

**新城控股集团股份有限公司**

**2022 年年度股东大会**

**会议资料**



**2023 年 5 月 22 日**

## 目录

会议须知.....	1
会议议程.....	2
议案1：公司2022年度董事会工作报告.....	4
议案2：公司2022年度监事会工作报告.....	16
议案3：公司2022年度财务决算报告.....	19
议案4：公司2022年年度报告全文及其摘要.....	21
议案5：关于续聘公司2023年度审计机构的议案.....	22
议案6：公司2022年度利润分配方案.....	25
议案7：关于公司2022年度董事、监事和高级管理人员薪酬的议案.....	27
议案8：关于公司2023年度担保计划的议案.....	28
议案9：公司2023年度投资计划.....	41
议案10：关于提供财务资助的议案.....	42
议案11：关于开展直接融资工作的议案.....	45
议案12：关于向关联方借款的议案.....	48

## 会议须知

为维护全体股东的合法权益，确保新城控股集团股份有限公司（以下简称“公司”、“新城控股”）2022 年年度股东大会的正常秩序和议事效率，根据《上市公司股东大会规则》《公司章程》等有关规定，特制定会议须知如下：

一、公司股东出席本次会议，依法享有各项股东权利，并应认真履行法定义务，不得侵犯其他股东的合法权益，不得扰乱本次会议的正常秩序。

二、现场出席的股东须遵从工作人员安排在指定区域就坐，并保持手机静音。如股东要求在大会上发言，应根据大会安排有序发言。主持人可安排公司董事、监事、高级管理人员或其他相关人员回答股东提问。现场投票过程中股东应听从大会工作人员安排，维护好股东大会秩序。

## 会议议程

### 会议时间：

现场会议时间：2023 年 5 月 22 日 14 点 00 分

网络投票时间：采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段，即 9:15-9:25，9:30-11:30，13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的 9:15-15:00。

**现场会议地点：**上海市普陀区中江路 388 弄 6 号新城控股大厦 A 座公司会议室

### 会议议程：

- 一、主持人宣布会议开始；
  - 二、宣读股东及股东代理人到会情况及股东资格审查结果；
  - 三、审议股东大会议案：
    - 1、公司 2022 年度董事会工作报告；
    - 2、公司 2022 年度监事会工作报告；
    - 3、公司 2022 年度财务决算报告；
    - 4、公司 2022 年年度报告全文及其摘要；
    - 5、关于续聘公司 2023 年度审计机构的议案；
    - 6、公司 2022 年度利润分配方案；
    - 7、关于公司 2022 年度董事、监事和高级管理人员薪酬的议案；
    - 8、关于公司 2023 年度担保计划的议案；
    - 9、公司 2023 年度投资计划；
    - 10、关于提供财务资助的议案；
    - 11、关于公司开展直接融资工作的议案；
    - 12、关于向关联方借款的议案。
- 会议上还将听取《新城控股 2022 年度独立董事述职报告》。
- 四、股东发表审议意见；
  - 五、投票表决；
  - 六、监票人宣布表决结果；

七、见证律师宣读法律意见书；

八、会议结束。

**议案 1:****公司 2022 年度董事会工作报告**

各位股东及股东委托代理人:

《新城控股 2022 年度董事会工作报告》已编制完成, 现主要就 2022 年度董事会运作情况、公司 2022 年度主要经营业绩及 2023 年度工作计划汇报如下:

**一、董事会任职及运作情况****1、任职情况**

公司第三届董事会经 2020 年年度股东大会选举产生, 任期自 2021 年 5 月 20 日至 2024 年 5 月 19 日。目前, 公司董事会由王晓松、吕小平、陈松蹊、陈冬华、徐建东等 5 名董事组成, 其中陈松蹊、陈冬华、徐建东为独立董事。

**2、运作情况**

2022 年度, 董事会依据《公司法》《公司章程》赋予的职权以及股东大会的授权, 勤勉尽责、规范运作。报告期内, 董事会共计召开 6 次会议, 主要就定期报告、利润分配、对外投资、对外担保、回购股份、股权激励后续实施进展、关联交易、规范运作相关制度修订等事项进行了审议, 各项议案均获得审议通过并按规定履行了信息披露义务。在董事会的督促下, 各项决议均得到了及时有效执行。

**二、董事会关于公司经营情况的讨论与分析****(一) 报告期内主要经营情况**

2022 年是房地产行业充满挑战的一年, 土地成交规模显著下降, 商品住宅成交规模同比下降近 30%。房企危机频发, 规模房企进入缩表出清、优胜劣汰阶段, 业务持续缩量。在大环境的风雨交加中, 公司笃定前行, 在立足经营业务基本盘、打牢生存根据地的基础上, 以变应变、拥抱变化、稳健发展, 把确保项目如期交付作为头等大事。

报告期内, 公司专注于提升经营效率和产品质量, 在行业需求萎缩的大背景下, 不断思索自身定位, 强化客户视角, 围绕客户提供综合价值服务, 全年实现

合同销售金额 1,160.49 亿元，销售面积 1,191.52 万平方米。根据中国指数研究院发布的《2022 年中国房地产企业销售业绩排行榜》，公司 2022 年度销售金额位列行业第 19 位，销售面积位列行业第 13 位。公司通过关键节点冲刺等方式紧抓销售和资金回笼，报告期内，公司实现 1,329 亿元的全口径资金回笼，全口径资金回笼率为 115%（按全口径回笼/全口径签约计算）。

作为示范性房企，公司积极响应政府“保交楼、保民生”的要求，落实企业主体责任，将“保交付”工作列为公司运营管理重中之重，将资源尽全力向保交付项目倾斜，经过一年的不断奋进，实现 241 个批次、共计 13.1 万套房源的交付。

2022 年，居民消费和众多品牌商户开新店意愿均受到较大影响，吾悦广场也承受了较大的经营压力。面对被动的局面，公司展现行稳致远的韧性，把握趋势，不断探索商业的深度运营业务模式，寻找商业健康可持续发展的模式和路径。深度运营以用户思维为根本，通过数据赋能，组织更加丰富和匹配用户需求的商业内容，提高吾悦广场服务能力和经营坪效，实现吾悦广场更大价值，是一种具有更高效率的购物中心运营模式。报告期内，公司从空间运营转变为用户运营，从招商思维转变为经营思维，从客流营造转变为用户服务，将用户洞察作为业务流程起点，确定核心用户及与之匹配的消费需求和服务需求，以用户递进转换为主线，实现交易转化和复购，进而实现商家的经营目标、业主和公司的收益目标，并在此基础上不断沉淀用户资产价值和内容、不断进行服务的迭代反馈。2022 年，作为新城商业 4.0 之作的南京建邺吾悦广场进行会员 MVP 的深度运营实践，以消费者的视角，多频触达，与会员加强情感交互，积累经验，沉淀对核心用户的营运能力。

同时，公司统筹商业资源，精准规划业态，引入国际、国内知名及潮流品牌，因地制宜地结合地方特色品牌，高度满足了地方商业需求，推动城市行业内容更新。截至报告期末，吾悦广场合作品牌铺位 2.8 万家，合作品牌总数 1.1 万个，联发品牌 57 个，标杆品牌 53 个，多元品牌矩阵匹配商业需求。

新城商业表现出良好的韧性，延续较快发展势头，不断夯实市场占位。报告期内公司完成 15 座吾悦广场精彩开业。截至报告期末，公司在全国 140 个城市布局 194 座吾悦广场，已开业及委托管理在营数量达 145 座，开业面积达 1,319.74 万平方米，出租率达 95.13%。报告期内，公司实现商业运营总收入即含税租金收入 100.06 亿元（包含：商铺、办公楼及购物中心的租金、管理费、停车场、

多种经营及其他零星管理费收入），同比增长 15.82%，占公司业绩贡献比重逐步提高。

公司创新幸福体验，视角向用户转向，思维向需求转向，贴近用户，以服务用户的立场，为用户创造价值。通过在良好关系的基础上建立体验，在真实的触点、具体生动的温暖体验中建立信任，为用户创造具体而生动的幸福体验。报告期内，公司“幸福体验工程”活动紧紧围绕“创新幸福体验”这一主旨，从公司旗下住宅、商业、酒店等多元业务场景出发，整合优质的体验场景，从全业务生态展现、客户服务体验、品牌赋能等多个维度入手发力，为客户、员工、股东、合作伙伴带来优质的产品与服务体验，将新城营造的生活空间、社区交往、价值创造与综合服务，生动且真实地展现出来，让幸福触手可及。

泰州海陵项目在把握宏观政策、区域发展以及城市规划，立足城市大规划、大策划、大定位视角，传承城市文化基因的同时，打造情景式人文街区、开放式家庭欢聚场、城市休闲好去处，融入夜经济，靠街区带动人文，为城市人居带来创新体验，打造泰州最时尚、年轻化的消费中心。

阜阳淮河吾悦广场、徐州丰县吾悦广场均以先进的空间设计理念，突破想象空间，承接城市发展大势，匠造当代商业美学著作，建设儿童友好城市的创新作品。报告期内，徐州丰县吾悦广场荣获 2022 年美国 TITAN 地产设计大奖(TITAN Property Awards) 室内设计类别金奖、阜阳淮河吾悦广场则获得了该奖项最高荣誉——铂金奖。

当下，低碳环保、可持续发展已是全球发展的主流趋势。作为幸福生活的描绘者，公司践行 ESG 理念，围绕可持续发展的绿色理念和绿色认证体系不断优化发展方向，通过智慧科技、绿色生态、打造场景化空间等多元手段，为住宅、商业等多领域赋能，打造绿色、健康、低碳的城市生活。新蓝行动，即通过绿色建造的管理蓝图，绿色低碳的运维蓝图及绿色可持续的发展蓝图，以实现绿色低碳的发展战略。2022 年作为公司“新蓝行动”启航之年，公司在品牌发布、榜样宣传、实地参观、全员参与多维度并行落地。报告期内，新城围绕“低碳节能设计”、“提升场地安全”、“绿色健康材料”、“健康舒适的居住环境”、“智能化系统”、“人文健康服务”等六大维度进行设计，让绿色健康居住区从蓝图落位现实。绿色低碳理念不仅是新城住宅项目所秉承的原则，也贯穿于吾悦广场的建造与运营中。在商业项目打造的过程中，公司根据吾悦广场的性质，对各类绿色技术进行



标准化集成应用,采用智能化系统实现绿色运营,以全维度的举措实现节能减排、高效管理和可持续的目标,让吾悦广场成为区域产业聚集、景观打造以及城市区域形象的重要组成部分,成就展现城市面貌的绿色窗口。天津宝坻吾悦广场经历 100 多次方案比选,上千小时的模型测试,运用蓄冷蓄热、光储一体、高效机房、智慧运维等 20 余项低碳技术,在获得全球首个超低能耗购物中心的认证的同时,也获得 LEED 金级预认证、智慧三星预认证。

报告期内,货币政策转向宽松,民企融资环境出现边际改善,但整体融资形势仍较为严峻。2022 年 5 月,公司凭借中债信用增进投资股份有限公司(以下简称“中债信用增进”)和上海银行联合创设银行间首单房企信用风险缓释凭证(CRMW),顺利完成 2022 年第一期 10 亿元人民币中票的发行。2022 年 9 月和 12 月,新城控股作为中债信用增进全额担保民营房企发债的首批试点房企之一,成功发行 2022 年度第二期及第三期中期票据,发行金额共计 30 亿元人民币,票面平均利率为 3.96%,由中债信用增进提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。以上三笔中期票据的成功发行,一方面体现出监管部门对公司作为示范性房企合理融资需求的支持,另一方面也体现出资本市场对公司稳定安全财务基本面的认可。

此外,公司在境外新发优先绿色美元票据,募集资金 1 亿美元。本期美元债为 2022 年 4 月份以来第一笔民企地产境外新发,也是 2022 年 2 月份以来第一笔纯公司信用高级无抵押普通美元债,保障了公司在稳定经营过程中的资金需求。截至报告期末,公司整体平均融资成本为 6.52%(2021 年末为 6.57%)。

报告期内,公司在各大银行等金融机构的资信情况良好,与国内主要商业银行继续保持长期合作伙伴关系。截至报告期末,公司获得各大银行给予的集团授信总额度合计为 1,206.00 亿元,其中公司及子公司已使用授信 297.81 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。此外,为贯彻落实党中央、国务院决策部署,全面落实房地产长效机制,促进房地产市场平稳健康发展,保持房地产融资平稳有序,截至报告出具日,公司与各大银行签署全面战略合作协议,各大银行同意向公司提供共计 1,400 亿元意向性授信额度,以支持公司的融资需求。

截至报告期末,公司总资产为 4,579.07 亿元,归属于上市公司股东的净资产为 594.81 亿元。报告期内,公司实现结算面积 1,792.90 万平方米,实现结算金

额 1,693.90 亿元（含合联营项目）。公司实现营业收入 1,154.57 亿元，较上年同期下降 31.37%；实现归属于上市公司股东的净利润 13.94 亿元，较上年同期下降 88.94%。报告期内，公司共实现 155 个子项目竣工交付，竣工面积为 2,005.36 万平方米（含合联营项目）。截至报告期末，公司共有 295 个子项目在建，总建筑面积达 5,367.22 万平方米（含合联营项目）；公司已售未结转面积达到 2,913.60 万平方米（含合联营项目），提前锁定未来业绩。

## （二）报告期内公司所处行业情况

### 1、全年商品房销售收缩明显，房价年度涨幅由正转负

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 m<sup>2</sup>，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。

### 2、市场库存高企，四季度待售面积继续攀升

2022 年新建商品房成交同比下行推高整体待售面积，市场库存压力创五年来新高。年末商品房待售面积 5.64 亿 m<sup>2</sup>，同比增加 10.5%，其中商品住宅待售面积 2.69 亿 m<sup>2</sup>，同比增加 18.4%。四季度待售面积继续攀升，12 月待售面积创 2022 年次新高。

### 3、土地购置大幅下滑，开发投资首现两位数降幅

2022 年全国商品房新开工面积 12.06 亿 m<sup>2</sup>，同比下降 39.4%，相较 2021 年降幅进一步扩大。全年房地产开发企业土地购置面积为 1.0 亿 m<sup>2</sup>，同比下降 53.4%，增速降幅较 2021 年扩大 38 个百分点。

2022 年房地产市场全面收缩，土拍明显降温，热度持续处于低位。全年土地成交价款 0.92 万亿元，同比下降 48.4%。实施集中供地的 22 个城市计划供地面积 1.29 亿 m<sup>2</sup>，实际仅完成 0.75 亿 m<sup>2</sup>，完成率不到六成。全年房地产开发投资 13.29 万亿元，同比下降 10.0%，创近二十年来同比最高降幅，增速回落 14.4 个百分点，年内累计值同比增速逐月扩大。

### 4、货币政策延续宽松基调，资金监管适度松绑

宏观层面延续稳增长基调，2022 年货币政策维持适度宽松。年底广义货币 (M2) 同比增长 11.8%，增速较上年同期高 2.8 个百分点；贷款利率继续维持 4.75% 的历史低位；央行两次全面降准，释放超 1 万亿元长期流动性，并三次下调基准利率，将 1 年期和 5 年期 LPR 分别下降 15 个基点和 35 个基点。

行业资金层面看，在居民信贷、企业融资以及资金监管等层面均释放宽松信号，资金环境保持相对宽松。2022 年房地产开发资金来源 14.9 万亿元，同比下降 25.9%；从资金来源构成来看，国内贷款和自筹资金占比为 11.7% 和 35.5%，占比分别提升 0.1 和 3.0 个百分点，国内贷款占比基本稳定，自筹资金占比明显提升，其他资金来源（主要为预收款和按揭款）占比下降 3.0 个百分点至 52.7%，同比金额下降 27.3%，利用外资占比未变，同比金额下降 27.3%。

#### 5、政策进入宽松周期，推动房地产业向新发展模式平稳过渡

2022 年在国际地缘政治波动、全球主要经济体货币政策转向等多重超预期因素反复冲击下，经济增长低于前期目标。但从国际视角看，中国经济展现了强大韧性，实现了经济运行总体稳定。房地产行业供需两端齐发力，促进市场平稳健康发展。中央层面，多次释放宽松信号，“金融 16 条”“三箭齐发”等利好频出，持续修复行业信心。需求端通过降低购房门槛、下调房贷利率等措施提振需求，企业端在防风险基础上扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作。地方层面，各地力推楼市新政，提振住房消费。

展望 2023 年，我国经济将呈现有序恢复态势，不断向好。但在内外不确定因素叠加下，稳增长目标仍然需要宏观政策的加持，财政以及货币政策仍有总量或结构性宽松可能。房地产仍是经济的支柱性产业，在“房住不炒”的总基调下，多元化的利好政策仍将持续加码，市场有望走出底部，进入缓慢恢复阶段。房企应审慎拓储、稳健经营、提质增效，同时积极探索多元化的业务模式，助推企业高质量发展。

### （三）关于公司未来发展的讨论与分析

#### 1、行业格局和趋势

从总量上看，我国目前已基本完成“住有所居”的目标，新阶段的主要矛盾是“人民日益增长的美好生活需要和不平衡、不充分的发展之间的矛盾”。相对应，房地产行业进入新发展阶段，在结构层面正发生需求空间、住房类型和供给主体三大变化，即民众住房需求空间上向核心城市聚集，住房类型从刚需到改善、

从纯商品房到租购并举变迁，而供给主体从财务激进型到财务稳健型房企、从开发商为主演化成多主体供给。

伴随行业剧烈出清阶段渐近尾声，同时资金、土地等核心要素在市场上各个参与主体间的重新分配，当前开发商财务端、经营端均已发生明显分化，“强者恒强”的格局已逐渐形成。同时，由于基本面复苏缓慢，民营房企现金流整体仍将承压，信用侧延续疲弱。伴随行业景气度的逐渐回升，土地储备好、经营实力强的房企有望率先恢复良性循环并获取更多的市场份额，而财务承压或已经出险企业则很难打破自身困境，市场份额大幅收缩或彻底退出市场。未来，行业分化和出清将持续兑现，在上述过程中，土地储备优质、自持物业占比合理、财务稳健、经营能力强，具备“管理红利”的优质房企将脱颖而出，成为行业下一阶段的领跑者。

## 2、公司发展战略

### （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。

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，让风险意识贯穿企业经营的各职能和全过程，及时修订、完善相应规章制度，防范并化解重大风险；寻找风险控制盲区，明确风险应对措施

施，并辅以健全合理的监督评价机制，使公司整体运作和制度的执行得到及时的反馈，形成长效风险管控机制，锻造企业安全屏障。作为一家被危机感驱动，具备极强风险管理能力的企业，公司在 2023 年里将进一步向前端延伸风险管控，积极尝试管理闭环。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。

当前和今后一段时期，我国房地产行业都将处于深刻变革期，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。

#### (四) 2022 年经营计划

2023 年，为让房地产回归本位，减少房地产金融属性，建立健康的房地产市场，国家及地方将继续坚持“房住不炒”长效机制，分别在房地产市场供、需两端出台政策进行调整。在行业处于深度调整的阶段，房企的销售规模和盈利能力面临挑战，未来在“保交楼、保民生”的背景下，房企仍应将现金流安全和有利润的增长作为重中之重，致力于追求高质量的增长。公司未来将在经营端有两个发展方向。其一为开发业务转向“高效周转、适当杠杆、高质量利润”，回归业务本质，专注于提升经营效率和产品力。其二则体现在围绕空间和服务的多元业务拓展，未来将多赛道布局、建造与服务并重，实现租售、增存和轻重的平衡，通过各类代建、创新投资、委托管理、综合体运营等多模式破局。

在行业迈入“新模式”的背景下，公司保持积极乐观的态度，围绕“保交付、守价值、筑能力、创未来”的经营方针，持续提升财务规划能力、全面预算管控能力，做好现金流与净资产之间的平衡；加强内部融资管理体系和外部融资结构性破局，竭力获取股权类资金和长期资金；提升轻资产投资拓展能力，探索轻资产代建模式，提高社区商业解决方案的能力。

产品力是一家企业综合能力的结果体现，有利于企业建立口碑、品质升级、精准定位、优质标签和服务增值。只有拥有准确的营销定位，优秀的设计方案，稳定的供应商，扎实的施工，持续的服务，才能出好的产品。2023 年，公司将专注用户需求，持续优化产品，增加优质设计供应链的保障，提高产品与服务质量和客户满意度水平，探索未来新城的产品标签。

商管公司的核心能力是对用户的洞察能力和服务能力。用户洞察是新城商业

深度运营新业务逻辑的起点，突破传统业务逻辑的桎梏，必须从建立用户洞察体系开始着手。2023 年，公司商业管理团队将通过对用户流量数据的采集、淘洗、入库、应用，不断沉淀和挖掘用户数据资产价值，抓取到用户流量的有效痕迹。通过用户洞察，确定核心用户及与之匹配的消费需求和服务需求，作为吾悦广场开启深度运营新篇章的基础和起步。此外，以匹配核心用户核心需求作为标准，推动全部营运项目的内容重构，周期性复盘重构公司商业内容。同时，2023 年内还将锻造、升级商业服务体系，通过梳理吾悦广场的专属服务清单，各区域、项目根据实际情况，打造属地优势服务内容，作为吾悦品牌的主要宣传内容大力推广。从不同的服务对象和服务主体出发，根据服务发生的流程和场景，锻造公司与用户、商户、公众之间的服务内容。公司站在市场前端，携手商户共同服务用户，实现经营业绩和投资收益同步增长，与商户共同面向用户进行商业内容的打造和用户服务的提升，追求“为用户创造价值”；站在业主的立场，通过商业空间的租赁经营，实现投资收益的持续增长，实现业主的价值最大化，“让商业空间更有价值”。面对 2023 年，公司商业开启深度运营新的步伐，深层转变商业管理团队基因，打造自我进化的高效组织，打造让员工最有幸福感的企业，打造最懂用户的实体商业。

企业的发展离不开对社会、自然资源的依赖，企业的发展成果，也必须要回馈社会，珍爱自然。在逐步构建具有新城特色的可持续发展管理模式的同时，公司将积极响应国家“碳达峰碳中和”战略，持续践行绿色发展理念，在坚持绿色管理、推广绿色建造、打造绿色建筑及绿色商业运营等领域加快前进的步伐。

在不断优化的民营经济发展环境中，公司将会继续聚焦核心能力，站稳脚跟，实现高质量发展。2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神开局之年，公司会深度融入新发展格局。2023 年也是新城成立 30 周年，从成立之初，骆驼精神就伴随着新城的每一步，激励着每个人，不执于旧、无畏于新，以价值结果为导向，提升效能。“让幸福变得简单”是公司始终不变的企业使命，公司将继续努力成就幸福基石，优化幸福方案，创新幸福体验，持续营造幸福生态，让员工、股东、合作伙伴共创价值。同时持续关注和回馈社会，帮助他人获得幸福，与城市共生长、与时代共奋进。启幕 30 周年，三十而立的新城将继续凝心聚力，穿越周期，坚定信心，砥砺前行。公司计划 2023 年实现商业运营总收入 110 亿元，新开业吾悦广场及委托管理在营项目 20 座。

2023年，公司计划新开工90个子项目，新开工建筑面积742.73万平方米，其中，住宅项目286.07万平方米，商业综合体项目456.66万平方米。公司计划竣工211个子项目，预计竣工总建筑面积1,958.69万平方米，其中，住宅项目1,125.63万平方米，商业综合体项目833.06万平方米。

#### (五)可能面对的风险

##### 1、政策调控风险

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

##### 2、市场风险

2022年以来，宏观经济下行压力明显加大、居民收入预期走弱以及市场预期不稳等因素，对刚需置业群体的影响明显，购房者观望情绪加重。随着各地调控政策的持续发力，部分城市市场已现企稳恢复迹象，公司将紧跟政策动向，及时把握市场周期变化，调整营销策略促进销售回款。

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

##### 3、经营风险

房地产项目开发具有周期长、投资大、涉及相关行业多等特点，项目建设环节繁多，公司在经营过程中可能面临销售环境的变化、产品与原材料价格波动、城市规划调整、拆迁、合作方暴雷等外部因素，导致公司的房地产项目产生开发与销售难度增大、项目盈利空间缩小等业务经营风险，并在土地储备管理、工程质量管理 and 安全生产管理中面临一定的挑战，公司在经营中若不能及时应对和妥善解决上述问题，可能会对公司经营业绩产生一定的影响。公司将提前做好准备，



持续盘活融资资源、合理有序管控各项现金流、提升经营能力效率、迭代升级投资发展策略与投资工具。

#### 4、财务风险

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

特此报告。

现提交股东大会，请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

2023年5月22日

**议案 2:****公司 2022 年度监事会工作报告**

各位股东及股东委托代理人:

2022 年度, 公司监事会根据《公司法》《公司章程》《公司监事会议事规则》的有关规定, 忠实履行了监事会的职责, 现就监事会 2022 年度履职情况汇报如下:

**一、公司监事会运作情况**

公司 2022 年度共召开了 4 次监事会会议, 具体情况如下:

会议届次	会议时间	监事出席情况	审议的议案
三届六次	2022-3-29	全体出席	1、公司 2021 年度监事会工作报告 2、公司 2021 年度财务决算报告 3、关于计提资产减值准备的议案 4、公司 2021 年年度报告全文及其摘要 5、关于续聘公司 2022 年度审计机构的议案 6、公司 2021 年度利润分配方案 7、公司 2021 年度内部控制评价报告 8、公司 2021 年度可持续发展报告 9、公司股东分红回报规划(2022 年-2024 年) 10、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
三届七次	2022-4-29	全体出席	关于公司 2022 年第一季度报告的议案
三届八次	2022-8-30	全体出席	公司 2022 年半年度报告全文及其摘要
三届九次	2022-10-28	全体出席	关于公司 2022 年第三季度报告的议案

**二、监事会对履职情况的说明**

公司监事会根据《证券法》《公司法》等法律法规的规定和《公司章程》所赋予的各项职权, 认真履行了监事会的职责, 对公司 2022 年度的生产经营情况及财务状况进行了监督, 现发表意见如下:

**1、公司依法运作情况**

报告期内, 公司监事会根据有关法律、法规和《公司章程》的规定, 对公司股东大会、董事会的召开程序、决议事项, 董事会对股东大会决议的执行情况,

以及高级管理人员履行职务情况等事项进行了监督。公司董事会规范运作，各项决策程序合法，公司董事和高级管理人员勤勉尽责，未发现违反法律法规、《公司章程》或损害公司利益的行为。

## 2、检查公司财务情况

报告期内，监事会认真审阅了公司 2021 年年度报告、2022 年第一季度报告、2022 年半年度报告和 2022 年第三季度报告。监事会认为，公司财务制度健全，运作规范；公司各期财务报告的编制和审议程序均符合相关法律法规和《公司章程》的规定，真实反映了公司财务状况和经营成果。

## 3、募集资金使用情况

报告期内公司无募集资金。

## 4、股权激励计划的实施

报告期内，监事会严格按照《上市公司股权激励管理办法》等有关规定，持续监督公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划的实施情况，包括审核相关批次股票期权与限制性股票因公司未达成业绩目标而需（回购）注销情况以及相应的（回购）注销数量、价格等事项，未发现违法违规或损害公司利益的情形。

## 5、关联交易情况

报告期内，公司发生的重大关联交易包括向关联方借款、与关联方对共同投资项目公司同比例减资以及与关联方发生的日常关联交易。监事会认为上述关联交易是根据公司正常业务需求而进行，定价公允，审议及表决程序合法合规，相关信息披露真实、准确、完整，未发现有害公司及其他股东利益的情况。

## 6、公司利润实现与预测存在较大差异的情况

报告期内，公司不存在利润实现与预测有较大差异的情形。

## 7、内幕信息知情人管理

报告期内，公司根据《内幕信息知情人登记管理制度》等规定，严格执行内幕信息管理及内幕信息知情人登记工作。公司不存在内幕信息知情人在影响股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

## 8、内部控制评价报告的审阅情况及意见

报告期内，监事会认真审阅了公司 2021 年度内部控制评价报告，认为该报告真实反映了公司内部控制体系的建设和执行情况，公司内部控制体系发挥了应有的控制与防范作用。在 2021 年度执行内部控制过程中，监事会未发现公司内

部控制设计或执行方面的重大缺陷。

特此报告。

现提交股东大会，请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

监 事 会

2023 年 5 月 22 日

**议案 3:****公司 2022 年度财务决算报告****各位股东及股东委托代理人:**

公司财务报告包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2022 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表和合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)已对其审计, 并出具了标准无保留意见的审计报告, 详细内容请参见公司 2022 年年度报告。

**一、2022 年度经营状况综述**

2022 年, 公司全年竣工面积 2,005.36 万平方米(含合联营项目); 实现合同销售金额 1,160.49 亿元(含合联营项目), 同比下降 50.36%。

**二、资产负债情况**

截至 2022 年 12 月 31 日, 公司资产总计为 4,579.07 亿元, 比上年末减少 763.86 亿元; 其中: 流动资产合计 3,030.83 亿元, 比上年末减少 861.92 亿元。负债合计为 3,684.46 亿元, 比上年末减少 687.23 亿元; 其中: 流动负债合计 3,144.67 亿元, 比上年末减少 494.90 亿元。股东权益为 894.61 亿元, 比上年末减少 76.63 亿元。

**三、利润实现情况**

2022 年度公司实现营业收入 1,154.57 亿元, 营业利润 30.33 亿元, 利润总额 31.15 亿元, 实现净利 15.85 亿元, 净利润率 1.37%。

**四、现金流量情况**

2022 年公司每股经营活动产生的现金流量净额为 6.43 元。截至 2022 年 12 月 31 日, 现金及现金等价物为 215.75 亿元, 净减少额为 246.34 亿元, 其中: 经营活动产生的现金流量净额为 145.35 亿元; 投资活动产生的现金流量净额为-7.21 亿元; 筹资活动产生的现金流量净额为-384.95 亿元。

## 五、主要财务指标

指标项目	单位	2022年	2021年	2020年
每股净资产	元	26.37	26.28	22.53
每股收益	元	0.62	5.59	6.79
净资产收益率	%	2.34	22.73	33.89
净资产收益率 (扣除非经常性损益影响)	%	1.22	18.48	29.00
净利润率	%	1.37	8.18	11.32
总资产周转率	%	23.27	31.39	29.10
流动资产周转率	%	33.35	41.69	37.03
资产负债率	%	80.46	81.82	84.73
流动比率	%	96.38	106.96	110.67
速动比率	%	23.83	29.67	29.00
资本积累率	%	-7.89	18.24	32.62

公司会计报表的编制基准及假设、主要会计政策、税项、会计报表项目注释、关联方及其交易等在会计报表附注中均有详细披露，请参见公司 2022 年年度报告。

现提交股东大会，请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

2023年5月22日

**议案 4:**

## **公司 2022 年年度报告全文及其摘要**

**各位股东及股东委托代理人:**

公司 2022 年年度报告全文及其摘要已编制完成,详情请见公司于 2023 年 4 月 1 日在上海证券交易所网站(www.sse.com)披露的《新城控股 2022 年年度报告》及《新城控股 2022 年年度报告摘要》。

现提交股东大会,请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

2023 年 5 月 22 日

**议案 5:****关于续聘公司 2023 年度审计机构的议案****各位股东及股东委托代理人:**

为保持公司审计工作的连续性,同时考虑到普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“普华永道中天”)在开展 2022 年度审计工作期间勤勉尽责,能够独立、客观、公正地发表审计意见,董事会提请续聘该所为公司 2023 年度财务审计机构和内部控制审计机构,具体如下:

**一、拟续聘会计师事务所的基本情况****(一) 机构信息****1、基本信息**

事务所名称:普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期:1993 年 3 月 28 日(2013 年 1 月 18 日改制)

注册地址:中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 507 单元 01 室

首席合伙人:李丹

合伙人及注册会计师人数:截至 2022 年 12 月 31 日,合伙人人数为 280 人,注册会计师人数为 1,639 人,其中自 2013 年起签署过证券服务业务审计报告的注册会计师人数为 364 人

2021 年度经审计的收入总额:人民币 68.25 亿元(审计业务收入为人民币 63.70 亿元,证券业务收入为人民币 31.81 亿元)

2021 年度 A 股上市公司客户情况:财务报表审计客户数量为 108 家;审计收费总额为人民币 5.58 亿元;主要行业包括制造业,金融业,交通运输、仓储和邮政业,信息传输、软件和信息技术服务业及批发和零售业等;与公司同行业的 A 股上市公司审计客户共 5 家

**2、投资者保护能力**

普华永道中天已按照有关法律法规要求投保职业保险,职业保险累计赔偿限额和职业风险基金之和超过人民币 2 亿元,职业风险基金计提或职业保险购买符



合相关规定。普华永道中天近 3 年无因执业行为在相关民事诉讼中承担民事责任的情况。

### 3、诚信记录

普华永道中天及其从业人员近三年未因执业行为受到刑事处罚、行政处罚以及证券交易所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分；普华永道中天也未因执业行为受到证监会及其派出机构的行政监管措施。

## （二）项目成员信息

### 1、人员信息

1) 项目合伙人及签字注册会计师：钱进，注册会计师协会执业会员，1992 年起成为注册会计师，至今为多家上市公司提供过 IPO 申报审计、上市公司年度财务报表审计和重大资产重组审计等证券业务审计服务，具有三十年的注册会计师行业经验，拥有证券服务业从业经验。

2) 项目质量复核合伙人：蒋颂祎，中国注册会计师协会执业会员，澳大利亚会计师公会资深会员，1995 年起从事审计业务，至今为多家上市公司提供过 IPO 申报审计、上市公司年度财务报表审计和重大资产重组审计等证券业务审计服务，具有二十多年的注册会计师行业经验，拥有证券服务业从业经验，兼任中国注册会计师协会审计准则委员会委员。

3) 项目注册会计师：王凯，注册会计师协会执业会员，2008 年起开始从事审计业务，至今为多家上市公司提供过年度财务报表审计，具有十多年的注册会计师行业经验，拥有证券服务业从业经验。

### 2、诚信记录

就普华永道中天拟受聘为公司 2023 年度审计机构，项目合伙人及签字注册会计师钱进先生、质量复核合伙人蒋颂祎先生及签字注册会计师王凯先生最近 3 年未受到任何刑事处罚及行政处罚，未因执业行为受到证券监督管理机构的行政监督管理措施，未因执业行为受到证券交易所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分。

### 3、独立性

就普华永道中天拟受聘为公司 2023 年度审计机构，普华永道中天、项目合伙人及签字注册会计师钱进先生、质量复核合伙人蒋颂祎先生及签字注册会计师王凯先生不存在可能影响独立性的情形。

## 二、本次续聘事项及审计收费

### （一）本次续聘事项

经审查评估，董事会认为普华永道中天的专业胜任能力、投资者保护能力、诚信状况和独立性等均能满足公司对审计机构的要求，董事会提请续聘普华永道中天为公司 2023 年度财务审计机构和内部控制审计机构，聘期为一年。

### （二）审计收费

审计费用主要基于公司的业务规模、所处行业和会计处理复杂程度等多方面因素，并根据公司年报审计需配备的审计人员情况和投入的工作量以及会计师事务所的收费标准所综合确定。公司 2022 年度审计费用为 598 万元，其中财务报表审计费用为 488 万元，内部控制审计费用为 110 万元，分别较上年增长 30 万元和 0 万元。

董事会提请股东大会授权公司管理层决定公司 2023 年度审计费用、办理并签署相关服务协议等事项。

现提交股东大会，请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

2023 年 5 月 22 日

**议案 6:****公司 2022 年度利润分配方案****各位股东及股东委托代理人:**

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2022 年 12 月 31 日，公司期末可供分配利润为 7,647,446,935 元。综合考虑当前宏观经济形势、行业整体环境、公司战略规划以及未来资金需求等因素，公司拟不派发 2022 年度现金红利，不送红股，不以公积金转增股本，具体说明如下：

**一、2022 年度以回购股份方式实施的现金分红情况**

经公司 2021 年年度股东大会审议通过，公司于 2022 年度以现金为对价，通过集中竞价方式累计回购公司股份 4,912,583 股，使用资金总额 100,981,028 元（不含交易费用）。

根据《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 7 号——回购股份》的相关规定，上述已实施的股份回购金额视同现金分红，纳入该年度现金分红的相关比例计算，即公司 2022 年度以回购股份方式实施的现金分红占公司 2022 年度合并报表中归属于母公司股东的净利润的比例为 7.24%。

**二、不进行 2022 年度利润分配的情况说明**

2022 年房地产行业持续下行，市场低迷，全国商品房销售金额和面积近八年来首次出现下滑，民营房企融资环境虽然边际改善，但整体形势仍不容乐观，房地产企业危机频发，规模房企进入缩表出清、优胜劣汰阶段。在“房住不炒”的总基调下，随着多元化的利好政策持续加码，未来市场虽有望走出底部，进入缓慢恢复阶段，但房地产行业仍处于深刻变革期，行业分化和出清预计将持续兑现，只有土地储备或持有物业优质、财务稳健、经营能力强，具备“管理红利”的优质房企才有望脱颖而出，成为行业下一阶段的领跑者。

面对未来挑战与机遇并存的市场环境，2023 年度，公司一方面将坚持稳中求进的总基调，在巩固基本盘面的同时整合优势资源，持续提升经营效率和运营质量，计划 2023 年实现商业运营总收入 110 亿元，新开业吾悦广场及委托管理

在营项目 20 座；公司计划新开工 90 个子项目，新开工建筑面积 742.73 万平方米，其中，住宅项目 286.07 万平方米，商业综合体项目 456.66 万平方米；计划竣工 211 个子项目，预计竣工总建筑面积 1,958.69 万平方米，其中，住宅项目 1,125.63 万平方米，商业综合体项目 833.06 万平方米。另一方面，作为示范性民营房企，公司将始终坚持底线思维，在确保公司现金流合理充裕的同时，持续优化资产负债结构，增厚公司的安全屏障，确保公司持续稳健发展。

综上，基于当前宏观经济形势、行业整体环境、公司战略规划以及未来资金需求等综合因素考虑，公司拟不进行 2022 年度利润分配。

现提交股东大会，请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

2023 年 5 月 22 日

## 议案 7:

## 关于公司 2022 年度 董事、监事和高级管理人员薪酬的议案

各位股东及股东委托代理人:

根据《公司章程》《公司董事会薪酬与考核委员会工作细则》的相关规定并依据公司绩效考核结果,公司 2022 年度支付董事、监事及高级管理人员薪酬(含津贴)共计 2,352 万元,具体薪酬(含津贴)情况如下:

姓名	报告期内任职情况	报告期内从公司领取的报酬(含津贴)总额(税前):万元
王晓松	董事长	447
吕小平	董事	0
陈松蹊	独立董事	35
陈冬华	独立董事	35
徐建东	独立董事	35
陆忠明	监事会主席	0
汤国荣	监事	92
周建峰	监事(职工代表)	93
管有冬	财务负责人	335
陈鹏	董事会秘书	223
梁志诚	董事/总裁(已离任)	458
曲德君	董事/联席总裁(已离任)	600

现提交股东大会,请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

2023 年 5 月 22 日

**议案 8:****关于公司 2023 年度担保计划的议案****各位股东及股东委托代理人:**

截至 2022 年 12 月 31 日,公司及子公司的对外担保余额为 599.19 亿元,其中对合并报表范围内各级子公司(以下简称“子公司”)的担保余额为 545.39 亿元,对合营公司及联营公司(以下简称“合联营公司”)的担保余额为 53.80 亿元。为满足公司经营需求,结合公司 2022 年度担保情况,提请股东大会审议批准如下对外担保事项:

一、2023 年度,预计在 2022 年 12 月 31 日担保余额基础上,对子公司净增加担保额度 780 亿元,对合联营公司净增加担保额度 120 亿元;根据被担保人的资产负债率水平分类,对各类被担保人的担保额度具体授权如下:

单位:亿元

被担保人	2022 年末担保余额	2023 年净增加担保额度
资产负债率为 70% 以上的子公司	421.57	600.00
资产负债率低于 70% 的子公司	123.82	180.00
资产负债率为 70% 以上的合联营公司	42.07	90.00
资产负债率低于 70% 的合联营公司	11.72	30.00
合计	599.19	900.00

二、被担保人包括公司子公司、合联营公司。担保范围包括公司对子公司的担保,子公司之间相互的担保,公司及子公司对合联营公司的担保(不含关联方)。

上述担保还包含以下情形:

- 1、单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10% 的担保;
- 2、公司及控股子公司的对外担保,超过最近一期经审计净资产 50% 以后提供的任何担保;
- 3、公司及控股子公司对外提供的担保总额,超过最近一期经审计总资产 30% 以后提供的任何担保;
- 4、按照担保金额连续 12 个月内累计计算原则,超过最近一期经审计总资产 30% 的担保;

5、为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保。

2023 年度预计新发生担保事项及被担保人情况请见附表。

三、公司及子公司可根据自身业务需求，在股东大会核定的担保额度范围内与金融机构、债权人等协商确定担保事宜，具体担保种类、方式、金额、期限等以实际签署的相关文件为准。

四、公司及其控股子公司原则上按持股比例对合联营公司提供担保，若公司超过持股比例提供担保，公司将要求被担保合联营公司的其他股东提供同等担保，或向本公司提供反担保或其他增信措施。

五、公司在合联营公司之间进行担保额度调剂需满足以下条件：

- 1、获调剂方的单笔调剂金额不超过最近一期经审计净资产的 10%；
- 2、在调剂发生时资产负债率超过 70%的担保对象，仅能从资产负债率超过 70%（以 2022 年末作为计算基准日）的担保对象处获得担保额度；
- 3、在调剂发生时，获调剂方不存在逾期未偿还负债等情况。

六、本次担保事项是公司基于目前业务情况作出的预计，为提高业务办理效率，董事会提请股东大会授权公司董事长王晓松先生、董事吕小平先生根据实际业务需求在股东大会批准的额度内确定具体被担保人的实际担保额度、在同一类别被担保主体之间进行担保额度调剂，以及签署相关法律文件等事宜；任一授权人士实施的授权行为均为有效。

七、本次担保计划的授权有效期为本事项经公司 2022 年年度股东大会审议通过之日起 12 个月。

八、超出上述主要内容之外的对外担保，公司将根据有关规定另行履行决策程序。

现提交股东大会，请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

2023 年 5 月 22 日

附表: 2023 年度预计新发生担保事项及被担保人情况

被担保人名称	注册地点	注册资本 (万元)	主营业务范围	截至 2022 年 12 月 31 日资产 负债率	截至 2022 年 12 月 31 日主要财务指标 (万元)					持股 比例	担保额度 (亿元)
					资产总额	负债总额	资产净额	营业收入	净利润		
<b>一、资产负债率为 70% 以上的子公司</b>											
漳州恒煜房地产开发有 限公司	福建省 漳州市	5,000.00	房地产开发经营	99.58%	270,405.75	269,267.68	1,138.07	0.00	-2,413.16	50.50%	12.00
长沙鸿尚房地产开发有 限公司	湖南省 长沙市	1,000.00	房地产开发经营;房地 产咨询服务	99.93%	584,179.12	583,741.13	437.99	0.00	-12,155.17	30.26%	12.00
常州新城万盛商业管理 有限公司	江苏省 常州市	45,000.00	自有设施租赁;房产租 赁;	80.46%	211,876.85	170,481.60	41,395.25	10,757.02	3,532.76	99.01%	10.00
武汉冠信房地产开发有 限公司	湖北省 武汉市	32,000.00	房地产开发、商品房的 销售	93.17%	349,136.63	325,273.58	23,863.05	9,510.86	-11,775.96	76.55%	10.00
南京新城旭晟商业经营 管理有限公司	江苏省 南京市	12,000.00	商业综合体管理服务; 非居住房地产租赁	97.00%	240,947.63	233,726.17	7,221.46	887.92	-4,778.54	99.01%	10.00
广州新城鸿泽房地产开 发有限公司	广东省 广州市	100.00	自有房地产经营活动; 房地产开发经营	100.33%	38,175.08	38,301.00	-125.92	0.00	1.54	95.24%	10.00
贵州新城鸿嘉房地产开 发有限公司	贵州省 贵阳市	5,000.00	房地产开发经营	107.81%	434,540.40	468,463.49	-33,923.09	0.00	-10,771.32	99.01%	10.00
长沙鸿耀房地产开发有 限公司	湖南省 长沙县	71,000.00	房地产开发经营;房地 产咨询服务	88.53%	438,186.20	387,911.44	50,274.76	5.90	-11,863.36	79.11%	8.00
西安新城鸿晟房产经营 管理有限公司	陕西省 西安市	7,400.00	非居住房地产租赁;商 业综合体管理服务	93.26%	113,219.01	105,584.49	7,634.52	6,582.57	144.76	99.01%	8.00
商丘恒泽房地产开发有 限公司	河南省 商丘市	5,000.00	房地产开发经营	102.00%	303,475.35	309,552.54	-6,077.19	0.00	-6,530.80	99.01%	8.00
郑州舜杰新城房地产开 发有限公司	河南省 郑州市	100,000.00	房地产开发经营	104.10%	351,818.99	366,255.50	-14,436.51	0.00	-5,375.92	90.39%	8.00
安阳新城鸿麒房地产开 发有限公司	河南省 安阳市	10,000.00	房地产开发经营,房屋 租赁	104.31%	302,130.60	315,153.90	-13,023.29	0.00	-5,739.61	99.01%	7.30
烟台市芝罘区鸿璟房地 产开发有限公司	山东省 烟台市	13,500.00 (美元)	房地产开发经营	89.29%	268,412.32	239,653.59	28,758.73	0.00	-2,245.51	99.01%	7.00
常德新城鸿隆房地产开	湖南省	5,000.00	房地产开发经营;房地	102.30%	240,038.24	245,549.47	-5,511.23	0.00	-3,940.93	99.01%	6.50



发有限公司	常德市		产租赁经营								
昆明悦宸房地产开发有 限公司	云南省 昆明市	10,500.00	房地产开发经营	96.35%	276,364.32	266,286.10	10,078.22	34,021.33	-3,960.34	99.53%	6.00
海口新城万博房产经营 管理有限公司	海南省 海口市	1,000.00	房产租赁、经营	97.25%	66,212.26	64,390.25	1,822.01	8,979.69	442.16	99.01%	6.00
温州新城恒泽商业房产 经营管理有限公司	浙江省 温州市	6,000.00	非居住房地产租赁；物 业管理；	97.65%	176,350.10	172,206.30	4,143.79	3,264.73	-1,856.21	99.01%	6.00
临沂悦鸿商业经营管理 有限公司	山东省 临沂市	500.00	商业运营、房地产开发 与经营	99.57%	64,076.57	63,800.50	276.07	5,383.84	679.12	99.01%	6.00
娄底新城恒焯房地产开 发有限公司	湖南省 娄底市	5,555.60	房地产开发、经营；工 程管理服务	101.56%	281,987.84	286,390.44	-4,402.60	0.00	-5,683.42	98.63%	6.00
兰州新城鸿润房地产开 发有限公司	甘肃省 兰州市	20,408.00	房地产开发经营；房屋 租赁	102.82%	317,310.36	326,249.70	-8,939.34	0.00	-11,608.44	99.17%	6.00
南宁悦泽房地产开发有 限公司	广西壮族 自治区 南宁市	751.00	房地产开发及经营，物 业管理	104.30%	129,605.72	135,183.74	-5,578.02	3,357.80	-1,634.93	99.01%	5.54
广州鼎佳房地产有限公 司	广东省 广州市	1,050.00	自有房地产经营活动； 房地产开发经营	100.94%	817,511.16	825,195.89	-7,684.73	6,726.32	3,764.18	95.24%	5.53
常州金坛万博房产经营 管理有限公司	江苏省 常州市	1,000.00	房产租赁	96.88%	88,216.31	85,459.84	2,756.47	6,656.56	-17.70	99.01%	5.50
长沙鸿璞房地产开发有 限公司	湖南省 长沙县	2,000.00	房地产开发经营；房地 产咨询服务	103.47%	83,913.60	86,827.13	-2,913.53	0.00	-2,452.52	98.89%	5.50
慈溪悦盛房地产开发有 限公司	浙江省 慈溪市	7,429.00	房地产开发经营；物业 管理	94.50%	127,481.22	120,471.12	7,010.10	5,424.67	-348.32	99.01%	5.43
淮安新美龙置业有限公 司	江苏省 淮安市	13,649.00	房地产开发经营；各类 工程建设活动	97.09%	241,787.73	234,761.39	7,026.34	0.00	-3,547.00	62.92%	5.40
常州新城吾悦商业管理 有限公司	江苏省 常州市	1,000.00	商业综合体管理服务； 企业管理	210.61%	4,820.62	10,152.71	-5,332.09	0.00	-7.63	100.00%	5.40
昆明新城悦安房地产发 展有限公司	云南省 昆明市	550.00	房地产开发经营；物业 管理	105.48%	115,136.86	121,447.26	-6,310.40	3,361.47	-1,961.74	99.01%	5.27
连云港鸿基房产经营管 理有限公司	江苏省 连云港市	1,800.00	非居住房地产租赁	97.51%	69,076.82	67,357.81	1,719.00	4,125.69	855.22	99.34%	5.16
泰兴市乾元房地产开发 有限公司	江苏省 泰州市	2,000.00	房地产开发经营，非居 住房地产租赁	71.74%	75,075.16	53,855.27	21,219.90	2,497.68	-5,479.27	99.49%	5.00

平湖悦盛房地产开发有 限公司	浙江省 嘉兴市	12,000.00	房地产开发经营；房屋 租赁服务	82.77%	69,031.76	57,139.31	11,892.45	5,798.20	452.99	50.50%	5.00
太原新城凯拓房地产开 发有限公司	山西省 太原市	50,000.00	房地产开发经营；房屋 租赁	86.14%	411,435.14	354,407.64	57,027.50	91.05	-1,984.52	99.16%	5.00
武汉新城鸿瑞房地产开 发有限公司	湖北省 武汉市	11,000.00	房地产开发；商品房销 售	87.06%	69,694.26	60,678.88	9,015.38	0.00	-766.94	99.34%	5.00
青岛市丽洲置业有限公 司	山东省 青岛市	4,900.00	房地产开发经营	89.77%	336,568.41	302,135.02	34,433.39	47,799.65	3,995.74	99.92%	5.00
湖州新城恒佳商业经营 管理有限公司	浙江省 湖州市	8,000.00	房地产开发经营；房屋 租赁服务	92.88%	87,054.09	80,853.20	6,200.89	4,161.71	-1,227.76	80.20%	5.00
吴江恒力地产有限公司	江苏省 苏州市	23,129.00	房地产开发与经营；自 有房屋出租	93.12%	411,945.29	383,595.31	28,349.98	141,090.34	-1,097.22	99.85%	5.00
如皋创隽房地产经营有 限公司	江苏省 南通市	1,000.00	房地产开发经营；房屋 租赁服务	94.92%	49,701.52	47,178.18	2,523.34	6,072.16	-288.81	99.01%	5.00
南京新城创置房地产有 限公司	江苏省 南京市	12,000.00	房地产开发与经营；房 屋租赁	97.90%	115,081.60	112,666.68	2,414.92	0.00	-1,672.28	96.18%	5.00
长沙悦顺商业经营管理 有限公司	湖南省 长沙市	2,034.00	物业管理，非居住房地 产租赁	98.76%	136,250.91	134,562.76	1,688.15	8,113.33	142.22	99.01%	5.00
郑州新城恒博商业经营 管理有限公司	河南省 郑州市	1,000.00	商业综合体管理服务； 非居住房地产租赁	99.09%	71,130.96	70,482.36	648.61	2,866.06	-351.39	99.01%	5.00
昆明新城恒超房地产经 营管理有限公司	云南省 昆明市	600.00	不动产经营租赁	100.55%	84,362.86	84,827.75	-464.89	2,908.61	-450.10	99.01%	5.00
永州新城恒悦房地产开 发有限公司	湖南省 永州市	5,555.60	房地产开发经营；房地 产租赁经营	100.58%	107,371.27	107,997.53	-626.26	0.00	-2,025.04	98.63%	5.00
鄂州新城鸿隆房地产开 发有限公司	湖北省 鄂州市	5,555.60	房地产开发；商品房销 售	103.66%	276,895.56	287,037.45	-10,141.90	0.00	-3,746.06	98.63%	5.00
宜昌新城鸿宸房地产开 发有限公司	湖北省 宜昌市	5,000.00	房地产开发经营；建设 工程施工	104.34%	172,835.94	180,333.39	-7,497.45	47.98	-4,646.01	99.01%	5.00
大冶新城恒悦房地产开 发有限公司	湖北省 大冶市	5,555.60	房地产开发经营；各类 工程建设活动	105.13%	192,575.95	202,459.93	-9,883.97	0.00	-5,964.93	98.63%	5.00
张家港万博经营管理有 限公司	江苏省 苏州市	1630.00 (美元)	商业综合体管理服务， 物业管理	108.27%	52,292.43	56,615.60	-4,323.17	6,417.31	674.89	98.91%	5.00
南京新城恒盛商业经营 管理有限公司	江苏省 南京市	6,000.00	商业综合体管理服务； 非居住房地产租赁	97.25%	150,086.39	145,951.99	4,134.41	4,730.11	-1,573.94	80.20%	4.86

广州亿昌企业管理有限公司	广东省 广州市	2,222.22	房地产开发经营;企业自有资金投资	100.07%	140,995.66	141,090.29	-94.64	0.00	-0.41	95.24%	4.70
南京新城鸿昱房地产开发有限公司	江苏省 南京市	5,556.00	房地产开发经营、房屋租赁	104.48%	232,858.42	243,292.88	-10,434.47	0.00	-3,705.52	95.88%	4.33
重庆新城鸿润房地产开发有限公司	重庆市 大足区	4,000.00	房地产开发经营	104.62%	202,760.60	212,137.77	-9,377.17	76,119.66	-2,002.25	99.01%	4.20
南京新城吾悦商业管理有限公司	江苏省 南京市	100.00	商业综合体管理服务;酒店管理	107.41%	44,445.42	47,739.06	-3,293.64	3,671.36	-357.38	100.00%	4.16
贵州清镇新城亿博房地产开发有限公司	贵州省 清镇市	5,000.00	房地产开发经营	83.62%	188,822.69	157,890.36	30,932.33	111,434.81	15,680.17	89.11%	4.00
淄博新城鸿拓房地产开发有限公司	山东省 淄博市	48,790.00	房地产开发经营;房屋租赁	90.82%	236,793.77	215,053.83	21,739.94	0.00	-2,671.13	99.22%	4.00
长春鸿晟商业综合体经营管理有限公司	吉林省 长春市	2,490.00 (美元)	房地产开发经营;房屋租赁	98.86%	69,799.82	69,006.18	793.64	6,351.39	252.37	99.01%	4.00
徐州新城鸿茂房地产开发有限公司	江苏省 徐州市	4,000.00	房地产开发经营、房屋租赁	100.08%	152,511.40	152,636.11	-124.71	73,713.38	-1,331.02	100.00%	4.00
溧阳新城鸿悦房产经营管理有限公司	江苏省 溧阳市	1,011.34	商业综合体管理服务,非居住房地产租赁	101.28%	106,794.51	108,165.19	-1,370.68	3,422.47	-1,928.32	69.31%	4.00
重庆鸿素房地产开发有限公司	重庆市 北碚区	5,000.00	房地产开发经营	101.53%	297,845.23	302,400.30	-4,555.07	0.00	-3,139.56	100.00%	4.00
广安新城鸿欣房地产开发有限公司	四川省 广安市	5,555.55	房地产开发经营	101.82%	338,454.87	344,630.69	-6,175.82	5.72	-4,146.20	98.63%	4.00
肇庆市四会吾悦商业管理有限公司	广东省 肇庆市	100.00	商业综合体管理服务;房地产租赁经营	103.55%	29,546.48	30,596.40	-1,049.93	2,694.71	-891.25	100.00%	4.00
宜宾恒仁房地产开发有限公司	四川省 宜宾市	5,000.00	房地产开发经营	104.70%	143,161.29	149,886.90	-6,725.61	0.00	-4,369.68	99.01%	4.00
重庆市江津区新城鸿达房地产开发有限公司	重庆市 江津区	50,483.55	房地产开发经营	107.22%	350,261.11	375,563.57	-25,302.46	0.00	-14,693.34	99.01%	4.00
南昌创宏商业经营有限公司	江西省 南昌市	2101.18 (美元)	商业综合体管理服务;物业管理;	98.55%	49,191.51	48,480.20	711.31	5,409.99	-26.68	99.01%	3.68
郑州隆城吾悦房地产开发有限公司	河南省 郑州市	15,000.00	房地产开发、销售、租赁	92.29%	519,557.20	479,483.01	40,074.18	5,057.42	-4,432.00	50.50%	3.50
深圳市盛讯咨询管理有限公司	广东省 深圳市	1,000.00	企业管理咨询;房地产开发经营	97.97%	427,851.52	419,146.02	8,705.50	0.00	16,772.31	95.24%	3.50

天津新城悦达房地产开发有限公司	天津市	5,000.00	房地产开发与经营	98.83%	91,361.14	90,294.44	1,066.69	9,666.97	843.26	99.01%	3.50
天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司	天津市	10,000.00	房地产开发与经营	101.19%	290,259.25	293,702.85	-3,443.60	137,195.30	-1,863.07	81.00%	3.50
丰县新城鸿悦房地产开发有限公司	江苏省 徐州市	5,000.00	房地产开发经营、房屋租赁	78.57%	453,781.22	356,530.94	97,250.28	0.00	2,248.92	99.01%	3.20
长沙悦拓房地产开发有限公司	湖南省 长沙县	30,000.00	房地产开发经营；房地产咨询服务	74.50%	95,925.92	71,467.70	24,458.23	34,131.47	-478.25	30.26%	3.00
句容新城悦盛房地产开发有限公司	江苏省 句容市	13,855.00	非居住房地产租赁；商业综合体管理服务	77.96%	51,354.75	40,037.15	11,317.60	4,623.12	1,664.56	100.00%	3.00
日照鸿璟实业有限公司	山东省 日照市	91,430.00	房地产开发经营	84.02%	152,368.88	128,021.50	24,347.38	0.00	-3,828.05	99.01%	3.00
新泰新城鸿盛房地产开发有限公司	山东省 泰安市	25,000.00	房地产开发经营与销售；	85.07%	245,253.37	208,639.64	36,613.73	137,221.82	20,208.15	99.52%	3.00
南京新城旭颐养老产业管理有限公司	江苏省 南京市	10,000.00	医疗服务；食品销售	89.19%	85,892.82	76,611.46	9,281.37	0.00	-718.63	99.01%	3.00
长沙鸿拓房地产开发有限公司	湖南省 长沙县	25,000.00	房地产开发经营；房地产咨询服务	89.33%	172,150.84	153,780.57	18,370.28	0.00	-3,700.63	30.26%	3.00
盱眙鸿熠房地产开发有限公司	江苏省 淮安市	10,205.00 (美元)	房地产开发经营，非居住房地产租赁	90.29%	144,960.03	130,885.93	14,074.10	0.00	-2,436.02	99.01%	3.00
镇江万博吾悦商业经营管理有限公司	江苏省 镇江市	146.00 (美元)	商业综合体管理服务；物业管理	91.01%	37,585.68	34,207.41	3,378.27	6,630.11	229.21	99.01%	3.00
西宁恒樾商业经营管理有限公司	青海省 西宁市	5,000.00	不动产租赁、经营	92.28%	64,249.19	59,287.22	4,961.97	4,485.12	-9.84	99.01%	3.00
长沙新城万博置业有限公司	湖南省 长沙市	42,050.00	房地产开发经营；房地产咨询服务	94.38%	791,602.10	747,094.85	44,507.25	-257.25	-31,617.56	98.89%	3.00
丹阳万博商业经营管理有限公司	江苏省 镇江市	2,400.00	商业综合体管理服务；物业管理	94.62%	50,533.22	47,813.23	2,719.98	7,197.90	534.65	99.01%	3.00
随州恒锐房产经营有限公司	湖北省 随州市	2,500.00	土地使用权租赁；住房租赁	95.55%	40,797.45	38,980.06	1,817.40	3,322.78	-9.03	80.20%	3.00
随州新城悦博房地产开发有限公司	湖北省 随州市	10,500.00	房地产开发、经营	97.23%	187,319.19	182,137.57	5,181.62	11,177.71	-3,706.77	80.20%	3.00
荆州新城恒勋商业运营管理有限公司	湖北省 荆州市	1,500.00	商业综合体管理服务；非居住房地产租赁	98.47%	68,621.32	67,568.45	1,052.86	5,528.07	458.27	99.01%	3.00

内江新城旭顺商业管理有限公司	四川省内江市	1,000.00	商业综合体管理服务,非居住房地产租赁	99.20%	54,762.33	54,324.78	437.56	1,235.65	-562.44	99.53%	3.00
长春鸿承商业综合体经营管理有限公司	吉林省长春市	1,760.00	不动产租赁、经营	99.42%	94,983.49	94,428.13	555.36	3,428.23	-231.58	98.20%	3.00
徐州市贾汪区亿睿房地产开发有限公司	江苏省徐州市	6,686.00	房地产开发经营;房屋租赁	100.13%	180,516.59	180,753.72	-237.13	43,971.97	-1,333.81	80.20%	3.00
昆明新城恒博商业管理有限公司	云南省安宁市	1,000.00	自有房屋租赁	100.91%	49,746.01	50,200.85	-454.84	2,538.80	-925.95	99.01%	3.00
湘潭和宇置业有限公司	湖南省湘潭市	5,000.00	房地产开发经营;房地产咨询服务	101.06%	87,370.98	88,294.30	-923.33	31,650.22	-2,340.15	99.01%	3.00
昆明安宁新城鸿晟房地产开发有限公司	云南省安宁市	15,000.00	房地产开发经营	101.12%	204,114.37	206,398.55	-2,284.17	0.00	-2,091.67	99.01%	3.00
滨州新城鸿睿房地产开发有限公司	山东省滨州市	17,109.70	自有房地产经营活动;房地产开发经营;	104.34%	208,310.06	217,343.40	-9,033.34	0.00	-4,027.93	99.21%	3.00
宿迁新城鸿晟房地产开发有限公司	江苏省宿迁市	5,000.00	房地产开发经营、房屋租赁	100.55%	196,060.58	197,144.47	-1,083.89	0.00	-4,547.45	75.45%	2.99
宝应鸿宸商业经营管理有限公司	江苏省扬州市	10,500.00	商业综合体管理服务;非居住房地产租赁	91.37%	99,355.03	90,776.45	8,578.58	4,845.37	43.88	80.20%	2.80
南昌吾悦商业管理有限公司	江西省南昌市	100.00	商业运营管理服务、商务信息咨询服务	108.42%	25,442.98	27,584.93	-2,141.95	2,443.20	-659.17	100.00%	2.61
安庆新城悦盛房产经营管理有限公司	安徽省安庆市	1,000.00	房产租赁	98.46%	76,984.78	75,798.84	1,185.94	7,150.01	144.77	99.01%	2.57
安庆新城吾悦商业经营管理有限公司	安徽省安庆市	500.00	商业经营管理;自有设施租赁	99.50%	27,691.03	27,551.39	139.64	4,235.48	-310.97	100.00%	2.57
扬州新城悦博房地产发展有限公司	江苏省扬州市	6,958.60	房地产开发经营、房屋租赁	88.16%	58,510.09	51,584.60	6,925.49	5,960.54	1,106.50	99.01%	2.50
包头恒晟商业经营管理有限公司	内蒙古自治区包头市	2,000.00	房屋租赁	97.38%	53,982.10	52,566.54	1,415.56	3,248.52	-369.26	99.34%	2.50
乌鲁木齐新城鸿悦房地产开发有限公司	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市	10,000.00	房地产开发经营;房屋租赁	99.86%	185,412.00	185,143.35	268.65	0.00	-3,239.53	99.34%	2.50
西安新城恒晟商业经营管理有限公司	陕西省西安市	6,000.00	房地产租赁;经营	90.62%	63,425.58	57,478.73	5,946.86	3,373.39	-94.47	99.01%	2.30
延安市宝塔区鸿尚商业	陕西省	3,600.00	房屋租赁	94.90%	69,537.66	65,988.17	3,549.50	4,392.16	858.41	99.01%	2.30

运营管理有限公司	延安市										
铜陵新城悦盛房地产开发有限公司	安徽省 铜陵市	98,800.00	房地产开发经营、房屋租赁	72.79%	353,818.99	257,548.08	96,270.91	100,037.37	-3,937.72	99.01%	2.15
荆州亿轩房地产开发有限公司	湖北省 荆州市	5,000.00	房地产开发、房屋租赁	75.50%	130,231.78	98,331.08	31,900.70	44,548.81	630.45	99.01%	2.00
滁州新城恒悦商业运营管理有限公司	安徽省 滁州市	6,900.00	商业综合体管理服务； 企业管理	88.57%	53,248.96	47,161.81	6,087.14	1,804.04	-427.81	99.53%	2.00
淄博新城华云房地产开发有限公司	山东省 淄博市	5,000.00	房地产开发经营	93.78%	80,496.51	75,488.39	5,008.12	737.88	-1,746.73	69.31%	2.00
青岛万基阳光置业有限公司	山东省 青岛市	5,000.00	房地产开发经营	96.74%	106,418.67	102,946.72	3,471.95	588.35	-1,923.43	79.94%	2.00
肥城新城鸿泰房地产开发有限公司	山东省 泰安市	8,500.00	房地产开发经营；房屋 租赁	97.67%	115,215.78	112,531.77	2,684.01	54,648.01	315.66	99.01%	2.00
仙桃恒隽房地产开发有限公司	湖北省 仙桃市	5,555.60	房地产开发经营；住宅 室内装饰装修	102.37%	293,123.71	300,070.10	-6,946.38	0.00	-3,730.44	98.63%	2.00
保山鸿盛房地产开发有限公司	云南省 保山市	4,000.00	房地产开发	102.50%	149,496.40	153,228.33	-3,731.93	107,929.93	-7,130.91	99.01%	2.00
南昌鸿宸房地产开发有限公司	江西省 南昌市	8,000.00 (美元)	房地产开发经营；非居 住房地产租赁	86.80%	323,389.39	280,707.97	42,681.41	0.00	-3,634.24	99.75%	1.60
德阳新城恒昇商业管理有限公司	四川省 德阳市	2,000.00	商业综合体管理服务， 非居住房地产租赁	100.93%	42,703.22	43,100.62	-397.39	766.06	-1,868.74	99.01%	1.60
仙居悦弘房地产开发有限公司	浙江省 台州市	1,490.00	房地产开发经营；房地 产租赁经营	100.55%	64,935.50	65,295.42	-359.91	3,010.31	392.07	99.01%	1.50
郑州鸿华置业有限公司	河南省 郑州市	1,000.00	房地产开发经营	103.87%	64,113.84	66,597.57	-2,483.73	0.00	-1,354.80	76.19%	1.50
南昌吾悦房地产开发有限公司	江西省 南昌市	70.00 (美元)	房地产开发与经营；自 有房屋租赁	87.82%	40,554.67	35,614.95	4,939.72	1,653.98	-1,883.99	99.02%	1.30
温州凯诚置业有限公司	浙江省 温州市	10,000.00	房地产开发经营；住宅 室内装饰装修	99.04%	326,790.20	323,660.21	3,129.99	0.00	-4,053.68	42.55%	1.06
宝鸡鸿端经营管理有限公司	陕西省 宝鸡市	7,500.00	不动产租赁、经营	88.84%	56,154.99	49,889.87	6,265.12	2,859.64	164.11	99.01%	1.00
北海新城恒悦商业管理有限公司	广西壮族 自治区 北海市	1,500.00	商业综合体管理服务； 物业管理。	100.70%	64,756.62	65,212.47	-455.85	829.36	-1,568.90	99.01%	1.00

云浮新城鸿祥房地产开发有限公	广东省 云浮市	5,000.00	房地产开发经营, 物业管理	102.84%	193,087.02	198,563.01	-5,475.99	0.33	-1,943.82	98.63%	1.00
安康鸿璟房地产开发有	陕西省 安康市	10,000.00	房地产开发经营; 房屋 租赁	93.38%	291,420.24	272,117.97	19,302.27	20,161.52	11,749.79	99.34%	0.90
上饶市亿轩房产经营管	江西省 上饶市	2,500.00	房地产开发经营与销 售, 房产租赁	98.04%	60,995.44	59,797.85	1,197.59	3,940.37	-174.31	99.01%	0.50
天长市新城恒樾商业运	安徽省 滁州市	1,150.00	商业综合体服务, 非居 住房地产租赁	98.40%	50,586.83	49,779.78	807.05	3,672.47	-24.54	100.00%	0.50
银川新城旭昊商业管理	宁夏回族 自治区 银川市	1,000.00	不动产租赁、经营	98.50%	64,902.56	63,927.04	975.51	3,007.39	-24.49	100.00%	0.50
阜阳新城吾悦商业管理	安徽省 阜阳市	100.00	商业运营管理; 物业管 理	96.06%	7,480.44	7,185.87	294.57	3,069.69	-146.49	100.00%	0.48
淮南新城吾悦商业管理	安徽省 淮南市	100.00	商业运营管理; 物业管 理	95.91%	7,496.39	7,189.86	306.54	3,135.74	-87.34	100.00%	0.30
扬中市新城吾悦商业管	镇江市 扬中市	100.00	企业管理服务; 房屋租 赁服务	94.38%	3,543.06	3,344.05	199.01	2,312.28	44.20	100.00%	0.10
铜陵新城恒博房产经营	安徽省 铜陵市	1,200.00	物业管理; 商业综合体 管理服务	101.20%	62,269.39	63,018.16	-748.77	1,234.86	-1,237.65	99.01%	0.10
大同新城悦盛房地产开	山西省 大同市	5,556.00	房地产开发经营; 房屋 租赁	102.64%	182,957.24	187,790.87	-4,833.62	0.00	-1,361.54	99.98%	0.07
慈溪新城吾悦房地产开	浙江省 慈溪市	22,860.00	房地产开发经营; 物业 管理; 不动产租赁	84.11%	171,371.70	144,142.22	27,229.48	-233.08	-1,902.04	99.11%	0.05
南宁吾悦房地产开发有	广西壮族 自治区 南宁市	19,249.00	房地产开发与经营, 房 屋租赁	86.53%	75,537.25	65,362.29	10,174.96	146.63	-1,380.48	99.01%	0.05
慈溪新城吾悦商业管理	浙江省 慈溪市	100.00	商业综合体管理服务; 社会经济咨询服务	90.13%	7,937.92	7,154.14	783.78	3,484.32	-50.08	100.00%	0.05
南宁新城吾悦商业管理	广西壮族 自治区 南宁市	100.00	酒店管理服务, 餐饮管 理服务	117.27%	8,192.75	9,607.74	-1,414.99	3,290.01	-27.80	100.00%	0.05
昆明吾悦商业管理有限	云南省 昆明市	100.00	企业管理; 企业管理信 息咨询	108.74%	10,851.74	11,800.18	-948.44	3,599.22	-335.38	100.00%	0.05
常州金坛新城吾悦商业	江苏省	1,000.00	商业综合体管理服务;	70.06%	9,008.62	6,311.43	2,697.19	4,221.43	-37.10	100.00%	0.04

管理有限公司	常州市		物业管理									
常州吾悦国际广场商业管理有限公司	江苏省常州市	500.00	商业综合体管理服务；非居住房地产租赁	103.23%	25,560.41	26,385.28	-824.87	2,996.08	355.39	100.00%	5.00	
其他资产负债率为 70% 以上的子公司											95.26	
小计											600.00	
<b>二、资产负债率低于 70% 的子公司</b>												
贵港恒悦商业管理有限公司	广西壮族自治区贵港市	10,000.00	商业综合体管理服务；物业管理	-0.02%	59,375.42	-11.16	59,386.57	1,516.19	-711.11	50.50%	1.00	
南京新盈泽企业管理合伙企业（有限合伙）	江苏省南京市	124,300.00	企业管理；信息咨询服务	14.51%	120,832.04	17,527.53	103,304.50	0.00	44.50	38.38%	3.28	
义乌吾悦房地产发展有限公司	浙江省金华市	100,000.00	房地产经营与开发。自有房屋租赁；	23.20%	249,239.23	57,815.16	191,424.07	254.02	-4,442.85	50.50%	2.00	
嵊州新城禧盛房地产发展有限公司	浙江省绍兴市	78,000.00	房地产开发经营	26.59%	207,965.25	55,301.94	152,663.31	-307.21	-2,692.35	99.01%	3.00	
昆明新城吾悦房地产发展有限公司	云南省昆明市	1,611.11	房地产租赁经营；物业管理	33.61%	31,881.04	10,714.00	21,167.04	-13.76	267.39	98.63%	0.05	
启东市悦博房产经营管理有限公司	江苏省南通市	41,800.00	自有房屋租赁服务,房地产开发与经营	34.07%	57,109.54	19,458.94	37,650.60	5,341.00	-76.36	99.01%	5.00	
常州新城宏昊商业管理有限公司	江苏省常州市	163,200.00	商务经营管理：自有设施租赁	36.44%	263,895.69	96,157.17	167,738.52	16,440.42	-421.35	99.01%	13.00	
徐州金宸辉置业有限公司	江苏省徐州市	240,000.00	房地产开发经营、房屋租赁	37.85%	378,593.30	143,288.99	235,304.31	0.00	-2,087.15	66.01%	4.55	
镇江新城亿宏房地产开发有限公司	江苏省镇江市	100,000.00	房地产开发经营、房屋租赁	38.38%	131,447.68	50,453.86	80,993.81	19,992.48	-3,671.86	76.71%	0.58	
平潭鸿新房地产开发有限公司	福建省福州市	100,000.00	房地产开发经营；物业管理	44.47%	186,640.78	82,990.26	103,650.52	9.69	-2,080.15	64.36%	1.70	
徐州金宸晟置业有限公司	江苏省徐州市	140,000.00	房地产开发经营、房屋租赁	46.34%	253,888.28	117,659.31	136,228.97	0.00	-2,778.06	48.09%	2.70	
南京新城恒璟房地产开发有限公司	江苏省南京市	100.00	房地产开发经营、房屋租赁	50.07%	59,187.92	29,635.81	29,552.11	0.00	-447.91	48.90%	2.80	
天津新城悦荣房地产开	天津市	23,382.00	房地产开发与经营	53.24%	77,696.90	41,368.17	36,328.73	0.00	-42.18	95.87%	5.00	



发有限公司											
南京新城鸿拓房地产开发 有限公司	江苏省 南京市	9,803.92	房地产开发经营、房屋 租赁	55.59%	239,090.53	132,919.23	106,171.29	0.00	-9,198.88	95.88%	7.50
南昌悦隆房地产开发有 限公司	江西省 南昌市	5,930.00 (美元)	房地产开发与经营；自 有房屋租赁	56.47%	83,659.50	47,242.57	36,416.92	1,942.20	-1,208.63	99.02%	1.30
杭州新城骏宏恒锦房地 产开发有限公司	浙江省 杭州市	56,000.00	房地产开发经营	59.36%	132,242.34	78,501.47	53,740.86	0.00	-1,662.10	60.00%	1.00
正鹏(广州)置业发展有 限公司	广东省 广州市	104,544.00	建设工程设计;房地 产开发经营	60.07%	260,172.64	156,277.22	103,895.42	0.00	-349.82	46.67%	10.00
涟水新城恒荣房地产开 发有限公司	江苏省 淮安市	54,693.88	房地产开发经营，非居 住房地产租赁	60.18%	115,876.77	69,730.45	46,146.32	0.00	-1,794.52	54.33%	5.00
苏州聿盛房地产开发有 限公司	江苏省 苏州市	60,000.00	房地产开发与经营；商 业用房及其配套设施的 出租	61.46%	1,754,022.48	1,078,090.49	675,931.99	97,429.70	-17,243.64	95.87%	10.00
扬州鸿宇房地产开发有 限公司	江苏省 扬州市	20,000.00	房地产开发经营、房屋 租赁	65.86%	54,398.32	35,824.53	18,573.80	0.00	-512.82	44.97%	1.60
南京鸿旭房地产开发有 限公司	江苏省 南京市	115,000.00	房地产开发经营、房屋 租赁	66.81%	320,368.66	214,029.50	106,339.16	0.00	-1,866.78	39.12%	1.50
天津新城鸿盛房地产开 发有限公司	天津市	160,000.00	房地产开发与经营	67.01%	451,778.42	302,742.71	149,035.71	0.00	-1,434.92	37.87%	5.00
长沙凯拓房地产开发有 限公司	湖南省 长沙市	74,354.00	房地产开发经营；房地 产咨询服务	67.30%	221,624.11	149,154.70	72,469.40	-24.87	-1,888.54	80.20%	3.50
江苏远东电力科技有限 公司	江苏省 南京市	5,000.00	电力设施承装、承修、 承试	68.54%	40,513.06	27,767.49	12,745.57	57,255.31	4,304.20	59.40%	2.00
南京新城恒瀚房地产开 发有限公司	江苏省 南京市	95,250.00	房地产开发经营、房屋 租赁	69.31%	75,736.69	52,490.15	23,246.54	250.00	-252.78	72.23%	1.85
其他资产负债率低于 70%的子公司											85.09
<b>小计</b>											<b>180.00</b>
<b>三、资产负债率为 70% 以上的合联营公司</b>											
南京新劲联房地产开发 有限公司	江苏省 南京市	152,400.00	房地产开发经营	76.26%	570,982.64	435,439.99	135,542.65	0.42	-15,887.53	18.05%	2.30
乌鲁木齐新城鸿祺房地	新疆维吾	80,000.00	房地产开发经营；房屋	79.85%	360,752.31	288,048.26	72,704.05	0.00	-3,417.13	48.67%	0.78

产开发有限公司	尔族自治区 乌鲁木齐市		租赁								
常州绿都房地产有限公司	江苏省 常州市	20,000.00	房地产开发经营，非居住房地产租赁	89.08%	320,697.98	285,684.43	35,013.55	3,486.47	3,448.53	46.92%	6.23
武汉恒烨房地产开发有限公司	湖北省 武汉市	10,000.00	房地产开发经营；物业管理	93.14%	100,673.38	93,768.70	6,904.68	15.00	-2,547.66	49.51%	5.00
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	新疆维吾尔自治区 乌鲁木齐市	10,300.00	房地产开发经营；房屋租赁	94.18%	151,103.25	142,310.95	8,792.30	0.00	-1,156.15	48.51%	3.93
保定市爱之沙房地产开发有限公司	河北省 保定市	2,001.00	房地产开发经营	96.41%	54,174.11	52,231.13	1,942.99	0.00	-19.98	49.00%	2.00
南京新振城房地产开发有限公司	江苏省 南京市	10,000.00	房地产开发经营	98.01%	382,998.45	375,362.25	7,636.20	0.00	-1,417.53	19.00%	3.36
常州环龙星辰置业有限公司	江苏省 常州市	1,281.54	房地产开发经营，非居住房地产租赁	99.58%	296,172.74	294,934.35	1,238.39	0.00	-43.15	16.43%	5.52
温州新城恒裕房地产开发有限公司	浙江省 温州市	1,000.00	房地产开发经营	100.91%	354,955.90	358,172.39	-3,216.49	0.00	-3,482.29	24.88%	0.70
南昌聚帆房地产开发有限公司	江西省 南昌市	5,000.00	房地产开发经营、销售	101.26%	457,063.02	462,805.22	-5,742.20	0.00	-3,201.85	32.97%	0.61
南京振新业房地产开发有限公司	江苏省 南京市	1,000.00	房地产开发经营	119.53%	287,667.08	343,859.23	-940.13	0.00	-1,031.18	23.96%	3.61
其他资产负债率为 70% 以上的合联营公司											55.94
<b>小计</b>											<b>90.00</b>
<b>四、资产负债率低于 70% 的合联营公司</b>											
南京招锦弘新房地产开发有限公司	江苏省 南京市	108,000.00	商业综合体管理服务；非居住房地产租赁	67.72%	527,624.03	357,291.90	170,332.12	0.00	-2,674.53	14.38%	2.59
其他资产负债率低于 70% 的合联营公司											27.41
<b>小计</b>											<b>30.00</b>
<b>合计</b>											<b>900.00</b>

注：以上预计新发生的担保事项及被担保人情况中所涉及的资产负债率比例，均以该公司签署相关保证合同时最近一期的资产负债率为准。

**议案 9:****公司 2023 年度投资计划****各位股东及股东委托代理人:**

为了提高公司获取土地资源的效率和开展相关房地产投资计划的灵活性,董事会提请股东大会授权公司在 200 亿元额度内开展房地产直接投资,具体授权如下:

一、2023 年度房地产投资总额为不超过 200 亿元,拟用于直接或间接获取土地资源(包括但不限于通过政府招标、拍卖、挂牌方式,股权招拍挂方式,资产收购方式,股权交易方式等);投资对象包括公司现有及 2023 年度新设的合并报表范围内子公司及合联营公司等。

二、上述投资总额仅为公司预计的 2023 年度可能会发生的最高限额。在不超出以上年度投资计划总额的前提下,提请股东大会授权公司管理层具体执行该投资计划,包括但不限于确定具体的投资方式、通过法律法规允许的各种方式获取土地资源并签署相关协议、在获取土地资源后确定及调整开发经营方式并签署相关协议等。

现提交股东大会,请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

2023 年 5 月 22 日

**议案 10:****关于提供财务资助的议案****各位股东及股东委托代理人:**

为持续解决项目公司经营发展所需资金及有效盘活闲置盈余资金，提高决策效率，加快项目建设进度，增强股东回报，结合公司 2023 年度合作项目开发计划，公司拟根据《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》的相关规定，对相关项目公司提供财务资助，具体如下：

**一、财务资助背景**

根据房地产开发行业特点及公司经营发展需要，公司部分房地产项目采用合作开发模式。按照行业惯例，合作项目开发前期，项目公司的注册资本金通常不足以覆盖土地款、工程款等运营支出，需要股东提供短期的资金支持（即股东借款）；合作项目开发后期，项目公司取得预售款后，为了提高资金使用效率，项目公司股东通常在充分保障项目后续经营建设所需资金的基础上，根据项目进度和整体资金安排，按出资比例临时调用项目公司闲置盈余资金。

上述向合作项目公司提供短期资金支持以及合作项目公司股东临时调用项目公司闲置盈余资金，构成《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》规定的提供财务资助事项。

**二、被资助对象及财务资助的主要内容****（一）被资助对象**

被资助对象包括公司合联营项目公司、公司与关联人共同投资的合并报表范围内项目公司以及公司合并报表范围内项目公司的其他股东（不含公司关联方，下同）（以下合称“相关公司”），符合《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》规定的对象范围。

**（二）财务资助的主要内容**

1、截至 2022 年末，公司对上述相关公司提供的财务资助余额为 357.95 亿

元。董事会提请股东大会授权公司在 2022 年财务资助余额基础上，对相关公司净增加财务资助额度不超过公司最近一期经审计归母净资产的 30%，即 178.44 亿元；其中，对单个被资助对象的资助额度不超过公司最近一期经审计净资产的 10%，即 59.48 亿元；在上述额度内，资金可以滚动使用。

2、为提高决策效率，董事会提请股东大会授权董事长在上述净增加的财务资助额度内，对符合下述条件的具体财务资助事项进行决策。本次财务资助事项授权有效期自公司 2022 年年度股东大会审议通过本事项之日起至 2023 年年度股东大会召开之日止。

(1) 为合联营项目公司、公司与关联人共同投资的合并报表范围内项目公司提供财务资助

①被资助对象从事单一主营业务且为房地产开发业务，且资助资金仅用于主营业务，被资助对象最近一期经审计的资产负债率可以超过 70%。

②公司按出资比例提供财务资助，即被资助项目公司的其他股东或者其他合作方需按其出资比例提供同等条件的财务资助，包括资助金额、期限、利率、违约责任、担保措施等。

(2) 公司合并报表范围内项目公司的其他股东方临时调用闲置盈余资金

①控股项目公司为从事单一主营业务且为房地产开发业务；

②调用闲置盈余资金的其他股东，其最近一期经审计的资产负债率可以超过 70%。

③风险防控措施：

a. 在每笔闲置盈余资金调用前，需根据合作约定，履行项目公司相应的审批程序。

b. 其他股东方仅在充分预留了项目后续建设和正常经营所需资金后，在闲置盈余资金范围内调用资金；调用资金的金额上限根据项目盈余资金以及合作方在项目中的出资比例计算。

c. 如项目公司后续出现资金缺口，各股东方应该按照项目公司的通知要求及时归还已调用的闲置盈余资金，用于项目建设运营。如任一方股东未按照项目公司通知归还闲置盈余资金，构成违约的，违约方需按照合作约定支付相应的违约金并赔偿项目公司及守约股东的相应损失。

d. 公司密切关注项目公司其他股东方的资产质量、经营情况、偿债能力、

信用状况等情况，积极防范风险，确保资金可收回。

现提交股东大会，请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

2023 年 5 月 22 日

**议案 11:****关于开展直接融资工作的议案****各位股东及股东委托代理人:**

为优化公司债务结构,促进公司高质量、稳健、可持续发展,在符合相关法律、法规和监管规则的前提下,公司(含控股子公司,下同)拟在境内外开展直接融资工作,新增融资规模合计不超过等额人民币 100 亿元(含境外等值外币)。融资方案及授权事项如下:

**一、融资方案****1、融资额度及种类**

公司本次拟进行规模不超过等额人民币 100 亿元(含境外等值外币)的直接债务融资,包括但不限于企业债券、中期票据、短期融资券、超短期融资券、定向债务融资工具、资产支持票据、资产支持证券、REITs、项目收益票据、永续债等在中国银行间交易市场、境内外证券交易所等境内外合法的债券市场发行/举借的,以人民币或外币计价的各类债务融资品种。

**2、发行时间及方式**

公司将根据实际资金需求情况,一次性或分期发行。发行方式包括公开发行和非公开发行。

**3、发行期限及品种**

可以是单一期限品种,也可以是多种期限品种的组合。具体期限构成和各期限品种的发行规模由董事会及其授权人士根据相关规定及市场情况确定。

**4、募集资金用途**

募集资金按照相关法规及监管部门要求,用于调整债务结构、偿还金融机构借款、补充流动资金和/或项目投资等符合法律法规规定的用途。

**5、发行成本**

发行利率将按照市场情况确定。

**6、增信措施**

公司可根据债务融资工具需求提供相应的增信措施。

## 7、决议有效期

本决议的有效期为自股东大会批准之日起 18 个月。若公司已于该有效期内取得监管机构对发行直接融资产品的批复或无异议文件，则授权有效期自动延长至监管机构批复或无异议文件载明的有效期。

## 二、授权事项

为保证公司本次直接融资工作的顺利进行，提请股东大会授权董事会及其授权人士公司董事长全权负责本次直接融资工作的具体事宜，包括但不限于：

1、确定直接融资工具的种类、具体品种、具体方案、条件和其他事宜（包括但不限于具体发行规模、实际总金额、币种、发行价格、利率或其确定方式、发行/上市地点、发行时机、期限、是否分期发行及发行期数、评级安排、担保事项、还本付息方式、募集资金用途、偿债保障措施等与每次发行有关的一切事宜）。

2、就直接融资发行作出所有必要和附带的行动及步骤（包括但不限于聘请中介机构，代表公司向相关监管机构申请办理本次发行相关的审批、登记、备案等手续，谈判、签署及修订相关合同或协议等法律文件，以及签署与每次发行相关的所有必要法律文件）。

3、如监管部门发行政策发生变化或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及《公司章程》规定须由股东大会重新表决的事项外，在股东大会授权范围内，可依据监管部门的意见或当时的市场条件对发行的具体方案等相关事项进行相应调整。

4、在发行完成后，决定和办理已发行债务融资产品交易上市/流通的相关事宜以及办理存续期内相关的付息兑付手续和信息披露事宜。

5、办理与本次直接融资工作有关的其他一切必要事宜。

6、上述授权事项自本公司股东大会批准之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

现提交股东大会，请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。



新城控股集团股份有限公司

董 事 会

2023 年 5 月 22 日

**议案 12:****关于向关联方借款的议案****各位股东及股东委托代理人:**

鉴于房地产开发行业属于资金密集型行业，在目前行业整体承压环境下，充足的资金有利于保障公司长期可持续发展。根据业务发展的实际需要，公司拟在符合以下原则的情况下向新城发展控股有限公司（以下简称“新城发展”）及其关联方申请借款：

**一、关联交易的主要内容**

（一）借款人：新城控股集团股份有限公司及其子公司。

（二）贷款人：新城发展控股有限公司及其关联方（具体贷款主体根据届时实际资金安排确定）。

（三）借款额度：总借款额度不超过等额人民币 150 亿元（含截至目前已使用未到期借款余额；截至 2023 年 2 月末已使用未到期借款余额为等额人民币 50.67 亿元）。

（四）单笔借款期限：由借款双方根据项目需求协商确定，最长不超过 5 年。

（五）借款利率及定价政策：公司向关联方借款具有无需抵押担保、资金使用灵活等优势，参考同等条件下的市场融资利率，借款年利率为不超过 8%（不含税金）。

（六）借款用途：用于公司及公司子公司项目建设及补充流动资金等。

在符合上述借款原则的情况下，提请股东大会授权公司管理层决定公司及公司子公司向新城发展及其关联方申请借款的具体事宜（包括单笔借款金额、借款年利率及借款期限等）并签署正式借款协议，授权期限自股东大会审议通过本事项之日起 18 个月内有效。

**二、关联人介绍****（一）关联人关系介绍**

根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，新城发展通过富域发展集团

有限公司和常州德润咨询管理有限公司间接持有公司 67.20%股份，属于公司关联方。

## （二）关联人基本情况

- 1、名称：新城发展控股有限公司（香港联交所上市，证券代码：1030.HK）
- 2、公司注册证书号：F17696
- 3、成立时间：2010年4月23日
- 4、法定代表人：王晓松
- 5、注册地址：Grand Pavilion Hibiscus Way 802 West Bay Road P.O. Box 31119  
KY1-1205, Cayman Islands
- 6、注册资本：1,000万港币
- 7、主营业务：物业发展、物业投资
- 8、主要股东：富域香港投资有限公司，持有其63.33%股权
- 9、主要财务数据（币种：人民币；单位：万元）

	资产总额	资产净额	营业收入	净利润
截至2022年12月31日/2022年度	46,347,389.57	9,301,434.10	11,654,062.99	74,270.37

## 三、关联交易的目的以及对公司的影响

房地产开发行业属于资金密集型行业，在目前行业整体承压环境下，充足的资金有利于满足公司业务发展的实际需求，保障公司长期经营战略的实现，体现了控股股东对上市公司的支持。

本议案关联股东富域发展集团有限公司、常州德润咨询管理有限公司需回避表决。

现提交股东大会，请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

2023年5月22日