.09	76.90	80.46
资产负债率（母公司）	86.89	87.71	87.44
息税折旧摊销前利润	100.94	174.28	120.65
利息保障倍数	2.63	3.92	2.15

从短期偿债能力指标来看，最近三年，公司流动比率分别为 0.96、0.92 和 0.91，速动比率分别为 0.31、0.32 和 0.33，基本保持稳定。由于公司所处房地产行业的特性，存货在资产中占比较大，因此公司扣除存货后的速动比率相对较低。

从长期偿债能力指标来看，由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。最近三年，公司资产负债率分别为 80.46%、76.90%和 73.09%，持续下降。

最近三年，公司 EBITDA 分别为 120.65 亿元、174.28 亿元和 100.94 亿元；最近三年，EBITDA 利息保障倍数分别为 2.15、3.92 和 2.63。整体来看，发行人对利息支出的保障能力较强。

九、资产运营效率分析

最近三年末，公司主要资产周转能力指标如下表所示：

图表6-58 发行人最近三年末资产运营效率主要数据

单位：次

项目	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末	2022 年 12 月末
应收账款周转率	141.12	199.29	236.91
存货周转率	0.54	0.52	0.39

发行人最近三年末应收账款周转率分别为 236.91 次、199.29 次和 141.12 次；存货周转率分别为 0.39 次、0.52 次和 0.54 次。由于房地产行业应收账款较少，而存货占总资产的比例较大，因此，资产周转能力分析仅以存货周转率为分析目标。

近三年，公司存货周转率高于同类房地产企业平均水平，在房地产行业整体表现不佳的影响下仍能保持较高的存货周转率，反映新城控股的资产运营能力较好。

十、重大资产重组对发行人生产经营和偿债能力的影响

发行人 2015 年换股吸收合并江苏新城前，江苏新城为发行人控股子公司，持股比例为 58.86%，近三年均纳入发行人合并报表范围内。因此发行人的资产、负债、偿债能力、资产周转能力、现金流等状况不会因本次换股吸收合并而发生重大变化，故本次换股吸收合并不会对发行人的生产经营及偿债能力产生重大影响。

十一、发行人有息债务情况

（一）发行人有息债务情况

截至 2024 年末，新城控股有息负债余额为人民币 6,001,784.57 万元，较 2023 年末有息负债余额减少 393,997.41 万元。

图表6-59 近三年末发行人有息负债情况

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	36,251.00	0.60	123,722.99	1.93	163,286.63	2.12
一年内到期的非流动负债	1,162,592.72	19.37	1,883,843.57	29.45	2,898,436.53	37.62
长期借款	3,175,725.72	52.92	2,349,072.91	36.73	2,796,604.91	36.30
应付债券	990,446.56	16.50	1,280,474.31	20.02	1,198,998.17	15.56
其他流动负债	-	-	70,827.00	1.11	69,646.00	0.90
其他应付款及长期应付款	636,768.58	10.61	687,841.19	10.75	577,334.15	7.49
合计	6,001,784.57	100.00	6,395,781.98	100.00	7,704,306.39	100.00

报告期各期末，有息负债中一年内到期的非流动负债、应付债券、长期借款占比较大，分别为 19.37%、16.50%、52.92%。发行人属房地产行业，其行业特殊性导致其借款期限相对较长，发行人近几年发债规模、银行贷款随业务拓展逐年提升。公司与国内各大银行建立了长期、友好的合作关系，严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息，公司信用良好。

图表6-60 发行人 2024 年末一年内到期非流动负债情况

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	574,251.55	1,441,752.81
1 年内到期的应付债券	588,341.16	442,090.77
1 年内到期的租赁负债	9,205.92	7,484.12
1 年内到期的长期应付款	-	-
应付利息	36,205.77	43,726.04
合计	1,208,004.40	1,935,053.74

发行人长期借款结构如下：

图表6-61 最近三年末发行人长期借款情况

单位：万元、%

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	36,428.00	1.15	51,888.18	2.21	102,065.00	3.65
抵押借款	898,091.58	28.28	1,087,333.28	46.29	1,204,967.23	43.09
保证借款	6,000.00	0.19	75,587.83	3.22	169,170.00	6.05
抵押加质押加保证借款	18,310.10	0.58	1,134,263.63	48.29	1,320,402.68	47.21
合计	2,216,896.04	69.80	2,349,072.91	100.00	2,796,604.91	100.00

报告期内，发行人与国内各大银行建立了长期、友好的合作关系，严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息，公司信用良好，不存在名股实债、夹层融资等情况。

（二）发行人债务期限结构情况

图表6-62 2024 年末发行人有息负债结构情况

单位：万元、%

类型	短期借款	一年内到期的 长期借款	一年内到期的 应付债券	长期借款	应付债券	其他流动 负债	其他应付款及 长期应付款	合计
1 年以内	36,251.00	588,341.16	574,251.55				636,768.58	1,835,612.29
1-2 年期				337,793.76	698,446.56			1,036,240.31
2-5 年期				515,057.40	292,000.00			807,057.40
5 年以上				2,322,874.57				2,322,874.57
合计	36,251.00	588,341.16	574,251.55	3,175,725.72	990,446.56	-	636,768.58	6,001,784.57

(三) 发行人境内直接债务融资发行情况

图表6-63 截至 2024 年末发行人境内直接债务融资情况

证券名称	发行日期	到期日期	发行规模(亿)	债项/主体评级	票面利率 (当期)%	证券类别
24 新城控股 MTN002	2024/11/27	2029/11/28	15.60	AAA/AAA	3.50	一般中期票据
24 新城控股 MTN001B	2024/5/17	2029/5/20	5.60	AAA/AAA	3.40	一般中期票据
24 新城控股 MTN001A	2024/5/17	2027/5/20	8.00	AAA/AAA	3.20	一般中期票据
23 新城控股 MTN002	2023/12/12	2026/12/14	8.50	AAA/AAA	4.48	一般中期票据
G 新城优	2023/7/24	2041/7/24	12.50	AAA/--	6.5	证监会主管 ABS
G 新城次	2023/7/24	2041/7/24	0.66	--/--	-	证监会主管 ABS
23 新城控股 MTN001	2023/7/24	2026/7/25	8.50	AAA/AAA	4	一般中期票据
23 新城 01	2023/6/14	2026/6/16	4.00	AAA/AAA	4.5	一般公司债
23 新城 02	2023/6/14	2025/6/16	7.00	AAA/AAA	6.3	一般公司债
22 新城控股 MTN003	2022-12-09	2025-12-12	20.00	AAA/AAA	4.3	一般中期票据
22 新城控股 MTN002	2022-09-08	2025-9-13	10.00	AAA/AAA	3.28	一般中期票据
22 新城控股 MTN001	2022-05-26	2025-5-29	10.00	AAA/AAA	6.5	一般中期票据
新城 01 次	2021-06-29	2023-06-29	0.53	--/--	-	证监会主管 ABS
新城 01 优	2021-06-29	2023-06-29	10.05	AAA/--	6.5	证监会主管 ABS
21 新控 01	2021-06-18	2024-06-22	7.80	AAA/AAA	6	一般公司债
21 新城控股 MTN001	2021-04-19	2024-04-21	8.00	AAA/AAA	6.3	一般中期票据
吾悦 2 次	2020-11-24	2038-11-24	1.07	--/--	-	证监会主管 ABS
吾悦 2 优	2020-11-24	2038-11-24	20.30	AAA/--	5.5	证监会主管 ABS
新城 20 次	2020-10-30	2022-10-19	0.46	--/--	-	证监会主管 ABS
新城 20 优	2020-10-30	2022-10-19	8.64	AAA/--	6.5	证监会主管 ABS
20 新控 03	2020-08-28	2024-09-01	5.00	AAA/AAA	5.7	一般公司债

证券名称	发行日期	到期日期	发行规模(亿)	债项/主体评级	票面利率 (当期)%	证券类别
20 新控 04	2020-08-28	2025-09-01	10.00	AAA/AAA	5.9	一般公司债
吾悦次 1C	2020-06-09	2038-06-09	1.47	--/--	-	证监会主管 ABS
PR 优 1A	2020-06-09	2038-06-09	28.00	AAA/--	4.8	证监会主管 ABS
20 新城控股 SCP004	2020-06-04	2021-03-05	7.50	--/AAA	5.15	超短期融资债券
20 新城控股 SCP003	2020-05-20	2021-02-06	10.00	--/AAA	4.39	超短期融资债券
20 新城控股 SCP002	2020-04-26	2020-10-25	5.00	--/AAA	4.28	超短期融资债券
20 新城控股 SCP001	2020-03-27	2020-09-27	7.50	--/AAA	4.27	超短期融资债券
20 新控 01	2020-03-05	2023-03-09	6.00	AAA/AAA	5.1	一般公司债
19 新城 01	2019-03-18	2023-03-20	11.00	AAA/AAA	5.6	一般公司债
19 新城 02	2019-03-18	2024-03-20	10.00	AAA/AAA	5.9	一般公司债
19 新城控股 ABN001 优先	2019-01-21	2021-01-23	14.80	AAA/--	6.8	交易商协会 ABN
19 新城控股 ABN001 次	2019-01-21	2021-01-23	0.78	--/--	-	交易商协会 ABN
19 新城控股 SCP001	2019-01-10	2019-10-11	6.00	--/AAA	4.3	超短期融资债券
19 新城控股 MTN001	2019-01-03	2022-01-07	10.00	AAA/AAA	5.5	一般中期票据
18 新城控股 MTN001	2018-12-27	2021-12-28	10.00	AAA/AAA	7	一般中期票据
18 新城控股 PPN003	2018-12-14	2020-12-17	7.00	--/AAA	7	定向工具
18 新控 02	2018-11-05	2021-11-07	12.00	--/AAA	3.5	私募债
18 新控 05	2018-10-25	2022-10-29	21.60	AAA/AAA	5.9	一般公司债
18 新城控股 MTN003	2018-10-11	2021-10-15	11.00	AAA/AAA	5	一般中期票据
18 新城控股 SCP002	2018-09-21	2019-06-22	9.00	--/AAA	5.98	超短期融资债券
18 新城控股 MTN002	2018-09-13	2021-09-17	9.00	AAA/AAA	5.6	一般中期票据
18 新城控股 SCP001	2018-08-31	2019-06-01	15.00	--/AAA	6.24	超短期融资债券
18 新控 01	2018-08-16	2021-08-20	6.00	--/AAA	6	私募债
18 新城 1B	2018-06-04	2021-05-20	0.80	--/--	-	证监会主管 ABS
18 新城 1A	2018-06-04	2021-05-20	15.13	AAA/--	7.5	证监会主管 ABS
18 新城控股 PPN002	2018-04-26	2023-04-27	10.00	--/AAA	6.9	定向工具
18 新城控股 PPN001	2018-03-23	2023-03-26	8.00	--/AAA	7	定向工具
17 新城控股 ABN001 优先 A	2017-10-18	2035-10-23	15.00	AAA/--	6.38	交易商协会 ABN
17 新城控股 ABN001 优先 B	2017-10-18	2035-10-23	5.99	AAA/--	7.2	交易商协会 ABN

证券名称	发行日期	到期日期	发行规模(亿)	债项/主体评级	票面利率 (当期)%	证券类别
17 新城控股 ABN001 次	2017-10-18	2035-10-23	0.01	--/--	-	交易商协会 ABN
17 新城控股 MTN003	2017-07-12	2022-07-13	15.00	AAA/AAA	6	一般中期票据
17 新城控股 PPN001	2017-05-16	2022-05-17	20.00	--/AAA	6.3	定向工具
17 新城控股 MTN002	2017-04-13	2022-04-14	15.00	AAA/AAA	6	一般中期票据
17 新城控股 MTN001	2017-03-14	2022-03-16	15.00	AAA/AAA	7.2	一般中期票据
16 新城 05	2016-10-17	2021-10-17	25.00	AAA/AAA	4.41	私募债
16 新城 04	2016-09-12	2023-09-12	5.00	AAA/AAA	4.8	私募债
16 新城 03	2016-08-15	2021-08-15	20.00	AAA/AAA	4.48	私募债
16 新城 02	2016-03-29	2019-03-29	11.50	AAA/AAA	6.7	私募债
16 新城 01	2016-03-29	2019-03-29	18.50	AAA/AAA	6.7	私募债

(四) 发行人借款明细

1、主要银行借款情况

截至 2024 年末，发行人主要银行借款明细如下表所示：

图表6-64 发行人主要银行借款明细

借款主体	金融机构	余额(亿元)	利率	借款日期	到期日期	担保情况
常州新城宏昊商业管理有限公司	中国银行+邮储银行	9.90	5.50%	2023/6/7	2038/6/7	抵押、质押、保证
漳州恒煜房地产开发有限公司	工商银行	6.99	5.95%	2022/12/31	2027/12/31	抵押、质押、保证
常州新城万盛商业管理有限公司	建设银行	8.51	3.85%	2024/5/30	2034/4/30	抵押、质押、保证
南京新城旭晟商业经营管理有限公司	兴业银行	5.74	5.60%	2023/3/13	2035/3/10	抵押、保证
苏州丰盛房地产开发有限公司	渤海银行	5.64	7.80%	2022/6/8	2030/6/23	抵押、保证
上海新城创域房地产有限公司	上海农商行	5.80	5.25%	2020/12/29	2033/12/14	抵押、质押、保证
常州金坛万博房产经营管理有限公司	工商银行	6.35	4.95%	2024/5/25	2039/4/25	抵押、质押、保证
成都鸿嘉商业经营管理有限公司	大连银行	6.17	5.00%	2024/2/6	2034/1/11	抵押、质押、保证
合计		55.10	/	/	/	/

2、非传统融资

截至 2024 年末，发行人无夹层融资、明股实债情况。发行人的非传统融资

主要为信托借款，主要明细如下表所示：

图表6-65 发行人主要非传统融资明细

截至 2024 年末主要非标借款余额明细						
借款主体	金融机构	余额 (亿元)	利率	借款日期	到期日期	担保情况
淄博新城鸿拓房地产开发有限公司	山东信托	1.64	11%	2023/7/28	2025/7/25	抵押、质押、保证
南京新盈泽企业管理合伙企业（有限合伙）	爱建信托	0.31	9.00%	2022/1/14	2025/9/13	抵押、质押、保证
合计			/	/	/	/

十二、关联交易情况

（一）发行人的控股股东

图表6-66 截至 2024 年末发行人控股股东情况

控股股东	注册地	注册资本 (万元)	对本公司的持股比例(%)
富域发展集团有限公司	江苏	30,180.00	61.09

截至 2024 年末，新城控股的控股股东为富域发展，其基本情况参见本募集说明书第五章“企业基本情况”中第三节“公司控股股东和实际控制人情况”相关内容。

（二）发行人的实际控制人

截至 2024 年末，新城控股的实际控制人为王振华先生，其基本情况参见本募集说明书第五章“企业基本情况”中第三节“公司控股股东和实际控制人情况”相关内容。

（三）发行人的子公司

发行人共拥有控股子公司主要子公司基本情况参见本募集说明书第五章“企业基本情况”中第五节“发行人主要子公司情况及其主要经营情况”相关内容。

（四）发行人的合营和联营企业

发行人主要合营、联营公司基本情况参见本募集说明书第五章“企业基本情况”中第五节“发行人主要子公司情况及其主要经营情况”相关内容。

（五）其他关联方情况

图表6-67 截至 2024 年末发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
淮安新美龙置业有限公司	合营公司的子公司
温州新城恒裕房地产开发有限公司	合营公司的子公司

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

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
盛昇（上海）综合能源服务有限公司	联营公司的子公司
承盛（常州）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
滁州吾盛新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（如皋）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
北海吾盛新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（淮安）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
承盛（衢州）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（泗洪）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（连云港）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
承盛（随州）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
温州吾盛光伏能源有限公司	联营公司的子公司
吾盛（宿迁泗阳）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（宁波镇海）光伏科技有限公司	联营公司的子公司
铜陵吾盛新能源科技有限公司	联营公司的子公司
仙居吾盛光伏能源有限公司	联营公司的子公司
吾盛（襄阳）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
陕西承津吾盛新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（沧州）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
承盛（荆州）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（启东）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
进贤盛昶新能源科技有限公司	联营公司的子公司
承里（济宁）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
盛臻（扬中）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
安阳盛耀新能源科技有限公司	联营公司的子公司
承盛（昆明）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（上海）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
镇江吾盛光伏能源有限公司	联营公司的子公司
吾盛（徐州）光伏能源有限公司	联营公司的子公司
吾盛（海盐）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
蚌埠吾盛新能源科技有限公司	联营公司的子公司
阜阳吾盛新能源科技有限公司	联营公司的子公司
淮南吾盛新能源科技有限公司	联营公司的子公司

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
吾盛（宝应）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（西安）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
长沙吾盛新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（晋江）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
承盛（玉环）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（慈溪）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（湖州南浔）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（新沂）光伏能源有限公司	联营公司的子公司
钦州吾盛新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（义乌）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
淮北吾盛新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（泰安）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
宝鸡津北源新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（嘉兴桐乡）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（重庆）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（嵊州）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
延安吾盛新能源科技有限公司	联营公司的子公司
高邮吾盛光伏能源有限公司	联营公司的子公司
贵港吾盛新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（泰州）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
宿州吾盛新能源科技有限公司	联营公司的子公司
吾盛（肇庆四会）新能源科技有限公司	联营公司的子公司
汉中承里北能源科技有限公司	联营公司的子公司
六安吾盛新能源科技有限公司	联营公司的子公司
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	联营公司的子公司
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	联营公司的子公司
保定市爱之沙房地产开发有限公司	联营公司的子公司
宁波荣慈置业有限公司	联营公司的子公司
来安金弘新房地产有限公司	联营公司的子公司
太仓鸿郡房地产开发有限公司	联营公司的子公司
淮安市安良房地产开发有限公司	联营公司的子公司
北京景西房地产开发有限公司	联营公司的子公司

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
乐清昌悦置业有限公司	联营公司的子公司
镇江威信模块建筑有限公司	联营公司之子公司
天津和益住房租赁服务有限公司	联营公司的子公司
嘉兴稳信佰创信息咨询服务股份有限公司	联营公司的子公司
晋宁滇池置业有限公司	联营公司的子公司
盛局（上海）综合能源服务有限公司	联营公司的子公司
盛级（上海）综合能源服务有限公司	联营公司的子公司
新城发展控股有限公司	本公司间接控股股东
香港创拓发展有限公司	本公司间接控股股东
烟台市宜明润物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家叁贰企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家叁叁企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
盐城宝郡游乐服务有限公司	受同一最终控制方控制
西藏新城悦物业服务股份有限公司	受同一最终控制方控制
上海海之擎能源发展有限公司	受同一最终控制方控制
江苏新橙家企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
富域发展集团有限公司	受同一最终控制方控制
常州德润咨询管理有限公司	受同一最终控制方控制
江苏云柜网络技术有限公司	受同一最终控制方控制
香港宏盛发展有限公司	受同一最终控制方控制
江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	受同一最终控制方控制
常州悦盛咨询管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
新城发展投资有限公司	受同一最终控制方控制
上海新城万圣企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
吾行悦充（上海）科技服务有限公司	受同一最终控制方控制
包头市宁郡新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
扬州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
宝应新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
南宁多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
蚌埠新城多奇妙儿童娱乐有限公司	受同一最终控制方控制
上海新橙家零壹企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新北新橙家企业管理服务有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家贰捌企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家贰伍企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家贰零企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家壹捌企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家贰贰企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家壹柒企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家贰壹企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家壹玖企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家贰肆企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家贰叁企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家壹陆企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家壹伍企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
无锡新橙家零陆企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家贰陆企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
无锡新橙家零壹企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
无锡新橙家零捌企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新橙家贰柒企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
无锡新橙家零肆企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
苏州新橙家零贰企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
苏州新橙家零叁企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
无锡新橙家零伍企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
无锡新橙家零柒企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
无锡新橙家零玖企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
苏州百翔置业有限公司	2023 年 1 月 19 日之前为发行人合营企业
云南通泽置业有限公司	2023 年 4 月 10 日之前为发行人联营企业、 2023 年 4 月 10 日之后为发行人子公司
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	2023 年 4 月 10 日之前为发行人合营企业、 2023 年 4 月 10 日之后为发行人子公司
拉萨通富企业管理有限公司	2023 年 4 月 12 日之前为发行人合营企业
嘉善恒睿企业管理合伙企业（有限合伙）	2023 年 6 月 5 日之前为发行人合营企业

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
芜湖新中房置业有限责任公司	2023 年 8 月 29 日之前为发行人联营企业
重庆鼎华隆房地产开发有限公司	2023 年 9 月 8 日之前为发行人合营企业
江苏星轶影院管理有限公司	2023 年 11 月 21 日前为受同一最终控制方控制
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	2023 年 12 月 4 日之前为发行人联营企业、 2023 年 12 月 4 日之后为发行人子公司
苏州聿达德房地产咨询有限公司	2023 年 12 月 6 日之前为发行人联营企业、 2023 年 12 月 6 日之后为发行人子公司
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	2023 年 12 月 14 日之前为发行人合营企业
上海恒固房地产开发有限公司	2023 年 12 月 18 日之前为发行人合营企业
连云港恒盛置业有限公司	2024 年 3 月 14 日之前为发行人合营企业
惠州市富多利实业有限公司	2024 年 2 月 8 日之前为发行人联营企业
上海松铭房地产开发有限公司	2024 年 4 月 10 日之前为发行人合营企业、 2024 年 4 月 10 日之后为本集团子公司
南京新城广阅房地产有限公司	2024 年 5 月 22 日之前为发行人合营企业、 2024 年 5 月 22 日之后为发行人子公司
杭州滨通房地产开发有限公司	2024 年 8 月 20 日之前为发行人合营企业
唐山郡成房地产开发有限公司	2024 年 11 月 27 日之前为发行人合营企业
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	2024 年 12 月 26 日之前为发行人联营公司、 2024 年 12 月 26 日之后为发行人子公司

(六) 关联交易情况

1、发行人为关联方提供担保

图表6-68 截至 2024 年末发行人为关联方提供担保情况

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏州骁竣房地产开发有限公司	17,958.60	2020-7-27	2028-11-30	否
盐城鸿樾房地产开发有限公司	1,441.80	2021-5-17	2028-5-21	否
盐城濮东房地产开发有限公司	10,498.84	2021-12-15	2029-6-12	否
常州恒劲房地产开发有限公司	7,252.00	2021-12-8	2028-12-8	否
淮安新美龙置业有限公司	34,022.10	2022-12-28	2030-6-21	否
常州绿都房地产有限公司	17,669.70	2023-1-16	2032-1-15	否
张家港恒旭房地产开发有限公司	4,733.40	2023-12-29	2029-1-2	否
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	12,489.12	2021-7-20	2032-7-30	否

正鹏（广州）置业发展有限公司	44,202.40	2022-12-31	2025-12-31	否
佛山锦宏置业有限公司	34,124.70	2023-1-16	2026-1-16	否
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	2,400.00	2021-7-28	2027-7-26	否
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	29,052.10	2024-8-14	2037-8-14	否
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	3,243.06	2024-11-26	2034-12-31	否
绍兴驭远置业有限公司	4,923.31	2021-4-25	2027-2-23	否
南昌聚帆房地产开发有限公司	25,482.57	2021-10-11	2028-4-10	否
温州新城恒裕房地产开发有限公司	25,664.71	2021-10-18	2027-10-17	否
合计	275,158.41	-	-	-

2、发行人向关联方出售商品/提供劳务情况以及发行人从关联方采购商品/接受劳务情况

图表6-69 2022-2024 年发行人为关联方提供项目管理服务的情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	3,044.26
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	77.9	2,541.77
常州新城悦兴房地产开发有限公司	提供项目管理服务	933.63	66.82	2,402.97
常州祥泰房地产开发有限公司	提供项目管理服务	1972.55	270.83	1,701.98
云南通泽置业有限公司	提供项目管理服务	-	-	1,656.65
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	提供项目管理服务	80.75	12.45	1,441.08
鸿韵(江苏常州)实业投资有限公司	提供项目管理服务	670.18	39.83	1,360.89
台州锦昌置业有限公司	提供项目管理服务	-	-	1,334.25
太仓鸿郡房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	937.85	1,329.23
镇江恒祥房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	12.69	1,179.25
如皋市鸿鑫房地产有限公司	提供项目管理服务	-	-	1,025.27
常州恒旭房地产开发有限公司	提供项目管理服务	2.24	383.66	996.44
常州凯拓房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	348.82	973.22
日照亿昶房地产开发有限公司	提供项目管理服务	104.01	21.29	934.71
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	908.95
嘉善裕辰房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	786.13
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	提供项目管理服务	212.32	779.61	784.32
常州绿都房地产有限公司	提供项目管理服务	663.81	1,456.09	767.06

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	提供项目管理服务	447.28	240.06	752.89
南京新振城房地产开发有限公司	提供项目管理服务	217.59	-	709.51
阜阳中之环置业有限公司	提供项目管理服务	-	0.51	622.64
南昌聚帆房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	40.37	549.5
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	544.32
苏州胜悦房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	113.21	509.43
如皋市鸿璟房地产有限公司	提供项目管理服务	-	432.54	502.19
苏州兆达房地产开发有限公司	提供项目管理服务	251.89	49.06	487.24
天津市淀兴房地产开发有限公司	提供项目管理服务	125.56	12.8	481.76
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	84.49	473.54
常州恒劲房地产开发有限公司	提供项目管理服务	194.25	331.33	469.47
南京新劲联房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	1,189.62	445.56
保定市爱之山房地产开发有限公司	提供项目管理服务	227.74	446.86	440.01
佛山锦宏置业有限公司	提供项目管理服务	39.38	-	437.26
上海嘉禹置业有限公司	提供项目管理服务	-	42.48	425
绍兴驭远置业有限公司	提供项目管理服务	14.01	45.61	404.33
张家港市祥盛房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	389.09
台州驭远置业有限公司	提供项目管理服务	17.93	430.07	376.9
烟台恒睿房地产开发有限公司	提供项目管理服务	77.44	3.75	325.51
杭州新城松郡房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	317.93
南京新保弘房地产有限公司	提供项目管理服务	-	246.38	314.23
南通恒泽房地产有限公司	提供项目管理服务	182.33	404.5	301.99
济南世茂新纪元置业有限公司	提供项目管理服务	90.39	208.8	291.9
南宁招商汇泽房地产有限公司	提供项目管理服务	290.44	376.77	288.89
温州新城恒裕房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	2.7	275.01
张家港恒旭房地产开发有限公司	提供项目管理服务	64.54	-	264.72
芜湖新中房置业有限责任公司	提供项目管理服务	-	664.28	255.73
淮安瑞悦房地产开发有限公司	提供项目管理服务	155.18	174.94	242.81
南京旭新天置业有限公司	提供项目管理服务	26.81	437.76	222.45
淮安新美龙置业有限公司	提供项目管理服务	1.32	291.09	221.17
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	217.54
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	345.37	212.46
苏州正冠房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	67.83	212.41

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
北京新城金郡房地产开发有限公司	提供项目管理服务	0.38	0.46	200.23
重庆美城金房地产开发有限公司	提供项目管理服务	112.92	-	193.4
苏州聿雅房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	432.28	189.26
连云港恒盛置业有限公司	提供项目管理服务	-	0.98	174.11
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	提供项目管理服务	0.9	1.85	166.15
南京振新业房地产开发有限公司	提供项目管理服务	280.34	-	160.41
唐山荣禄房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	150.83	158.33
如皋市恒昱房地产有限公司	提供项目管理服务	-	38.49	152.4
淮安新碧房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	147.77
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	109.48
成都兴青房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	97.48
平湖市卓耀房地产开发有限公司	提供项目管理服务	28.15	148.08	88.78
淮安市恒淮房地产开发有限公司	提供项目管理服务	118.3	-	87.17
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	81.43
青岛慧鼎置业有限公司	提供项目管理服务	1.11	2.37	78.78
九江市悦祥房地产开发有限公司	提供项目管理服务	15.01	1.2	78.35
温州新城亿博房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	12.55	68.9
重庆亿臻房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	68.61
苏州正信置业发展有限公司	提供项目管理服务	0.68	-	66.05
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	64.27
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	提供项目管理服务	61.83	142.33	61.83
南京招锦弘新房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	416.04	50.68
唐山郡成房地产开发有限公司	提供项目管理服务	254.34	2.06	47.69
天津新城宝郡房地产开发有限公司	提供项目管理服务	61.6	71.12	41.34
常熟亿璟房地产有限公司	提供项目管理服务	-	-	38.02
上海融政新置业有限公司	提供项目管理服务	-	-	22.98
天津金拓房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	14.87	22.31
上海松铭房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	20.66
盐城鸿盛房地产开发有限公司	提供项目管理服务	1.92	53.41	20.4
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	19.31
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	17.53
乐清市梁荣置业有限公司	提供项目管理服务	-	-	14.15
天津新城悦茂房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	14.09

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	12.45
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	提供项目管理服务	161.17	-	11.85
合肥新城创域房地产有限公司	提供项目管理服务	-	5.04	5.55
长沙梦茂置业有限公司	提供项目管理服务	11.13	1.84	4.65
盐城鸿樾房地产开发有限公司	提供项目管理服务	5.01	3.73	3
长沙茂想置业有限公司	提供项目管理服务	620.4	-	2.96
天津俊安房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	2.14	2.74
武汉恒烨房地产开发有限公司	提供项目管理服务	0.66	0.86	1.41
东台市新碧房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	0.97
莒县悦隽置业有限公司	提供项目管理服务	0.49	-	0.85
聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	提供项目管理服务	0.36	0.69	0.49
南通市鸿茂房地产有限公司	提供项目管理服务	-	87.62	-
南通招鑫置业有限公司	提供项目管理服务	4.49	162.17	-
镇江悦璟房地产开发有限公司	提供项目管理服务	58.2	-	-
邳州珍宝岛房地产有限公司	提供项目管理服务	8.34	-	-
邳州锦道房地产开发有限公司	提供项目管理服务	10.78	-	-
黄冈市碧达房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	23.25	-
常州亿泰房地产开发有限公司	提供项目管理服务	8.12	-	-
苏州盛玺房地产有限公司	提供项目管理服务	0.37	-	-
平湖恒璟房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	37.35	-
上海雅居睿房地产开发有限公司	提供项目管理服务	334.91	-	-
成都市美曜房地产开发有限公司	提供项目管理服务	237.69	-	-
常州东南经济开发有限公司	提供项目管理服务	47.17	-	-
苏州骁竣房地产开发有限公司	提供项目管理服务	4.91	-	-
常熟中置房地产有限公司	提供项目管理服务	0.9	-	-
嘉善尚湾房地产开发有限公司	提供项目管理服务	0.66	-	-
成都融辉桥宇置业有限公司	提供项目管理服务	0.58	-	-
盐城濮东房地产开发有限公司	提供项目管理服务	3.84	-	-
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	提供项目管理服务	53.28	1,969.33	-
金华新城亿佳房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	1,369.81	-
淮安市安良房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	471.7	-
长沙乾璟置业有限公司	提供项目管理服务	141.51	393.08	-
南京新城广阅房地产有限公司	提供项目管理服务	-	269.81	-

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	217.11	-
北京悦创房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	187.39	-
重庆蓝波湾置业有限公司	提供项目管理服务	139.08	156.61	-
南通市鼎熹置业有限公司	提供项目管理服务	-	140.58	-
漯河市鸿耀置业有限公司	提供项目管理服务	-	81.47	-
宁波悦隆房地产开发有限公司	提供项目管理服务	330.19	56.6	-
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	55.25	-
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	提供项目管理服务	34.31	25.73	-
镇江颐发房地产开发有限公司	提供项目管理服务	31.2	13.39	-
嘉善盛泰置业有限公司	提供项目管理服务	249.46	8.55	-
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	提供项目管理服务	3.08	3.08	-
正鹏（广州）置业发展有限公司	提供项目管理服务	1.15	0.84	-
青岛慧泰置业有限公司	提供项目管理服务	-	0.46	-
青岛达铭房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	0.2	-

图表6-70 2022-2024 年发行人为关联方提供设计及采购服务的情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
温州新城亿博房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	77.01	227.33	13,131.71
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	2,120.43	3,184.39	5,876.44
云南通泽置业有限公司	提供设计及采购服务	-	-	2,598.13
盐城鸿盛房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	3.84	3,507.52	1,301.33
佛山锦宏置业有限公司	提供设计及采购服务	1,647.07	2,942.01	1,008.86
常州新城悦兴房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	158.51	984.12
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	332.91	770.47	624.67
烟台恒睿房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	1,034.90	56.89	550.02
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	41.17	415.46	413.11
台州锦昌置业有限公司	提供设计及采购服务	-	66.33	281.17
成都兴青房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	2,414.63	1,504.89	136.39
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	654.71	442.68	132.80
平湖市卓耀房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	46.18	105.88
南京新振城房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	9.98	102.58

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
南京振新业房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	28.13	102.38
常州恒旭房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	45.83	101.84
武汉恒烨房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	531.59	682.69	101.31
淮安瑞悦房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	45.62	84.21
南通恒泽房地产有限公司	提供设计及采购服务	-	88.78	79.38
潍坊亿昌房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	74.72
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	82.42	73.68
苏州聿雅房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	8.48	73.40
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	177.48	72.77
南京招锦弘新房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	3.90	63.83
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	19.56	62.60
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	57.31
镇江恒祥房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	30.38	53.49
南京新劲联房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	115.98	52.94
南昌聚帆房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	5.93	48.12
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	4.32	36.49
镇江颐发房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	33.00
平湖恒璟房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	19.07	32.14
北京悦创房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	29.21
常州绿都房地产有限公司	提供设计及采购服务	-	13.08	28.25
南京旭新天置业有限公司	提供设计及采购服务	-	39.14	28.19
南通市鸿茂房地产有限公司	提供设计及采购服务	-	30.29	28.12
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	424.23	544.59	25.43
张家港恒旭房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	25.00
晋宁滇池置业有限公司	提供设计及采购服务	-	-	24.91
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	24.68
盛供（上海）综合能源服务有限公司	提供设计及采购服务	-	-	20.75
盛局（上海）综合能源服务有限公司	提供设计及采购服务	-	-	18.87
盛塑（上海）综合能源服务有限公司	提供设计及采购服务	-	-	18.87
吾盛（上海）综合能源服务有限公司	提供设计及采购服务	4,045.01	-	18.87
盐城濮东房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	16.58	18.63
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	41.69	16.19
盛级（上海）综合能源服务有限公司	提供设计及采购服务	-	-	16.04

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
镇江悦璟房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	15.56
北京新城金郡房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	15.23
盐城鸿樾房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	14.78
盛统（上海）综合能源服务有限公司	提供设计及采购服务	-	-	14.15
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	7.72	13.89
苏州正冠房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	17.88	13.21
漯河市鸿耀置业有限公司	提供设计及采购服务	-	-	12.98
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	11.60
天津市淀兴房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	8.67
太仓鸿郡房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	17.31	7.52
乐清市梁荣置业有限公司	提供设计及采购服务	-	-	6.37
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	131.37	4.72
苏州晟铭房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	16.60	4.15
成都市鸿卓房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	3.64
淮安新碧房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	3.11
天津新城悦茂房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	2.83
南宁招商汇泽房地产有限公司	提供设计及采购服务	-	50.12	1.49
南京新保弘房地产有限公司	提供设计及采购服务	-	-	0.91
唐山郡成房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	7.90	-
保定市爱之山房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	10.94	-
宁波悦隆房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	7.66	-
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	634.81	3,024.17	-
日照亿昶房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	370.95	665.04	-
保定市爱之沙房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	57.78	-
正鹏（广州）置业发展有限公司	提供设计及采购服务	589.95	41.71	-
淮安新美龙置业有限公司	提供设计及采购服务	-	13.46	-
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	提供设计及采购服务	-	4.11	10.50
吾盛（上海）能源科技有限公司	提供设计及采购服务	1,946.85	-	-
西藏新城悦物业服务股份有限公司	提供设计及采购服务	2.69	-	-

图表6-71 2022-2024 年关联方为发行人提供劳务或商品的情况

单位：万元

关联方	2024 年度	2023 年度	2022 年度
西藏新城悦物业服务股份有限公司	34,254.43	58,355.51	89,259.28
帕客（常州）智能科技有限公司	-	1,335.36	2,403.09
吾盛（上海）能源科技有限公司	693.85	708.40	2,298.66
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	-	-	924.93
常州绿都房地产有限公司	83,814.27	355.95	813.08
威信广厦模块住宅工业有限公司	-	2,351.65	720.51
镇江威信模块建筑有限公司	-	-	636.08
吾盛（天津）新能源科技有限公司	295.67	260.53	432.90
鼎信长城投资管理集团有限公司	12.12	55.42	210.00
吾盛（上海）新能源科技有限公司	30.42	90.90	149.25
上海任素数码科技有限公司	57.02	36.74	119.25
吾盛（海盐）新能源科技有限公司	28.55	31.89	29.44
吾盛（宝应）新能源科技有限公司	26.25	35.84	20.97
吾盛（嵊州）新能源科技有限公司	20.48	23.54	18.07
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	-	-	12.56
合肥新城创域房地产有限公司	-	-	-
上海佳朋房地产开发有限公司	-	-	-
镇江颐发房地产开发有限公司	-	-	-
北京景西房地产开发有限公司	-	-	-
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	-	-	-
上饶耀翔置业有限公司	-	-	-
江苏星轶影院管理有限公司	-	-	-
吾盛(湖州南浔)新能源科技有限公司	-	-	-
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	-	2,692.29	-
盛塑（上海）综合能源服务有限公司	597.67	1,912.85	-
盛统（上海）综合能源服务有限公司	582.11	1,097.00	-
盛供（上海）综合能源服务有限公司	564.08	922.55	-
富城发展集团有限公司	1,085.99	614.21	-
吾盛（上海）综合能源服务有限公司	550.27	507.07	-
保定市爱之山房地产开发有限公司	-	475.08	-
南昌聚帆房地产开发有限公司	-	300.00	-
北京悦创房地产开发有限公司	-	198.63	-
常州恒旭房地产开发有限公司	-	170.27	-
重庆蓝波湾置业有限公司	-	153.92	-
常州德润咨询管理有限公司	271.50	153.55	-
天津市淀兴房地产开发有限公司	-	19.50	-
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	4,932.05	-	-
盛苇（上海）综合能源服务有限公司	308.39	-	-
盛庸（上海）综合能源服务有限公司	207.87	-	-
盛槌（上海）综合能源服务有限公司	175.02	-	-
盛嵩（上海）综合能源服务有限公司	169.13	-	-
盛铮（上海）综合能源服务有限公司	153.56	-	-
盛崧（上海）综合能源服务有限公司	142.74	-	-
盛围（上海）综合能源服务有限公司	133.85	-	-

盛韵（上海）综合能源服务有限公司	129.29	-	-
吾盛（盐城）新能源科技有限公司	124.42	-	-
盛昇（上海）综合能源服务有限公司	121.76	-	-
承盛（常州）新能源科技有限公司	120.25	-	-
滁州吾盛新能源科技有限公司	103.63	-	-
吾盛（如皋）新能源科技有限公司	80.09	-	-
北海吾盛新能源科技有限公司	76.73	-	-
吾盛（淮安）新能源科技有限公司	67.33	-	-
承盛（衢州）新能源科技有限公司	64.99	-	-
吾盛（泗洪）新能源科技有限公司	58.12	-	-
吾盛（连云港）新能源科技有限公司	57.77	-	-
承盛（随州）新能源科技有限公司	52.03	-	-
温州吾盛光伏能源有限公司	47.87	-	-
吾盛（宿迁泗阳）新能源科技有限公司	47.85	-	-
吾盛（宁波镇海）光伏科技有限公司	45.72	-	-
铜陵吾盛新能源科技有限公司	45.58	-	-
仙居吾盛光伏能源有限公司	43.02	-	-
吾盛（襄阳）新能源科技有限公司	42.06	-	-
陕西承津吾盛新能源科技有限公司	40.87	-	-
吾盛（沧州）新能源科技有限公司	40.37	-	-
承盛（荆州）新能源科技有限公司	37.41	-	-
吾盛（启东）新能源科技有限公司	36.81	-	-
进贤盛昶新能源科技有限公司	34.79	-	-
承里（济宁）新能源科技有限公司	34.74	-	-
盛臻（扬中）新能源科技有限公司	33.90	-	-
安阳盛耀新能源科技有限公司	33.65	-	-
承盛（昆明）新能源科技有限公司	31.97	-	-
镇江吾盛光伏能源有限公司	29.76	-	-
吾盛（徐州）光伏能源有限公司	28.79	-	-
蚌埠吾盛新能源科技有限公司	27.62	-	-
阜阳吾盛新能源科技有限公司	27.27	-	-
淮南吾盛新能源科技有限公司	26.83	-	-
吾盛（西安）新能源科技有限公司	25.31	-	-
长沙吾盛新能源科技有限公司	25.14	-	-
吾盛（晋江）新能源科技有限公司	24.93	-	-
承盛（玉环）新能源科技有限公司	23.94	-	-
吾盛（慈溪）新能源科技有限公司	23.71	-	-
吾盛（湖州南浔）新能源科技有限公司	23.25	-	-
吾盛（新沂）光伏能源有限公司	23.18	-	-
钦州吾盛新能源科技有限公司	22.40	-	-
吾盛（义乌）新能源科技有限公司	21.96	-	-
淮北吾盛新能源科技有限公司	21.92	-	-
吾盛（泰安）新能源科技有限公司	21.88	-	-
宝鸡津北源新能源科技有限公司	21.45	-	-
吾盛（嘉兴桐乡）新能源科技有限公司	21.11	-	-
吾盛（重庆）新能源科技有限公司	20.56	-	-

延安吾盛新能源科技有限公司	19.76	-	-
高邮吾盛光伏能源有限公司	19.10	-	-
贵港吾盛新能源科技有限公司	18.56	-	-
吾盛（泰州）新能源科技有限公司	18.02	-	-
宿州吾盛新能源科技有限公司	17.62	-	-
吾盛（肇庆四会）新能源科技有限公司	16.57	-	-
汉中承里北能源科技有限公司	15.06	-	-
六安吾盛新能源科技有限公司	10.99	-	-
江苏新橙家企业管理有限公司	1,463.97	-	-
上海新橙家零壹企业管理有限公司	21.51	-	-
常州新北新橙家企业管理服务有限公司	3.24	-	-
常州新橙家贰捌企业管理有限公司	3.23	-	-
常州新橙家贰伍企业管理有限公司	2.04	-	-
常州新橙家贰零企业管理有限公司	2.00	-	-
常州新橙家壹捌企业管理有限公司	1.57	-	-
常州新橙家贰贰企业管理有限公司	1.51	-	-
常州新橙家壹柒企业管理有限公司	1.46	-	-
常州新橙家贰壹企业管理有限公司	1.36	-	-
常州新橙家壹玖企业管理有限公司	0.75	-	-
常州新橙家贰肆企业管理有限公司	0.74	-	-
常州新橙家贰叁企业管理有限公司	0.73	-	-
常州新橙家壹陆企业管理有限公司	0.60	-	-
常州新橙家壹伍企业管理有限公司	0.59	-	-
无锡新橙家零陆企业管理有限公司	0.41	-	-
常州新橙家贰陆企业管理有限公司	0.40	-	-
无锡新橙家零壹企业管理有限公司	0.30	-	-
无锡新橙家零捌企业管理有限公司	0.16	-	-
常州新橙家贰柒企业管理有限公司	0.13	-	-
无锡新橙家零肆企业管理有限公司	0.10	-	-
苏州新橙家零贰企业管理有限公司	0.07	-	-
苏州新橙家零叁企业管理有限公司	0.06	-	-
无锡新橙家零伍企业管理有限公司	0.06	-	-
无锡新橙家零柒企业管理有限公司	0.03	-	-
无锡新橙家零玖企业管理有限公司	0.03	-	-

3、发行人收到关联方计息资金/发行人向关联方提供计息资金

图表6-72 2022-2024 年发行人收到关联方计息资金情况

单位：万元

关联方	2024 年度	2023 年度	2022 年度
江苏云柜网络技术有限公司	-	78,241.84	633,004.05
香港宏盛发展有限公司	357,345.39	129,845.42	419,797.89
新城发展投资有限公司	147,890.00	62,581.12	182,618.48

关联方	2024 年度	2023 年度	2022 年度
富域发展集团有限公司	67,487.96	126,662.22	86,798.68
南通市鼎熹置业有限公司	-	-	26,251.13
南昌聚帆房地产开发有限公司	-	-	11,972.95
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	-	-	7,517.31
苏州兆达房地产开发有限公司	-	-	6,800.23
北京新城金郡房地产开发有限公司	-	-	1,991.44
南京新劲联房地产开发有限公司	-	38,750.00	-
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	-	1,775.00	-
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	-	338.54	-
宁波悦隆房地产开发有限公司	-	28.70	-
西藏新城悦物业服务股份有限公司	15,105.00	-	-
合计	587,828.35	438,222.84	1,376,752.16

图表6-73 2022-2024 年发行人向关联方提供计息资金情况

关联方	2024 年度	2023 年度	2022 年度
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	-	-	51,618.12
南昌聚帆房地产开发有限公司	-	-	25,839.11
北京新城金郡房地产开发有限公司	-	-	16,908.30
南通市鼎熹置业有限公司	-	-	1,591.44
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	-	2,059.28	-
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	-	188.54	-
宁波悦隆房地产开发有限公司	-	29.77	-
南京新劲联房地产开发有限公司	-	14.34	-
合计	-	2,291.94	95,956.97

3、关联方向发行人提供资本金

2022-2024 年，关联方未向发行人提供资本金。

5、发行人应付关联方利息

图表6-74 2022-2024 年发行人应付关联方利息情况

单位：万元

关联方	2024 年度	2023 年度	2022 年度
江苏云柜网络技术有限公司	1,099.15	33,620.11	32,523.50
富域发展集团有限公司	4,661.84	3,309.41	14,742.34
香港宏盛发展有限公司	14,441.99	2,752.45	6,209.75
新城发展投资有限公司	9,962.07	5,409.45	3,899.17
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	10,875.83	-	-
常州悦盛咨询管理有限公司	7,551.18	-	-
江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	5,983.02	-	-
合计	54,575.07	45,091.42	57,374.75

上述款项主要为计息款项，利率为 8.00%。

6、发行人向关联方出售子公司

2022-2024 年，发行人未向关联方出售子公司。

7、发行人向关联方购买股权

2022-2024 年，发行人未向关联方购买股权。

8、关联方向发行人子公司减资

2022-2024 年，关联方不存在向发行人子公司减资的情形。

9、发行人支付关联方关键管理人员薪酬

图表6-75 2022-2024 年发行人支付关联方关键管理人员薪酬情况

单位：万元

关联方	2024 年度	2023 年度	2022 年度
关键管理人员薪酬	1,253.18	1,516.00	2,352.21

10、发行人其他应收、应付关联方款项

(1) 新城控股应收关联方款项明细如下：

图表6-76 2022-2024 年末发行人应收关联方款项主要情况

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年末	2023 年末	2022 年末

应收账款	镇江恒祥房地产开发有限公司	250.00	1,250.00	1,445.38
应收账款	来安金弘新房地产有限公司	1,227.04	1,227.04	1,425.04
应收账款	北京悦创房地产开发有限公司	843.40	884.03	1,176.97
应收账款	烟台恒睿房地产开发有限公司	-	371.36	673.22
应收账款	新昌县富高置业有限公司	560.00	560.00	560.00
应收账款	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	194.75	353.12	493.32
应收账款	芜湖新中房置业有限责任公司	-	-	269.82
应收账款	温州新城亿博房地产开发有限公司	-	-	256.00
应收账款	南京新劲联房地产开发有限公司	-	-	253.33
应收账款	成都市美曜房地产开发有限公司	-	-	249.81
应收账款	聊城铜锣湾房地产开发有限公司	46.66	-	154.22
应收账款	威信广厦模块住宅工业有限公司	-	-	119.26
应收账款	南京新保弘房地产有限公司	-	-	116.23
应收账款	南京弘新房地产开发有限公司	-	-	114.28
应收账款	武汉恒烨房地产开发有限公司	78.54	139.66	78.88
应收账款	绍兴驭远置业有限公司	6.79	43.95	72.67
应收账款	台州驭远置业有限公司	-	1.47	71.34
应收账款	南昌市政融洪政置业有限公司	-	56.52	56.52
应收账款	杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	-	23.09	55.86
应收账款	常州绿都房地产有限公司	355.95	363.99	50.18
应收账款	晋宁滇池置业有限公司	-	44.00	44.00
应收账款	天津新城宝郡房地产开发有限公司	0.49	118.11	43.32
应收账款	九江市悦祥房地产开发有限公司	-	34.64	36.59
应收账款	天津新城悦茂房地产开发有限公司	15.13	27.13	27.13
应收账款	惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	572.61	431.61	26.96
应收账款	上海融政新置业有限公司	-	24.36	24.36
应收账款	天津金拓房地产开发有限公司	-	-	23.65
应收账款	淮安新美龙置业有限公司	-	14.27	22.93
应收账款	盛供（上海）综合能源服务有限公司	-	3,298.45	22.00
应收账款	吾盛（上海）综合能源服务有限公司	1,312.64	20.00	20.00
应收账款	盛局（上海）综合能源服务有限公司	-	20.00	20.00
应收账款	盛塑（上海）综合能源服务有限公司	-	20.00	20.00
应收账款	南通恒泽房地产有限公司	1,030.76	-	19.10
应收账款	盛级（上海）综合能源服务有限公司	-	17.00	17.00
应收账款	苏州聿雅房地产开发有限公司	-	25.52	16.54
应收账款	温岭新城恒祥房地产开发有限公司	-	380.28	16.00

应收账款	盛统（上海）综合能源服务有限公司	-	176.92	15.00
应收账款	南昌聚帆房地产开发有限公司	-	-	14.10
应收账款	漯河市鸿耀置业有限公司	-	13.76	13.76
应收账款	温州新城恒裕房地产开发有限公司	0.29	-	4.89
应收账款	宁波悦隆房地产开发有限公司	0.13	13.66	4.46
应收账款	成都市鸿卓房地产开发有限公司	-	-	3.86
应收账款	重庆蓝波湾置业有限公司	-	2.04	2.04
应收账款	重庆天联置业有限责任公司	-	-	1.80
应收账款	成都兴青房地产开发有限公司	340.69	112.73	0.43
应收账款	太仓鸿郡房地产开发有限公司	0.60	-	-
应收账款	泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	21.14	-	-
应收账款	盐城鸿樾房地产开发有限公司	1.80	185.73	-
应收账款	台州锦昌置业有限公司	19.47	-	-
应收账款	青岛慧成置业有限公司	140.71	61.85	-
应收账款	南京新振城房地产开发有限公司	230.64	-	-
应收账款	南京振新业房地产开发有限公司	297.16	11.84	-
应收账款	平湖恒璟房地产开发有限公司	-	20.22	-
应收账款	芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	-	3.26	-
应收账款	张家港恒旭房地产开发有限公司	-	13.83	-
应收账款	泰安新城悦泰房地产开发有限公司	-	50.91	-
应收账款	保定市爱之山房地产开发有限公司	0.43	318.01	-
应收账款	吾盛（天津）新能源科技有限公司	-	156.00	-
应收账款	保定市爱之沙房地产开发有限公司	-	61.25	-
应收账款	正鹏（广州）置业发展有限公司	-	45.10	-
应收账款	绍兴豪湖房地产开发有限公司	29.50	36.37	-
应收账款	如皋市恒昱房地产有限公司	0.29	22.31	-
应收账款	长沙茂想置业有限公司	-	12.85	-
应收账款	南宁招商汇泽房地产有限公司	-	11.06	-
应收账款	盐城濮东房地产开发有限公司	4.07	5.93	-
应收账款	温岭新城恒悦房地产开发有限公司	1.78	1.96	-
应收账款	吾盛（嵊州）新能源科技有限公司	-	0.45	-
应收账款	常州亿泰房地产开发有限公司	1,889.54	-	-
应收账款	吾盛（上海）能源科技有限公司	978.83	-	-
应收账款	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	749.61	-	-
应收账款	日照亿昶房地产开发有限公司	582.73	-	-
应收账款	常州新城悦兴房地产开发有限公司	574.29	-	-

应收账款	温州新城鸿宇房地产开发有限公司	544.15	-	-
应收账款	常州祥泰房地产开发有限公司	373.54	-	-
应收账款	张家港市祥盛房地产开发有限公司	368.09	-	-
应收账款	唐山荣禄房地产开发有限公司	327.71	-	-
应收账款	重庆亿臻房地产开发有限公司	296.92	-	-
应收账款	上海雅居睿房地产开发有限公司	284.00	-	-
应收账款	重庆美城金房地产开发有限公司	278.85	-	-
应收账款	淮安新碧房地产开发有限公司	119.31	-	-
应收账款	淮安市恒淮房地产开发有限公司	112.20	-	-
应收账款	嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	76.80	-	-
应收账款	常熟亿璟房地产有限公司	72.73	-	-
应收账款	苏州正信置业发展有限公司	70.74	-	-
应收账款	邳州市碧桂园房地产开发有限公司	66.41	-	-
应收账款	淮安瑞悦房地产开发有限公司	63.01	-	-
应收账款	镇江悦璟房地产开发有限公司	61.69	-	-
应收账款	长沙乾璟置业有限公司	50.00	-	-
应收账款	济南世茂新纪元置业有限公司	47.90	-	-
应收账款	荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	25.65	-	-
应收账款	合肥盛卓房地产开发有限公司	23.49	-	-
应收账款	长沙梦茂置业有限公司	16.73	-	-
应收账款	镇江颐发房地产开发有限公司	15.73	-	-
应收账款	乐清市梁荣置业有限公司	15.00	-	-
应收账款	青岛慧鼎置业有限公司	8.58	-	-
应收账款	杭州新城松郡房地产开发有限公司	8.47	-	-
应收账款	南通招鑫置业有限公司	4.76	-	-
应收账款	常州恒旭房地产开发有限公司	1.58	-	-
应收账款	常熟中置房地产有限公司	0.96	-	-
应收账款	嘉善尚湾房地产开发有限公司	0.70	-	-
应收账款	成都融辉桥宇置业有限公司	0.62	-	-
应收账款	北京新城金郡房地产开发有限公司	0.40	-	-
应收账款	苏州盛玺房地产有限公司	0.39	-	-
应收账款	聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	0.38	-	-
应收账款	常州恒劲房地产开发有限公司	0.34	-	-
其他应收款	淮安市尚诚置业发展有限公司	111,147.75	107,347.75	107,607.79
其他应收款	正鹏（广州）置业发展有限公司	68,200.07	73,391.69	73,650.14

其他应收款	北京景西房地产开发有限公司	68,120.85	68,120.85	69,170.85
其他应收款	成都兴青房地产开发有限公司	46,978.68	66,076.65	63,829.96
其他应收款	南京振新业房地产开发有限公司	52,557.60	52,287.34	53,453.29
其他应收款	上海佳朋房地产开发有限公司	51,913.38	51,913.38	51,913.38
其他应收款	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	10,837.58	18,897.95	45,758.78
其他应收款	南京新振城房地产开发有限公司	19,611.84	38,635.57	43,479.68
其他应收款	武汉恒烨房地产开发有限公司	38,819.95	41,233.47	41,442.99
其他应收款	天津新城宝郡房地产开发有限公司	9,897.63	25,863.81	40,720.21
其他应收款	正盛（广州）置业发展有限公司	38,131.94	42,111.94	38,131.94
其他应收款	烟台恒睿房地产开发有限公司	45,119.28	36,686.06	34,749.23
其他应收款	杭州驭徽置业有限公司	20,367.53	32,372.33	33,807.53
其他应收款	苏州百翔置业有限公司	-	-	30,272.27
其他应收款	南京新劲联房地产开发有限公司	-	-	26,235.79
其他应收款	苏州聿雅房地产开发有限公司	11,194.72	11,684.72	23,796.82
其他应收款	威信广厦模块住宅工业有限公司	22,058.73	22,015.43	22,880.74
其他应收款	南昌市政融洪政置业有限公司	22,849.31	22,849.31	22,849.31
其他应收款	南京新保弘房地产有限公司	20,921.02	21,363.36	21,703.88
其他应收款	上海碧沅投资管理有限公司	21,591.77	21,591.77	21,591.77
其他应收款	上海曼翊企业管理有限公司	19,256.22	19,256.22	19,256.22
其他应收款	杭州聚帆企业管理有限公司	23,365.75	22,935.13	18,314.19
其他应收款	保定市爱之谷置业有限公司	14,415.54	24,605.30	17,500.30
其他应收款	九江市悦祥房地产开发有限公司	12,363.04	13,623.89	16,780.45
其他应收款	上海雅居睿房地产开发有限公司	-	-	16,644.90
其他应收款	天津新城悦茂房地产开发有限公司	16,408.24	15,805.31	15,803.55

其他应收款	南京招锦弘新房地产开发有限公司	5,423.18	8,777.04	15,777.04
其他应收款	淄博华云创佳置业有限公司	15,000.00	15,000.00	15,000.00
其他应收款	芜湖新中房置业有限责任公司	-	-	14,916.38
其他应收款	衢州亿佳企业管理有限公司	13,589.21	14,825.84	14,816.39
其他应收款	如皋市恒昱房地产有限公司	7,356.13	12,913.63	13,590.57
其他应收款	台州新城鸿盛企业管理有限公司	7,781.82	10,150.30	13,411.04
其他应收款	南通市鸿茂房地产有限公司	-	-	13,203.91
其他应收款	成都市鸿卓房地产开发有限公司	1,732.26	2,557.20	12,472.59
其他应收款	北京悦创房地产开发有限公司	-	3,582.82	11,209.36
其他应收款	常州绿都房地产有限公司	-	11,180.00	11,180.00
其他应收款	镇江广丰房地产有限公司	10,890.71	10,890.71	10,890.71
其他应收款	青岛双城房地产有限公司	10,572.97	10,412.03	10,412.03
其他应收款	常州新城鸿茂房地产开发有限公司	9,145.18	8,970.18	10,282.68
其他应收款	南昌聚帆房地产开发有限公司	-	-	10,191.99
其他应收款	南宁招商汇泽房地产有限公司	7,535.48	9,639.41	10,173.21
其他应收款	重庆鼎华隆房地产开发有限公司	-	-	7,889.03
其他应收款	济南世茂新纪元置业有限公司	7,750.00	7,750.00	7,750.00
其他应收款	广州市方圆乐杰实业投资有限公司	7,320.73	7,320.73	7,257.03
其他应收款	重庆蓝波湾置业有限公司	4,112.13	4,112.13	6,561.39
其他应收款	南通建秀咨询管理有限公司	1,000.00	6,250.00	6,250.00
其他应收款	太仓市鑫璟房地产开发有限公司	-	1,284.49	6,061.15
其他应收款	南京崇茂置业有限公司	5,568.75	5,568.75	5,568.75
其他应收款	昆明新城亿崧房地产开发有限公司	-	-	5,453.80
其他应收款	漯河市鸿耀置业有限公司	5,074.03	5,074.03	5,074.03

其他应收款	淮安新美龙置业有限公司	-	-	4,585.54
其他应收款	惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	4,446.95	4,405.10	4,405.10
其他应收款	镇江恒祥房地产开发有限公司	2,170.74	2,347.87	4,145.49
其他应收款	上海栖荔企业管理有限公司	-	-	2,479.80
其他应收款	苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	-	-	2,017.88
其他应收款	苏州金涵泽商务信息咨询有限公司	-	-	1,980.00
其他应收款	苏州聿达德房地产咨询有限公司	-	-	1,820.93
其他应收款	来安金弘新房地产有限公司	1,471.59	1,471.59	1,768.59
其他应收款	平湖恒璟房地产开发有限公司	-	1,717.18	1,717.18
其他应收款	南通恒泽房地产有限公司	-	-	1,714.11
其他应收款	惠州市富多利实业有限公司	-	1,500.00	1,500.00
其他应收款	嘉兴稳信佰创信息咨询服务有限 公司	-	-	1,322.88
其他应收款	镇江亿腾房地产开发有限公司	446.93	1,045.07	1,044.57
其他应收款	南京弘新房地产开发有限公司	-	731.99	666.39
其他应收款	天津金拓房地产开发有限公司	-	-	572.81
其他应收款	上海铭崧企业管理有限公司	-	200.10	200.10
其他应收款	芜湖华强新城吾悦商业管理有限 公司	99.70	97.14	101.12
其他应收款	盐城濮东房地产开发有限公司	336.68	122.36	35.06
其他应收款	鼎信长城投资管理集团有限公司	-	-	35.00
其他应收款	常熟新城悦欣房地产开发有限公司	-	-	21.55
其他应收款	吾盛（天津）新能源科技有限公 司	12.01	20.96	9.47
其他应收款	拉萨通富企业管理有限公司	-	-	1.75
其他应收款	保定市爱之山房地产开发有限公司	-	-	0.16
其他应收款	嘉善恒睿企业管理合伙企业（有 限合伙）	-	-	0.12

其他应收款	温岭新城恒祥房地产开发有限公司	-	-	0.09
其他应收款	温州悦锦企业管理有限公司	118,715.64	17,061.02	-
其他应收款	泰安新城悦泰房地产开发有限公司	4,575.73	5,785.52	-
其他应收款	宁波悦隆房地产开发有限公司	760.98	-	-
其他应收款	青岛达铭房地产开发有限公司	131.31	-	-
其他应收款	宁波荣慈置业有限公司	1.06	-	-
其他应收款	绍兴豪湖房地产开发有限公司	-	5,611.23	-
其他应收款	杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	-	3,902.00	-
其他应收款	张家港恒旭房地产开发有限公司	2,968.18	1,454.08	-
其他应收款	上海玺越房地产开发有限公司	44.80	68.15	-
其他应收款	南通市鼎熹置业有限公司	21.29	21.29	-
其他应收款	上海钦波置业有限公司	-	3.69	-
其他应收款	绍兴保骏置地有限公司	12,391.70	-	-
其他应收款	天津璞宏房地产开发有限公司	6,503.00	-	-
其他应收款	南通恒耀房地产开发有限公司	5,409.62	-	-
其他应收款	青岛慧泰置业有限公司	1,400.00	-	-
其他应收款	上海融政新置业有限公司	874.23	-	-
其他应收款	天津新城璞晖房地产开发有限公司	141.51	-	-
其他应收款	绍兴驭远置业有限公司	77.00	-	-
其他应收款	上海顺奚企业管理合伙企业（有限合伙）	20.53	-	-
其他应收款	保定市爱之沙房地产开发有限公司	15.68	-	-
其他应收款	天津璞华贸易有限公司	4.48	-	-
合计		1,064,718.63	1,065,582.50	1,257,036.99

（2）新城控股应付股利情况如下：

2024 年末，公司关联方交易中不涉及应付股利情况。

(3) 新城控股应付关联方款项明细如下:

图表6-77 2022-2024 年末发行人应付关联方款项主要情况

单位: 万元

项目名称	关联方	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付账款	西藏新城悦物业服务股份有限公司	83,143.11	28,700.08	44,958.68
应付账款	吾盛(上海)能源科技有限公司	882.99	583.08	1,008.89
应付账款	上饶鸿瑄房地产开发有限公司	-	-	804.37
应付账款	泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	211.55	211.55	211.55
应付账款	上海任素数码科技有限公司	45.71	25.20	81.65
应付账款	镇江威信模块建筑有限公司	-	-	34.41
应付账款	吾盛(上海)新能源科技有限公司	5.79	-	29.66
应付账款	盛统(上海)综合能源服务有限公司	466.93	1,095.62	-
应付账款	常州绿都房地产有限公司	355.95	349.50	-
应付账款	南昌聚帆房地产开发有限公司	257.20	253.98	-
应付账款	保定市爱之山房地产开发有限公司	1.40	1.35	-
应付账款	天津金拓房地产开发有限公司	426.91	-	-
应付账款	温州新城亿博房地产开发有限公司	12.42	-	-
应付账款	江苏新橙家企业管理有限公司	9.11	-	-
应付账款	烟台市宜明润物业管理有限公司	2.73	-	-
应付账款	江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	2.27	-	-
其他应付款	温州新城亿博房地产开发有限公司	158,524.20	177,809.66	185,086.83
其他应付款	天津市淀兴房地产开发有限公司	147,657.05	158,617.70	165,471.80
其他应付款	湖北悦龙苑房地产开发有限公司	97,908.98	113,798.34	129,042.44
其他应付款	唐山郡成房地产开发有限公司	-	109,768.01	124,083.87
其他应付款	长沙乾璟置业有限公司	103,150.93	103,100.93	103,150.93

其他应付款	佛山锦宏置业有限公司	122,390.46	105,150.00	101,774.84
其他应付款	鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	74,816.32	75,951.55	74,634.58
其他应付款	常州祥泰房地产开发有限公司	78,665.43	80,184.51	72,650.98
其他应付款	苏州胜悦房地产开发有限公司	71,606.98	70,407.15	70,226.98
其他应付款	常熟中置房地产有限公司	17,013.97	17,022.97	64,505.68
其他应付款	上海新城万圣企业管理有限公司	36,126.25	37,813.22	61,783.22
其他应付款	嘉善裕辰房地产开发有限公司	51,934.12	61,934.20	59,863.35
其他应付款	苏州兆达房地产开发有限公司	55,698.09	54,398.09	53,598.09
其他应付款	金华锦海置业有限公司	49,009.00	49,009.00	49,009.00
其他应付款	绍兴豪湖房地产开发有限公司	22,539.82	-	45,520.96
其他应付款	重庆柯爵企业管理有限公司	45,098.37	45,098.37	43,883.38
其他应付款	常州东南经济开发有限公司	1,836.80	40,954.60	43,201.85
其他应付款	苏州金世纪房地产开发有限公司	35,655.11	37,569.78	42,052.53
其他应付款	常熟金俊房地产开发有限公司	-	38,240.00	38,240.00
其他应付款	温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	5,132.29	34,422.75	34,707.04
其他应付款	重庆亿臻房地产开发有限公司	30,356.60	31,689.68	33,881.57
其他应付款	云南通泽置业有限公司	-	-	33,452.52
其他应付款	日照亿昶房地产开发有限公司	10,601.22	13,684.87	33,371.87
其他应付款	常州新城悦兴房地产开发有限公司	15,084.93	22,894.61	29,367.37
其他应付款	成都融辉桥宇置业有限公司	32,544.90	31,291.81	29,258.81
其他应付款	台州锦昌置业有限公司	3,038.46	31,733.52	29,224.34
其他应付款	邳州市碧桂园房地产开发有限公司	30,413.36	30,413.36	28,453.36
其他应付款	四川万合鑫城置业有限公司	26,940.82	26,940.82	26,940.82
其他应付款	连云港鸿恒房地产开发有限公司	23,254.61	23,554.61	25,977.79
其他应付款	绍兴保骏置地有限公司	-	24,614.68	25,354.69

其他应付款	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	25,151.75	24,402.15	25,151.75
其他应付款	苏州晟铭房地产开发有限公司	29,247.25	27,103.13	24,970.73
其他应付款	昆山德睿房地产开发有限公司	9,217.02	9,221.47	23,580.58
其他应付款	太仓鸿郡房地产开发有限公司	23,033.64	22,980.02	23,033.64
其他应付款	常熟市新碧房地产开发有限公司	21,358.54	21,421.04	21,896.04
其他应付款	张家港市祥盛房地产开发有限公司	21,366.69	21,238.54	21,889.70
其他应付款	南通招鑫置业有限公司	1,881.60	11,335.85	20,989.62
其他应付款	嘉兴佳钺企业管理有限公司	2,548.00	2,548.00	20,678.00
其他应付款	苏州正冠房地产开发有限公司	20,049.24	19,990.29	20,049.24
其他应付款	盐城鸿盛房地产开发有限公司	18,872.43	20,128.40	17,675.98
其他应付款	绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	14,130.26	14,684.27	17,453.53
其他应付款	上海睿涛房地产开发有限公司	9,720.00	9,720.00	15,120.00
其他应付款	乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	38,871.92	17,107.87	14,974.77
其他应付款	如皋市鸿鑫房地产有限公司	15,988.44	15,984.41	14,668.44
其他应付款	淮安瑞悦房地产开发有限公司	23,762.91	17,812.20	14,649.81
其他应付款	昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	11,359.41	9,537.05	14,550.31
其他应付款	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	-	17,689.45	14,540.00
其他应付款	江阴市合诚房地产开发有限公司	14,015.76	14,015.76	14,015.76
其他应付款	阜阳中之环置业有限公司	16,077.17	16,109.49	13,712.32
其他应付款	乐清市梁荣置业有限公司	9,651.43	12,636.43	12,651.43
其他应付款	常州恒旭房地产开发有限公司	10,753.41	11,437.56	11,456.75
其他应付款	连云港恒盛置业有限公司	-	10,921.66	11,229.78
其他应付款	杭州英源贸易有限公司	6,690.05	9,314.97	11,031.27
其他应付款	莒县悦隽置业有限公司	1,784.64	1,945.52	10,501.25
其他应付款	重庆业博实业有限公司	8,842.33	12,544.33	9,642.33

其他应付款	苏州嘉众房地产开发有限公司	-	1,254.00	9,156.38
其他应付款	天津和益住房租赁服务有限公司	8,854.91	8,935.10	8,935.10
其他应付款	上饶鸿瑄房地产开发有限公司	-	8,659.32	8,806.20
其他应付款	天津俊安房地产开发有限公司	5,655.62	5,868.34	8,711.42
其他应付款	扬州新城亿晟房地产开发有限公司	721.90	3,215.65	8,610.90
其他应付款	上海万之城房地产开发有限公司	4,100.00	4,100.00	8,600.00
其他应付款	常熟亿璟房地产有限公司	8,157.46	8,084.73	8,157.46
其他应付款	云南骏苑房地产开发有限公司	8,000.12	8,000.12	8,050.12
其他应付款	淮安新碧房地产开发有限公司	6,187.27	6,856.23	7,485.48
其他应付款	苏州盛玺房地产有限公司	200.00	7,000.00	7,000.00
其他应付款	杭州新城松郡房地产开发有限公司	6,974.48	6,966.01	6,974.48
其他应付款	河南舜杰置业有限公司	6,912.50	6,876.05	6,868.56
其他应付款	荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	6,795.41	6,705.63	6,795.41
其他应付款	邳州珍宝岛房地产有限公司	4,827.50	4,300.00	6,250.00
其他应付款	连云港尚悦兴房地产开发有限公司	-	-	6,212.74
其他应付款	苏州骁竣房地产开发有限公司	6,628.59	6,208.48	6,045.46
其他应付款	常熟万中城房地产有限公司	5,911.39	5,911.39	5,911.39
其他应付款	重庆美城金房地产开发有限公司	5,587.91	5,328.96	5,694.09
其他应付款	重庆首铭房地产开发有限公司	5,631.66	5,631.66	5,631.66
其他应付款	台州德新园置业有限公司	6,029.17	5,591.44	5,626.67
其他应付款	金华新城亿佳房地产开发有限公司	9,352.22	4,067.22	5,524.22
其他应付款	常州恒劲房地产开发有限公司	4,023.53	3,599.86	5,493.53
其他应付款	扬州启辉置业有限公司	5,484.36	5,484.36	5,484.36
其他应付款	潍坊亿昌房地产开发有限公司	5,248.69	4,828.84	5,472.02

其他应付款	泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	7,248.85	6,877.84	5,458.30
其他应付款	北京新城金郡房地产开发有限公司	5,462.69	5,467.18	5,451.06
其他应付款	湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	5,275.00	5,275.00	5,275.00
其他应付款	如皋市鸿璟房地产有限公司	7,275.62	5,599.29	4,905.79
其他应付款	邳州锦道房地产开发有限公司	1,465.88	1,519.55	4,769.55
其他应付款	上海斐捷企业管理有限公司	4,719.25	4,719.25	4,719.25
其他应付款	南京新城广闵房地产有限公司	-	4,644.20	4,644.20
其他应付款	常州亿泰房地产开发有限公司	8,842.04	4,655.54	4,636.91
其他应付款	长沙梦茂置业有限公司	5,099.57	4,184.36	4,588.11
其他应付款	温州新城鸿宇房地产开发有限公司	19,757.49	19,430.20	4,485.00
其他应付款	淮安市恒淮房地产开发有限公司	8,907.38	8,907.38	4,470.66
其他应付款	唐山荣禄房地产开发有限公司	5,108.33	4,080.86	4,338.99
其他应付款	苏州灏溢房地产开发有限公司	4,265.72	4,265.72	4,333.27
其他应付款	青岛汇海通置业有限公司	4,045.00	4,045.00	4,200.00
其他应付款	湖州碧海耀光房地产开发有限公司	4,169.65	4,169.65	4,169.65
其他应付款	合肥盛卓房地产开发有限公司	4,400.00	3,481.51	4,000.00
其他应付款	长沙茂想置业有限公司	4,337.01	3,873.96	3,873.96
其他应付款	苏州正信置业发展有限公司	1,700.00	1,629.98	3,830.70
其他应付款	瑞安市鸿熹置业有限公司	4,188.80	4,188.80	3,788.80
其他应付款	嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	7,950.65	8,299.97	3,656.43
其他应付款	常州凯拓房地产开发有限公司	3,459.67	3,459.67	3,459.67
其他应付款	南通卓苏房地产开发有限公司	762.50	3,700.00	3,350.00
其他应付款	嘉善尚湾房地产开发有限公司	3,769.57	3,769.57	3,279.57
其他应付款	苏州睿致房地产开发有限公司	3,197.94	3,034.12	3,034.29

其他应付款	宁波亿兴企业管理有限责任公司	3,724.05	2,963.07	2,962.00
其他应付款	南通暄玺房地产有限公司	2,950.00	2,950.00	2,950.00
其他应付款	东台市新碧房地产开发有限公司	2,900.00	2,900.00	2,900.00
其他应付款	南京旭新天置业有限公司	24,156.00	23,474.11	2,871.00
其他应付款	南通市鼎熹置业有限公司	-	-	2,775.00
其他应付款	黄冈市碧达房地产开发有限公司	2,619.00	2,619.00	2,619.00
其他应付款	镇江颐发房地产开发有限公司	1,813.94	182.83	2,480.77
其他应付款	无锡市晨业房地产有限公司	2,696.13	2,458.48	2,458.48
其他应付款	苏州正丰置业发展有限公司	2,719.00	2,719.00	2,319.16
其他应付款	合肥新城创域房地产有限公司	3,003.00	2,706.00	2,211.00
其他应付款	杭州昌益商务信息咨询有限公司	2,040.00	2,039.09	2,040.00
其他应付款	上海嘉禹置业有限公司	3,564.39	2,387.07	2,018.00
其他应付款	镇江悦璟房地产开发有限公司	2,011.17	1,994.68	2,011.17
其他应付款	嘉善骏盛房地产开发有限公司	2,009.69	2,010.90	2,010.90
其他应付款	张家港恒旭房地产开发有限公司	-	-	1,960.00
其他应付款	常州晟铭房地产开发有限公司	1,711.40	1,711.40	1,711.40
其他应付款	苏州市龙光骏誉房地产有限公司	2,542.31	2,226.31	1,635.31
其他应付款	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	130.00	845.00	1,495.00
其他应付款	杭州玖远置业有限公司	1,465.28	1,415.95	1,465.28
其他应付款	常州亿隆房地产开发有限公司	495.01	1,151.56	1,089.01
其他应付款	南昌尧远企业管理有限公司	1,750.00	975.41	975.41
其他应付款	平湖市卓耀房地产开发有限公司	743.50	694.55	743.50
其他应付款	嘉善盛泰置业有限公司	60.46	694.80	720.07
其他应付款	上海恒固房地产开发有限公司	-	-	700.00
其他应付款	上海玺越房地产开发有限公司	-	-	575.85

其他应付款	泰安新城悦泰房地产开发有限公司	-	-	534.19
其他应付款	青岛慧鼎置业有限公司	813.74	2,252.34	520.93
其他应付款	成都市美曜房地产开发有限公司	2,357.97	950.19	305.07
其他应付款	上海松铭房地产开发有限公司	-	2,112.20	240.00
其他应付款	乐清昌悦置业有限公司	535.09	536.00	199.09
其他应付款	青岛慧成置业有限公司	208.79	-	177.30
其他应付款	香港创拓发展有限公司	-	62.16	62.34
其他应付款	聊城铜锣湾房地产开发有限公司	64.32	10.35	38.45
其他应付款	宁波森尼企业管理咨询有限公司	33.33	32.27	32.27
其他应付款	吾盛（上海）能源科技有限公司	-	17.13	20.19
其他应付款	盐城鸿樾房地产开发有限公司	17.49	-	18.28
其他应付款	镇江威信模块建筑有限公司	-	-	15.00
其他应付款	上海任素数码科技有限公司	13.00	13.00	13.00
其他应付款	聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	3,275.55	3,275.55	5.55
其他应付款	宁波悦隆房地产开发有限公司	-	-	1.07
其他应付款	北京悦创房地产开发有限公司	854.18	-	-
其他应付款	温州新城恒裕房地产开发有限公司	17,559.51	13,777.35	-
其他应付款	南昌聚帆房地产开发有限公司	118.15	-	-
其他应付款	保定市爱之晴置业有限公司	-	7,094.84	-
其他应付款	天津金拓房地产开发有限公司	27,599.62	20,023.98	-
其他应付款	常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	25.59	-	-
其他应付款	上海雅居睿房地产开发有限公司	14,654.10	13,244.10	-
其他应付款	南京新劲联房地产开发有限公司	21,039.49	12,499.87	-
其他应付款	南通恒泽房地产有限公司	4,000.00	2,577.74	-
其他应付款	南通市鸿茂房地产有限公司	944.75	1,286.01	-

其他应付款	南京锐昱房地产开发有限公司	178.12	178.12	-
其他应付款	常熟新城悦欣房地产开发有限公司	128.45	128.45	-
其他应付款	温州和枫商务信息咨询有限公司	83,893.12	-	-
其他应付款	常州绿都房地产有限公司	43,097.27	-	-
其他应付款	西藏新城悦物业服务股份有限公司	40,606.00	-	-
其他应付款	平湖恒璟房地产开发有限公司	1,957.82	-	-
其他应付款	太仓市鑫璟房地产开发有限公司	269.82	-	-
其他应付款	吾行悦充（上海）科技服务有限公司	30.75	-	-
其他应付款	盛供（上海）综合能源服务有限公司	17.03	-	-
其他应付款	江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	16.63	-	-
其他应付款	常州新橙家叁贰企业管理有限公司	7.32	-	-
其他应付款	常州新橙家叁叁企业管理有限公司	4.46	-	-
其他应付款	上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	1.32	-	-
其他应付款	盐城宝郡游乐服务有限公司	1.07	-	-
其他应付款	蚌埠新城多奇妙儿童娱乐有限公司	0.31	-	-
其他应付款	江苏云柜网络技术有限公司	0.30	-	-
其他应付款	扬州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	0.26	-	-
其他应付款	宝应新城多奇妙企业管理咨询有限公司	0.06	-	-
其他应付款	包头市宁郡新城多奇妙企业管理咨询有限公司	0.03	-	-
长期应付款	江苏云柜网络技术有限公司	1,098.66	395,022.79	425,230.38
长期应付款	香港宏盛发展有限公司	478,161.39	131,623.95	100,386.73
长期应付款	新城发展投资有限公司	27,528.54	75,299.60	51,218.48
长期应付款	富域发展集团有限公司	1,839.46	85,894.86	498.56
长期应付款	江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	41,236.52	-	-
长期应付款	常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	34,795.83	-	-

长期应付款	常州悦盛咨询管理有限公司	32,711.18	-	-
长期应付款	西藏新城悦物业服务股份有限公司	19,397.00	-	-
合计		3,000,088.02	3,136,903.06	3,222,444.73

十三、或有事项

(一) 公司对外担保情况

截至 2024 年末，发行人及合并报表范围内子公司尚在履行中的对外担保余额为 30.18 亿元，情况如下：

图表6-78 截至 2024 年末公司对外担保情况

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏州骁竣房地产开发有限公司	17,958.60	2020-7-27	2028-11-30	否
盐城鸿樾房地产开发有限公司	1,441.80	2021-5-17	2028-5-21	否
盐城濮东房地产开发有限公司	10,498.84	2021-12-15	2029-6-12	否
常州恒劲房地产开发有限公司	7,252.00	2021-12-8	2028-12-8	否
淮安新美龙置业有限公司	34,022.10	2022-12-28	2030-6-21	否
常州绿都房地产有限公司	17,669.70	2023-1-16	2032-1-15	否
张家港恒旭房地产开发有限公司	4,733.40	2023-12-29	2029-1-2	否
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	12,489.12	2021-7-20	2032-7-30	否
广州鼎佳房地产有限公司	44,202.40	2022-12-31	2025-12-31	否
广州亿昌企业管理有限公司	34,124.70	2023-1-16	2026-1-16	否
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	2,400.00	2021-7-28	2027-7-26	否
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	29,052.10	2024-8-14	2037-8-14	否
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	3,243.06	2024-11-26	2034-12-31	否
绍兴驭远置业有限公司	4,923.31	2021-4-25	2027-2-23	否
南昌聚帆房地产开发有限公司	25,482.57	2021-10-11	2028-4-10	否
温州新城恒裕房地产开发有限公司	25,664.71	2021-10-18	2027-10-17	否
泰州城茂房地产开发有限公司	21,841.88	2021-6-26	2029-6-16	否
常州环龙星辰置业有限公司	4,802.00	2023-8-25	2028-8-25	否
合计	301,802.28	-	-	-

除上述对外担保情况外，截至 2022 年末、2023 年末和 2024 年末，公司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 622.96 亿

元、330.26 亿元和 217.75 亿元。在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将承担一定的经济损失。

（二）重大行政处罚

截至 2024 年末，发行人及其合并报表范围内子公司运作规范，近三年及一期不存在重大违法或重大违规行为，不存在因违反安全生产、环境保护、产品质量、纳税等方面的法律规定而受到处罚金额达上市公司披露标准的重大行政处罚事项。

（三）重大侵权事项

截至 2024 年末，发行人及其合并报表范围内子公司没有因环境保护、知识产权、产品质量等原因发生的涉案金额达上市公司披露标准的重大侵权事项。

（四）未决诉讼、仲裁事项

发行人子公司的未决诉讼、仲裁事项已在公司临时公告披露且无后续进展，具体情况如下：

原告支金高以请求关于“苏州金世纪房地产开发有限公司”股权转让合同无效为由，起诉公司子公司苏州新城创佳置业有限公司与苏州碧桂园房地产开发有限公司、沈银龙、陆志文、王雁平、第三人朱磊、平梅军。本案不涉及具体金额，涉及的股权及债权转让合同金额为 101,571.39 万元。苏州工业园区人民法院一审判决驳回原告支金高的诉讼请求，支金高向苏州市中级人民法院提起上诉。苏州市中级人民法院裁定撤销一审判决发回重审，苏州工业园区人民法院一审判决确认苏州新城与沈银龙、陆志文、王雁平、苏州碧桂园签订的股权转让协议无效。目前已一审判决，确认苏州创佳与沈银龙等及苏州创佳与苏州碧桂园房地产开发有限公司签署的《股权转让合同》无效。根据发行人 2021 年 1 月 5 日披露《关于下属子公司涉及诉讼的进展公告》，发行人因不服苏州工业园区人民法院判决结果，将在上诉期内依法向苏州市中级人民法院提起上诉。2021 年 10 月 22 日，发行人发布公告称公司收到苏州市中级人民法院二审判决书，判决驳回上诉，维持原判。根据发行人 2023 年 3 月 8 日披露的《关于下属子公司涉及诉讼的进展公告》，发行人因不服二审判决，向江苏省高级人民法院提起再审申请。根据发行人 2023 年 10 月 14 日披露的《关于下属子公司涉及

诉讼的结果公告》，江苏省高级人民法院经审查认为，原审法院的认定具有事实及法律依据，亦无不当，裁定驳回再审申请。

2021 年 12 月 24 日，承接上一诉讼，原告支金高以要求确认《股权转让合同》无效并将各被告持有的苏州金世纪房地产开发有限公司股权变更登记至支金高名下为由，起诉发行人子公司苏州新城创佳置业有限公司与苏州碧桂园房地产开发有限公司、沈银龙、陆志文、王雁平、第三人苏州金世纪房地产开发有限公司。支金高向苏州市工业园区人民法院提起诉讼。2022 年 4 月 22 日，发行人披露了《关于下属子公司涉及诉讼的进展公告》，支金高向苏州法院申请撤回部分诉讼请求并变更原诉讼请求。经苏州法院审查，因本案尚有事实需要查明，不宜适用简易程序审理，裁定本案依法转为普通程序审理。2022 年 12 月，法院一审判决驳回了原告的诉讼请求。支金高不服一审判决，向苏州市中级人民法院提起上诉。根据发行人 2023 年 6 月 20 日披露的《关于下属子公司涉及诉讼的结果公告》，因在案件审理过程中，上诉人支金高向苏州中院申请撤回上诉，苏州中院裁定：准许上诉人支金高撤回上诉，一审判决自裁定书送达之日起发生法律效力。本裁定为终审裁定。

2023 年 12 月 12 日，承接上一诉讼，根据发行人披露的《关于下属子公司涉及诉讼的公告》，原告支金高向苏州中院起诉公司子公司苏州新城与苏州碧桂园、珠海横琴顺碧企业管理中心（有限合伙）、佛山市顺德区共享投资有限公司、沈银龙、陆志文、王雁平、碧桂园地产集团有限公司、第三人苏州金世纪。原告支金高诉讼请求系判令被告共同向其支付股权补偿款人民币 2 亿元、承担原告的律师代理费 1000 万元（暂定）及判令被告共同承担本案诉讼费、保全担保保险费。

2025 年 1 月 15 日，承接上一未决诉讼，根据发行人披露的《新城控股集团股份有限公司关于下属子公司涉及诉讼进展的公告》，一审判决结果中涉及发行人子公司苏州新城的内容为：（一）被告苏州新城于本判决生效之日起十日内赔偿原告支金高 130,883,573.21 元；（二）被告苏州碧桂园对被告苏州新城上述第一项债务中的 65,441,786.6 元承担共同赔偿责任；（三）被告沈银龙对被告苏州新城上述第一项债务中的 7,983,897.97 元承担补充赔偿责任；（四）被告陆

志文对被告苏州新城上述第一项债务中的 3,795,623.62 元承担补充赔偿责任；

（五）被告王雁平对被告苏州新城上述第一项债务中的 1,308,835.73 元承担补充赔偿责任；（六）被告碧桂园地产集团有限公司对被告苏州碧桂园的上述第二项债务承担连带清偿责任；（七）驳回原告支金高其他诉讼请求。案件受理费 1,091,800 元，财产保全费 5,000 元，公告费 400 元，合计 1,097,200 元，由原告支金高负担 408,990 元，由被告苏州新城、苏州碧桂园、碧桂园地产集团有限公司负担 688,210 元。鉴定费 634,582 元，由原告支金高负担 317,291 元，由被告苏州新城、苏州碧桂园、碧桂园地产集团有限公司负担 317,291 元。苏州新城因不服一审判决结果，将在上诉期内依法向江苏省高级人民法院提起上诉。

截至《募集说明书》出具日，发行人及其重要子公司不存在尚未了结的或可预见的涉案金额占该公司最近一期经审计净资产绝对值 10%以上且绝对金额超过一千万元的对本次发行构成重大实质影响的重大诉讼、仲裁；也不存在可预见的将对本次发行构成重大实质影响的法律事项及其他法律风险。

（五）重大承诺

截至 2024 年末，发行人重大承诺事项情况如下：

1、资本承诺事项

以下为新城控股于资产负债表日，已签约但尚未于财务报表中确认的资本承诺：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日
购建长期资产承诺	132,853.45
对外投资承诺	221,842.63
合计	354,696.08

2、经营租赁应收租金

发行人作为出租人，资产负债表日后应收的租赁及管理费收款额的未折现金额汇总如下：

单位：万元

年限	2024 年 12 月 31 日
一年以内	1,059,870.16
一到五年	1,474,647.14

五年以上	589,218.07
合计	3,123,735.37

3、其他承诺事项

自 2019 年 1 月 1 日起，发行人根据新租赁准则将经营租赁确认使用权资产，但其中剩余租赁期不超过 12 个月的及低价值资产的租赁使用权资产 169.42 万元除外。

十四、受限资产情况

截至 2024 年末，公司受限资产主要为因借款而抵押或质押的存货、投资性房地产等，截至 2024 年末，公司受限资产账面价值合计 1,532.64 亿元，占发行人 2024 年末净资产比例为 185.39%，占发行人 2024 年末总资产比例为 49.89%，具体情况如下：

图表6-79 截至 2024 年末公司受限资产情况

单位：万元

受限资产	期末账面价值	受限原因
货币资金	369,988.56	预售监管资金，按揭贷款保证金及保函保证金等
存货	4,195,075.22	开发贷等融资抵押
无形资产	93,260.87	借款质押
固定资产	222,002.43	借款抵押
投资性房地产	10,249,300.00	借款抵押
长期股权投资	196,785.65	借款质押
合计	15,326,412.73	-

截至募集说明书签署日，公司未发生其他财务重大事项，上述财务重大事项也未发生重大变化。

十五、衍生产品、重大投资理财产品以及海外投资

（一）金融衍生品交易情况

截至 2024 年末，发行人不存在金融衍生品交易情况。

（二）重大投资理财产品

截至 2024 年末，发行人存续的投资理财产品均按约定正常付息兑付中。

（三）海外投资情况

截至 2024 年末，除香港吾悦发展有限公司和香港汇盛发展有限公司外，发行人的其他境外子公司均为通过香港吾悦发展有限公司设立。尚无境外直接投资项目。

2014 年 9 月 18 日，中华人民共和国商务部核发商境外投资证第 320020140590 号《企业境外投资证书》核准新城控股有限在中国香港投资设立香港汇盛发展有限公司并持有其 100.00%股权。

2014 年 10 月 13 日，中国（上海）自由贸易试验区管理委员会核发境外投资证第 N3109201400005 号《企业境外投资证书》核准新城控股的子公司上海吾悦在中国香港投资设立香港吾悦发展有限公司并持有其 100.00%股权。

综上，截至 2023 年末，发行人有多家境外控股子公司存续，但尚无境外直接投资项目。

十六、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署日，发行人除本次中期票据外，无新增债务融资工具融资计划。

十七、重大事项排查

截至本募集说明书出具日：

1、2022 年 3 月 29 日，公司召开第三届董事会第七次会议、第三届监事会第六次会议，审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》，因首次授予股票期权第三期行权、预留授予股票期权第二期行权、首次授予限制性股票第三批解除限售、预留授予限制性股票第二批解除限售相关的公司层面业绩考核未达标，以及首次授予股票期权第二个行权期的 2 名激励对象自愿放弃行权，拟对前述合计 371.82 万份股票期权进行注销，对合计 305.07 万股限制性股票进行回购注销。2022 年 8 月 1 日回购注销完成后，发行人股本总额减至 2,260,535,439 股，注册资本减至 2,260,535,439 元。

公司分别于 2022 年 3 月 29 日和 2022 年 5 月 23 日召开第三届董事会第七次会议和 2021 年年度股东大会审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购股份方案的议案》，并于 2022 年 5 月 31 日披露《新城控股关于以集中竞价交易方式回购股份的回购报告书》（公告编号：2022-046 号）。本次回购股份方案的主要内容如下：公司拟通过集中竞价交易方式回购公司股份，回购资金总额不低于人民币 1 亿元（含），且不超过人民币 2 亿元（含），回购价格不超

过 41.39 元/股，回购期限为自股东大会审议通过回购股份方案之日起 6 个月内，回购后的股份将予以注销减少公司的注册资本。2022 年 11 月 22 日，本次回购事项期限届满，本次实际回购公司股份 4,912,583 股，占公司总股本的 0.22%，回购最高价格 21.10 元/股，回购最低价格 20.20 元/股，回购均价 20.56 元/股，使用资金总额 100,981,028 元（不含交易费用）。本次回购注销于 2022 年 11 月 24 日完成，发行人股本总额减至 2,255,622,856 股，注册资本减至 2,255,622,856 元。

2、发行人控股股东、实际控制人不存在变更情况。发行人实际控制人个人事件的进展、应急处理措施、对企业经营决策的影响均已进行披露和风险提示。

3、发行人未出现重大在建工程违法违规或因其他原因暂停建设等情况。

4、发行人不存在因定向增发、二级市场收购等原因丧失对重要子公司或资产的实际控制权的情况。发行人近三年及一期股权转让项目明细已进行信息披露。

5、发行人不存在生产经营困难、流动性异常紧张、存续期债项兑付较为困难的情况。

6、截至 2024 年末和 2025 年 6 月末，企业相关会计科目（如存货、固定资产、无形资产、资本公积等）因非历史成本计量（如公允价值计量、可变现净值计量等）引起的价值变化幅度超过 30%的原因均已进行披露。

2024 年末，发行人货币资金余额较 2023 年末减少 867,530.72 万元，减幅 45.73%，发行人货币资金的减少主要系 2024 年发行人归还部分有息负债导致筹资性现金流净额为负所致。

2024 年末，发行人交易性金融资产余额较 2023 年末增加 1,000.00 万元，增幅 63.94%，发行人交易性金融资产的增加主要系 2024 年发行人购买部分理财产品。

2024 年末，发行人应收票据余额较 2023 年末减少 5,285.84 万元，减幅 99.53%，发行人应收票据的减少主要系到期应收票据正常兑现所致。

2024 年末，发行人存货余额较 2023 年末减少 4,549,808.18 万元，减幅 31.93%，发行人存货的减少主要系项目交付结转所致。

2024 年末，发行人其他流动资产余额较 2023 年末减少 610,672.98 万元，减幅 39.72%，发行人其他流动资产的减少主要系合同取得成本和部分预缴税额减少所致。

2024 年末，发行人长期待摊费用较 2023 年末增加 2,906.15 万元，增幅 35.98%，发行人长期待摊费用的增加主要系 2024 年发行人临时设施增加。

2024 年末，发行人短期借款余额较 2023 年末减少 90,013.64 万元，减幅 71.20%，发行人短期借款的减少主要系偿还有息负债所致。

2024 年末，发行人应付票据余额较 2023 年末减少 133,684.21 万元，减幅 76.01%，发行人应收票据的减少主要系到期应付票据正常兑现所致。

2024 年末，发行人合同负债余额较 2023 年末减少 5,078,259.62 万元，减幅 47.87%，发行人合同负债的减少主要系项目交付结转所致。

2024 年末，发行人应付职工薪酬余额较 2023 年末减少 31,179.20 万元，减幅 36.98%，发行人应付职工薪酬的减少主要系公司人员减少导致期末应付职工薪酬的减少。

2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额较 2023 年末减少 724,507.69 万元，减幅 37.49%，发行人一年内到期的非流动负债的减少主要系公司本年偿还有息负债所致。

2024 年末，发行人其他流动负债余额较 2023 年末减少 529,191.37 万元，减幅 52.90%，发行人其他流动负债的减少主要系公司项目交付结转导致待转销项税额减少。

2024 年末，发行人长期借款余额较 2023 年末增加 826,652.81 万元，减幅 35.19%，发行人长期借款的增加主要系公司新增了部分长期有息负债。

2025 年 6 月末，公司交易性金融资产为 1,564.00 万元，较上年末减少 1,000.00 万元，降幅 39.00%，主要是由于公司赎回部分理财产品。

2025 年 6 月末，公司应收票据为 896.93 万元，较上年末增加 871.93 万元，增幅 3487.72%，主要是由于公司收到的应收票据有所增加。

2025 年 6 月末，公司应付债券为 584,200.00 万元，较上年末减少 406,246.56 万元，降幅 41.02%，主要系公司偿付到期债券以及一年内到期的债券转入流动负债科目所致。

7、发行人 2024 年营业收入、营业利润、经营活动产生的现金流量净额同比下降及发行人 2025 年 1-6 月营业收入、营业利润、净利润和经营活动产生的现金流量净额同比下降，原因已披露。

2024 年，发行人营业收入较去年同期减少 3,017,569.48 万元，降幅为 25.32%，发行人营业利润较去年同期减少 150,235.05 万元，降幅为 33.58%，主要系发行人本期交付物业规模下降所致。2024 年，发行人经营活动产生的现金流量净额较去年同期大幅减少 864,542.73 万元，降幅为 85.11%，主要系发行人房地产物业销售规模下降导致经营活动现金流入减少。

2025 年 1-6 月，发行人营业收入较去年同期减少 1,180,396.51 万元，降幅为 34.82%，营业利润较去年同期减少 51,719.26 万元，降幅为 28.43%，净利润较去年同期减少 47,007.31 万元，降幅为 34.55%，主要系发行人本期交付物业规模持续下降所致。2025 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额较去年同期大幅减少 180,240.16 万元，降幅为 86.31%，主要系发行人房地产物业销售回款规模下降导致经营活动现金流入减少。

针对复杂的行业环境，发行人坚持围绕“双轮驱动”战略，通过制定合理的经营战略和营销策略，积极把握市场窗口机会，挖掘不同城市、不同需求的结构性机会，做好营销推广、提升货值变现能力，紧抓销售和资金回笼。同时，发行人将会在短期内继续坚持以现金回款为导向的谨慎经营策略，采取多种措施开源节流，进一步促进现金流回款和控制成本支出。除此之外，截至本募集说明书签署日，发行人未发生：（1）企业年度报表或季度报表新出现亏损或亏损同比持续扩大；（2）企业年度报表或季度报表总资产同比下降 30%以上或净资产下降 10%以上，或其他影响偿债能力的重大不利变化。

8、发行人不存在金融衍生品交易情况，存续的投资理财产品均按约定正常付息兑付中。

9、发行人境内主体评级未下调。

10、发行人未处于交易商协会自律调查阶段的或者受到交易商协会警告及以上自律处分。

除上述事项外，发行人无其他重要事项未披露。

第七章 企业资信状况

一、主要贷款银行的授信情况

截至2024年末，发行人获得各大银行给予的集团授信总额度合计为849亿元，其中发行人及子公司已使用授信252亿元。

二、最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

发行人在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，近三年没有发生过重大违约现象。

三、最近三年及发行的债券及其他债务融资工具的偿还情况

发行人本部近三年及未发生债券及其他债务融资工具违约，也没有其他债务违约记录。

图表 7-1 截至募集说明书签署日发行人历年境内直接债务融资兑付情况

序号	证券简称	发行日期	发行期限 (年)	票面利率 (%)	发行规模 (亿元)	余额 (亿元)	是否兑付
1	25 新城控股 MTN001	2025-7-31	5	2.68	10	10	未兑付
2	24 新城控股 MTN002	2024-11-27	5	3.50	15.60	15.60	未兑付
3	24 新城控股 MTN001A	2024-5-17	3	3.2	8	8	未兑付
4	24 新城控股 MTN001B	2024-5-17	5	3.4	5.6	5.6	未兑付
5	23 新城控股 MTN002	2023-12-12	3	4.48	8.5	8.5	未兑付
6	G 新城次	2023-07-24	18.01	--	0.66	0.66	未兑付
7	G 新城优	2023-07-24	18.01	6.50	12.50	12.32	未兑付
8	23 新城控股 MTN001	2023-07-24	3.00	4	8.5	8.50	未兑付
9	23 新城 01	2023-6-14	3	4.5	4.00	4.00	未兑付
10	23 新城 02	2023-6-14	2	6.3	7.00	7.00	已兑付
11	22 新城控股 MTN003	2022-12-9	3	4.3	20.00	20.00	未兑付
12	22 新城控股 MTN002	2022-9-13	3	3.28	10.00	10.00	未兑付
13	22 新城控股 MTN001	2022-5-26	3	6.5	10.00	0.00	已兑付
14	21 新控 01	2021-6-18	3.00	6	7.80	0.00	已兑付
15	21 新城控股 MTN001	2021-4-19	3.00	6.3	8.00	0.00	已兑付
16	吾悦 2 次	2020-11-24	18.01	--	1.07	0.00	已兑付
17	吾悦 2 优	2020-11-24	18.01	5.5	20.30	0.00	已兑付
18	新城 20 优	2020-10-30	1.97	6.5	8.64	0.00	已兑付
19	新城 20 次	2020-10-30	1.97	--	0.46	0.00	已兑付
20	20 新控 04	2020-8-28	5.00	5.9	10.00	0.00	已兑付
21	20 新控 03	2020-8-28	4.00	5.7	5.00	0.00	已兑付
22	PR 优 1A	2020-6-9	18.01	4.8	28.00	7.71	未兑付
23	吾悦次 1C	2020-6-9	18.01	--	1.47	1.47	未兑付
24	20 新城控股 SCP004	2020-6-4	0.74	5.15	7.50	0.00	已兑付
25	20 新城控股 SCP003	2020-5-20	0.71	4.39	10.00	0.00	已兑付

26	20 新城控股 SCP002	2020-4-26	0.49	4.28	5.00	0.00	已兑付
27	20 新城控股 SCP001	2020-3-27	0.49	4.27	7.50	0.00	已兑付
28	20 新控 01	2020-3-5	3.00	5.1	6.00	0.00	已兑付
29	19 新城 02	2019-3-18	5.00	5.9	10.00	0.00	已兑付
30	19 新城 01	2019-3-18	4.00	5.05	11.00	0.00	已兑付
31	19 新城控股 ABN001 优先	2019-1-21	2.00	6.8	14.80	0.00	已兑付
32	19 新城控股 ABN001 次	2019-1-21	2.00	--	0.78	0.00	已兑付
33	19 新城控股 SCP001	2019-1-10	0.74	4.3	6.00	0.00	已兑付
34	19 新城控股 MTN001	2019-1-3	3.00	6	10.00	0.00	已兑付
35	18 新城控股 MTN001	2018-12-27	3.00	7	10.00	0.00	已兑付
36	18 新城控股 PPN003	2018-12-14	2.00	7	7.00	0.00	已兑付
37	18 新控 02	2018-11-5	3.00	7.5	12.00	0.00	已兑付
38	18 新控 05	2018-10-25	4.00	7.43	21.60	0.00	已兑付
39	18 新城控股 MTN003	2018-10-11	3.00	7.43	11.00	0.00	已兑付
40	18 新城控股 SCP002	2018-9-21	0.74	5.98	9.00	0.00	已兑付
41	18 新城控股 MTN002	2018-9-13	3.00	7.39	9.00	0.00	已兑付
42	18 新城控股 SCP001	2018-8-31	0.74	6.24	15.00	0.00	已兑付
43	18 新控 01	2018-8-16	3.00	7.97	6.00	0.00	已兑付
44	18 新城 1B	2018-6-4	2.96	--	0.80	0.00	已兑付
45	18 新城 1A	2018-6-4	2.96	7.5	15.13	0.00	已兑付
46	18 新城控股 PPN002	2018-4-26	5.00	6.9	10.00	0.00	已兑付
47	18 新城控股 PPN001	2018-3-23	5.00	7	8.00	0.00	已兑付
48	17 新城控股 ABN001 次	2017-10-18	18.00	--	0.01	0.00	已兑付
49	17 新城控股 ABN001 优先 B	2017-10-18	18.00	6.2	5.99	0.00	已兑付
50	17 新城控股 ABN001 优先 A	2017-10-18	18.00	5.38	15.00	0.00	已兑付
51	17 新城控股 MTN003	2017-7-12	5.00	6	15.00	0.00	已兑付
52	17 新城控股 PPN001	2017-5-16	5.00	6.3	20.00	0.00	已兑付
53	17 新城控股 MTN002	2017-4-13	5.00	5.25	15.00	0.00	已兑付
54	17 新城控股 MTN001	2017-3-14	5.00	5.4	15.00	0.00	已兑付
55	16 新城 05	2016-10-17	5.00	4.41	25.00	0.00	已兑付
56	16 新城 04	2016-9-12	7.00	4.8	5.00	0.00	已兑付
57	16 新城 03	2016-8-15	5.00	4.48	20.00	0.00	已兑付
58	16 新城 01	2016-3-29	3.00	5.44	18.50	0.00	已兑付
59	16 新城 02	2016-3-29	3.00	4.76	11.50	0.00	已兑付
60	15 新城 02	2015-11-10	3.00	6	20.00	0.00	已兑付
61	15 新城 01	2015-11-2	5.00	4.5	30.00	0.00	已兑付
62	13 苏新城	2014-7-23	5.00	8.9	20.00	0.00	已兑付
				合计	670.21	112.36	

图表 7-2 截至募集说明书签署日发行人及其子公司历年境外直接债务融资情况

发行人	发行规模	利率	期限	发行时间
新城环球有限公司	2 亿美元	票面年息为 5.0%，每半年支付一次	3+2 年	2017 年 8 月 8 日
新城环球有限公司	3 亿美元	票面年利率 4.75%	364 天	2018 年 2 月 12 日

发行人	发行规模	利率	期限	发行时间
新城环球有限公司	3 亿美元	票面年息为 6.5%，每半年支付一次	2+1 年	2018 年 4 月 23 日
新城环球有限公司	3 亿美元	票面年息 7.125%，每半年支付一次	2+1 年	2018 年 5 月 23 日
新城环球有限公司	2 亿美元	票面年息为 6.5%，每半年支付一次 (付息日为每年 4 月 23 日和 10 月 23 日)	2.9 年 (2018 年 6 月 1 日至 2021 年 4 月 23 日)	2018 年 6 月 1 日
新城环球有限公司	2 亿美元	票面年息为 7.5%，每半年付息一次 (每年的 3 月 20 日和 9 月 20 日付息，第一次付息日为 2019 年 3 月 20 日)	3.75 年 (2018 年 6 月 20 日至 2022 年 3 月 20 日)	2018 年 6 月 20 日
新城环球有限公司	3 亿美元	票面年利率为 6.5%，采取单利按半年派息，不计复利	3 年	2019 年 5 月 20 日
新城环球有限公司	3.5 亿美元	票面年利率为 7.5%，采取单利按半年派息，不计复利	2 年	2019 年 12 月 16 日
新城环球有限公司	3.5 亿美元	票面年利率为 6.8%，每半年支付一次	3.5 年	2020 年 2 月 5 日
新城环球有限公司	4.5 亿美元	票面年利率为 4.8%，每半年支付一次	4 年	2020 年 12 月 15 日
新城环球有限公司	4.04 亿美元	票面年利率为 4.5%，每半年支付一次 (除最后一次付息期，为三个月支付)	5.25 年	2021 年 2 月 2 日
新城环球有限公司	3 亿美元	票面年利率 4.625%，每半年支付一次	4.25 年	2021 年 7 月 15 日
新城环球有限公司	1 亿美元	票面年利率 7.95%，每半年支付一次	1 年	2022 年 6 月 2 日
新城环球有限公司	1 亿美元	票面年利率 7.95%，每半年支付一次	1 年	2023 年 5 月 22 日

第八章 发行人 2025 年 1-6 月基本情况

一、发行人业务经营情况

图表8-1 2022-2024年及2025年1-6月公司营业收入、营业成本、毛利及毛利率构成情况

单位：万元、%

类别	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	2,159,070.10	97.69	8,807,012.46	98.96	11,796,763.90	98.99	11,410,670.10	98.83
物业销售	1,516,815.61	68.63	7,604,100.64	85.44	10,733,637.56	90.07	10,488,265.63	90.84
其中：住宅	882,059.00	39.91	4,378,433.24	49.20	6,384,538.00	53.57	6,396,183.01	55.40
综合体	634,756.60	28.72	3,225,667.40	36.24	4,349,099.56	36.49	4,092,082.62	35.44
物业出租及管理	642,254.50	29.06	1,202,911.82	13.52	1,063,126.34	8.92	922,404.47	7.99
其他业务收入	50,974.11	2.31	92,845.85	1.04	120,663.89	1.01	134,998.21	1.17
合计	2,210,044.21	100.00	8,899,858.31	100.00	11,917,427.79	100.00	11,545,668.31	100.00
主营业务成本	1,581,072.82	97.80	7,071,576.19	99.08	9,560,150.82	99.10	9,123,685.43	98.82
物业销售	1,396,130.18	86.36	6,712,698.61	94.05	9,240,103.98	95.78	8,870,926.11	96.08
其中：住宅	848,684.72	52.50	3,951,289.41	55.36	5,591,944.99	57.97	5,664,520.56	61.35
综合体	547,445.47	33.86	2,761,409.20	38.69	3,648,158.99	37.82	3,206,405.55	34.73
物业出租及管理	184,942.64	11.44	358,877.58	5.03	320,046.84	3.32	252,759.33	2.74
其他业务成本	35,551.56	2.20	65,768.71	0.92	86,605.53	0.90	108,916.86	1.18
合计	1,616,624.38	100.00	7,137,344.90	100.00	9,646,756.35	100.00	9,232,602.29	100.00
主营业务毛利润	577,997.28	97.40	1,735,436.27	98.46	2,236,613.08	98.50	2,286,984.66	98.87
物业销售	120,685.42	20.34	891,402.03	50.58	1,493,533.58	65.77	1,617,339.52	69.92
其中：住宅	33,374.29	5.62	427,143.83	24.23	792,593.00	34.91	731,662.45	31.63
综合体	87,311.14	14.71	464,258.20	26.34	700,940.58	30.87	885,677.07	38.29
物业出租及管理	457,311.86	77.06	844,034.24	47.89	743,079.50	32.73	669,645.14	28.95
其他业务	15,422.54	2.60	27,077.14	1.54	34,058.36	1.50	26,081.35	1.13
毛利润合计/综合毛利润	593,419.83	100.00	1,762,513.41	100.00	2,270,671.43	100.00	2,313,066.02	100.00
主营业务净毛利率	26.77		19.71		18.96		20.04	
物业销售	7.96		11.72		13.91		15.42	
其中：住宅	3.78		9.76		12.41		11.44	
综合体	13.76		14.39		16.12		21.64	
物业出租及管理	71.20		70.17		69.90		72.60	
其他业务	30.26		29.16		28.23		19.32	
合计	26.85		19.80		19.05		20.03	

1、主营业务收入结构及趋势分析

公司营业收入主要由物业销售业务、物业出租及管理业务和其他业务构成。公司主营业务为房地产开发。公司主营业务突出，近三年及一期主营业务收入占收入总额的比例均保持在 98%左右，主要以物业销售、物业出租及管理为主。2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人主营业务收入分别为 11,410,670.10 万元、11,796,763.90 万元、8,807,012.46 万元和 2,159,070.10 万元。其中，物业销售占营业收入的比重分别为 90.84%、90.07%、85.44%和 68.63%，其他业务收入主要是合作项目管理费收入、设计咨询及酒店运营收入等。

最近三年及一期，发行人业绩波动主要受物业销售情况的影响。2023 年房地产物业销售实现结转收入较 2022 年减少 245,371.93 万元，减幅 2.34%；2024 年房地产物业销售实现结转收入较 2023 年减少 3,129,536.92 万元，减幅 29.16%。2024 年，公司房地产物业销售实现结转收入大幅减少主要是公司 2024 年已售项目交付量较少导致。2025 年 1-6 月，公司房地产物业销售实现结转收入持续减少主要系对应的交付规模减少。

2、主营业务成本结构及趋势分析

随着公司营业收入的下滑与增长，营业成本也随之波动。最近三年及一期，公司营业成本分别为 9,232,602.29 万元、9,646,756.35 万元、7,137,344.90 万元和 1,616,624.38 万元，其中房地产物业销售成本分别为 8,870,926.11 万元、9,240,103.98 万元、6,712,698.61 万元和 1,396,130.18 万元，占营业成本比例分别为 96.08%、95.78%、94.05%和 86.36%。

3、毛利率及利润水平分析

最近三年及一期，公司主营业务毛利率分别为 20.03%、18.96%、19.71%和 26.77%，其中房地产物业销售业务的毛利率分别为 15.42%、13.91%、11.72%和 7.96%。公司报告期内物业销售业务毛利率呈现下降趋势，主要原因系当期结转项目的毛利率水平呈现降低趋势。公司主营业务毛利率和公司物业出租及管理业务毛利率基本保持稳定。

二、发行人财务情况

（一）主要财务数据

1、2025 年半年度报表基础变化情况

无。

2、2025 年半年度报表重大会计政策变更情况

无。

3、审计情况及会计师事务所变更情况

2025 年半年度报表未经审计。

4、重要合并报表范围变化情况

截至 2025 年半年度末，发行人不存在重要子公司。

发行人 2025 年 6 月末/1-6 月主要财务数据情况如下：

图表8-2 发行人2025年6月末合并资产负债表及变动情况

单位：万元、%

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	变化率
流动资产：			
货币资金	918,343.55	1,029,599.39	-10.81%
交易性金融资产	1,564.00	2,564.00	-39.00%
衍生金融资产	-		0.00%
应收票据及应收账款 (合计)	52,909.89	56,741.66	-6.75%
应收票据	896.93	25.00	3487.72%
应收账款	52,012.96	56,716.66	-8.29%
预付款项	227,370.25	279,413.58	-18.63%
其他应收款	2,953,781.38	3,271,998.80	-9.73%
存货	8,533,060.24	9,700,848.96	-12.04%
其他流动资产	786,086.34	926,666.35	-15.17%
流动资产合计	13,473,115.65	15,267,832.74	-11.75%
非流动资产：	-		
其他非流动金融资产	5,000.00	5,000.00	0.00%
长期股权投资	2,032,157.46	2,099,113.30	-3.19%
投资性房地产	12,149,900.00	12,142,900.00	0.06%
固定资产	217,450.48	222,207.55	-2.14%
在建工程	114,543.61	137,635.26	-16.78%
使用权资产	112,565.98	116,703.04	-3.54%
无形资产	102,984.65	104,502.71	-1.45%
长期待摊费用	12,991.05	10,983.95	18.27%
递延所得税资产	612,184.78	612,400.24	-0.04%
其他非流动资产	-		0.00%

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	变化率
非流动资产合计	15,359,778.00	15,451,446.04	-0.59%
资产总计	28,832,893.66	30,719,278.78	-6.14%
流动负债:	-		
短期借款	37,222.04	36,404.11	2.25%
应付票据	37,936.27	42,202.29	-10.11%
应付账款	3,897,741.55	4,526,840.25	-13.90%
预收款项	101,751.92	97,603.12	4.25%
合同负债	4,815,956.59	5,530,864.52	-12.93%
应付职工薪酬	39,612.33	53,141.45	-25.46%
应交税费	1,215,846.36	1,182,105.45	2.85%
其他应付款(合计)	3,364,045.36	3,626,306.23	-7.23%
应付利息	-		0.00%
应付股利	-		0.00%
其他应付款	3,364,045.36	3,626,306.23	-7.23%
一年内到期的非流动负债	1,378,772.73	1,207,851.29	14.15%
其他流动负债	423,686.40	471,207.63	-10.08%
流动负债合计	15,312,571.55	16,774,526.34	-8.72%
非流动负债:	-		
长期借款	3,288,447.72	3,175,725.72	3.55%
应付债券	584,200.00	990,446.56	-41.02%
租赁负债	119,955.70	122,465.32	-2.05%
长期应付款	724,995.43	636,768.58	13.86%
递延所得税负债	732,885.11	752,074.25	-2.55%
非流动负债合计	5,450,483.96	5,677,480.43	-4.00%
负债合计	20,763,055.51	22,452,006.77	-7.52%
所有者权益（或股东权益）:	-		
实收资本（或股本）	225,562.29	225,562.29	0.00%
其他权益工具（合计）	-		0.00%
其中：永续债	-		0.00%
资本公积	192,761.51	189,243.73	1.86%
减：库存股	-		0.00%
其他综合收益	77,645.26	77,651.80	-0.01%
盈余公积	113,003.18	113,003.18	0.00%
未分配利润	5,570,885.81	5,481,399.80	1.63%

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	变化率
归属于母公司所有者权益合计	6,179,858.04	6,086,860.79	1.53%
少数股东权益	1,889,980.11	2,180,411.22	-13.32%
所有者权益合计	8,069,838.15	8,267,272.01	-2.39%
负债和所有者权益总计	28,832,893.66	30,719,278.78	-6.14%

图表8-3 发行人2025年1-6月合并利润表及变动情况

单位：万元、%

项目	2025年1-6月	2024年1-6月	变化率
一、营业总收入	2,210,044.21	3,390,440.72	-34.82%
营业收入	2,210,044.21	3,390,440.72	-34.82%
二、营业总成本	2,087,546.43	3,226,756.29	-35.31%
其中：营业成本	1,616,624.38	2,657,961.30	-39.18%
营业税金及附加	89,450.57	98,005.94	-8.73%
销售费用	97,147.01	161,706.78	-39.92%
管理费用	128,830.63	132,529.23	-2.79%
研发费用	-	687.68	-100.00%
财务费用	155,493.83	175,865.37	-11.58%
其中：利息费用	152,812.13	164,300.96	-6.99%
减：利息收入	2,742.92	4,805.13	-42.92%
资产减值损失	-	-21,052.47	-100.00%
公允价值变动损益	-4,341.32	-2,423.22	-79.15%
投资收益/（损失）	11,420.75	33,249.44	-65.65%
其中：对联营企业和合营企业的投资收益/（损失）	11,163.83	35,749.73	-68.77%
信用减值损失	-288.84	7,431.94	-103.89%
资产处置收益	17.67	-75.28	123.47%
其他收益	912.06	1,122.51	-18.75%
三、营业利润	130,218.10	181,937.36	-28.43%
加：营业外收入	7,808.41	8,744.30	-10.70%
减：营业外支出	7,278.05	5,368.20	35.58%
四、利润总额	130,748.45	185,313.46	-29.44%
减：所得税费用	41,715.73	49,273.43	-15.34%
五、净利润	89,032.72	136,040.03	-34.55%
持续经营净利润	89,032.72	136,040.03	-34.55%
减：少数股东损益	-453.29	4,229.64	-110.72%

归属于母公司所有者的净利润	89,486.01	131,810.39	-32.11%
六、其他综合收益的税后净额	-6.53	-4.27	-53.13%
七、综合收益总额	89,026.19	136,035.76	-34.56%
减：归属于少数股东的综合收益总额	89,479.47	131,806.12	-32.11%
归属于母公司普通股股东综合收益总额	-453.29	4,229.64	-110.72%
八、每股收益：			
基本每股收益	0.40	0.58	-31.03%
稀释每股收益	0.40	0.58	-31.03%

图表8-4 发行人2025年1-6月合并现金流量表变动情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-6 月	2024 年 1-6 月	变化率
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	1,562,755.72	2,478,582.01	-36.95%
收到的税费返还	-	-	0.00%
收到其他与经营活动有关的现金	33,662.70	74,941.50	-55.08%
经营活动现金流入小计	1,596,418.42	2,553,523.51	-37.48%
购买商品、接受劳务支付的现金	1,074,766.38	1,687,855.58	-36.32%
支付给职工以及为职工支付的现金	225,985.92	230,273.22	-1.86%
支付的各项税费	170,604.00	263,469.88	-35.25%
支付其他与经营活动有关的现金	96,477.90	163,100.44	-40.85%
经营活动现金流出小计	1,567,834.19	2,344,699.12	-33.13%
经营活动产生的现金流量净额	28,584.23	208,824.39	-86.31%
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	1,000.00	30,835.21	-96.76%
取得投资收益收到的现金	2,120.63	55,080.47	-96.15%
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	109.41	43.13	153.66%
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	50,574.82	24,404.38	107.24%
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	119,102.90	228,144.99	-47.80%
投资活动现金流入小计	172,907.76	338,508.17	-48.92%
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,588.35	104,617.21	-73.63%
投资支付的现金	-	200.10	-100.00%
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	486.81	1,868.51	-73.95%

支付其他与投资活动有关的现金	13,702.38	217,804.84	-93.71%
投资活动现金流出小计	41,777.54	324,490.66	-87.13%
投资活动产生的现金流量净额	131,130.22	14,017.51	835.47%
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	0.00%
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	0.00%
取得借款收到的现金	533,892.57	815,559.45	-34.54%
发行债券收到的现金	-	136,000.00	-100.00%
收到其他与筹资活动有关的现金	202,465.34	76,300.00	165.35%
筹资活动现金流入小计	736,357.92	1,027,859.45	-28.36%
偿还债务支付的现金	669,851.39	1,084,983.35	-38.26%
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	131,713.99	181,654.16	-27.49%
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	135.80	128.49	5.69%
支付其他与筹资活动有关的现金	155,843.34	103,706.56	50.27%
筹资活动现金流出小计	957,408.72	1,370,344.07	-30.13%
筹资活动产生的现金流量净额	-221,050.80	-342,484.62	35.46%
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2.47	4.11	-160.00%
五、现金及现金等价物净增加额	-61,338.82	-119,638.61	48.73%
期初现金及现金等价物余额	659,610.83	1,282,163.88	-48.55%
期末现金及现金等价物余额	598,272.01	1,162,525.27	-48.54%

图表8-5 发行人2022年末至2025年6月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	1,381.99	1,439.85	1,253.68	56,073.80
衍生金融资产	-	-	-	-
预付款项	12,714.91	12,263.92	794.36	987.65
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	8,571,458.87	8,291,720.88	8,707,892.55	8,449,177.49
存货	856.77	856.77	856.77	856.77
其他流动资产	22.51	320.85	698.30	196.04
流动资产合计	8,586,435.04	8,306,602.27	8,711,495.66	8,507,291.74
非流动资产：				
其他非流动金融资产	26,300.00	26,300.00	26,300.00	5,000.00

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
长期股权投资	630,747.83	640,500.40	687,848.03	742,603.52
固定资产	19,671.49	20,451.27	22,089.11	23,718.45
无形资产	15.39	75.61	1,180.46	2,867.35
长期待摊费用	1,390.89	1,790.78	323.42	385.70
递延所得税资产	117,960.13	129,466.99	123,731.15	110,698.45
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	796,085.73	818,585.05	861,472.16	885,273.46
资产总计	9,382,520.77	9,125,187.32	9,572,967.82	9,392,565.20
流动负债:				
短期借款	-	-	-	-
应付账款	1,644.89	2,868.37	3,234.29	1,812.44
预收款项	-	-	-	-
合同负债	1,000.00	1,000.00	1,000.00	4,727.63
应付职工薪酬	21.05	3.87	630.80	3.13
应交税费	1,591.61	1,155.80	679.79	304.82
其他应付款（合计）	7,012,365.07	6,880,978.43	7,204,780.70	6,848,526.78
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	7,012,365.07	6,880,978.43	7,204,780.70	6,848,526.78
一年内到期的非流动负债	393,313.14	381,788.54	124,000.00	517,216.42
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	7,409,935.76	7,267,795.02	7,334,325.58	7,372,591.24
非流动负债:				
长期借款	-	48,000.00	-	-
应付债券	462,000.00	502,000.00	580,051.74	400,000.00
长期应付款	113,832.20	110,962.52	482,276.44	439,936.35
递延所得税负债	-	-	-	-
非流动负债合计	575,832.20	660,962.52	1,062,328.18	839,936.35
负债合计	7,985,767.96	7,928,757.54	8,396,653.76	8,212,527.58
所有者权益:				
实收资本（股本）	225,562.29	225,562.29	225,562.29	225,562.29
其他权益工具	-	-	-	-
其中：永续债	-	-	-	-
资本公积	76,727.46	76,727.46	76,727.46	76,727.46
减：库存股	-	-	-	-
盈余公积	113,003.18	113,003.18	113,003.18	113,003.18
未分配利润	981,459.89	781,136.85	761,021.14	764,744.69
所有者权益合计	1,396,752.82	1,196,429.78	1,176,314.07	1,180,037.62

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
负债及股东权益总计负债和所有者权益（或股东权益）总计	9,382,520.77	9,125,187.32	9,572,967.82	9,392,565.20

图表8-6 发行人2022年至2025年1-6月母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	88,727.10	138,094.89	93,964.89	155,108.40
二、营业成本	39,382.92	70,262.69	87,004.52	103,376.99
税金及附加	415.61	789.22	723.86	888.13
销售费用	1.52	0.00	0.17	5.64
管理费用	-	0.00	2,199.75	18,119.60
财务费用	23,836.35	68,708.98	64,958.26	118,507.29
其中：利息费用	23,973.41	66,962.00	68,610.09	120,019.18
减：利息收入	137.88	9.98	5,200.80	2,156.39
其他收益	106.11	99.25	497.88	783.01
投资收益	191,730.37	33,320.10	114,085.73	60,846.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	91.44	-659.32	8,223.29	167.51
资产减值损失	-	-11,281.44	-42,644.78	-
资产处置收益	-	0.01	0.65	-0.03
信用减值收益	-6,843.96	-8,533.62	-35,402.09	7,578.90
三、营业利润	210,083.21	11,938.30	-24,384.28	-16,581.32
加：营业外收入	1,791.69	2,446.90	7,965.55	10,982.03
减：营业外支出	45.00	5.34	337.52	770.00
四、利润总额	211,829.90	14,379.86	-16,756.25	-6,369.28
减：所得税费用	11,506.86	-5,735.85	-13,032.70	-1,601.78
五、净利润	200,323.04	20,115.71	-3,723.55	-4,767.50
六、综合收益总额	200,323.04	20,115.71	-3,723.55	-4,767.50

图表8-7 发行人2022年至2025年1-6月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,335.50	54,603.01	91,071.34	176,671.18
收到其他与经营活动有关的现金	2,217.37	24,304.75	84,360.18	66,076.40
经营活动现金流入小计	4,552.87	78,907.77	175,431.52	242,747.58
购买商品、接受劳务支付的现金	1,674.47	25,947.48	2,735.09	5,142.93

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
支付给职工以及为职工支付的现金	26,567.85	44,686.54	82,026.63	87,209.37
支付的各项税费	4,173.99	6,663.87	8,119.91	14,471.13
支付其他与经营活动有关的现金	15,007.52	1,762.30	32,045.07	260,933.22
经营活动现金流出小计	47,423.83	79,060.20	124,926.70	367,756.64
经营活动产生的现金流量净额	-42,870.96	-152.44	50,504.81	-125,009.06
二、投资活动产生的现金流量		-		
收回投资收到的现金	-	-	505,198.82	851,466.73
取得投资收益所收到的现金	9,820.01	-	68,958.48	60,670.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	3.45	0.68	-
处置子公司收到的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	308,748.71	1,600,912.71	2,251,967.06	11,948,660.32
投资活动现金流入小计	318,568.72	1,600,916.16	2,826,125.05	12,860,797.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	37.78	2,392.39	250.65	902.09
投资支付的现金	-	20,000.00	281,850.60	440,973.48
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	178,419.17	1,479,146.05	2,379,793.12	11,920,126.39
投资活动现金流出小计	178,456.95	1,501,538.45	2,661,894.37	12,362,001.96
投资活动产生的现金流量净额	140,111.77	99,377.72	164,230.67	498,795.38
三、筹资活动产生的现金流量		-		
吸收投资收到的现金	-	-	-	8,447.48
取得借款收到的现金	-	50,000.00	-	-
发行债券收到的现金	-	292,000.00	280,000.00	400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	69,740.09	344,398.95
筹资活动现金流入小计	-	342,000.00	349,740.09	752,846.44
偿还债务支付的现金	83,000.00	126,000.00	479,470.20	836,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,679.15	30,627.04	82,304.57	102,426.31
支付其他与筹资活动有关的现金	1,900.00	284,412.07	27,400.00	635,031.90
筹资活动现金流出小计	97,579.15	441,039.11	589,174.76	1,573,458.21
筹资活动产生的现金流量净额	-97,579.15	-99,039.11	-239,434.67	-820,611.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-338.34	186.17	-24,699.19	-446,825.46
期初现金及现金等价物余额	439.85	253.68	24,952.87	471,778.32
期末现金及现金等价物余额	101.51	439.85	253.68	24,952.86

（二）主要财务数据变动情况分析

截至 2025 年 6 月末，发行人总资产和所有者权益未发生重大不利变动；2025 年 1-6 月，发行人合并口径营业收入为 2,210,044.21 万元，同比降低 34.82%；发行人合并口径营业利润为 130,218.10 万元，同比降低 28.43%；发行人合并口径净利润为 89,032.72 万元，同比降低 34.55%。发行人营业收入数据呈现明显下滑主要系房地产市场行业的景气度持续低迷。

1、总资产

2022-2024 年及 2025 年 6 月末，发行人资产总额分别为 45,790,701.50 万元、37,410,879.00 万元、30,719,278.78 万元和 28,832,893.66 万元。最近三年及一期末，发行人流动资产占当期资产总额的比例分别为 66.19%、58.13%、49.70%和 46.73%；非流动资产占当期资产总额的比例分别为 33.81%、41.87%、50.30%和 53.37%。新城控股最近三年及一期的资产构成中，流动资产和非流动资产占比较为均衡。

截至 2025 年 6 月末，公司资产总额为 28,832,893.66 万元，较 2024 年末减少 1,886,385.12 万元，降幅 6.14%。其中流动资产 13,473,115.65 万元，较 2024 年末减少 1,794,717.09 万元，降幅 11.75%，主要系存货的减少。截至 2025 年 6 月末，公司交易性金融资产为 1,564.00 万元，较上年末减少 1,000.00 万元，降幅 39.00%，主要是由于公司赎回部分理财产品。截至 2025 年 6 月末，公司应收票据为 896.93 万元，较上年末增加 871.93 万元，增幅 3487.72%，主要是由于公司收到的应收票据有所增加。截至 2025 年 6 月末，公司非流动资产总额为 15,359,778.00 万元，较 2024 年末减少 91,668.04 万元，降幅 0.59%，基本保持稳定。

2、总负债

报告期内，公司总负债规模呈现波动趋势。2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，公司负债总额分别为 36,844,610.39 万元、28,770,538.13 万元、22,452,006.77 万元和 20,763,055.51 万元。公司流动负债主要由合同负债、其他应付款、应付账款、其他流动负债和一年内到期的非流动负债等构成。最近三年及一期末，公司流动负债分别为 31,446,669.66 万元、23,524,923.08 万元和 16,774,526.34 万元和 15,312,571.55 万元，占负债总额的比例分别为 85.35%、81.77%、74.71%和 73.75%。最近三年及一期末，公司流动负债的比重均超过 70%，占比较高，符

合房地产行业特点。公司非流动负债主要由长期借款、应付债券等构成，最近三年及一期末，公司非流动负债分别为 5,397,940.73 万元、5,245,615.04 万元、5,677,480.43 万元和 5,450,483.96 万元，占负债总额的比例分别为 14.65%、18.23%、25.29%和 26.25%。

截至 2025 年 6 月末，公司负债总额较 2024 年末减少 1,688,951.26 万元，降幅 7.52%。其中流动负债较 2024 年末减少 1,461,954.79 万元，降幅 8.72%，主要系公司合同负债和应付账款减少。截至 2025 年 6 月末，公司应付债券为 584,200.00 万元，较上年末减少 406,246.56 万元，降幅 41.02%，主要系公司偿付到期债券以及一年内到期的应付债券转入流动负债科目。截至 2025 年 6 月末，公司非流动负债较 2024 年末减少 226,996.47 万元，基本保持稳定。

3、所有者权益

2022-2024 年及 2025 年 6 月末，发行人所有者权益分别为 8,946,091.11 万元、8,640,340.87 万元、8,267,272.01 万元和 8,069,838.15 万元。2025 年 6 月末，所有者权益较 2024 年末减少 197,433.86 万元，降幅为 2.39%，主要系少数股东权益减少所致。

4、营业收入

公司营业收入主要由物业销售业务、物业出租及管理业务和其他业务构成。公司主营业务为房地产开发。公司主营业务突出，近三年及一期主营业务收入占收入总额的比例均保持在 98%左右，主要以物业销售、物业出租及管理为主。2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人主营业务收入分别为 11,410,670.10 万元、11,796,763.90 万元、8,807,012.46 万元和 2,159,070.10 万元。其中，物业销售占营业收入的比重分别为 90.84%、90.07%、85.44%和 68.63%，其他业务收入主要是合作项目管理费收入、设计咨询及酒店运营收入等。公司近三年及一期房地产物业销售实现结转收入逐年下降，主要因各期交付项目减少、房地产物业销售结转面积减小所致。

5、净利润

2022-2024 年及 2025 年 1-6 月，公司净利润分别为 158,545.27 万元、55,960.28 万元、72,004.24 万元和 89,032.72 万元，报告期内呈波动趋势。2025 年 1-6 月，发行人净利润较去年同期减少 47,007.31 万元，降幅为 34.55%，主要

系发行人本期物业销售业务持续下行。2025 年 1-6 月，发行人归属于母公司所有者的净利润为 89,486.01 万元，较去年同期减少 42,324.39 万元，降幅 32.11%。

2025 年 1-6 月，公司研发费用为 0.00 万元，降幅为 100.00%，主要系公司对应的研发项目投入减少；2025 年 1-6 月，公司销售费用为 97,147.01 万元，降幅为 39.92%，主要系策划代理费及其他减少所致；2025 年 1-6 月，公司资产减值损失为 0.00 万元，降幅 100.00%，主要系本期尚未对资产计提减值损失；2025 年 1-6 月，公司公允价值变动损益为-43,413,162 万元，降幅为 79.15%，主要系按公允价值计量的投资性房地产的公允价值发生变动；2025 年 1-6 月，公司投资收益为 11,420.75 万元，降幅为 65.65%，主要系权益法核算的长期股权投资收益减少等原因所致；2025 年 1-6 月，公司信用资产减值损失为-2,888,424 万元，降幅为 103.89%，主要系其他应收款坏账损失计提；2025 年 1-6 月，公司资产处置收益为 17.67 万元，增幅为 123.47%，主要系公司处置非流动资产所致；2025 年 1-6 月，公司营业外支出为 7,278.05 万元，增幅为 35.38%，主要系赔偿、罚款、违约金及其他增加所致。

6、经营活动产生的现金流量净额

2022-2024 年及 2025 年 1-6 月，新城控股经营活动产生的现金流量净额分别为 1,453,477.43 万元、1,015,778.86 万元、151,236.13 万元和 28,584.23 万元。2025 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额较去年同期减少 180,240.16 万元，变化幅度 86.31%，主要系发行人房地产物业销售规模下降导致经营活动现金流入减少。

公司作为房地产企业，影响公司各年经营性现金流量净额的主要因素为：一是土地出让金的支付，二是其他成本和税费支出以及人工成本支出。由于公司房地产项目开发建设较多，且考虑到房地产项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，受拿地节奏及项目开发进度等因素的影响，公司经营活动现金流呈现阶段性波动符合房地产行业特征。

三、发行人资信情况

发行人在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，间接债务融资能力较强。截至 2025 年 6 月末，公司获得各大银行给予的集团授信总额度合计为 620 亿元，其中公司及子公司已使用

授信 370 亿元，公司可以在上述授信总额度内开展融资，以支持业务的发展。

报告期内，公司均已按期归还或支付借款本金及利息。

截至 2025 年 6 月末，发行人授信情况未发生重大不利变动。

四、发行人有息负债情况

截至 2025 年 6 月末，新城控股有息负债余额为人民币 595.26 亿元，较 2024 年末有息负债余额减少 4.92 亿元，降幅 0.82%。

图表8-8 截至2025年6月末发行人有息负债情况

单位：万元

项目	余额	占比（%）
短期借款	37,000	0.62
一年内到期的长期借款	432,215	7.26
一年内到期的应付债券	885,774	14.88
长期借款	3,288,448	55.24
应付债券	584,200	9.81
其他流动负债	-	-
其他应付款及长期应付款	724,995	12.18
合计	5,952,632	100.00

截至 2025 年 6 月末，公司有息负债中长期借款、一年内到期的非流动负债和应付债券占比较大，分别达到总有息负债的 55.24%、22.14%和 9.81%。发行人属房地产行业，其行业特殊性导致其借款期限相对较长，发行人近几年有息债务规模控制情况良好。

图表8-9 截至2025年6月末发行人有息负债结构情况

单位：万元

类型	短期借款	一年内到期的长期借款	一年内到期的应付债券	长期借款	应付债券	其他流动负债	其他应付款及长期应付款	合计
1 年以内	37,000	432,215	885,774	-	-	-	-	1,354,989
1-2 年期	-	-	-	261,564	372,200	-	649,705	1,283,469
2-3 年期	-	-	-	310,725	-	-	75,291	386,016
3-5 年期	-	-	-	203,866	212,000	-	-	415,866
5 年以上	-	-	-	2,512,292	-	-	-	2,512,292
合计	37,000	432,215	885,774	3,288,448	584,200	-	-	5,952,632

截至 2025 年 6 月末，发行人有息负债期限较为分散，其中长期借款主要集中在 5 年期以上，应付债券集中在 1-2 年期与 3-5 年期。

五、 发行人土地储备及拿地情况

（一）土地储备情况

截至本募集说明书出具日，发行人主要土地储备情况如下表所示：

图表 8-7 截至募集说明书出具日公司主要土地储备情况

单位：平方米，万元

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让全总价	已交出让金 (全口径)	后续出让金资 金来源	拟建 项目 类型
1	苏州市	苏州吴江区外果圩项目	收并购	2017 年 6 月	96.23%	113,772	128,769	63,143.00	63,143.00	/	住宅
2	苏州市	苏州 MOC 芯城汇项目七部	招拍挂	2016 年 10 月	95.87%	33,009	169,304	53,171.11	53,171.11	/	住宅
3	南昌市	南昌南昌县新城天御城	收并购	2021 年 3 月	29.70%	145,610	330,840	66,019.88	66,019.88	/	住宅
4	潍坊市	潍坊诸城市新城荣樾大都会四五期	招拍挂	2018 年 5 月	96.46%	144,757	447,577	66,204.12	66,204.12	/	住宅
5	青岛市	青岛城阳区新城羊毛滩 1 号地块	收并购	2017 年 8 月	29.99%	51,441	107,225	24,003.96	24,003.96	/	商业
6	青岛市	青岛城阳区融创羊毛滩 2 号地块	收并购	2017 年 8 月	29.99%	58,736	187,905	46,391.99	46,391.99	/	商业
7	常州市	常州新北区新城龙控黑牡丹品悦尚院	收并购	2022 年 9 月	16.43%	87,241	268,608	274,500.00	274,500.00	/	住宅
8	常州市	金坛万建城	招拍挂	2011 年 4 月	97.88%	31,841	31,841	1,530.00	1,530.00	/	住宅
9	常州市	常州金色新城西三期	招拍挂	2001 年 7 月	95.76%	18,863	45,270	2,592.00	2,592.00	/	住宅
10	常州市	常州新城长岛东区	招拍挂	2002 年 11 月	95.76%	157,740	315,481	13,122.96	13,122.96	/	住宅
11	保定市	保定莲池区双城佳苑	招拍挂	2021 年 7 月	49.00%	74,412	293,103	50,300.00	50,300.00	/	住宅
12	天津市	天津武清区新城悦隼年华二期	招拍挂	2019 年 4 月	95.87%	47,511	109,617	45,200.00	45,200.00	/	住宅
13	乐山市	乐山峨眉山新城金樾云玺	招拍挂	2018 年 6 月	95.24%	36,099	109,595	21,800.00	21,800.00	/	住宅
14	黔南布依族苗	贵阳龙里县新城龙樾府五六期	收并购	2020 年 1 月	89.53%	109,228	320,868	5,734.39	5,734.39	/	住宅

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让金总价	已交出让金 (全口径)	后续出让金资 金来源	拟建 项目 类型
	自治 州										
15	乌鲁 木齐	乌鲁木齐高新项目	招拍挂	2021 年 7 月	48.51%	250,182	474,695	122,010.00	122,010.00	/	综合 体
16	苏州市	苏州昆山市新城柏丽湾	招拍挂	2010 年 12 月	99.95%	65,582	197,115	38,562.00	38,562.00	/	住宅
17	南通市	南通港闸区新城香溢紫郡	招拍挂	2013 年 12 月	79.47%	185,576	753,534	70,147.67	70,147.67	/	住宅
18	天津市	天津宝坻区金地新城大境	招拍挂	2016 年 9 月	49.51%	271,197	666,136	374,000.00	374,000.00	/	住宅
19	苏州市	苏州 MOC 芯城汇项目三部	招拍挂	2016 年 10 月	95.87%	40,036	274,831	81,707.80	81,707.80	/	住宅
20	苏州市	苏州 MOC 芯城汇项目六部	招拍挂	2016 年 10 月	95.87%	15,255	107,618	32,796.87	32,796.87	/	住宅
21	苏州市	苏州 MOC 芯城汇项目八部	招拍挂	2016 年 10 月	95.87%	38,186	247,164	227,604.76	227,604.76	/	住宅
22	苏州市	苏州 MOC 芯城汇项目九部	招拍挂	2016 年 10 月	95.87%	19,720	92,870	25,438.62	25,438.62	/	住宅
23	青岛市	青岛胶州市新城玺樾	收并购	2016 年 10 月	99.92%	546,081	870,244	177,922.44	177,922.44	/	住宅
24	济南市	济南历城区翡丽公馆	招拍挂	2016 年 11 月	24.75%	70,657	291,684	182,057.00	182,057.00	/	住宅
25	佛山市	佛山南海区壹鸣花园	招拍挂	2016 年 12 月	95.29%	144,563	589,606	427,350.00	427,350.00	/	住宅
26	上海市	上海宝山区新城云麓之城	招拍挂	2017 年 1 月	22.84%	89,155	229,423	236,000.00	236,000.00	/	住宅
27	太原市	太原万柏林项目	招拍挂	2017 年 5 月	99.16%	141,899	959,391	239,423.00	239,423.00	/	综合 体
28	滁州市	滁州来安县新城艺境花园	招拍挂	2017 年 5 月	31.63%	60,189	170,517	72,330.00	72,330.00	/	住宅
29	咸阳市	咸阳秦都项目	招拍挂	2017 年 6 月	99.04%	53,224	211,146	14,896.60	14,896.60	/	住宅
30	徐州市	徐州邳州市新城邳州碧桂园	招拍挂	2017 年 6 月	46.99%	224,939	702,322	23,650.40	23,650.40	/	住宅

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让金总价	已交出让金 (全口径)	后续出让金资 金来源	拟建 项目 类型
31	苏州市	苏州吴江区新城邻水湾景苑	收并购	2017 年 6 月	99.85%	330,140	868,744	323,096.00	323,096.00	/	住宅
32	泰州市	泰州泰兴市新城丹霞花园	收并购	2017 年 7 月	99.49%	155,173	455,633	165,371.00	165,371.00	/	住宅
33	泰州市	泰州泰兴市新城水岸嘉苑	收并购	2017 年 7 月	99.36%	74,420	295,555	165,371.00	165,371.00	/	住宅
34	青岛市	青岛胶州市樾府	收并购	2017 年 7 月	49.97%	209,522	546,170	151,000.00	151,000.00	/	住宅
35	惠州市	金樾江南花园	收并购	2017 年 8 月	76.19%	325,776	936,367	120,000.00	120,000.00	/	住宅
36	惠州市	云昱花园	收并购	2017 年 8 月	76.19%	223,111	617,311	65,000.00	65,000.00	/	住宅
37	青岛市	青岛城阳区保利羊毛滩 5 号地块	收并购	2017 年 8 月	29.99%	98,461	189,431	32,751.67	32,751.67	/	商业
38	青岛市	青岛城阳区保利红岛湾	收并购	2017 年 8 月	29.99%	124,393	291,086	83,069.30	83,069.30	/	住宅
39	重庆市	重庆渝北项目	招拍挂	2017 年 9 月	99.34%	47,988	440,690	72,043.77	72,043.77	/	住宅
40	湘潭市	湘潭九华区新城璟隽	收并购	2017 年 9 月	99.01%	207,600	703,385	34,819.74	34,819.74	/	住宅
41	郑州市	郑州荥阳市新城尚郡	招拍挂	2017 年 9 月	50.50%	350,645	1,329,047	14,670.00	14,670.00	/	住宅
42	淮安市	淮安淮阴区新城悦隽	收并购	2017 年 9 月	95.86%	135,250	665,515	49,402.61	49,402.61	/	住宅
43	徐州市	徐州邳州市新城邳州熙悦府（75 号地块）	招拍挂	2017 年 9 月	23.97%	65,855	212,632	37,914.00	37,914.00	/	住宅
44	宝鸡市	宝鸡高新项目	招拍挂	2017 年 10 月	99.05%	145,720	614,810	38,331.92	38,331.92	/	综合体
45	东莞市	东莞石碣镇新城云樾花园	收并购	2017 年 10 月	71.43%	28,857	84,996	58,150.00	58,150.00	/	住宅
46	德州市	德州齐河县新城玺樾（资产包一）	收并购	2017 年 10 月	99.34%	166,477	264,909	115,640.00	115,640.00	/	住宅
47	北京市	北京石景山区新城五里春秋	招拍挂	2017 年 11 月	21.00%	216,429	691,025	860,000.00	860,000.00	/	住宅

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让金总价	已交出让金 (全口径)	后续出让金资 金来源	拟建 项目 类型
48	桂林市	桂林临桂项目	招拍挂	2017 年 12 月	98.68%	200,657	739,071	48,672.53	48,672.53	/	综合 体
49	淮北市	淮北杜集项目	招拍挂	2017 年 12 月	98.69%	228,712	692,462	71,544.00	71,544.00	/	综合 体
50	成都市	成都青白江区新城悦隽盛世	招拍挂	2017 年 12 月	57.14%	124,145	444,536	123,648.74	123,648.74	/	住宅
51	镇江市	镇江润州区新城江山樾	招拍挂	2017 年 12 月	23.97%	143,200	205,698	90,438.47	90,438.47	/	住宅
52	南京市	南京江北新区新城星悦天地广场 G01 项目	招拍挂	2018 年 2 月	47.95%	7,025	31,557	11,300.00	11,300.00	/	住宅
53	许昌市	许昌建安区金玉堂	招拍挂	2018 年 3 月	32.38%	139,490	476,399	116,892.00	116,892.00	/	住宅
54	潍坊市	潍坊安丘市新城悦隽青云府	招拍挂	2018 年 3 月	46.37%	41,936	125,828	31,266.84	31,266.84	/	住宅
55	扬州市	扬州高邮项目	招拍挂	2018 年 4 月	80.20%	249,141	826,473	80,737.00	80,737.00	/	综合 体
56	中山市	中山岚彩名苑	收并购	2018 年 4 月	43.75%	77,214	254,011	11,025.84	11,025.84	/	住宅
57	唐山市	唐山路北项目	招拍挂	2018 年 5 月	80.19%	111,420	446,649	120,703.43	120,703.43	/	综合 体
58	徐州市	徐州贾汪项目	招拍挂	2018 年 5 月	80.20%	504,936	1,192,187	53,020.00	53,020.00	/	综合 体
59	株洲市	株洲荷塘区新城樾府	招拍挂	2018 年 5 月	49.45%	84,520	286,013	104,213.00	104,213.00	/	住宅
60	青岛市	青岛平度市新城悦隽大都会	收并购	2018 年 5 月	79.93%	44,626	122,794	78,242.08	78,242.08	/	住宅
61	潍坊市	潍坊诸城市新城荣樾大都会	招拍挂	2018 年 5 月	96.14%	166,092	496,042	155,354.26	155,354.26	/	住宅
62	阜阳市	阜阳颍州项目	招拍挂	2018 年 6 月	95.76%	174,155	545,189	99,422.07	99,422.07	/	综合 体

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让金总价	已交出让金 (全口径)	后续出让金资 金来源	拟建 项目 类型
63	德州市	德州齐河县新城玺樾（资产包二）	招拍挂	2018 年 6 月	99.34%	255,010	577,865	59,208.00	59,208.00	/	住宅
64	汕尾市	汕尾海丰县新城和樾	收并购	2018 年 6 月	99.18%	166,086	1,045,569	145,000.00	145,000.00	/	住宅
65	常州市	常州新北区新城绿都万和城	收并购	2018 年 6 月	46.92%	480,685	1,549,444	145,000.00	145,000.00	/	综合 体
66	淄博市	淄博周村区新城悦隽江山	招拍挂	2018 年 6 月	69.36%	170,643	414,495	67,269.00	67,269.00	/	住宅
67	包头市	包头东河项目	招拍挂	2018 年 7 月	99.34%	223,357	652,149	47,581.32	47,581.32	/	综合 体
68	重庆市	重庆璧山区新城黛山道 8 號	招拍挂	2018 年 7 月	33.33%	136,246	389,769	68,200.00	68,200.00	/	住宅
69	重庆市	重庆大渡口区新城琅樾江山	招拍挂	2018 年 7 月	31.43%	130,592	471,367	148,663.00	148,663.00	/	住宅
70	威海市	威海荣成市新城悦隽公馆	招拍挂	2018 年 7 月	69.94%	84,492	236,216	45,564.73	45,564.73	/	住宅
71	重庆市	重庆双福新区新城和昱麟云	收并购	2018 年 7 月	95.25%	121,313	488,389	64,890.00	64,890.00	/	住宅
72	镇江市	镇江扬中新城九里香畔	招拍挂	2018 年 7 月	76.71%	72,780	319,316	108,052.00	108,052.00	/	住宅
73	遵义市	遵义红花岗区新城悦隽风华	招拍挂	2018 年 9 月	96.67%	47,277	159,619	28,221.00	28,221.00	/	住宅
74	北海市	北海银海项目	招拍挂	2018 年 10 月	99.78%	159,878	527,841	213,452.00	213,452.00	/	综合 体
75	沧州市	沧州新华区新城悦隽风华	招拍挂	2018 年 10 月	99.01%	97,407	315,677	75,940.00	75,940.00	/	住宅
76	泰州市	泰州兴化项目	招拍挂	2018 年 11 月	99.01%	217,681	713,885	72,852.00	72,852.00	/	综合 体
77	烟台市	烟台芝罘区新城璞樾园著	招拍挂	2018 年 11 月	69.94%	107,015	155,376	44,396.59	44,396.59	/	住宅
78	桂林市	桂林灵川县新城安厦大都会	招拍挂	2018 年 11 月	59.75%	63,443	212,787	19,040.00	19,040.00	/	住宅

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让金总价	已交出让金 (全口径)	后续出让金资 金来源	拟建 项目 类型
79	沈阳市	沈阳沈北项目	招拍挂	2018 年 12 月	99.04%	257,103	995,669	115,324.10	115,324.10	/	综合 体
80	遵义市	遵义红花岗项目	招拍挂	2018 年 12 月	99.01%	183,802	610,412	159,358.00	159,358.00	/	综合 体
81	济南市	济南历城区新城悦隼风华	招拍挂	2018 年 12 月	96.22%	66,719	157,358	72,251.00	72,251.00	/	住宅
82	随州市	随州曾都项目	招拍挂	2019 年 1 月	80.20%	212,040	689,237	47,710.00	47,710.00	/	综合 体
83	昆明市	昆明安宁项目	招拍挂	2019 年 1 月	98.67%	185,619	947,238	83,880.00	83,880.00	/	综合 体
84	天津市	天津宁河区新城悦隼公馆	招拍挂	2019 年 1 月	80.20%	193,321	395,596	87,800.00	87,800.00	/	住宅
85	武汉市	武汉东西湖区武汉新城桃李郡	招拍挂	2019 年 1 月	76.55%	171,969	691,436	250,820.00	250,820.00	/	住宅
86	沧州市	沧州新华区新城悦隼时代	招拍挂	2019 年 1 月	69.29%	41,618	142,362	31,320.00	31,320.00	/	住宅
87	天津市	天津滨海新区项目	招拍挂	2019 年 2 月	81.00%	163,963	494,910	146,550.00	146,550.00	/	综合 体
88	沧州市	沧州运河项目	招拍挂	2019 年 3 月	80.20%	134,239	500,086	114,800.00	114,800.00	/	综合 体
89	淮安市	淮安涟水项目	招拍挂	2019 年 4 月	80.20%	241,591	683,506	29,710.00	29,710.00	/	综合 体
90	长沙市	长沙新城悦隼国际广场	招拍挂	2019 年 4 月	30.26%	52,477	256,863	33,061.00	33,061.00	/	住宅
91	泰安市	泰安岱岳区新城五岳风华	招拍挂	2019 年 4 月	39.30%	222,934	618,207	68,734.50	68,734.50	/	住宅
92	天津市	天津武清区新城悦隼年华	招拍挂	2019 年 4 月	96.15%	46,012	107,619	43,400.00	43,400.00	/	住宅
93	镇江市	镇江扬中项目	招拍挂	2019 年 5 月	99.53%	191,444	668,648	93,388.00	93,388.00	/	综合 体

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让金总价	已交出让金 (全口径)	后续出让金资 金来源	拟建 项目 类型
94	济宁市	济宁太白湖项目	招拍挂	2019 年 5 月	99.53%	232,099	598,519	149,687.00	149,687.00	/	综合 体
95	天津市	天津宁河项目	招拍挂	2019 年 5 月	99.01%	56,035	168,270	40,790.00	40,790.00	/	住宅
96	重庆市	重庆江北区新城琅翠	招拍挂	2019 年 5 月	95.25%	48,667	169,362	91,000.00	91,000.00	/	住宅
97	阜阳市	阜阳颍州区新城云昱东方	招拍挂	2019 年 5 月	99.35%	63,721	193,065	36,799.07	36,799.07	/	住宅
98	铜陵市	铜陵铜官项目	招拍挂	2019 年 6 月	99.01%	214,901	549,814	103,163.00	103,163.00	/	综合 体
99	内江市	内江市中项目	招拍挂	2019 年 6 月	99.53%	164,208	551,313	45,001.31	45,001.31	/	综合 体
100	银川市	银川兴庆项目	招拍挂	2019 年 6 月	99.94%	260,757	609,470	73,433.00	73,433.00	/	综合 体
101	长沙市	长沙岳麓区新城梅溪湖玺悦	收并购	2019 年 6 月	39.52%	51,270	174,837	95,361.00	95,361.00	/	住宅
102	昆明市	昆明晋宁区蓝光新城碧桂园古滇水 云城	收并购	2019 年 6 月	21.59%	283,164	587,211	75,432.96	75,432.96	/	住宅
103	大同市	大同云冈项目	招拍挂	2019 年 7 月	99.94%	289,784	849,875	36,204.00	36,204.00	/	综合 体
104	昆明市	昆明晋宁项目	招拍挂	2019 年 7 月	99.53%	264,802	1,159,583	58,079.41	58,079.41	/	综合 体
105	青岛市	青岛莱西市新城悦隽公园里	收并购	2019 年 7 月	89.99%	61,227	156,228	11,760.00	11,760.00	/	住宅
106	宿迁市	宿迁经开区新城十里金樾	招拍挂	2019 年 11 月	66.01%	82,935	299,584	46,111.86	46,111.86	/	住宅
107	徐州市	徐州新沂项目	招拍挂	2019 年 12 月	99.59%	263,958	872,754	75,045.00	75,045.00	/	综合 体
108	宿迁市	宿迁泗洪项目	招拍挂	2020 年 1 月	99.01%	280,409	924,982	70,488.00	70,488.00	/	综合 体

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让金总价	已交出让金 (全口径)	后续出让金资 金来源	拟建 项目 类型
109	黔南布 依族苗 族自治 州	贵阳龙里县新城龙樾府	收并购	2020 年 1 月	89.53%	152,850	243,021	91,513.00	91,513.00	/	住宅
110	泰安市	泰安新泰项目	招拍挂	2020 年 2 月	99.52%	250,160	707,026	75,353.00	75,353.00	/	综合 体
111	保山市	保山隆阳项目	招拍挂	2020 年 2 月	99.01%	344,467	1,271,048	104,375.00	104,375.00	/	综合 体
112	苏州市	苏州相城区新城湖畔春晓	招拍挂	2020 年 3 月	32.95%	52,279	181,822	145,204.92	145,204.92	/	住宅
113	连云港 市	连云港东海县新城东海府	招拍挂	2020 年 3 月	47.15%	60,678	181,985	44,398.00	44,398.00	/	住宅
114	乌鲁木 齐市	乌鲁木齐米东项目	招拍挂	2020 年 4 月	99.34%	319,603	864,692	105,100.00	105,100.00	/	综合 体
115	天津市	天津滨海新区新城中梁长风雅著	招拍挂	2020 年 4 月	50.50%	103,962	233,893	192,000.00	192,000.00	/	住宅
116	温州市	温州洞头区新城瓯江湾	招拍挂	2020 年 4 月	91.82%	122,536	437,627	166,000.00	166,000.00	/	住宅
117	漯河市	漯河源汇区熙河云著	招拍挂	2020 年 4 月	23.81%	88,102	243,855	45,676.00	45,676.00	/	住宅
118	宿迁市	宿迁泗阳项目	招拍挂	2020 年 5 月	99.01%	172,441	806,329	34,858.00	34,858.00	/	综合 体
119	泰安市	泰安肥城项目	招拍挂	2020 年 5 月	99.12%	320,906	778,234	72,290.00	53,241.72	自有资金	综合 体
120	包头市	包头昆北项目	招拍挂	2020 年 5 月	99.66%	48,476	139,234	29,966.07	29,966.07	/	住宅
121	安康市	安康汉滨项目	招拍挂	2020 年 5 月	99.34%	187,958	679,855	52,244.54	52,244.54	/	综合 体
122	台州市	台州温岭市新城云樾东方	招拍挂	2020 年 5 月	55.09%	104,530	316,542	145,500.00	145,500.00	/	住宅

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让金总价	已交出让金 (全口径)	后续出让金资 金来源	拟建 项目 类型
123	温州市	温州未来社区项目	招拍挂	2020 年 6 月	49.01%	76,485	372,788	286,400.00	286,400.00	/	综合 体
124	滨州市	滨州滨城项目	招拍挂	2020 年 6 月	99.21%	201,480	767,763	54,912.00	54,912.00	/	综合 体
125	运城市	运城盐湖项目	招拍挂	2020 年 6 月	99.19%	207,790	795,348	69,585.00	69,585.00	/	综合 体
126	西宁市	西宁城北项目	招拍挂	2020 年 6 月	99.01%	144,524	582,691	173,432.00	173,432.00	/	综合 体
127	贵阳市	贵阳经开项目	招拍挂	2020 年 6 月	99.01%	508,586	1,566,706	276,246.00	276,246.00	/	综合 体
128	江门市	江门新会区新城博富领会国际名苑	招拍挂	2020 年 6 月	76.22%	51,279	173,818	76,304.00	76,304.00	/	住宅
129	石家庄市	石家庄正定县新城正弘府	招拍挂	2020 年 6 月	66.20%	70,537	188,990	66,600.00	66,600.00	/	住宅
130	淄博市	淄博周村项目	招拍挂	2020 年 6 月	99.22%	89,645	262,195	34,702.00	34,702.00	/	综合 体
131	安阳市	安阳文峰项目	招拍挂	2020 年 6 月	99.01%	245,781	775,246	105,222.00	105,222.00	/	综合 体
132	淮安市	淮安盱眙项目	招拍挂	2020 年 6 月	99.01%	119,537	380,481	33,495.00	33,495.00	/	综合 体
133	太原市	太原大井峪项目	招拍挂	2020 年 7 月	99.01%	35,029	198,009	65,680.00	65,680.00	/	住宅
134	乌鲁木齐 市	乌鲁木齐会展项目	招拍挂	2020 年 7 月	48.67%	324,435	852,977	198,780.00	198,780.00	/	综合 体
135	重庆市	重庆大足项目	招拍挂	2020 年 7 月	98.67%	360,556	1,000,812	89,753.00	89,753.00	/	综合 体
136	武汉市	武汉汉南区新城天悦观澜	招拍挂	2020 年 7 月	98.67%	68,769	246,218	42,798.00	42,798.00	/	住宅

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让金总价	已交出让金 (全口径)	后续出让金资 金来源	拟建 项目 类型
137	南京市	南京江宁区新城云漾滨江二期	招拍挂	2020 年 7 月	95.88%	56,226	176,524	117,000.00	117,000.00	/	住宅
138	扬州市	扬州邗江区新城拾光樾	招拍挂	2020 年 7 月	95.87%	26,504	63,963	22,117.59	22,117.59	/	住宅
139	连云港市	连云港赣榆区新城海悦铭筑	招拍挂	2020 年 7 月	48.09%	45,820	111,698	31,460.00	31,460.00	/	住宅
140	徐州市	徐州云龙区新城璞樾御珑湖 (BC)	招拍挂	2020 年 7 月	48.09%	73,239	140,861	142,200.00	142,200.00	/	住宅
141	昆明市	昆明太平项目	招拍挂	2020 年 8 月	99.01%	351,172	1,271,406	119,544.00	119,544.00	/	综合体
142	重庆市	重庆北碚项目	招拍挂	2020 年 8 月	100.00%	76,430	358,615	87,971.00	87,971.00	/	综合体
143	徐州市	徐州云龙区新城璞樾御珑湖 (A)	招拍挂	2020 年 8 月	66.01%	81,570	245,725	241,200.00	241,200.00	/	住宅
144	昆明市	昆明经开区中南新城云樾	招拍挂	2020 年 8 月	34.14%	45,880	194,563	62,527.80	62,527.80	/	住宅
145	长沙市	长沙岳麓区新城观山印	招拍挂	2020 年 8 月	30.26%	214,460	574,978	241,010.00	241,010.00	/	住宅
146	宜昌市	宜昌西陵项目	招拍挂	2020 年 9 月	98.67%	110,540	388,843	47,000.00	47,000.00	/	综合体
147	贵阳市	贵阳云岩项目	招拍挂	2020 年 9 月	59.41%	99,911	760,093	404,315.00	404,315.00	/	综合体
148	重庆市	重庆江津项目	招拍挂	2020 年 9 月	99.01%	223,808	670,975	71,530.00	71,530.00	/	综合体
149	惠州市	惠州博罗县罗阳上头塘地块	招拍挂	2020 年 9 月	46.70%	64,920	209,889	41,550.00	41,550.00	/	住宅
150	青岛市	青岛平度市新城悦隽大都会二期	招拍挂	2020 年 10 月	79.93%	36,465	131,630	19,103.28	19,103.28	/	住宅
151	南昌市	南昌进贤项目	招拍挂	2020 年 10 月	99.75%	133,653	464,396	59,602.00	59,602.00	/	综合体

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让金总价	已交出让金 (全口径)	后续出让金资 金来源	拟建 项目 类型
152	徐州市	徐州丰县项目	招拍挂	2020 年 10 月	98.70%	294,806	990,689	58,000.00	58,000.00	/	综合 体
153	鄂州市	鄂州鄂城项目	招拍挂	2020 年 10 月	98.63%	208,994	784,866	122,803.00	122,803.00	/	综合 体
154	邯郸市	邯郸丛台区新城公园尚府	招拍挂	2020 年 10 月	99.91%	59,907	186,165	44,800.00	44,800.00	/	住宅
155	盐城市	盐城经开区新城东樾府	招拍挂	2020 年 10 月	20.38%	104,088	298,929	110,280.00	110,280.00	/	住宅
156	南京市	南京江北新区新城水岸云际	招拍挂	2020 年 10 月	39.12%	27,022	73,398	115,000.00	115,000.00	/	住宅
157	宿迁市	宿迁宿城区新城云昱江山	招拍挂	2020 年 10 月	75.45%	74,925	234,449	102,048.60	102,048.60	/	住宅
158	淮安市	淮安清江浦区新城金樾府	收并购	2020 年 10 月	31.94%	41,476	155,822	55,262.68	55,262.68	/	住宅
159	保定市	保定莲池区新城金樾万象	招拍挂	2020 年 11 月	49.00%	53,955	204,984	36,500.00	36,500.00	/	住宅
160	深圳市	新城燕澜和鸣	招拍挂	2020 年 11 月	95.32%	37,254	234,557	280,000.00	280,000.00	/	住宅
161	南通市	南通启东市新城云图雅苑	招拍挂	2020 年 11 月	50.51%	175,005	409,638	206,763.00	206,763.00	/	住宅
162	沧州市	沧州运河区新城玺樾春秋	招拍挂	2020 年 11 月	55.44%	78,353	169,454	64,200.00	64,200.00	/	住宅
163	郑州市	郑州荥阳市新城海棠晓月	招拍挂	2020 年 11 月	76.19%	58,396	153,444	31,095.56	31,095.56	/	住宅
164	南昌市	南昌高新区新城湖城大境	招拍挂	2020 年 12 月	32.97%	161,278	534,811	278,323.00	278,323.00	/	住宅
165	重庆市	重庆万州区雍江上境	招拍挂	2020 年 12 月	17.81%	141,075	359,775	77,900.00	77,900.00	/	住宅
166	泰州市	泰州海陵项目	招拍挂	2020 年 12 月	24.75%	307,759	688,789	416,500.00	416,500.00	/	综合 体
167	常州市	常州市金坛区新城熙隽花园	招拍挂	2020 年 12 月	57.46%	61,440	168,964	61,152.00	61,152.00	/	住宅
168	淮安市	淮安清江浦区新城清河印	招拍挂	2020 年 12 月	97.56%	30,222	91,420	50,500.00	50,500.00	/	住宅

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让金总价	已交出让金 (全口径)	后续出让金资 金来源	拟建 项目 类型
169	上饶市	上饶广信区新城桃李郡	招拍挂	2020 年 12 月	32.67%	74,433	214,424	53,293.00	53,293.00	/	住宅
170	云浮市	云浮云城项目	招拍挂	2020 年 12 月	98.89%	180,653	663,910	80,532.00	80,532.00	/	综合体
171	日照市	日照东港项目	招拍挂	2020 年 12 月	99.01%	208,603	620,510	88,445.00	88,445.00	/	综合体
172	常德市	常德鼎城项目	招拍挂	2020 年 12 月	99.01%	316,237	1,187,027	131,125.00	103,980.00	自有资金	综合体
173	福州市	福州平潭项目	招拍挂	2020 年 12 月	64.36%	140,000	542,988	107,000.00	107,000.00	/	综合体
174	东营市	东营东营项目	招拍挂	2020 年 12 月	99.01%	317,204	691,185	80,300.00	80,300.00	/	综合体
175	聊城市	聊城度假区湖语上院	收并购	2020 年 12 月	29.70%	78,320	260,579	51,948.00	51,948.00	/	住宅
176	商丘市	商丘睢阳项目	招拍挂	2021 年 1 月	99.01%	263,268	847,652	110,571.00	110,571.00	/	综合体
177	连云港市	连云港高新区新城明悦天骄	招拍挂	2021 年 1 月	37.71%	40,942	145,430	67,620.00	67,620.00	/	住宅
178	永州市	永州零陵项目	招拍挂	2021 年 1 月	98.63%	223,169	896,168	63,010.00	63,010.00	/	综合体
179	温州市	温州金海园区江海名邸	招拍挂	2021 年 1 月	24.88%	117,959	457,507	222,550.00	222,550.00	/	住宅
180	阜阳市	阜阳颍上项目	招拍挂	2021 年 1 月	98.70%	337,748	933,149	75,335.47	75,335.47	/	综合体
181	宿迁市	宿迁泗阳项目	招拍挂	2021 年 2 月	99.01%	107,912	107,912	74,515.00	74,515.00	/	综合体
182	南京市	南京江宁区新城上宸云际	招拍挂	2021 年 2 月	25.32%	46,365	157,910	153,000.00	153,000.00	/	住宅

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让金总价	已交出让金 (全口径)	后续出让金资 金来源	拟建 项目 类型
183	烟台市	烟台芝罘项目	招拍挂	2021 年 3 月	99.01%	132,507	531,500	179,500.00	179,500.00	/	综合 体
184	杭州市	杭州建德市新城臻珑府	招拍挂	2021 年 3 月	59.99%	66,434	181,557	112,360.00	112,360.00	/	住宅
185	台州市	台州玉环市金麟府	招拍挂	2021 年 3 月	39.03%	75,476	215,432	142,000.00	142,000.00	/	住宅
186	天津市	天津武清区新城玺樾春秋	招拍挂	2021 年 3 月	50.50%	126,177	298,111	262,000.00	262,000.00	/	住宅
187	苏州市	苏州张家港市新城江悦风华花园	招拍挂	2021 年 3 月	39.16%	29,607	80,327	22,938.56	22,938.56	/	住宅
188	台州市	台州温岭市云樾珑湾苑	招拍挂	2021 年 3 月	48.78%	18,208	42,511	48,000.00	48,000.00	/	住宅
189	镇江市	镇江丁卯新区新城君和雅苑	招拍挂	2021 年 3 月	37.59%	31,372	99,969	29,175.96	29,175.96	/	住宅
190	淮安市	淮安涟水县新城和樾府	招拍挂	2021 年 3 月	95.93%	66,851	154,424	30,040.00	30,040.00	/	住宅
191	泰安市	泰安岱岳区新城五岳熙湖	招拍挂	2021 年 3 月	49.51%	62,662	112,626	37,597.20	37,597.20	/	住宅
192	唐山市	唐山路南区谢庄项目	招拍挂	2021 年 3 月	50.49%	73,997	201,175	94,387.11	94,387.11	/	住宅
193	黄石市	黄石大冶项目	招拍挂	2021 年 4 月	98.63%	264,446	919,854	104,040.00	104,040.00	/	综合 体
194	台州市	台州温岭市云樾天境小区	招拍挂	2021 年 4 月	39.58%	39,525	187,732	69,900.00	69,900.00	/	住宅
195	太仓市	苏州太仓市新城花语景岸	招拍挂	2021 年 4 月	19.98%	41,329	115,354	62,296.00	62,296.00	/	住宅
196	淮安市	淮安清江浦区海尚风华	招拍挂	2021 年 4 月	62.92%	207,679	680,675	201,500.00	201,500.00	/	住宅
197	淄博市	淄博周村项目	招拍挂	2021 年 5 月	99.22%	198,480	631,991	67,479.00	67,479.00	/	综合 体
198	温岭市	温岭市新城云樾玖溪	招拍挂	2021 年 5 月	24.00%	46,829	109,617	134,900.00	134,900.00	/	住宅

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让金总价	已交出让金 (全口径)	后续出让金资 金来源	拟建 项目 类型
199	宜宾市	宜宾翠屏项目	招拍挂	2021 年 5 月	96.57%	106,871	480,289	73,847.00	73,847.00	/	综合 体
200	唐山市	唐山爱民里项目二期	招拍挂	2021 年 5 月	50.49%	38,388	140,288	40,307.00	40,307.00	/	住宅
201	南宁市	南宁邕宁区招商新城臻樾府	招拍挂	2021 年 5 月	20.31%	31,074	110,460	63,671.00	63,671.00	/	住宅
202	天津市	天津宝坻项目	招拍挂	2021 年 5 月	99.01%	104,386	315,779	67,500.00	67,500.00	/	综合 体
203	天津市	天津北辰区新城云樾玫瑰	招拍挂	2021 年 5 月	59.41%	36,971	87,460	62,200.00	62,200.00	/	住宅
204	天津市	天津宝坻区新城玺樾潮鸣	招拍挂	2021 年 5 月	56.43%	114,825	291,186	123,500.00	123,500.00	/	住宅
205	娄底市	娄底娄星项目	招拍挂	2021 年 5 月	98.63%	181,560	785,986	95,328.00	95,328.00	/	综合 体
206	盐城市	盐城亭湖区新城琅樾府	招拍挂	2021 年 5 月	98.45%	43,135	125,278	121,050.00	121,050.00	/	住宅
207	盐城市	盐城经开区新城云图花园	招拍挂	2021 年 5 月	33.51%	68,215	224,200	100,030.00	100,030.00	/	住宅
208	漳州市	漳州龙文项目	招拍挂	2021 年 5 月	99.01%	125,721	516,098	193,000.00	193,000.00	/	综合 体
209	南京市	南京栖霞区新城云樾观山府	招拍挂	2021 年 5 月	19.17%	70,029	202,644	381,000.00	381,000.00	/	住宅
210	南京市	南京秦淮区新城翡丽铂湾	招拍挂	2021 年 5 月	19.00%	27,022	93,940	249,000.00	249,000.00	/	住宅
211	仙桃市	仙桃南城项目	招拍挂	2021 年 5 月	97.05%	279,284	934,065	178,875.60	128,250.72	自有资金	综合 体
212	烟台市	烟台高新项目	招拍挂	2021 年 5 月	49.50%	158,135	508,288	95,900.00	95,900.00	/	综合 体
213	苏州市	苏州相城区新城雅樾澜庭	招拍挂	2021 年 6 月	48.67%	49,913	130,583	123,104.00	123,104.00	/	住宅
214	广州市	广州市白云区新城翡丽云境	招拍挂	2021 年 6 月	95.30%	42,632	190,848	209,088.00	209,088.00	/	住宅

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让金总价	已交出让金 (全口径)	后续出让金资 金来源	拟建 项目 类型
215	鄂州市	鄂州鄂城项目	招拍挂	2021 年 6 月	98.63%	152,280	505,666	81,208.00	45,172.50	自有资金	综合 体
216	淮安市	淮安盱眙项目	招拍挂	2021 年 6 月	99.01%	21,674	47,763	3,275.00	3,275.00	/	综合 体
217	咸阳市	咸阳新城云境	招拍挂	2021 年 6 月	25.95%	99,935	360,199	82,265.00	82,265.00	/	住宅
218	武汉市	武汉蔡甸项目	招拍挂	2021 年 6 月	49.51%	108,936	349,173	71,400.00	71,400.00	/	综合 体
219	重庆市	重庆万州区云樾上境	收并购	2021 年 6 月	85.71%	56,018	111,573	19,233.90	19,233.90	/	住宅
220	佛山市	星盛花园	招拍挂	2021 年 7 月	23.81%	79,705	316,554	371,159.00	371,159.00	/	住宅
221	绍兴市	绍兴越城区新城玖尚府	招拍挂	2021 年 7 月	32.19%	39,207	134,006	49,500.00	49,500.00	/	住宅
222	南通市	南通海门三星镇震蒙大道东项目	招拍挂	2021 年 7 月	50.48%	63,905	173,712	114,517.76	114,517.76	/	住宅
223	南通市	南通海门区新城大业风华花苑	招拍挂	2021 年 7 月	50.41%	61,933	156,671	100,071.34	100,071.34	/	住宅
224	日照市	日照东港区新城翡丽之光	招拍挂	2021 年 7 月	59.60%	44,918	126,910	67,500.00	67,500.00	/	住宅
225	淮安市	涟水滨河项目	招拍挂	2021 年 7 月	99.01%	267,967	608,550	69,150.00	47,135.00	自有资金	综合 体
226	日照市	日照东港项目	招拍挂	2021 年 11 月	99.01%	1,343	3,358	570.00	570.00	/	综合 体
227	上海市	上海松江区佘山望	招拍挂	2021 年 6 月	29.80%	88,442	168,821	256,100.00	256,100.00	/	住宅
228	南京市	南京江宁区新城铭著风华项目	招拍挂	2021 年 5 月	13.50%	44,036	124,361	199,000.00	199,000.00	/	住宅
229	南京市	南京江北新区越江时代项目	招拍挂	2021 年 6 月	14.38%	66,057	224,903	360,000.00	360,000.00	/	住宅
230	南昌市	南昌南昌县新城高速·昱江来	招拍挂	2020 年 8 月	59.41%	39,790	121,495	49,598.24	49,598.24	/	住宅

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让金总价	已交出让金 (全口径)	后续出让金资 金来源	拟建 项目 类型
231	温州市	温州市龙湾区凯迪·新城博科园	招拍挂	2021 年 4 月	42.55%	66,134	276,787	193,200.00	193,200.00	/	住宅
232	长沙市	长沙长沙县新城朗隽	招拍挂	2020 年 6 月	30.26%	66,453	222,308	49,840.00	49,840.00	/	住宅
233	长沙市	长沙长沙县新城明显东方	招拍挂	2020 年 8 月	79.11%	126,678	362,505	135,202.00	135,202.00	/	住宅
234	黄冈市	黄冈黄州区黄冈碧桂园新城阳光城·城品	招拍挂	2018 年 2 月	31.43%	65,582	219,286	35,700.00	35,700.00	/	住宅
235	黄石市	黄石下陆区新城黄石悦隽大都会	招拍挂	2018 年 9 月	66.67%	70,122	313,572	40,194.00	40,194.00	/	住宅
236	孝感市	孝感高新技术开发区孝感新城玺樾	收并购	2017 年 9 月	48.57%	117,776	407,262	27,654.39	27,654.39	/	住宅
237	郑州市	郑州管城区新城时光印象 5 号地 (高层)	招拍挂	2020 年 11 月	90.39%	40,135	163,026	78,263.25	78,263.25	/	住宅
238	郑州市	郑州管城区新城时光印象 4 号地 (洋房)	招拍挂	2021 年 6 月	90.39%	39,769	82,099	71,584.80	71,584.80	/	住宅
239	天津市	天津宁河区新城悦隽公馆(9号地)	招拍挂	2019 年 5 月	99.01%	59,600	133,467	25,650.00	25,650.00	/	住宅
240	天津市	天津北辰区新城樾风华·珑悦	招拍挂	2020 年 10 月	59.41%	28,409	71,656	33,300.00	33,300.00	/	住宅
241	天津市	天津宝坻区新城·泊阅	招拍挂	2021 年 2 月	54.46%	42,417	104,830	41,600.00	41,600.00	/	住宅
242	天津市	天津宝坻区新城万青·时光里	招拍挂	2021 年 9 月	50.77%	25,508	63,124	20,800.00	20,800.00	/	住宅
243	六盘水市	新城·凤凰台	招拍挂	2019 年 12 月	98.97%	188,590	776,891	65,900.00	65,900.00	/	住宅
244	广安市	广安广安项目	招拍挂	2020 年 9 月	98.63%	221,676	664,537	48,800.00	48,800.00	/	综合体
合计						32,243,962	101,425,473	24,997,155	24,842,287	-	-

(二) 拿地情况

自报告期末至募集说明书出具日，发行人无新增拿地情况。

六、 其他财务重要事项

（一）公司对外担保情况

截至 2025 年 6 月末，发行人对外担保余额 20.64 亿元。

（二）公司受限资产情况

截至 2025 年 6 月末，公司受限资产主要为因借款而抵押或质押的存货、投资性房地产等；截至 2025 年 6 月末，公司受限资产账面价值合计 1,425.75 亿元，占发行人 2025 年 6 月末净资产比例为 176.68%，占发行人 2025 年 6 月末总资产比例为 49.45%，具体情况如下：

图表 8-9 截至 2025 年 6 月末公司受限资产情况

单位：万元

受限资产	期末账面价值	受限原因
货币资金	320,071.54	预售监管资金，按揭贷款保证金等
存货	2,854,579.95	用于银行借款、长期应付款
投资性房地产	10,652,730.83	用于银行借款、债券融资、长期应付款
长期股权投资	197,161.71	用于银行借款
固定资产	151,601.56	用于银行借款、债券融资
无形资产	81,361.86	用于银行借款
合计	14,257,507.45	

截至募集说明书签署日，公司未发生其他财务重大事项，上述财务重大事项也未发生重大变化。

第九章 债务融资工具信用增进

中债信用增进投资股份有限公司（以下简称“中债信用增进公司”）为本期中期票据提供信用增进服务。

中债信用增进公司是按照中国人民银行发展中国债券市场的战略规划创设的我国首家专业债券信用增进机构。公司定位于成为债券市场信用增进及风险管理专业服务的提供商、债券市场信用增进及风险管理工具创新的引领者、债券市场信用增进及风险管理标准的制定者和实践者。中债信用增进公司是在中国人民银行的指导下，由中国银行间市场交易商协会联合中国石油天然气集团公司、国网英大国际控股集团有限公司、中国中化股份有限公司、北京国有资本运营管理有限公司、首钢集团有限公司、中银投资资产管理有限公司，于 2009 年 9 月正式发起设立，注册资本 60 亿元人民币。公司具备人民银行核发的银行间市场同业拆借资格。公司长期主体信用等级连续保持在 AAA 级水平。

本期中期票据的信用增进情况如下：

中债信用增进公司根据编号为“ZCGJ-YW[2025]011（1）”的信用增进函（以下简称“信用增进函”）就本期票据存续期发行人应偿还的不超过人民币 9 亿本金、相应票面利息，提供不可撤销的连带责任保证。中债信用增进公司的信用增进责任项下的本金及利息在不超过前述额度内以本期票据的实际募集金额及其相应票面利息为准。支持工具为中债公司履行上述责任提供保障。

在本期票据存续期内，如果发行人在付息日未按照本期票据募集说明书的要求将本期票据当期应付利息足额偿还票据持有人，则中债信用增进投资股份有限公司在本期票据付息日代发行人偿付本期票据当期应付未付的票面利息；如果发行人在兑付日未按照本期票据募集说明书的要求将本期票据本金和当期应付利息足额偿还票据持有人，则中债信用增进投资股份有限公司在本期票据兑付日代发行人偿付本期票据应付未付的本金和当期应付未付的票面利息。

一、信用增进机构基本情况

（一）信用增进机构概况

- 1.注册名称：中债信用增进投资股份有限公司
- 2.法定代表人：徐忠
- 3.注册资本：人民币 600,000.00 万元
- 4.首次注册登记日期：2009 年 9 月 7 日
- 5.统一社会信用代码：91110000695027137L
- 6.注册地址：北京市西城区月坛南街 1 号院 6 号楼 8 层 801、9 层 901、10 层 1001
- 7.办公地址：北京市西城区月坛南街 1 号院 6 号楼 8 层 801、9 层 901、10 层 1001

8. 邮政编码：100045

9. 电话：010-88007608

10. 传真：010-88007610

11. 经营范围：企业信用增进服务；信用增进的评审、培训、策划、咨询、技术推广；信用产品的创设和交易；资产投资；资产受托管理；投资策划、投资咨询；经济信息咨询；人员技术培训；会议服务。

12. 联系人：刘丹星

（二）信用增进机构的历史沿革与股东情况

中债信用增进公司是我国首家专业债券信用增进机构。2009 年 9 月，在中国人民银行的指导下，中国银行间市场交易商协会联合中国石油天然气集团公司、国网英大国际控股集团有限公司、中国中化股份有限公司、北京国有资本运营管理有限公司、首钢集团有限公司、中银投资资产管理有限公司共同发起设立。中债信用增进公司注册地为北京，注册资本 600,000.00 万元人民币，由股东在成立时以货币形式一次性缴足。各股东均为我国银行间市场的重要参与者，综合实力雄厚，为公司开展信用增进业务、建立健全信用风险分散分担机制提供了保证。截至 2025 年二季度末，中债信用增进公司的股东持股情况如下：

中债信用增进公司的股东持股情况表

单位：万元

股东名称	出资金额	持股比例
中国石油集团资本有限责任公司	99,000.00	16.50%
国网英大国际控股集团有限公司	99,000.00	16.50%
中化资本有限公司	99,000.00	16.50%
北京国有资本运营管理有限公司	99,000.00	16.50%
首钢集团有限公司	99,000.00	16.50%
中银投资资产管理有限公司	99,000.00	16.50%
中国银行间市场交易商协会	6,000.00	1.00%
合计	600,000.00	100.00%

中债信用增进公司成立以来，按照债券市场信用增进及风险管理专业服务的提供商、债券市场信用增进及风险管理工具创新的引领者、债券市场信用增进及风险管理标准的制定者和实践者的定位，始终致力于信用增进产品创新和制度创新，推动信用风险分散分担机制建设，面向中低信用等级企业提供专业的信用增进服务，缓解企业融资难困境，不断打造自身经营特色。

（三）信用增进机构的信用能力

经中诚信国际信用评级有限责任公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司、联合资信评估有限公司、大公国际资信评估有限公司、中证鹏元资信评估股份有限公司、

东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，中债信用增进公司长期主体信用等级连续保持在 AAA 级水平。

（四）信用增进机构资格与资质

中国人民银行核发的公开市场业务一级交易商资质。

中国人民银行核发的银行间市场同业拆借资格。

中国人民银行核发的银行间市场乙类托管资格。

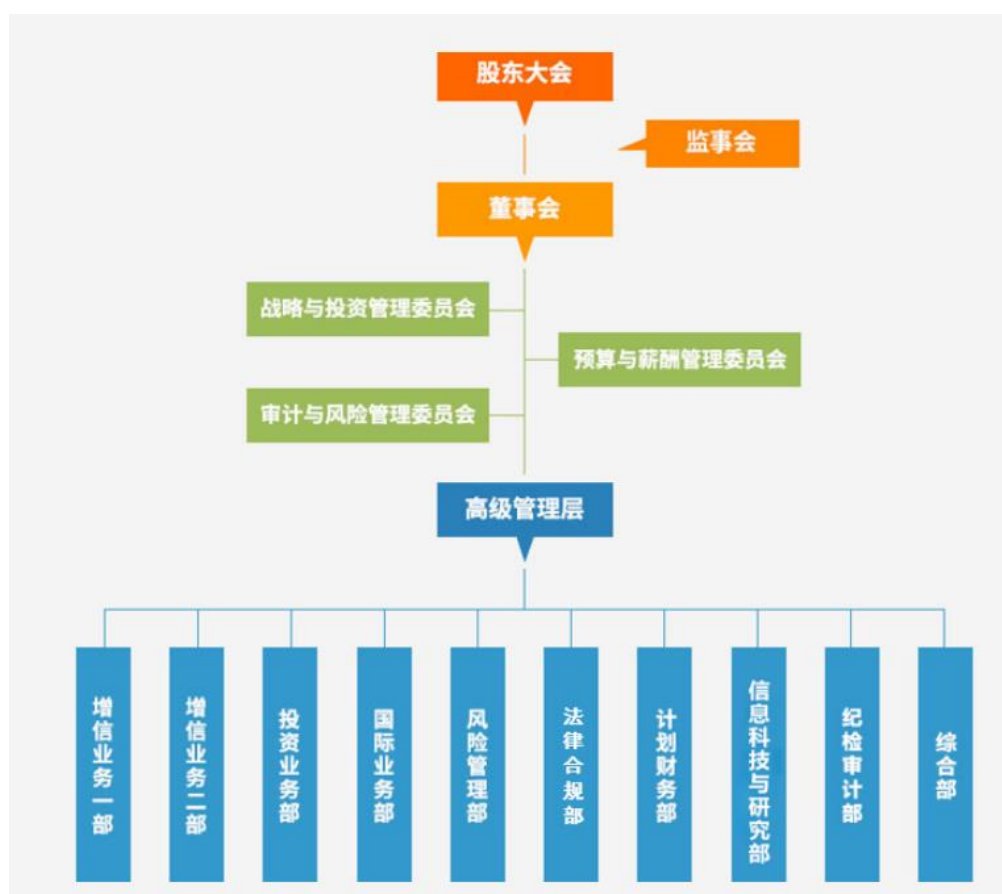
中国银行间市场交易商协会备案的信用风险缓释凭证创设机构及交易商。

北京市地方金融监督管理局核发的融资担保业务经营许可。

（五）信用增进机构的公司治理情况

中债信用增进公司按照建立现代企业法人治理结构的要求，规范运作，成立了股东大会、董事会和监事会，董事会下设战略与投资管理委员会、预算与薪酬管理委员会、审计与风险管理委员会等专业委员会，为决策提供支持。经营管理层实行总裁负责制，并构建了符合内部控制管理要求的前、中、后台组织管理架构。

中债信用增进公司组织架构图



董事会由九名董事组成，除一名职工董事外，分别由七家股东单位提名推荐，股东大会选举产生。公司监事会由三名监事组成，除一名职工监事外，股东代表监事由股东

大会选举产生。高级管理人员均由拥有多年相关领域从业经验、取得良好业绩的专业人士担任，具备较高的专业化营运水平。

公司员工绝大多数为硕士及以上学历，涉及经济金融、金融工程、金融信息工程、保险精算、数理统计、应用数学、财务、法律、管理等专业。专业化、年轻化的高素质人才队伍将为公司持续稳健发展提供人力资源保障。

二、业务开展情况

截至 2025 年 6 月 30 日，中债信用增进公司仍承担信用增进责任的未到期项目 115 个，涉及企业数量 69 家，未到期项目责任余额 326.18 亿元；信用风险缓释工具责任余额 0.57 亿元。

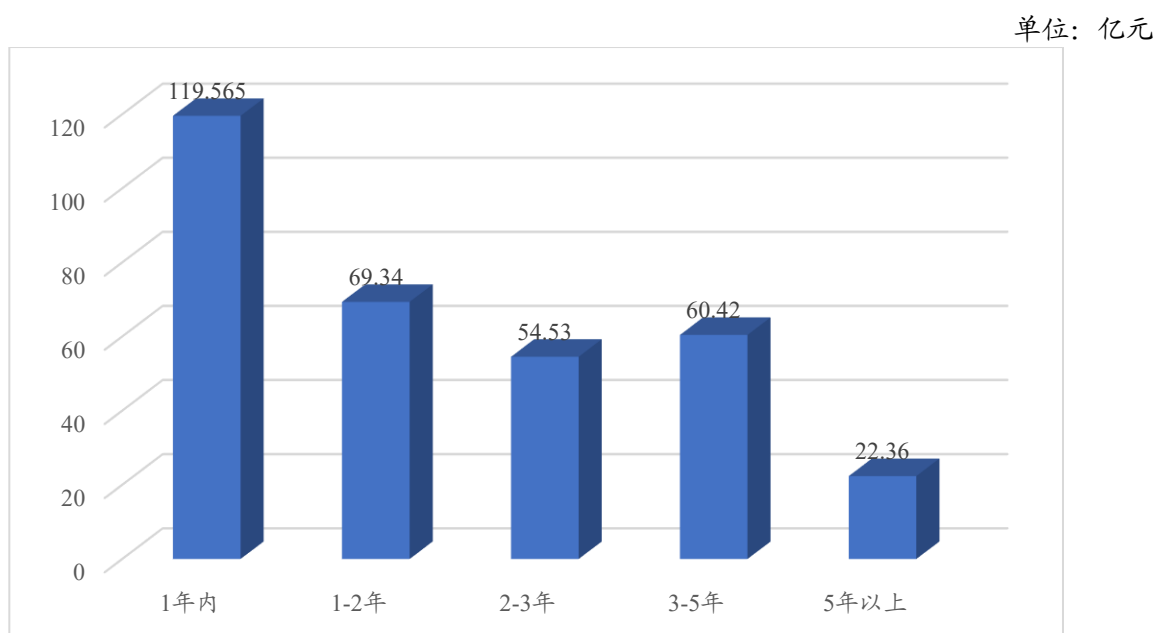
（一）增信主体评级分布

截至 2025 年 6 月 30 日，中债信用增进公司未到期项目责任余额以高信用等级企业发行额为主，AA 及以上企业共计 65 家，涉及金额 304.63 亿元，占全部未到期增信责任余额的 93.39%，资金安全性高，违约风险较小。

（二）到期期限分布

中债信用增进公司承担增信责任的项目期限分布在 1-9 年不等，期限配置合理。

图：2025年二季度末中债信用增进公司未到期信用增进项目到期分布情况



（三）区域分布

截至 2025 年 6 月 30 日，中债信用增进公司已在全国 25 个省、自治区、直辖市成功开展了增信业务，有力地支持了地区经济的发展。

图：2025 年 6 月 30 日中债信用增进公司信用增进业务累计开展项目区域分布



（四）行业分布

中债信用增进公司增信业务重点覆盖基础设施建设、交通运输、公用事业、制造业等方向，符合国家产业发展政策导向，支持关系国计民生的行业及项目建设。

三、风险管理体系

（一）风险管理体系建设

作为全国首家专业债券信用增进机构，中债信用增进公司围绕风险资产的优化配置机制、风险资产的监控管理机制、风险资产的对冲与转移机制，建立并不断完善适用信用增进行业特点的经营风险下的全面风险管理体系。

风险文化方面，公司倡导并培育“全员、全业务、全流程”的风险管理文化，强化风险观念和 risk 意识。同时，强调将风险文化建立在制度和规则基础上，将风险管理融入日常管理制度与操作流程中，使风险管理工作能够覆盖所有的部门和岗位，实现全体人员的参与。

风险管理组织架构方面，在董事会审计与风险管理专业委员会指导下，公司构建了以专业审批人业务审批会为项目审批机构，三道风险防线相互协调、相互配合的风险管理全流程框架体系。在具体业务条线方面，建立了风险管理的三道防线：业务部门是抵御风险的第一道防线，负责本部门内现存或将出现的所有风险，建立了合理的流程有效地识别、评估和控制风险；风险管理、法律合规、计划财务等运营支持部门是抵御风险

的第二道防线，负责制定相应制度，明确相关部门的防线管理职责和业务流程，识别、评估和平衡所有风险；内审职能部门是抵御风险的第三道防线，对公司内部控制体系的完整性和执行有效性进行独立测试和评估，提出改善经营管理、加强风险防控的建议。三道防线相互协调配合，形成了公司的重大风险决策、风险资产配置、风险资产管理的组织支撑。

风险政策方面，构建起了由基于风险偏好的年度总体风险政策，基于行业、地区、客户、风险缓释措施、产品等维度的信用增进业务组合风险政策，基于利率、汇率、股价、交易对手等组合维度的投资业务组合风险政策，以及信用风险和市场风险的对冲与转移政策所组成的风险政策体系。通过定性引导与定量限额的政策综合运用与执行，使组合层面的准备金计提与资本占用维持在合理水平，防止总体及结构性风险压力的过度承担，进而达到信用增进业务组合配置的优化。通过限额、止损、套期保值等手段的综合运用，使公司投资业务各组合风险敞口控制在安全范围内，实现投资资产的优化配置。

风险制度方面，公司结合中国金融市场发展的现状和规律，借鉴巴塞尔新资本协议风险管理的理念和方法，构建了以风险管理指引为纲领，以基础类信用增进、投资交易、创新型信用增进业务等各项业务管理办法为支撑，各类具体业务品种操作规程为基础，涉及风险识别、计量、定价、风险缓释、资本管理以及后续管理等各个环节全方位、多层次的风险管理政策制度体系，促进各类业务规范、稳健开展。

风险流程控制方面，公司对信用增进业务的项目受理和立项、项目尽职调查、项目合规性审查和风险评价、项目审批、风险缓释措施落实、合同签订、项目发行和收费以及资产运营管理等关键环节的风险管理要求和各部门的职能进行明确，实现对信用增进业务的全流程管理。投资业务方面，公司对各投资品种的业务发起、交易操作、合规监控、交割清算、档案管理等环节的风险管理要求进行明确，建立起风险限额、交易授权与交易监测相结合的管理模式，监控公司的整体风险水平。

风险管理技术方面，公司构建了以内部评级、风险计量与定价、资本覆盖和风险准备金、风险缓释转移对冲为核心的风险管理技术体系，以实现对风险的准确识别、计量、精细化组合管理，使风险资产的配置、监控与管理、对冲与转移的效果有严格的量化标准，对风险和收益有科学、公允的衡量依据。

（二）风险状况分析

1.信用风险缓释措施覆盖充分

为有效控制风险，公司主要以担保公司担保、第三方保证担保、股票质押、股权质押、房产土地抵押等形式作为风险缓释措施。截至 2025 年二季度末，公司已发行未到期增信项目中，除部分主体评级为 AA+级及以上企业外，绝大部分增信主体都向公司提供了风险缓释措施，以覆盖其信用风险敞口的部分或全部。

2.风险分类正常

为全面、真实、动态地反映增信业务的状况，公司根据增信业务出现代偿、损失的可能性，将增信业务划分为正常、关注、可疑、次级、损失五个不同的类别，其中正常

类细分为稳定一档、稳定二档和稳定三档三个子类，并按季度对未到期项目进行风险分类。2025 年二季度末，可疑、次级、损失类增信项目金额占未到期增信金额的 9.13%。

3.准备金计提充分

为了提高公司风险抵御能力，保持业务稳健经营和持续发展，公司以谨慎、客观、及时、重要为原则，足额计提风险准备金，以期弥补业务的可能性损失。截至 2025 年二季度末，公司计提增信业务担保赔偿准备金 40.14 亿元。

4.市场风险可控

市场风险是指因市场价格（利率、汇率、商品价格和股票价格等）发生不利变动而使公司表内外业务发生损失的风险。截至 2025 年二季度末，公司持有资产组合中绝大部分资产为债券资产，整体信用等级良好，利率债、AA+级及以上信用债和配售 CRMW 保护债券约占债券类资产的 97.78%。公司对交易账户和可供出售账户头寸进行每日估值，并定期对资产组合进行压力测试和市场风险 VaR 分析，保证资产组合各项指标符合公司风险限额规定。若发生超出限额情况，则及时对资产进行处置，将市场风险控制在合理范围内。

5.流动性风险较小

为保障公司业务健康发展，公司在保证增信业务代偿能力的情况下，充分、合理利用资金，提高资金使用效率。截至 2025 年二季度末，公司拥有一定规模的易变现资产可随时以回购、出售等方式变现。同时，公司还获得了各大金融机构总计 285 亿元授信额度，为公司短期流动性支持提供了较好的保障。

四、财务情况及分析

（一）中债信用增进公司近年财务报表审计情况

中债信用增进公司 2022 年、2023 年和 2024 年财务报表经过信永中和会计师事务所的审计，信永中和会计师事务所出具了“XYZH/2023TJAB1B0001”、“XYZH/2024TJAB1B0001”、“XYZH/2025TJMC01B0001”标准无保留意见审计报告。

上述审计报告认为，中债信用增进公司财务报表已经按照财政部《企业会计准则》的规定编制，在所有重大方面公允地反映了中债信用增进公司 2022 年、2023 年和 2024 年的财务状况以及 2022 年、2023 年和 2024 年的经营成果和现金流量。

（二）中债信用增进公司财务报表适用的会计准则

中债信用增进公司 2022 年、2023 年和 2024 年和 2025 年上半年均按照财政部《企业会计准则》《企业会计准则应用指南》《企业会计准则解释公告》和适用的财政部其他相关规定的要求编制。

（三）中债信用增进公司主要财务数据

中债信用增进公司资产负债表 (资产部分)

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年上半年末
货币资金	6,058.51	2,322.27	1,224.69	1,111.74
拆出资金	-	0.00	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	200,753.31	232,010.38	386,183.99	371,595.80
衍生金融资产	818.64	501.21	0.00	0.00
买入返售金融资产	68,544.89	136,012.31	90,008.83	116,415.10
应收账款	64.78	0.00	907.52	0.00
增信合同资产		0.00	0.00	837.53
债权投资	291,765.32	261,209.38	323,722.56	302,803.87
其他债权投资	595,926.28	469,769.54	322,974.45	379,047.16
其他权益工具投资	4,486.55	5,833.84	6,574.02	6,574.02
贷款			0.00	0.00
长期股权投资				0.00
投资性房地产	143,485.84	139,632.94	128,898.83	128,898.83
固定资产	74,749.20	76,238.78	83,700.71	82,772.95
无形资产	788.70	684.14	595.03	525.12
商誉		0.00	0.00	0.00
递延所得税资产	82,089.18	90,618.28	102,135.62	102,135.62
其他资产	4,613.65	765.78	167.24	115.44
资产总计	1,474,632.21	1,415,598.86	1,447,093.49	1,492,833.18

中债信用增进公司资产负债表
(负债和所有者权益部分)

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年上半年末
拆入资金	-			0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				0.00
卖出回购金融资产款	70,051.84	26,087.91		20,901.23
衍生金融负债	5,711.56	2,839.58	515.18	310.89
应付职工薪酬	14,291.60	14,070.00	12,085.94	10,628.40
应交税费	7,077.59	580.73	4,296.81	135.12
长期借款		-	0.00	0.00
信用增进业务准备金	259,588.66	285,540.25	389,137.12	
增信合同负债				427,261.67
递延所得税负债	-	-	0.00	0.00
其他负债	39,662.77	45,412.18	37,590.63	3,233.84
负债合计	396,384.02	374,530.65	443,625.68	462,471.15
所有者权益：				
股本	600,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00
其他综合收益	16,847.90	14,449.12	19,581.36	18,006.70
盈余公积	63,334.24	70,415.74	81,009.15	81,009.15
一般风险准备			5,116.16	5,116.16
未分配利润	244,238.12	265,236.69	297,761.15	326,230.02

所有者权益合计	1,224,420.25	1,100,101.56	1,003,467.81	1,030,362.03
负债和所有者权益总计	1,620,804.28	1,474,632.21	1,447,093.49	1,492,833.18

中债信用增进公司利润表

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年上半年
一、营业收入	137,465.94	145,220.66	136,633.87	56,928.74
信用增进业务收入	82,019.59	88,353.92	72,476.49	32,436.33
利息净收入	35,382.63	31,180.44	25,031.13	9,779.83
投资收益（损失以“-”号填列）	11,016.71	8,671.58	20,564.00	7,410.98
公允价值变动收益 （损失以“-”号填列）	180.12	8,200.76	8,741.75	2,908.11
资产处置收益	20.88	-2.44		0.00
其他收益（损失以“-”号填列）	169.30	34.77	271.62	24.43
其他业务收入	8,676.71	8,781.64	9,548.87	4,369.06
二、营业成本	52,721.67	72,447.70	71,616.80	18,551.12
增信合同准备金与赔付支出	25,951.59	47,144.11	56,452.77	12,255.12
业务税金及附加	2,794.05	2,670.64	2,628.75	960.51
业务及管理费	16,497.73	16,364.30	11,812.87	4,886.87
预期信用损失	451.76	805.90	-1,227.34	338.83
其他资产减值损失		-		0.00
其他业务成本	7,026.55	5,462.76	1,949.75	109.79
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	84,744.26	72,772.96	65,017.07	38,377.63
加：营业外收入	0.00	0.42		16.73
减：营业外支出	0.00	22.00	22.00	0.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	84,744.26	72,751.38	64,995.07	38,394.36
减：所得税费用	13,929.19	17,979.00	13,833.44	9,925.49
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	70,815.08	54,772.39	51,161.63	28,468.87
其他综合收益的税后净额	-2,398.77	3,967.27	1,164.96	-1,574.65
六、综合收益总额	68,416.31	58,739.66	52,326.59	26,894.22

中债信用增进公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年上半年
一、经营活动产生的现金流量				
提供增信服务取得的现金	95,354.49	98,365.09	67,521.31	27,803.39
收到增信合同代偿的现金	272.00	170.74	353.76	0.00
收到其他与经营活动有关现金	9,351.91	9,296.75	11,284.09	3,150.25
经营活动现金流入小计	104,978.39	107,832.58	79,159.16	30,953.63
支付增信合同赔付等款项现金	-	-	140.39	16.19
支付给职工以及为职工支付现金	12,896.99	12,957.37	11,639.09	4,465.64
净支付的各项税费	39,745.74	32,798.54	34,787.77	17,029.22
支付其他与经营活动有关现金	9,313.12	5,355.60	3,677.85	1,645.44
经营活动现金流出小计	61,955.85	51,111.51	50,245.10	23,156.50
经营活动产生的现金流量净额	43,022.55	56,721.07	28,914.06	7,797.14
二、投资活动产生的现金流量				

收回投资收到的现金	704,802.52	301,253.80	648,308.05	557,634.77
取得投资收益收到的现金	56,720.27	43,946.63	51,677.35	16,588.73
收到买入返售金融资产现金款	6,529,648.60	4,139,530.60	4,202,614.20	1,146,879.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32.87	7.33	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关现金	326.56	232.94	257.09	80.00
投资活动现金流入小计	7,291,530.82	4,484,971.31	4,902,856.69	1,721,183.10
投资支付的现金	584,885.94	168,249.98	711,804.66	576,445.22
支付买入返售金融资产现金款	6,513,186.60	4,206,910.60	4,156,713.70	1,173,276.70
构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19.52	131.76	87.00	22.42
支付其他与投资活动有关的现金	126.56	82.94	107.06	0.00
投资活动现金流出小计	7,098,218.62	4,375,375.27	4,868,712.42	1,749,744.34
投资活动产生的现金流量净额	193,312.21	109,596.03	34,144.28	-28,561.24
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
取得借款收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
收到卖出回购金融资产现金款	5,127,033.80	2,731,795.00	1,397,754.00	1,014,703.00
筹资活动现金流入小计	5,127,033.80	2,731,795.00	1,397,754.00	1,014,703.00
偿还债务支付的现金	150,000.00	150,000.00	0.00	0.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	43,113.12	33,975.34	24,159.92	248.84
支付卖出回购金融资产现金款	5,170,989.80	2,717,873.00	1,437,750.00	993,803.00
筹资活动现金流出小计	5,364,102.92	2,901,848.34	1,461,909.92	994,051.84
筹资活动产生的现金流量净额	-237,069.12	-170,053.34	-64,155.92	20,651.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	-	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-734.36	-3,736.24	-1,097.58	-112.95
加：期初现金及现金等价物余额	6,792.87	6,058.51	2,322.27	1,224.69
六、期末现金及现金等价物余额	6,058.51	2,322.27	1,224.69	1,111.74

（四）中债信用增进公司财务概要分析

中债信用增进公司主要财务指标表

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年上半年
资产负债率 ³	25.40%	31.11%	30.66%	30.98%
信用增进服务收入（万元） ⁴	82,019.59	88,353.92	72,476.49	32,436.33
投资收益（万元）	11,016.71	8,671.58	20,564.00	7,410.98
净资产收益率 ⁵	6.09%	5.28%	5.17%	5.60%
总资产净利率	4.58%	3.79%	3.57%	3.87%
风险准备金（万元）	285,540.25	332,684.35	389,137.12	
增信合同负债（万元）				427,261.67

³本指标为期末时点指标，“风险准备金（万元）”亦同。

⁴本指标为年度区间指标，“投资收益（万元）”亦同。

⁵本指标为年化收益指标，“总资产净利率”亦同。

备注：增信合同负债包含增信赔偿准备金、未到期责任负债。

五、内部管理制度

中债信用增进公司内部管理制度主要包括公司治理基本制度、内控管理制度、信用增进业务管理制度、财务管理制度和档案管理类制度。

（一）公司治理制度：按照现代企业法人治理结构的要求，中债信用增进公司制定了《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《董事长办公会议事规则》《董事会预算与薪酬管理委员会会议事规则（试行）》《董事会战略与投资管理委员会会议事规则（试行）》《董事会审计与风险管理委员会会议事规则（试行）》《总裁办公会议事规则》等规章制度。

（二）内控管理制度：加强公司内控管理，中债信用增进公司制定了《内部控制制度（试行）》《授权管理办法（试行）》以及《法律合规事务管理办法》等内控管理制度。

（三）业务管理制度：为规范债券信用增进业务的开展，提高资产使用效率，有效控制业务风险，中债信用增进公司借鉴巴塞尔新资本协议风险管理的理念和方法，构建了以业务风险指引为纲领，以《信用增进业务管理办法》《信用增进业务客户营销与立项操作规程》《信用增进业务尽职调查操作规程》《业务审批委员会会议事规则》《总裁专题会议事规则（修订）》《信用风险缓释措施管理办法》《准备金计提管理办法》《资本覆盖率管理办法（试行）》《信用增进业务重大风险事件处置办法（修订）》《信用增进业务运营管理办法》《资产损失核销管理办法（试行）》等制度为支撑的业务管理制度体系。

（四）财务管理制度：为规范财务工作，防范管理风险，根据国家相关财务法律制度，中债信用增进公司制定了会计核算、资产管理、清算结算等方面的财务管理制度，包括《会计基本制度》《资金管理办法（修订）》《银行账户管理办法（修订）》《财务信息报告管理规程》《财务部印章管理规程》《会计档案管理规程》《增值税发票管理规程（修订）》《支票管理规程》等。

（五）档案管理制度：为规范公司的档案管理工作，依据《中华人民共和国档案法》《中华人民共和国保守国家秘密法》，中债信用增进公司制定了《档案管理办法（修订）》。

六、信息披露安排

（一）发行前信息披露

中债信用增进公司按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2023 版）》《中债信用增进投资股份有限公司银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露管理办法》等法律法规、

自律管理规则及公司办法规定，在所提供信用增进服务的非金融企业债务融资工具发行日的 5 个工作日内，应向该债务融资工具主承销商提供以下材料：

- 1.信用增进函；
- 2.经审计的 2021-2024 年财务报告及 2025 年半年报；
- 3.信用评级报告及跟踪评级报告。

（二）存续期间信息披露

中债信用增进公司按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2023 版）》《中债信用增进投资股份有限公司银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露管理办法》等法律法规、自律管理规则及公司办法相关规定，在所提供信用增进服务的非金融企业债务融资工具存续期间，将按照办法相关规定通过 NAFMII 综合业务和信息服务平台定期披露以下信息：

- 1.公司应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应包括审计报告、经审计的财务报表及附注；
- 2.公司应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告，应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表；
- 3.公司应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间。

（三）重大事项披露

中债信用增进公司按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2023 版）》《中债信用增进投资股份有限公司银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露管理办法》等法律法规、自律管理规则及公司办法规定，在所提供信用增进服务的非金融企业债务融资工具存续期间，及时向市场公开披露可能影响中债信用增进公司履行信用增进责任的重大事项，包括但不限于以下事项：

- 1.名称变更；
- 2.未能清偿到期债务；
- 3.未能按照约定履行债券信用增进义务或超过上年末净资产 10%以上的担保责任；
- 4.发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形，或受到重大行政处罚；
- 5.发行文件中约定或公司承诺的其他应当披露事项；
- 6.其他可能影响其信用增进能力或投资者权益的事项。

七、行业政策及执行情况

信用增进行业是一个新兴行业，相关的行业政策及外部环境正逐步完善。行业立法方面，中国人民银行印发的《中国人民银行关于印发<中国人民银行“十二五”立法规范>的通知》（银发[2011]290 号），明确将制定《银行间债券市场信用增进业务管理办法》列入中国人民银行规章类立法项目；行业自律管理规则方面，中国银行间市场交易商协会常务理事会审议通过《银行间市场信用增进业务自律管理规则》制定工作，拟报中国人民银行备案后发布实施；行业标准方面，全国金融技术标准委员会通过了中债信用增进公司联合中国光大银行股份有限公司和中债资信评估有限责任公司共同发起的《信用增进机构业务规范》《信用增进机构风险管理规范》等两项行业标准的立项申请，并已正式发布实施。

2017 年以来，国务院等相关政府部门先后出台了《融资担保公司监督管理条例》（国务院令 第 683 号），并发布了《融资担保业务经营许可证管理办法》《融资担保责任余额计量办法》《融资担保公司资产比例管理办法》和《银行业金融机构与融资担保公司业务合作指引》等四项配套制度，对融资担保业务权重、放大倍数和集中度进行了明确及细化。2019 年，银保监会联合财政部、商务部等机构出台《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发〔2019〕37 号），明确信用增进公司由债券市场管理部门统筹管理，同时应向属地监管部门申领融资担保业务经营许可证并接受其相关业务监管。目前，中债信用增进公司已取得《融资担保业务经营许可证》并接受北京市地方金融管理局对相关业务的监管。

八、信用增进函的主要内容

鉴于：

一、“新城控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据”为民营企业债券融资支持工具（以下简称“支持工具”）项下项目。

二、新城控股集团股份有限公司（以下简称“发行人”）将在中国银行间市场发行金额不超过人民币九亿元的“新城控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据”（以下简称“本期票据”），期限为五年，还本付息方式为第一至第四个付息日分别偿还第一至第四期票面利息，于兑付日一次性偿付本金及第五期票面利息。

中债公司承诺按照本函对发行人提供信用增进服务。具体事宜如下：

第一条 本函的受益人为本期票据的合法持有人（以下简称“票据持有人”）。

第二条 在支持工具项下，中债公司就本期票据存续期发行人应偿还的不超过人民币九亿元本金、相应票面利息，提供不可撤销的连带责任保证。中债公司的信用增进责任项下的本金及利息在不超过前述额度内以本期票据的实际募集金额及其相应票面利息为准。支持工具为中债公司履行上述责任提供保障。

第三条 在本期票据存续期内，如果发行人在付息日未按照本期票据募集说明书的要求将本期票据当期应付利息足额偿还票据持有人，则中债公司在本期票据付息日代发行人偿付本期票据当期应付未付的票面利息；如果发行人在兑付日未按照本期票据募集说

明书的要求将本期票据本金和当期应付利息足额偿还票据持有人，则中债公司在本期票据兑付日代发行人偿付本期票据应付未付的本金和当期应付未付的票面利息。

第四条 本函的保证期间为本期票据存续期及本期票据兑付日起两年。票据持有人在保证期间内未要求中债公司承担本函规定的责任，则中债公司将免除相应责任。

第五条 票据持有人依法将所持有的本期票据转让或者出质给第三人的，中债公司将继续对随后获得本期票据的受让人或者质权人承担本函规定的责任。

第六条 未经本期票据持有人会议书面同意，中债公司不对本函进行修改、变更、解除或者终止。

第七条 任何情形下，无论募集说明书中是否具有相关约定，只要本期票据在发行后其利率、期限、还本付息时间/方式（无论是否为根据募集说明书所述机制对原时间或者方式进行的调整）或者回售安排等与本期票据的发行（情况）公告的披露内容不一致时（包括但不限于在本期票据持有人会议给予发行人有条件豁免的情形下），加重债务的须经中债公司书面同意后，中债公司继续承担本函项下的相应责任。

第八条 因本函发生争议而未能通过协商解决的，票据持有人应当向中债公司住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第九条 同意发行人将本函随同其他申报文件一同提交交易商协会，并随同其他档案一同提供给认购本期票据的投资者查询。

第十条 本函自本期票据发行之日起生效。

九、中债信用增进公司相关指标情况说明

中债信用增进公司持有北京市地方金融监督管理局颁发的《中华人民共和国融资担保业务经营许可证》。中债信用增进公司的净资产、担保责任余额情况及本期票据增信相关的发行人集中度如下（净资产的计算口径根据非合并财务报表计算，扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资）：

1.担保责任余额方面

2024 年末，中债信用增进公司净资产 100.35 亿元，按权重折算后的担保责任余额为 299.63 亿元，净资产放大倍数为 2.99 倍，未超过 10 倍的指标要求。

2025 年 6 月末，中债信用增进公司净资产 103.04 亿元，按权重折算后的担保责任余额为 262.67 亿元，净资产放大倍数为 2.55 倍，未超过 10 倍的指标要求。

2.集中度方面

截至 2025 年 8 月 31 日，除本期票据以外，中债信用增进公司为发行人提供担保的责任余额为 86.20 亿元，本期票据发行符合国家相关规定。

中债信用增进公司不存在为发行人关联方提供其他担保的情形。

3.承诺

中债信用增进公司承诺，在本期票据申报及发行时，中债信用增进公司的担保责任余额符合《融资担保公司监督管理条例》（国务院令第 683 号）及四项配套制度、《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发〔2019〕37 号）的要求。

第十章 税项

本期中期票据的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期中期票据可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期中期票据，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据中国财政部与国家税务总局于 2016 年 3 月 24 日联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号，以下简称《增值税通知》)，中国自 2016 年 5 月 1 日起对金融业改征增值税，一般纳税人适用 6% 税率，小规模纳税人适用 3% 征收率。根据该《增值税通知》，债券持有期间（含到期）取得的全部利息收入应当缴纳增值税；债券的转让，按照卖出价扣除买入价后的余额为销售额缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本期中期票据持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本期中期票据利息收入和转让本期中期票据取得的收入缴纳企业所得税。

三、印花税

据 2022 年 7 月 1 日起生效的《中华人民共和国印花税法》（2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，自 2022 年 7 月 1 日起施行。1988 年 8 月 6 日国务院发布的《中华人民共和国印花税暂行条例》同时废止），在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对中期票据在银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关中期票据交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

以上所列税项不构成对投资者所应缴纳的纳税建议和纳税依据。

第十一章 公司信息披露安排

在本期中期票据发行过程及存续期间，公司将根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2021 版）》等文件对于信息披露管理制度的相关规定，通过全国银行间同业拆借中心、登记托管机构和北京金融资产交易所等信息披露服务平台向全国银行间债券市场披露下列有关信息，披露时间不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

一、发行人信息披露机制

发行人已根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2021 版）》制定了《新城控股集团股份有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》，明确了债务融资工具相关信息披露管理机制，确定了信息披露的总体原则、职责分工、披露内容和标准和管理要求。

公司董事会办公室是信息披露事务的日常管理部门，负责公司信息披露工作。公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长是信息披露工作的第一责任人。董事会秘书为信息披露事务负责人，负责管理公司信息披露事务。

公司现任董事会秘书为：李峰先生；职务：董事会秘书；联系地址：上海市普陀区中江路388弄6号新城控股大厦A座；电话：021-32522907；传真：021-32522909；电子邮箱：lifeng@xincheng.com。

信息披露事务负责人负责组织和协调债务融资工具信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。

二、中期票据的信息披露

本公司将在本期中期票据发行日前 2 个工作日内，披露如下文件：

- （一）发行相关的公告；
- （二）新城控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书；
- （三）新城控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据法律意见书；
- （四）新城控股集团股份有限公司 2022 年度经审计合并及母公司财务报告；
新城控股集团股份有限公司 2023 年度经审计合并及母公司财务报告；
新城控股集团股份有限公司 2024 年度经审计合并及母公司财务报告；
新城控股集团股份有限公司 2025 年半年度未经审计财务报表；

(五) 中债信用增进投资股份有限公司 2022 年-2024 年度审计报告及 2025 年半年度财务报表;

(六) 中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

三、中期票据存续期内重大事项的信息披露

存续期内, 发行人发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时, 将及时披露, 并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于:

(一) 企业名称变更;

(二) 企业生产经营状况发生重大变化, 包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等;

(三) 企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人(如有)、信用评级机构;

(四) 企业 1/3 以上董事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动;

(五) 企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责;

(六) 企业控股股东或者实际控制人变更, 或股权结构发生重大变化;

(七) 企业提供重大资产抵押、质押, 或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%;

(八) 企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组;

(九) 企业发生超过上年末净资产 10% 的重大损失, 或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%;

(十) 企业股权、经营权涉及被委托管理;

(十一) 企业丧失对重要子公司的实际控制权;

(十二) 债务融资工具信用增进安排(如有)发生变更;

(十三) 企业转移债务融资工具清偿义务;

(十四) 企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%, 或者新增借款超过上年末净资产的 20%;

(十五) 企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组;

(十六) 企业涉嫌违法违规被有权机关调查, 受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分, 或者存在严重失信行为;

(十七) 企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施, 或者存在严重失信行为;

- (十八) 企业涉及重大诉讼、仲裁事项;
- (十九) 企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况;
- (二十) 企业拟分配股利, 或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形;
- (二十一) 企业涉及需要说明的市场传闻;
- (二十二) 债务融资工具信用评级发生变化;
- (二十三) 企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的大合同;
- (二十四) 发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项;
- (二十五) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

发行人在出现以下情形之日后 2 个工作日内, 将履行上述重大事项的信息披露义务:

- (一) 董事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时;
- (二) 有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时;
- (三) 董事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知道该重大事项发生时;
- (四) 收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时;
- (五) 完成工商登记变更时。

重大事项出现泄露或市场传闻的, 发行人将在出现该情形之日后 2 个工作日内履行重大事项的信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或变化的, 发行人将在进展或变化发生之日后 2 个工作日内披露进展或者变化情况及可能产生的影响。

四、中期票据存续期内定期信息披露

公司将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定, 在中期票据存续期间, 通过中国银行间市场交易商协会认可的网站或渠道按时披露以下信息:

- 1、在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息;
- 2、在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告;
- 3、在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表, 第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间;
- 4、定期报告的财务报表部分至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业, 除提供合并财务报表外, 还将披露母公司财务报表。

上述信息的披露时间应不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。债务融资工具同时在境内境外公开发行人、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，应当在境内同时披露。

五、本息兑付事项

公司将至少于在中期票据利息支付日或本金兑付日前 5 个工作日披露付息或兑付安排情况的公告。

中期票据偿付存在较大不确定性的，公司将及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

在中期票据未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，公司将在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构将不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

在中期票据违约处置期间，公司及存续期管理机构将披露违约处置进展，公司将披露处置方案主要内容。公司在处置期间支付利息或兑付本金的，将在 1 个工作日内进行披露。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露做出调整。

第十二章 持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

（一）【会议目的】持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

（二）【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意议案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务（以下简称“增进机构”）的机构产生效力。

二、会议权限与议案

（一）【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

（二）【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4.除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

（一）【召集人及职责】存续期管理机构为本期债务融资工具持有人会议的召集人。召集人联系方式：

机构名称：中信证券股份有限公司

联络人姓名：张宏斌、石衡、周伟帆、万辰星、李珏松

联系方式：021-20262382

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 36 层

邮箱：wanchenxing@citics.com

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期限内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

（二）【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

1. 发行人；
2. 增进机构；
3. 受托管理人；

4. 出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人；

5. 出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人。

（三）【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1. 发行人未按照约定按期⁶足额兑付本期债务融资工具本金或利息；
2. 发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；
3. 发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；
4. 单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；
5. 法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

（四）【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

1. 本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；

⁶ 债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件。

2.发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付;

3.发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产,将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%;

4.发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因,导致发行人净资产单次减少超过 10%;

5.发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%;

6.发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形;

7.发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易,构成重大资产重组的;

8.发行人进行重大债务重组;(□发行人成立金融机构债权人委员会;□发行人申请或被申请预重整);

9.发行人拟合并、分立、减资,被暂扣或者吊销许可证件。

10.发行人实际控制权变更;

11.发行人被申请破产;

发行人披露上述事项的,披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的投资人未满足 10%的比例要求,或前期已就同一事项召集会议且相关事项未发生重大变化的,召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的,提议人有证据证明相关事项发生的,召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

(五)【其他召开情形】存续期内虽未出现本节(三)(四)所列举的强制、提议召开情形,单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的,可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

(六)【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的,应当将书面提议发送至 wanchenxing@citics.com 或寄送至:上海市浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 36 层或通过“NAFMII 综合业务和信息服务平台存续期服务系统”(以下简称“系统”)发送给召集人。

(七) **【配合义务】** 发行人或者增进机构发生本节 (三) (四) 所约定召开情形的, 应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

(一) **【召开公告】** 召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日披露持有人会议召开公告 (以下简称“召开公告”)。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

(二) **【议案的拟定】** 召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通, 并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的, 应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的, 可以向召集人获取。

(三) **【补充议案】** 发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的, 应当披露公告, 但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

(四) **【议案整理与合并】** 召集人可以提出补充议案, 或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并, 形成最终议案, 并提交持有人会议审议。

(五) **【最终议案发送及披露】** 最终议案较初始议案有增补或修改的, 召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日披露最终议案概要, 说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的, 视为已披露最终议案概要。

(六) **【参会权的确认与核实】** 持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前 1 个工作日。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外, 在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认, 并登记其名称以及持有份额。债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的, 不得参加会议和参与表决。

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

（七）【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称“承继方”）、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

（八）【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的，召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下，合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。

会议程序缩短的，召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

（九）【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、会议表决和决议

（一）【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

（二）【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

1. 发行人或承继方控股股东、实际控制人；
2. 发行人或承继方合并范围内子公司；
3. 本期债务融资工具承继方、增进机构；
4. 其他可能影响表决公正性的关联方。

(三) 【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2，会议方可生效。

(四) 【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

(五) 【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

(六) 【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。

召集人应在涉及单独表决议案的召开公告中，明确上述表决机制的设置情况。

(七) 【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

(八) 【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的 2 个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由 2 名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

(九) 【决议答复与披露】发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

(一) 【承继方义务】承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

（二）【保密义务】召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害他人合法权益。

（三）【会议记录】召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

（四）【档案保管】召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如有）、法律意见书（如有）、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起 5 年。

（五）【存续期服务系统】本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第（四）条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

（六）【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

（七）【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十三章 主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件 and 协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方可实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4.除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

(二) 同意征集程序

1.同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

- (1) 本期债务融资工具基本信息；
- (2) 同意征集的实施背景及事项概要；
- (3) 同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；
- (4) 征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；
- (5) 发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；
- (6) 相关中介机构及联系方式（如有）；
- (7) 一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2.同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3.同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后，可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过3个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的，方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案，可向发行人获取。

4.同意征集开放期

同意征集方案发送日（含当日）至持有人递交同意回执截止日（含当日）的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过 10 个工作日。

5. 同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

6. 同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过 1/3 本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

（三）同意征集事项的表决

1. 持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2. 发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律责任。

3. 发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4. 除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2 的持有人同意，本次同意征集方可生效。

（四）同意征集结果的披露与见证

1. 发行人将在同意征集截止日后的 5 个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2. 发行人将聘请至少 2 名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

（五）同意征集的效力

1. 除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

2. 除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3. 满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

（六）同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1. 征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2. 发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

（七）其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十四章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

- 1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；
- 2、因发行人触发本募集说明书中投资人保护机制及其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；
- 3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；
- 4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

（一）【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金。或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

（二）【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率【0.21】‰计算。

三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期债务融资工具发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

四、发行人责任和义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】

发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更本募集说明书中与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排（如有）的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1、将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况。

2、重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3、发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

（二）其他处置措施

无。

八、不可抗力

（一）不可抗力是指本期中期票据计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使中期票据相关责任人不能履约的情况。

（二）不可抗力包括但不限于以下情况

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；交易系统或交易场所无法正常工作；
- 3、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（三）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及中期票据相关各方，并尽最大努力保护中期票据投资者的合法权益；

2、发行人或主承销商应召集中期票据投资者会议磋商，决定是否终止中期票据或根据不可抗力事件对中期票据的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、争议解决机制

1、任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地人民法院管辖。

2、各方也可以申请金融市场机构投资者纠纷调解中心就本募集说明书相关的争议进行调解。

十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十五章 本次中期票据发行的有关机构

一、发行人

名称:	新城控股集团股份有限公司
注册地址:	常州市武进高新区西湖路 1 号
法定代表人:	王晓松
联系人:	杨佩芝、梁馨予
电话:	021-32522907
传真:	021-32522909

二、主承销商及其他机构

(一) 牵头主承销商、簿记管理人及存续期管理机构

名称:	中信证券股份有限公司
注册地址:	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座
法定代表人:	张佑君
联系人:	张宏斌、石衡、周伟帆、万辰星、李珏松
电话:	021-20262382
传真:	021-20262382

(二) 联席主承销商

名称:	中国邮政储蓄银行股份有限公司
注册地址:	北京市西城区金融大街 3 号
法定代表人:	郑国雨
联系人:	段旭辉
电话:	010-68857441
传真:	/

名称:	招商银行股份有限公司
注册地址:	深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦
法定代表人:	缪建民
联系人:	罗曼
电话:	0755-88026234
传真:	0755-83195057

(三) 托管人

名称:	银行间市场清算所股份有限公司
注册地址:	上海市黄浦区北京东路 2 号
法定代表人:	马贱阳
联系人:	发行岗
电话:	021-23198888
传真:	021-63326661

(四) 审计机构

名称:	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
注册地址:	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层
负责人:	李惠琦
联系人:	王礼欣
电话:	021-23232459
传真:	021-23238800

(五) 发行人律师

名称:	广东信达律师事务所
注册地址:	深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 12 层
负责人:	李忠
联系人:	林婕
电话:	0755-88265288
传真:	0775-88265377

(六) 集中簿记建档系统技术支持机构

名称:	北京金融资产交易所有限公司
注册地址:	北京市西城区金融大街乙 17 号
负责人:	郭欠
联系人:	发行部
电话:	010-57896722、010-57896516
传真:	010-57896726

特别说明:

发行人同与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十六章 备查文件

一、备查文件

- 1、中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》；
- 2、新城控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书；
- 3、新城控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据债项评级报告及跟踪评级安排；
- 4、新城控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据法律意见书；
- 5、新城控股集团股份有限公司 2022 年度经审计的合并及母公司财务报告；
新城控股集团股份有限公司 2023 年度经审计的合并及母公司财务报告；
新城控股集团股份有限公司 2024 年度经审计的合并及母公司财务报告；
新城控股集团股份有限公司 2025 年半年度未经审计的合并及母公司财务报表；
- 6、募投项目相关批复文件；
- 7、民营企业债券融资支持工具信用增进函及相关文件；
- 8、中债信用增进投资股份有限公司 2022 年-2024 年度审计报告及 2025 年半年度财务报表；
- 9、中债信用增进投资股份有限公司主体信用评级报告及跟踪评级安排；
- 10、中国银行间市场交易商协会要求的其他文件。

二、查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人和主承销商。

（一）新城控股集团股份有限公司

地址：上海市普陀区中江路 388 弄 6 号新城控股大厦 A 座

联系人：杨佩芝、梁馨予

电话：021-22835888

传真：021-32522909

（二）中信证券股份有限公司

地址：上海市浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 36 层

联系人：张宏斌、石衡、周伟帆、万辰星、李珏松

电话：021-20262382

传真：021-20262382

投资者可通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网站（www.shclearing.com）下载本募集说明书，或者在本期中期票据发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

第十七章 附录

一、发行人董事会针对审计意见涉及事项的相关说明

(一) 针对 2023 年审计意见

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

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

针对以上事项，发行人将积极采取以下措施：

1、努力运营，继续保持经营性现金流为正

(1) 进一步加强房地产物业销售力度，加快物业销售资金回笼；

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

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

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

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

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

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

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

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

具体详见发行人于 2024 年 3 月 29 日在 <https://www.sse.com.cn> 披露的《新城控股董事会关于公司 2023 年度财务报告非标准审计意见涉及事项的专项说明》。

(二) 针对 2024 年审计意见

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

公司董事会已审阅管理层编制的本集团现金流量预测，其涵盖期间自公司在本财务报表报出日起不少于 12 个月的期间。鉴于行业和市场信心有所恢复、全面的政策支持、丰富的流动性管理经验、持续的可融资源，公司董事会认为公司将能够获得足够的营运资金及融资来源以确保公司于 2024 年 12 月 31 日后 12 个月内能够清偿到期的债务。因此，公司董事会认为采用持续经营基础编制本公司财务报表是恰当的。

针对以上事项，公司将积极采取以下措施：

(一) 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；

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

(三) 抓住收储政策的落地机会，采用多种方式盘活存量资产，增加现金来源；

(四) 继续加强与主要建造商和供应商的沟通，友好协商妥善安排付款金额、进度及方式，平滑工程款和材料款的支付，确保各项目施工有序进行。

未来，公司将继续贯彻“地产开发+商业运营”双轮驱动战略，持续推进业务间的优势互补，与时俱进创新产品与业务，实现公司安全、稳定的运营。

二、审计机构关于对发行人 2023 年度财务报表带与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见的审计报告的专项说明

发行人审计机构致同会计师事务所（特殊普通合伙）在对发行人 2023 年度财务报表带与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见的审计报告的专项说明中指出：

2023 年 12 月 31 日，新城控股公司流动负债超出流动资产为人民币 17,792,685,982 元；同日，新城控股公司流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债中相关的有息负债（不含应计利息）共计为人民币 20,783,935,656 元。新城控股公司于 2023 年 12 月 31 日的货币资金余额为人民币 18,971,301,140 元，其中包括受限资金人民币 6,149,662,374 元。上述事项表明存在可能导致对新城控股公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性，该事项不影响已发表的审计意见。

上述事项及情况表明存在可能导致对发行人持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。本事项不影响已发表的审计意见。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）已出具《致同会计师事务所（特殊普通合伙）关于新城控股集团股份有限公司 2023 年度带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告的专项说明》。

三、审计机构关于对发行人 2024 年度财务报表带与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见的审计报告的专项说明

发行人审计机构致同会计师事务所（特殊普通合伙）在对发行人 2024 年度财务报表带与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见的审计报告的专项说明中指出：

2024 年 12 月 31 日，新城控股公司流动负债超出流动资产 15,066,935,996 元（2023 年 12 月 31 日：17,792,685,982 元）；同日，新城控股公司流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债中相关的有息负债共计 11,988,437,153 元（2023 年 12 月 31 日：20,783,935,656 元）。新城控股公司于 2024 年 12 月 31 日的货币资金余额为 10,295,993,897 元（2023 年 12 月 31 日：18,971,301,140 元），其中包括受限资金 3,699,885,573 元（2023 年 12 月 31 日：6,149,662,374 元）。上述事项，连同财务报表附注二所述的其他事项，表明存在可能导致对新城控股公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

具体详见致同会计师事务所（特殊普通合伙）于 2025 年 3 月 27 日在 <https://www.sse.com.cn> 披露的《关于对新城控股集团股份有限公司 2024 年度带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告的专项说明》。

四、募集说明书指标计算公式

指标名称	计算公式
偿债能力指标	
流动比率	流动资产/流动负债
速动比率	(流动资产-存货)/流动负债
现金流量比率	经营性净现金流量/流动负债平均余额
资产负债率	期末负债总额/期末资产总额*100%
剔除预收账款的资产负债率	(负债-预收账款)/(资产-预收账款)
EBITDA	利润总额+计入财务费用的利息支出+结转主营业务成本的利息支出-结转主营业务成本的重大融资成分+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+使用权资产折旧+公允价值变动损失(收益)+计提(转回)的资产减值准备-结转至主营业务成本的资产减值准备+计提(转回)的信用减值准备
EBITDA 利息保障倍数	EBITDA/利息支出
有息负债	短期借款+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券
净资产负债率	(有息负债-货币资金)/净资产
盈利能力指标	
毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入*100%
营业利润率	营业利润/营业收入*100%
总资产报酬率	(利润总额+计入财务费用的利息支出)/总资产平均余额*100%
净资产收益率	净利润(含少数股东损益)/期末股东权益平均余额(含少数股东权益)*100%
收入现金比	销售商品提供劳务收到的现金/主营业务收入
成本收入比	成本收入比=营业成本/营业收入*100%
平均资产回报率	净利润/[(年初资产总额+年末资产总额)/2]*100%
平均资本回报率	净利润/[(年初所有者权益+年末所有者权益)/2]*100%
经营效率指标	
总资产周转率	营业收入/平均资产总额
流动资产周转率	营业收入/平均流动资产总额
应收账款周转率	营业总收入净额/应收账款平均净额
存货周转率	营业成本/存货平均净额
总资产周转率	营业总收入/总资产平均额

（本页无正文，为《新城控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书》
盖章页）

