

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

seazen

新城發展

SEAZEN GROUP LIMITED

新城發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：1030)

截至2024年12月31日止年度

### 海外監管公告

本公告乃由新城發展控股有限公司(「本公司」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條而作出。茲載列本公司旗下一間於上海證券交易所上市的A股附屬公司，新城控股集團股份有限公司(股份代號：601155)，在上海證券交易所網站([www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn))刊登的《新城控股集團股份有限公司2024年年度報告》，僅供參閱。

承董事會命  
新城發展控股有限公司  
董事長  
王曉松

中國，2025年3月28日

於本公告日期，董事包括執行董事呂小平先生及陸忠明先生，非執行董事王曉松先生及章晟曼先生，及獨立非執行董事朱增進先生、鍾偉先生及吳科女士。

公司代码：601155

公司简称：新城控股

# 新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

## 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

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

### 五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

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

### 六、前瞻性陈述的风险声明

☒ 适用 ☐ 不适用

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

### 七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

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

否

### 十、重大风险提示

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

### 十一、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

目录

第一节 释义.....4

第二节 公司简介和主要财务指标.....5

第三节 管理层讨论与分析.....10

第四节 公司治理.....43

第五节 环境与社会责任.....57

第六节 重要事项.....59

第七节 股份变动及股东情况.....80

第八节 优先股相关情况.....85

第九节 债券相关情况.....86

第十节 财务报告.....94

|        |                                              |
|--------|----------------------------------------------|
| 备查文件目录 | 载有法定代表人签名的年度报告文本                             |
|        | 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的 2024 年年度财务报表 |
|        | 报告期内在证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原件            |

第一节 释义

一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

|                |   |                                  |
|----------------|---|----------------------------------|
| 常用词语释义         |   |                                  |
| 中国证监会          | 指 | 中国证券监督管理委员会                      |
| 上交所            | 指 | 上海证券交易所                          |
| 登记结算机构         | 指 | 中国证券登记结算有限公司上海分公司                |
| 银行间市场交易商协会     | 指 | 中国银行间市场交易商协会                     |
| 报告期            | 指 | 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日 |
| 公司、本公司、新城控股、新城 | 指 | 新城控股集团股份有限公司                     |
| 控股股东、富域发展      | 指 | 富域发展集团有限公司                       |
| 常州德润           | 指 | 常州德润咨询管理有限公司                     |
| 间接控股股东、新城发展    | 指 | 新城发展控股有限公司                       |
| 新城悦            | 指 | 新城悦服务集团有限公司                      |
| 江苏新城           | 指 | 江苏新城地产股份有限公司                     |
| 会计师事务所、致同      | 指 | 致同会计师事务所（特殊普通合伙）                 |
| 中信证券           | 指 | 中信证券股份有限公司                       |
| 申港证券           | 指 | 申港证券股份有限公司                       |
| 中诚信国际          | 指 | 中诚信国际信用评级有限责任公司                  |
| 普华永道           | 指 | 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）             |

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

|      | 董事会秘书                                  | 证券事务代表                                 |
|------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 姓名   | 李峰                                     | 王超                                     |
| 联系地址 | 上海市普陀区中江路 388 弄 6 号<br>新城控股大厦 A 座 16 楼 | 上海市普陀区中江路 388 弄 6 号<br>新城控股大厦 A 座 16 楼 |
| 电话   | 021-32522907                           | 021-32522907                           |
| 传真   | 021-32522909                           | 021-32522909                           |
| 电子信箱 | xckg@xincheng.com                      | xckg@xincheng.com                      |

### 三、基本情况简介

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

### 四、信息披露及备置地点

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

### 五、公司股票简况

| 公司股票简况 |         |      |        |         |
|--------|---------|------|--------|---------|
| 股票种类   | 股票上市交易所 | 股票简称 | 股票代码   | 变更前股票简称 |
| A股     | 上海证券交易所 | 新城控股 | 601155 | 无       |

### 六、其他相关资料

|                     |         |                           |
|---------------------|---------|---------------------------|
| 公司聘请的会计师事务所<br>(境内) | 名称      | 致同会计师事务所(特殊普通合伙)          |
|                     | 办公地址    | 北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层 |
|                     | 签字会计师姓名 | 王龙旷、陈丁丁                   |

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

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

## (二) 主要财务指标

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

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

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

报告期经营活动产生的现金流量净额较上年同期下降 85.11%，主要系报告期内公司签约金额下降导致销售商品、提供劳务收到的现金较上年减少较多。

报告期扣除非经常性损益后的基本每股收益较上年增加 178.57%，主要系公司归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润较上年有较大幅度的增加。

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

## (三)境内外会计准则差异的说明:

□适用 √不适用

## 九、2024 年分季度主要财务数据

单位: 元 币种: 人民币

|                         | 第一季度<br>(1-3 月份) | 第二季度<br>(4-6 月份) | 第三季度<br>(7-9 月份) | 第四季度<br>(10-12 月份) |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 营业收入                    | 14,356,904,271   | 19,547,502,958   | 17,658,594,580   | 37,435,581,273     |
| 归属于上市公司股东的净利润           | 227,174,545      | 1,090,929,371    | 136,432,392      | -702,143,475       |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 289,349,008      | 1,028,734,863    | 161,547,918      | -610,115,938       |
| 经营活动产生的现金流量净额           | 1,033,125,501    | 1,055,118,359    | -306,771,442     | -269,111,098       |

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

| 非经常性损益项目                                                              | 2024 年金额   | 附注<br>(如适用) | 2023 年金额    | 2022 年金额    |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| 非流动性资产处置损益, 包括已计提资产减值准备的冲销部分                                          | -695,976   |             | 443,317,746 | 5,083,951   |
| 计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外     | 61,169,707 |             | 131,302,537 | 277,871,014 |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益 |            |             | -13,264,872 | -15,179,975 |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费                                                 |            |             |             |             |
| 委托他人投资或管理资产的损益                                                        |            |             |             |             |
| 对外委托贷款取得的损益                                                           |            |             |             |             |
| 因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而产生的各项财产损失                                            |            |             |             |             |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回                                                   |            |             |             |             |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益                  |            |             |             |             |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益                                           |            |             |             |             |
| 非货币性资产交换损益                                                            |            |             |             |             |

|                                        |              |  |             |               |
|----------------------------------------|--------------|--|-------------|---------------|
| 债务重组损益                                 |              |  | 5,206,032   |               |
| 企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等       |              |  |             |               |
| 因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响           |              |  |             |               |
| 因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用               |              |  |             |               |
| 对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益 |              |  |             |               |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益       | 70,722,302   |  | 63,978,964  | 1,101,337,572 |
| 交易价格显失公允的交易产生的收益                       |              |  |             |               |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益                  |              |  |             |               |
| 受托经营取得的托管费收入                           |              |  |             |               |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出                     | -116,454,327 |  | 39,127,117  | 31,686,871    |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目                      | -48,464,225  |  | -92,799,419 | -515,664,408  |
| 其中：处置长期股权投资及合联营转子公司产生的投资损失             | -4,178,267   |  | -87,217,986 | -137,923,166  |
| 投资收益中采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益  | 7,630,712    |  | 47,640,552  | -21,578,728   |
| 处置子公司的投资收益                             | -47,488,662  |  | -53,221,985 | -356,162,514  |
| 其他                                     | -4,428,008   |  | -           | -             |
| 减：所得税影响额                               | 21,219,312   |  | 132,306,888 | 226,678,438   |
| 少数股东权益影响额（税后）                          | 62,181,187   |  | 14,631,282  | -8,629,837    |
| 合计                                     | -117,123,018 |  | 429,929,935 | 667,086,424   |

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                    | 涉及金额       | 原因                                                                                                                                               |
|-----------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | 20,135,624 | 公司主营业务为房地产开发，公司及合作方向项目公司投入开发资金或调拨富余资金、收到或支付相关资金占用费均属于房地产行业合作经营模式下的日常经营活动，与正常经营业务直接相关，故公司将对联营/合营企业及其他外部合作方收取的利息收入由“计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费”转入经常性损益。 |

十一、采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目名称     | 期初余额            | 期末余额            | 当期变动           | 对当期利润的影响金额  |
|----------|-----------------|-----------------|----------------|-------------|
| 在建投资性房地产 | 6,469,000,000   | 3,116,000,000   | -3,353,000,000 | -61,190,322 |
| 完工投资性房地产 | 113,047,000,000 | 118,313,000,000 | 5,266,000,000  | 131,912,624 |
| 其他投资     | 65,640,000      | 75,640,000      | 10,000,000     |             |
| 合计       | 119,581,640,000 | 121,504,640,000 | 1,923,000,000  | 70,722,302  |

十二、其他

□适用 √不适用

### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、经营情况讨论与分析

2024 年，在行业发展新格局背景下，全体新城人深耕不辍、坚韧驼行，经受了市场周期的考验，淬炼了并肩作战的凝聚力。公司凭借“地产开发+商业运营”双轮驱动战略，进一步发挥优势，展现出良好的经营韧性，以变应变、拥抱变化、稳健发展，确保每一个开发项目如期交付，守护每一个吾悦广场精彩开业。面对行业挑战，公司以实干精神和高度自律，持续保持“零违约”纪录，牢筑市场和投资者信任基石。

公司根据市场变化和自身优势，通过制定合理的经营战略，积极把握市场窗口，挖掘不同城市、不同需求的结构性机会，做好营销推广、提升货值变现能力，紧抓销售和资金回笼。报告期内，公司实现合同销售面积 538.82 万平方米，同比下降 44.38%；完成合同销售金额 401.71 亿元，同比下降 47.13%。报告期内，公司实现 411.29 亿元的全口径资金回笼，全口径资金回笼率为 102.38%（全口径资金回笼率=全口径资金回笼/合同销售金额）。

自 2022 年 7 月中共中央政治局会议首次提出“保交楼”工作任务以来，“保交楼”持续成为各地稳楼市的关键词，同时也成为衡量房地产企业的重要指标。2024 年，公司上下齐心，共同努力，有力保障全年交付目标及吾悦广场开业 100% 达成，实现企业安全稳定的经营。报告期内，公司共计完成超 10 万套物业，1,388.85 万平方米面积的交付，完成保交付任务。保交付过程中，公司稳定产品品质，从精致的立面美学到丰盛的庭院情境，每一处细节都蕴含着公司对品质生活的不懈追求；从交付一套好房到交付一种生活方式，每一个环节都实力兑现公司对美好生活的郑重承诺。报告期内，公司持续打造品质改善“品悦系”特色住宅产品，秉承“品质空间，与人欢喜”的价值主张，实现居住空间从物理容器到精神载体的跨越，塑造新城独有“味道”。报告期内，公司在由全联房地产商会指导，亿翰智库与艾迪格设计联合主办的 2024 超级产品力年度大会中斩获“2024 全国第四代住宅项目典范”、“2024 中国房企超级交付力 TOP20”、“2024 中国房企超级产品力 TOP20”、“2024 全国十大优秀代建项目”、“2024 年中国代建企业产品力 TOP10”等多个殊荣。

公司践行社会责任，坚持商业品质、坚守开业节点，从投资到建设倾力投入，攻坚克难，力保 15 座吾悦广场如期开业，开业数量位居行业前列。公司用一座座吾悦广场提升城市综合形象、助力经济的高质量发展，以一个个有温度、有特色的空间场景回应消费者对美好生活的期待，让人间的烟火气，从各个城市新的中心弥漫开来。在多变的市场形势下，7 座公司持有项目的隆重揭幕兑现了公司对于政府的承诺，8 座管理输出项目的精彩焕新不辜负委托方的信任，反映了公司强大的招商运营能力。截至报告期末，公司在全国 136 个城市布局 200 座吾悦广场，已开业及委托管理在营数量达 173 座，开业面积达 1,601.07 万平方米，出租率达 97.97%。报告期内，吾悦广场客流总量达 17.66 亿人次，同比增长 19%；总销售额 905 亿元（不含车辆销售），同比增长 19%，含车辆总销售额为 966 亿元；截至报告期末，会员人数 4,370 万人，较 2023 年末增长 32%。

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

驼铃悠悠，沙海徐行。2024 年 10 月，公司全新发布“吾悦商管”品牌及其企业人格，标志着“新吾悦、新征程”的正式启幕。与品牌共生、与品牌共荣、与品牌共赢，已成为新城商业实现差异化发展的运营优势。强者恒强，随着品牌丰富度的不断提升，吾悦广场势必将迈着更为稳健的步伐，在竞争激烈的商业市场中占据更有利的地位。新城商业的稳健发展立足于用心服务广域用户。目前，新城控股已与超 3.2 万家品牌携手同行，与 4,370 万会员亲密相伴，以专业匠心运营 173 座与人欢喜的吾悦广场，打造 136 城商业地标。新城商业在实现稳健发展的同时，不忘持续内生迭代思维和能力，不断思考和探索如何面对未来，延续健康、可持续发展的路径。作为业内最具影响力的商业地产领军企业之一，新城商业凭借愈发强大的商业运营能力，持续赢得消费者的认可。

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

报告期内，在政策支持和中国人民银行的指导下，按照银行间市场交易商协会的统一部署，中债信用增进投资股份有限公司持续积极支持优质民营房地产企业进行公开市场融资。在其提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保下，公司在报告期内完成 2 笔共计 29.2 亿元中期票据的发行，发行利率持续降低，发行期限有所拉长，保障公司在稳定经营过程中的资金需求，降低融资成本，有效提振市场信心。

报告期内，公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行继续保持长期合作伙伴关系。截至报告期末，公司获得各大银行给予的集团授信总额度合计为 849 亿元，其中公司及子公司已使用授信 252 亿元，公司可以在上述授信总额度内开展融资，以支持业务的发展。截至报告期末，公司整体平均融资成本为 5.92%，较去年末下降 0.28 个百分点。报告期内，公司新增以吾悦广场为抵押的经营性物业贷及其他融资约 205 亿元，加权本金平均利率为 4.97%，抵押率约 50%。

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

2024 年公司房地产项目表

单位：平方米、万元

| 项目               | 所在城市 | 项目类别 | 项目状态 | 持股比例   | 计划投资    | 占地面积    | 总建筑面积     | 当年新开工面积 | 期末在建面积  | 当年竣工面积  | 待开发面积   | 可租售面积     | 2024 年签约面积 | 累计签约面积  | 2024 年结转面积 | 累计结转面积  |
|------------------|------|------|------|--------|---------|---------|-----------|---------|---------|---------|---------|-----------|------------|---------|------------|---------|
| 常州武进区新城路劲西岸云栖花园  | 常州市  | 住宅   | 竣工   | 28.16% | 131,111 | 49,724  | 122,275   | -       | -       | -       | -       | 107,578   | 12,720     | 66,334  | 272        | 51,511  |
| 常州武进区新城和显云璟苑     | 常州市  | 住宅   | 竣工   | 97.08% | 64,929  | 58,792  | 137,869   | -       | -       | -       | -       | 120,851   | -          | 120,761 | 1,139      | 116,274 |
| 常州新北区新城绿都万和城     | 常州市  | 综合体  | 在建   | 46.92% | 652,763 | 480,685 | 1,549,762 | -       | 360,503 | 204,705 | 6,550   | 1,383,945 | 25,279     | 904,346 | 56,307     | 887,582 |
| 常州天宁区新城门第境院      | 常州市  | 住宅   | 竣工   | 47.13% | 210,030 | 77,263  | 227,418   | -       | -       | -       | -       | 200,883   | 6,143      | 198,439 | 64,604     | 197,695 |
| 常州新北区新城华宇云镜花苑    | 常州市  | 住宅   | 竣工   | 47.88% | 334,447 | 74,134  | 219,687   | -       | -       | -       | -       | 196,263   | 9,268      | 183,803 | 2,951      | 172,577 |
| 常州金坛区新城萃隼花园      | 常州市  | 住宅   | 竣工   | 57.46% | 168,924 | 50,900  | 152,187   | -       | -       | -       | -       | 140,075   | 3,295      | 125,335 | 20,602     | 115,687 |
| 常州市金坛区新城熙隼花园     | 常州市  | 住宅   | 竣工   | 57.46% | 115,024 | 61,440  | 168,919   | -       | -       | 168,919 | -       | 153,304   | 18,456     | 132,541 | 124,724    | 124,724 |
| 常州新北区新城龙控黑牡丹品悦尚院 | 常州市  | 住宅   | 在建   | 16.43% | 385,215 | 87,241  | 280,244   | -       | 108,462 | -       | 171,782 | 253,591   | 17,580     | 17,580  | -          | -       |
| 金坛万建城            | 常州市  | 住宅   | 拟建   | 97.88% | 12,100  | 31,841  | 31,841    | -       | -       | -       | 31,841  | 31,841    | -          | -       | -          | -       |
| 常州金色新城西三期        | 常州市  | 住宅   | 拟建   | 95.76% | 10,186  | 18,863  | 45,270    | -       | -       | -       | 45,270  | 23,953    | -          | -       | -          | -       |
| 常州新城长岛东区         | 常州市  | 住宅   | 拟建   | 95.76% | 70,983  | 157,740 | 315,481   | -       | -       | -       | 315,481 | 236,610   | -          | -       | -          | -       |
| 泰州泰兴市新城丹霞花园      | 泰州市  | 住宅   | 在建   | 99.49% | 203,487 | 155,173 | 478,431   | -       | 231,836 | -       | -       | 445,860   | 54,196     | 299,888 | 1,231      | 227,396 |
| 泰州泰兴市新城水岸嘉苑      | 泰州市  | 住宅   | 在建   | 99.36% | 136,337 | 74,420  | 286,558   | -       | -       | 124,057 | 58,972  | 259,866   | 4,221      | 184,618 | 95,897     | 181,634 |
| 泰州海陵项目           | 泰州市  | 综合体  | 在建   | 24.75% | 790,826 | 307,759 | 684,962   | -       | 35,033  | 353,942 | -       | 568,088   | 85,652     | 329,499 | 132,823    | 262,172 |
| 泰州兴化项目           | 泰州市  | 综合体  | 竣工   | 99.01% | 329,999 | 172,681 | 701,897   | -       | -       | 28,098  | -       | 623,747   | 108        | 504,095 | 25,346     | 502,161 |
| 泰州泰兴项目           | 泰州市  | 综合体  | 竣工   | 98.71% | 251,550 | 172,616 | 531,054   | -       | -       | -       | -       | 462,220   | -          | 316,854 | -          | 306,386 |
| 连云港东海县新城东海府      | 连云港市 | 住宅   | 在建   | 47.15% | 95,223  | 60,678  | 183,171   | -       | 45,383  | -       | -       | 168,207   | 8,695      | 168,145 | -          | 136,486 |
| 连云港赣榆区新城海悦铭筑     | 连云港市 | 住宅   | 在建   | 94.32% | 68,840  | 45,820  | 123,270   | -       | 25,447  | -       | -       | 107,247   | -          | 107,247 | 41,637     | 107,247 |
| 盐城大丰区新城悦隼名邸      | 盐城市  | 住宅   | 竣工   | 99.49% | 207,587 | 153,226 | 366,880   | -       | -       | -       | -       | 339,302   | 3,780      | 307,968 | 3,459      | 298,465 |
| 盐城高新区新城悦隼时代花园    | 盐城市  | 住宅   | 竣工   | 99.90% | 111,899 | 95,586  | 229,433   | -       | -       | -       | -       | 219,231   | 1,515      | 212,936 | 13,296     | 211,789 |
| 盐城高新区新城金樾府       | 盐城市  | 住宅   | 竣工   | 39.96% | 133,453 | 77,818  | 256,209   | -       | -       | -       | -       | 224,503   | 589        | 203,455 | 54,405     | 199,830 |
| 盐城经开区新城东樾府       | 盐城市  | 住宅   | 在建   | 20.38% | 214,244 | 104,088 | 305,584   | -       | 45,474  | 102,035 | -       | 259,811   | 8,646      | 190,348 | 81,430     | 188,425 |
| 盐城亭湖区新城琅樾府       | 盐城市  | 住宅   | 在建   | 98.45% | 175,045 | 43,135  | 126,967   | -       | 75,289  | 51,679  | -       | 110,653   | 10,177     | 59,977  | 51,451     | 51,451  |
| 盐城经开区新城云图花园      | 盐城市  | 住宅   | 在建   | 33.51% | 176,309 | 68,215  | 228,226   | -       | 119,729 | 36,654  | -       | 197,887   | 15,399     | 85,390  | 73,852     | 78,847  |
| 淮安淮阴区新城悦隼        | 淮安市  | 住宅   | 竣工   | 95.86% | 209,464 | 130,455 | 542,814   | -       | -       | 61,221  | -       | 459,711   | 77         | 455,736 | 258        | 446,963 |
| 淮安淮阴区天瑞府         | 淮安市  | 住宅   | 竣工   | 25.31% | 84,441  | 57,269  | 226,116   | -       | -       | -       | -       | 201,173   | 1,713      | 174,030 | 28,318     | 153,685 |
| 淮安清江浦区新城金樾府      | 淮安市  | 住宅   | 在建   | 31.65% | 110,725 | 41,476  | 164,664   | -       | 36,711  | 127,952 | -       | 143,658   | 22,292     | 129,856 | 68,922     | 68,922  |
| 淮安清江浦区新城清河印      | 淮安市  | 住宅   | 在建   | 95.91% | 89,459  | 30,222  | 91,579    | -       | 34,702  | 54,409  | 2,468   | 82,974    | 8,348      | 72,348  | 51,363     | 51,363  |
| 淮安清江浦区海尚风华       | 淮安市  | 住宅   | 在建   | 62.92% | 460,118 | 207,679 | 671,408   | -       | 210,060 | 80,683  | 380,665 | 619,224   | 14,572     | 74,198  | 58,576     | 58,576  |
| 淮安涟水县新城和樾府       | 淮安市  | 住宅   | 在建   | 95.93% | 83,573  | 66,851  | 154,424   | -       | 42,331  | 51,433  | 60,660  | 142,261   | 22,633     | 65,150  | 20,269     | 20,269  |
| 淮安涟水项目           | 淮安市  | 综合体  | 在建   | 98.92% | 239,592 | 241,591 | 682,257   | -       | 84,916  | 101,653 | 776     | 613,506   | 16,365     | 462,086 | 99,789     | 420,516 |
| 淮安盱眙项目           | 淮安市  | 综合体  | 在建   | 99.01% | 145,561 | 119,537 | 379,842   | -       | 97,703  | 21,564  | 13,239  | 364,598   | 51,070     | 311,594 | 74,958     | 246,729 |
| 涟水滨河项目           | 淮安市  | 综合体  | 在建   | 99.01% | 120,587 | 120,905 | 217,418   | 13,768  | 128,899 | 72,780  | 15,740  | 200,933   | 25,918     | 94,628  | 58,124     | 58,124  |
| 无锡惠山区新城天一新著      | 无锡市  | 住宅   | 竣工   | 24.47% | 283,228 | 103,846 | 361,558   | -       | -       | -       | -       | 332,016   | -          | 326,278 | -          | 300,350 |
| 苏州太仓市新城花语景岸      | 苏州市  | 住宅   | 竣工   | 19.98% | 111,501 | 41,329  | 115,429   | -       | -       | 115,429 | -       | 101,276   | 27,670     | 91,671  | 40,497     | 40,497  |
| 苏州相城区新城湖畔春晓      | 苏州市  | 住宅   | 在建   | 32.95% | 223,410 | 52,279  | 182,075   | -       | 127,928 | -       | -       | 158,635   | 7,636      | 79,652  | 102        | 43,745  |
| 苏州吴江区新城邻水湾景苑     | 苏州市  | 住宅   | 在建   | 99.00% | 322,754 | 303,140 | 786,277   | -       | 106,206 | 184,081 | -       | 688,594   | 28,639     | 574,720 | 48,533     | 521,999 |
| 苏州吴江区外果圩项目       | 苏州市  | 住宅   | 拟建   | 96.23% | 70,052  | 113,772 | 128,769   | -       | -       | -       | 128,769 | 116,369   | -          | -       | -          | -       |
| 苏州吴江区新城玖誉湾       | 苏州市  | 住宅   | 竣工   | 29.97% | 70,665  | 33,578  | 69,038    | -       | -       | -       | -       | 64,738    | -          | 62,212  | -          | 42,129  |

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

|                       |     |     |    |        |         |         |         |         |         |         |         |         |        |         |         |         |
|-----------------------|-----|-----|----|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|---------|---------|
| 苏州昆山市新城柏丽湾            | 苏州市 | 住宅  | 在建 | 99.95% | 120,000 | 65,582  | 197,115 | -       | -       | -       | 49,200  | 194,818 | -      | 120,454 | -       | 120,454 |
| 苏州太仓市云萃景园项目           | 苏州市 | 住宅  | 竣工 | 79.87% | 155,375 | 44,157  | 125,388 | -       | -       | -       | -       | 109,457 | 7,188  | 97,186  | 9,449   | 96,617  |
| 苏州张家港市新城和樾花园          | 苏州市 | 住宅  | 竣工 | 79.92% | 140,624 | 65,675  | 182,862 | -       | -       | -       | -       | 164,477 | 2,760  | 143,812 | 14,475  | 143,583 |
| 苏州张家港市新城云悦时光花园        | 苏州市 | 住宅  | 竣工 | 59.82% | 40,140  | 20,785  | 62,704  | -       | -       | -       | -       | 56,632  | 3,407  | 44,647  | 5,106   | 44,430  |
| 苏州张家港市新城江悦风华花园        | 苏州市 | 住宅  | 在建 | 39.16% | 50,996  | 29,607  | 80,184  | -       | 8,196   | -       | -       | 72,739  | 9,390  | 28,548  | 6,486   | 24,423  |
| 苏州相城区新城雅樾澜庭           | 苏州市 | 住宅  | 竣工 | 48.67% | 177,060 | 49,913  | 130,388 | -       | -       | 110,989 | -       | 101,585 | 5,224  | 94,549  | 90,415  | 90,415  |
| 苏州 MOC 芯城汇项目二部        | 苏州市 | 住宅  | 竣工 | 95.87% | 43,009  | 12,941  | 73,629  | -       | -       | -       | -       | 61,361  | 4,547  | 61,361  | -       | 56,815  |
| 苏州 MOC 芯城汇项目三部        | 苏州市 | 住宅  | 在建 | 95.87% | 231,036 | 33,599  | 266,039 | -       | 59,661  | -       | 141,531 | 234,706 | -      | 100,503 | 5,026   | 58,605  |
| 苏州 MOC 芯城汇项目五部        | 苏州市 | 住宅  | 竣工 | 95.87% | 127,530 | 30,758  | 158,969 | -       | -       | -       | -       | 130,427 | 1,054  | 130,080 | 7,009   | 127,397 |
| 苏州 MOC 芯城汇项目六部        | 苏州市 | 住宅  | 在建 | 95.87% | 105,031 | 15,255  | 107,186 | -       | 107,186 | -       | -       | 88,204  | 18,217 | 79,103  | -       | -       |
| 苏州 MOC 芯城汇项目七部        | 苏州市 | 住宅  | 在建 | 95.87% | 146,794 | 33,009  | 184,338 | 38,305  | 38,305  | -       | 146,033 | 170,740 | -      | -       | -       | -       |
| 苏州 MOC 芯城汇项目八部        | 苏州市 | 住宅  | 在建 | 95.87% | 371,568 | 38,187  | 245,611 | -       | 122,890 | 122,722 | -       | 220,349 | 17,163 | 155,491 | 93,296  | 93,296  |
| 苏州 MOC 芯城汇项目九部        | 苏州市 | 住宅  | 在建 | 95.87% | 90,885  | 19,721  | 94,190  | -       | 43,762  | -       | -       | 79,407  | -      | 64,867  | 5,658   | 24,371  |
| 苏州 MOC 芯城汇项目十部        | 苏州市 | 住宅  | 竣工 | 95.87% | 59,850  | 7,502   | 47,506  | -       | -       | -       | -       | 39,836  | -      | 39,836  | 21,253  | 21,253  |
| 南通通州区新城上悦城            | 南通市 | 住宅  | 竣工 | 24.98% | 126,732 | 82,741  | 265,945 | -       | -       | -       | -       | 240,884 | -      | 193,501 | -       | 171,379 |
| 南通港闸区新城香溢紫郡           | 南通市 | 住宅  | 在建 | 79.47% | 265,680 | 185,576 | 760,487 | -       | -       | -       | 154,609 | 714,445 | -      | 541,671 | -       | 540,001 |
| 南通如皋市新城云境雅苑           | 南通市 | 住宅  | 竣工 | 28.73% | 154,848 | 60,885  | 178,292 | -       | -       | -       | -       | 156,865 | 2,841  | 150,985 | -       | 140,674 |
| 南通启东市新城云图雅苑           | 南通市 | 住宅  | 在建 | 50.51% | 381,699 | 175,005 | 412,184 | -       | 199,669 | -       | -       | 395,259 | 58,026 | 221,637 | 6,297   | 87,153  |
| 南通如皋市宸星雅苑             | 南通市 | 住宅  | 竣工 | 30.31% | 85,936  | 31,017  | 95,388  | -       | -       | -       | -       | 85,855  | 6,205  | 67,310  | -       | 56,889  |
| 南通崇川区新城北纬 31 度        | 南通市 | 住宅  | 竣工 | 40.00% | 225,240 | 65,064  | 191,909 | -       | -       | -       | -       | 184,160 | 16,267 | 154,559 | 18,358  | 154,228 |
| 南通市如东县新城招商雍华府         | 南通市 | 住宅  | 竣工 | 29.81% | 120,715 | 56,925  | 158,008 | -       | -       | -       | -       | 143,294 | 14,856 | 130,482 | -       | 113,551 |
| 南通海门三星镇震蒙大道东项目        | 南通市 | 住宅  | 在建 | 8.74%  | 168,776 | 63,905  | 173,712 | -       | 173,712 | -       | -       | 153,055 | -      | -       | -       | -       |
| 南通海门区新城大业风华花苑         | 南通市 | 住宅  | 在建 | 99.08% | 164,569 | 61,933  | 155,361 | -       | 47,164  | 97,045  | 11,153  | 124,233 | 27,016 | 78,693  | 68,447  | 68,447  |
| 上海青浦区新城璞樾门第           | 上海市 | 住宅  | 竣工 | 99.08% | 96,297  | 26,654  | 65,875  | -       | -       | -       | -       | 48,373  | -      | 48,373  | -       | 42,163  |
| 上海青浦区新城盛世             | 上海市 | 住宅  | 竣工 | 27.82% | 88,360  | 25,324  | 80,956  | -       | -       | -       | -       | 73,858  | 80     | 58,606  | -       | 58,527  |
| 上海浦东新区新城西岸公园          | 上海市 | 住宅  | 竣工 | 50.67% | 371,384 | 61,316  | 199,409 | -       | -       | -       | -       | 160,117 | -      | 141,733 | -       | 126,501 |
| 上海宝山区新城云麓之城           | 上海市 | 住宅  | 在建 | 22.84% | 329,167 | 89,155  | 220,119 | -       | 82,564  | -       | -       | 198,681 | 23,863 | 87,922  | -       | 87,779  |
| 上海松江区佘山望              | 上海市 | 住宅  | 竣工 | 29.81% | 345,403 | 88,442  | 168,561 | -       | -       | 168,561 | -       | 145,544 | -      | 109,229 | 41,650  | 41,650  |
| 扬州邗江区新城拾光樾            | 扬州市 | 住宅  | 竣工 | 95.12% | 46,305  | 26,504  | 64,319  | -       | -       | 37,211  | -       | 55,140  | 3,920  | 54,558  | 10,015  | 31,965  |
| 镇江润州区新城江山樾            | 镇江市 | 住宅  | 竣工 | 23.97% | 191,888 | 143,200 | 205,663 | -       | -       | -       | -       | 147,831 | 1,432  | 139,348 | -       | 134,659 |
| 镇江扬中新城九里香畔            | 镇江市 | 住宅  | 在建 | 76.71% | 209,328 | 72,780  | 317,080 | -       | 123,442 | -       | -       | 247,812 | 36,658 | 222,266 | 1,811   | 147,463 |
| 镇江丁卯新区新城君和雅苑          | 镇江市 | 住宅  | 竣工 | 37.59% | 66,898  | 31,372  | 99,971  | -       | -       | 99,971  | -       | 88,638  | 1,937  | 84,859  | 77,054  | 77,054  |
| 扬州高邮项目                | 扬州市 | 综合体 | 在建 | 80.20% | 328,670 | 249,141 | 825,259 | -       | 68,446  | -       | -       | 734,917 | 29,403 | 583,806 | 7,857   | 518,320 |
| 镇江扬中项目                | 镇江市 | 综合体 | 在建 | 99.53% | 344,041 | 191,444 | 662,299 | -       | 4,068   | -       | 221,613 | 601,101 | 1,151  | 256,152 | 25,191  | 251,273 |
| 宿迁泗阳项目                | 宿迁市 | 综合体 | 在建 | 99.01% | 372,623 | 279,959 | 983,726 | 150,303 | 249,445 | -       | -       | 887,432 | 70,930 | 745,472 | 138,804 | 503,281 |
| 徐州新沂项目                | 徐州市 | 综合体 | 在建 | 95.77% | 362,383 | 227,049 | 885,746 | 150,609 | 255,060 | 109,125 | 80,262  | 839,429 | 62,064 | 476,507 | 110,744 | 325,383 |
| 宿迁泗洪项目                | 宿迁市 | 综合体 | 在建 | 99.01% | 340,717 | 280,409 | 869,860 | 55,129  | 216,035 | 9,049   | -       | 851,617 | 3,663  | 697,642 | 130,218 | 625,252 |
| 宿迁经开区新城十里金樾           | 宿迁市 | 住宅  | 竣工 | 95.62% | 144,755 | 82,935  | 298,609 | -       | -       | 1,841   | -       | 276,525 | 389    | 272,249 | 636     | 269,884 |
| 宿迁宿城区新城云昱江山           | 宿迁市 | 住宅  | 在建 | 95.18% | 182,080 | 74,925  | 234,136 | -       | 93,435  | 140,701 | -       | 213,327 | 59,896 | 157,620 | 113,038 | 113,038 |
| 南京江宁区新城云漾滨江           | 南京市 | 住宅  | 竣工 | 95.88% | 169,013 | 50,435  | 159,926 | -       | -       | -       | -       | 119,133 | 1,482  | 109,989 | 10,621  | 107,066 |
| 南京江宁区新城上宸云际           | 南京市 | 住宅  | 竣工 | 25.32% | 210,674 | 46,365  | 157,768 | -       | -       | 157,768 | -       | 126,548 | 1,384  | 115,529 | 113,544 | 113,544 |
| 南京江宁区新城云漾滨江二期         | 南京市 | 住宅  | 在建 | 95.88% | 191,073 | 56,226  | 176,587 | -       | 130,049 | 46,538  | -       | 155,514 | 23,182 | 99,557  | 8,686   | 8,686   |
| 南京江宁区新城铭著风华           | 南京市 | 住宅  | 竣工 | 13.50% | 244,645 | 44,036  | 124,230 | -       | -       | 124,230 | -       | 111,257 | 28,967 | 74,564  | 57,266  | 57,266  |
| 南京江北新区新城星悦天地广场 G01 项目 | 南京市 | 住宅  | 在建 | 47.95% | 25,951  | 7,025   | 31,557  | -       | 25,216  | -       | -       | 19,515  | -      | 6,069   | 37      | 6,033   |

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

|                  |     |     |    |        |         |         |           |         |         |         |         |           |        |         |         |         |
|------------------|-----|-----|----|--------|---------|---------|-----------|---------|---------|---------|---------|-----------|--------|---------|---------|---------|
| 南京江北新区新城水岸云际     | 南京市 | 住宅  | 竣工 | 39.12% | 146,375 | 27,022  | 73,362    | -       | -       | 495     | -       | 66,649    | 1,971  | 55,037  | 2,127   | 54,477  |
| 镇江句容新城天悦府        | 镇江市 | 住宅  | 竣工 | 19.17% | 94,847  | 53,873  | 144,471   | -       | -       | -       | -       | 110,479   | 7,525  | 109,930 | -       | 99,725  |
| 南京江北新区越江时代       | 南京市 | 住宅  | 在建 | 14.38% | 443,442 | 66,057  | 224,860   | -       | 5,351   | 219,509 | -       | 202,815   | 44,668 | 149,740 | 114,812 | 114,812 |
| 南京秦淮区新城翡丽铂湾      | 南京市 | 住宅  | 在建 | 19.00% | 293,994 | 27,022  | 93,846    | -       | 1,479   | 92,367  | -       | 74,542    | 11,998 | 64,536  | 60,667  | 60,667  |
| 南京栖霞区新城云樾观山府     | 南京市 | 住宅  | 竣工 | 19.17% | 459,853 | 70,029  | 202,075   | -       | -       | 202,075 | -       | 160,973   | 15,896 | 140,573 | 130,649 | 130,649 |
| 亳州谯城区新城亳州玺樾府     | 亳州市 | 住宅  | 竣工 | 48.09% | 99,682  | 109,620 | 226,030   | -       | -       | -       | -       | 200,340   | 692    | 155,652 | 2,225   | 152,167 |
| 滁州来安县新城艺境花园      | 滁州市 | 住宅  | 竣工 | 31.63% | 115,548 | 60,189  | 170,519   | -       | -       | 27,252  | -       | 149,525   | -      | 129,981 | -       | 129,703 |
| 阜阳颍州区新城京师国府      | 阜阳市 | 住宅  | 在建 | 49.98% | 275,310 | 242,913 | 659,634   | -       | 89,158  | -       | -       | 490,696   | 192    | 417,231 | 670     | 401,300 |
| 阜阳颍州区新城云昱东方      | 阜阳市 | 住宅  | 在建 | 99.35% | 84,594  | 63,721  | 193,109   | -       | 7,255   | 104,458 | -       | 166,175   | 218    | 149,192 | 27,354  | 124,478 |
| 淮北杜集项目           | 淮北市 | 综合体 | 在建 | 98.69% | 288,485 | 228,712 | 692,852   | -       | 58,281  | -       | -       | 664,098   | 1,353  | 453,770 | 1,963   | 447,254 |
| 滁州天长项目           | 滁州市 | 综合体 | 竣工 | 99.56% | 236,923 | 226,919 | 624,261   | -       | -       | -       | -       | 607,864   | 728    | 449,627 | 15,359  | 441,692 |
| 铜陵铜官项目           | 铜陵市 | 综合体 | 竣工 | 99.01% | 287,224 | 214,901 | 549,754   | -       | -       | 214,196 | -       | 525,500   | 8,738  | 358,743 | 3,268   | 338,164 |
| 阜阳颍上项目           | 阜阳市 | 综合体 | 在建 | 97.17% | 370,031 | 337,748 | 923,755   | 110,420 | 315,659 | 191,010 | 251,149 | 899,166   | 77,193 | 419,960 | 151,012 | 245,529 |
| 阜阳颍州项目           | 阜阳市 | 综合体 | 在建 | 95.76% | 274,869 | 174,155 | 545,190   | -       | 64,660  | -       | -       | 450,262   | 18,591 | 315,286 | 12,581  | 251,314 |
| 徐州丰县项目           | 徐州市 | 综合体 | 在建 | 98.70% | 401,295 | 294,806 | 1,007,361 | 131,673 | 567,523 | 124,930 | -       | 910,247   | 60,457 | 700,955 | 125,262 | 214,105 |
| 徐州贾汪项目           | 徐州市 | 综合体 | 在建 | 80.20% | 426,443 | 504,936 | 1,191,258 | -       | 125,848 | 18,558  | 232,780 | 1,023,598 | 39,944 | 619,198 | 2,728   | 474,663 |
| 徐州云龙区新城璞樾御珑湖（BC） | 徐州市 | 住宅  | 在建 | 48.09% | 205,539 | 73,239  | 142,030   | -       | 142,030 | -       | -       | 128,927   | 15,399 | 83,050  | -       | -       |
| 徐州云龙区新城璞樾御珑湖（A）  | 徐州市 | 住宅  | 在建 | 66.01% | 339,295 | 81,570  | 245,725   | -       | 245,725 | -       | -       | 210,348   | 24,531 | 117,839 | -       | -       |
| 徐州邳州市新城邳州碧桂园     | 徐州市 | 住宅  | 在建 | 46.99% | 325,743 | 224,939 | 550,906   | -       | 58,295  | 62,818  | -       | 538,982   | 10,739 | 538,982 | 25,046  | 492,611 |
| 徐州邳州市新城邳州熙悦府     | 徐州市 | 住宅  | 竣工 | 23.97% | 98,023  | 65,855  | 212,632   | -       | -       | -       | -       | 182,360   | -      | 157,376 | -       | 155,911 |
| 嘉兴平湖市新城悦宸里       | 嘉兴市 | 住宅  | 竣工 | 16.56% | 159,991 | 66,703  | 201,309   | -       | -       | -       | -       | 192,474   | 14,429 | 188,717 | -       | 119,334 |
| 嘉兴平湖市悦宸庭         | 嘉兴市 | 住宅  | 竣工 | 16.56% | 45,202  | 18,000  | 57,377    | -       | -       | -       | -       | 54,265    | 5,928  | 48,952  | -       | 24,252  |
| 嘉兴海盐项目           | 嘉兴市 | 综合体 | 竣工 | 99.04% | 223,142 | 114,546 | 442,485   | -       | -       | -       | -       | 436,352   | 150    | 239,657 | 4,440   | 232,985 |
| 湖州南浔项目           | 湖州市 | 综合体 | 竣工 | 59.61% | 341,703 | 198,524 | 673,562   | -       | -       | -       | -       | 660,299   | 12,064 | 433,016 | 111,601 | 411,719 |
| 湖州吴兴项目           | 湖州市 | 综合体 | 竣工 | 80.20% | 357,399 | 100,671 | 527,147   | -       | -       | -       | -       | 503,339   | -      | 305,491 | 12,880  | 275,881 |
| 南昌进贤项目           | 南昌市 | 综合体 | 在建 | 99.75% | 220,746 | 133,653 | 464,586   | -       | 66,552  | 98,754  | -       | 451,671   | 27,430 | 272,392 | 96,731  | 227,464 |
| 九江濂溪区新城悦隽中央公园    | 九江市 | 住宅  | 竣工 | 59.41% | 133,529 | 87,200  | 255,248   | -       | -       | -       | -       | 202,664   | -      | 194,812 | 25,814  | 194,075 |
| 南昌县新城高速昱江来       | 南昌市 | 住宅  | 在建 | 59.41% | 92,319  | 39,790  | 121,495   | -       | 65,301  | 31,103  | -       | 118,850   | 7,863  | 43,079  | 18,082  | 34,307  |
| 南昌高新区新城湖城大境      | 南昌市 | 住宅  | 在建 | 32.97% | 380,699 | 161,278 | 534,739   | -       | 121,531 | 323,868 | 89,340  | 513,159   | 23,545 | 251,576 | 221,846 | 221,846 |
| 南昌县新城天御城         | 南昌市 | 住宅  | 拟建 | 29.70% | 160,044 | 145,610 | 330,840   | -       | -       | -       | 330,840 | 321,125   | -      | -       | -       | -       |
| 上饶广信区新城桃李郡       | 上饶市 | 住宅  | 在建 | 66.34% | 103,525 | 74,433  | 214,819   | -       | 31,603  | -       | -       | 209,627   | 14,003 | 165,694 | 33,092  | 134,285 |
| 台州温岭市云樾天境小区      | 台州市 | 住宅  | 竣工 | 39.58% | 137,089 | 39,525  | 187,734   | -       | -       | 187,734 | -       | 185,275   | 26,868 | 141,282 | 95,823  | 95,823  |
| 温州市龙湾区凯迪新城博科技园   | 温州市 | 住宅  | 竣工 | 42.55% | 322,137 | 66,134  | 276,790   | -       | -       | 276,790 | -       | 237,515   | 15,410 | 189,407 | 131,526 | 131,526 |
| 温州未来社区项目         | 温州市 | 综合体 | 竣工 | 49.01% | 474,998 | 76,485  | 372,653   | -       | -       | 372,653 | -       | 294,086   | 360    | 265,628 | 252,734 | 252,734 |
| 台州温岭市新城云樾东方      | 台州市 | 住宅  | 竣工 | 55.09% | 254,274 | 104,530 | 316,109   | -       | -       | 108,031 | -       | 302,305   | 43,855 | 171,407 | 28,038  | 134,896 |
| 台州玉环市金麟府         | 台州市 | 住宅  | 竣工 | 39.03% | 223,106 | 75,476  | 215,929   | -       | -       | 215,929 | -       | 180,376   | 5,515  | 166,481 | 158,170 | 158,170 |
| 台州温岭市云樾珑湾苑       | 台州市 | 住宅  | 竣工 | 48.78% | 64,564  | 18,208  | 42,507    | -       | -       | 42,507  | -       | 32,739    | 1,205  | 31,521  | 17,413  | 17,413  |
| 温州洞头区新城瓯江湾       | 温州市 | 住宅  | 竣工 | 91.82% | 359,291 | 128,546 | 437,609   | -       | -       | 194,490 | -       | 423,575   | 3,294  | 372,497 | 143,077 | 368,407 |
| 温州金海园区江海名邸       | 温州市 | 住宅  | 在建 | 24.88% | 392,988 | 117,959 | 457,095   | -       | 457,095 | -       | -       | 408,247   | 30,547 | 134,565 | -       | -       |
| 温岭市新城云樾玖溪        | 台州市 | 住宅  | 竣工 | 24.00% | 170,951 | 46,829  | 109,671   | -       | -       | 109,671 | -       | 107,696   | 32,150 | 81,085  | 42,081  | 42,081  |
| 福州平潭项目           | 福州市 | 综合体 | 在建 | 64.36% | 312,153 | 140,000 | 532,668   | -       | 421,866 | -       | -       | 507,415   | 31,835 | 164,739 | 26,283  | 94,231  |
| 福州晋安区新城卓越榕城风华    | 福州市 | 住宅  | 竣工 | 67.30% | 109,261 | 32,669  | 99,651    | -       | -       | -       | -       | 93,583    | 467    | 80,678  | 36,481  | 49,081  |
| 漳州龙文项目           | 漳州市 | 综合体 | 在建 | 99.01% | 423,166 | 125,721 | 511,247   | 160,520 | 160,520 | 179,830 | 170,898 | 468,861   | 62,862 | 112,529 | 11,742  | 11,742  |
| 绍兴越城区新城玖尚府       | 绍兴市 | 住宅  | 竣工 | 32.19% | 101,447 | 39,207  | 133,964   | -       | -       | 133,964 | -       | 132,459   | 8,429  | 113,624 | 74,312  | 74,312  |

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

|                  |     |     |    |        |         |         |         |         |         |         |         |         |        |         |         |         |
|------------------|-----|-----|----|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|---------|---------|
| 金华兰溪市新城香悦兰城      | 金华市 | 住宅  | 竣工 | 99.99% | 124,915 | 69,998  | 196,898 | -       | -       | -       | -       | 194,169 | 26,965 | 168,602 | 9,823   | 148,793 |
| 杭州建德市新城臻珑府       | 杭州市 | 住宅  | 在建 | 59.99% | 185,542 | 66,434  | 181,557 | -       | 181,557 | -       | -       | 179,667 | -      | -       | -       | -       |
| 日照东港项目           | 日照市 | 综合体 | 在建 | 99.01% | 293,653 | 207,435 | 624,099 | -       | 147,566 | 29,077  | 305,394 | 608,780 | 25,262 | 132,128 | 58,230  | 127,501 |
| 潍坊诸城市新城荣樾大都会     | 潍坊市 | 住宅  | 在建 | 96.13% | 222,527 | 166,092 | 502,406 | -       | 47,243  | -       | 177,943 | 491,008 | 9,785  | 241,498 | -       | 220,153 |
| 潍坊诸城市新城荣樾大都会四五期  | 潍坊市 | 住宅  | 拟建 | 96.46% | 238,995 | 144,757 | 447,577 | -       | -       | -       | 447,577 | 434,329 | -      | -       | -       | -       |
| 威海荣成市新城悦隼公馆      | 威海市 | 住宅  | 在建 | 69.94% | 125,323 | 84,492  | 237,054 | -       | 1,320   | -       | -       | 235,777 | 7,269  | 226,707 | 5,145   | 220,348 |
| 烟台芝罘区新城璞樾园著      | 烟台市 | 住宅  | 在建 | 69.94% | 95,814  | 107,015 | 155,542 | -       | 42,273  | -       | -       | 153,680 | 10,479 | 63,216  | 11,470  | 43,269  |
| 青岛胶州市新城玺樾        | 青岛市 | 住宅  | 在建 | 99.92% | 292,592 | 346,642 | 636,734 | -       | -       | -       | 297,280 | 622,634 | 340    | 329,445 | 519     | 327,405 |
| 青岛城阳区新城羊毛滩 1 号地块 | 青岛市 | 商业  | 拟建 | 29.99% | 64,155  | 51,441  | 107,225 | -       | -       | -       | 107,225 | 106,696 | -      | -       | -       | -       |
| 青岛城阳区新城红岛湾朗隼     | 青岛市 | 住宅  | 竣工 | 29.99% | 137,717 | 101,408 | 237,893 | -       | -       | -       | -       | 235,432 | 357    | 233,355 | 5,897   | 223,618 |
| 青岛胶州市樾府          | 青岛市 | 住宅  | 在建 | 49.97% | 310,564 | 209,522 | 546,200 | -       | 90,160  | -       | 261,883 | 538,157 | -      | 118,348 | 77      | 114,688 |
| 青岛高新区新城云樾晓院      | 青岛市 | 住宅  | 竣工 | 69.94% | 262,117 | 161,742 | 389,110 | -       | -       | -       | -       | 385,239 | 45,566 | 354,359 | 45,920  | 352,000 |
| 青岛城阳区保利羊毛滩 5 号地块 | 青岛市 | 商业  | 在建 | 29.99% | 86,620  | 98,461  | 189,431 | -       | 84,061  | 105,370 | -       | 167,031 | 1,161  | 49,014  | 49,014  | 49,014  |
| 青岛城阳区保利红岛湾       | 青岛市 | 住宅  | 在建 | 29.99% | 157,415 | 124,393 | 291,313 | -       | 109,683 | -       | -       | 289,144 | 16,082 | 113,231 | 22,869  | 112,012 |
| 青岛城阳区融创羊毛滩 2 号地块 | 青岛市 | 商业  | 拟建 | 29.99% | 115,598 | 58,736  | 187,905 | -       | -       | -       | 187,905 | 186,728 | -      | -       | -       | -       |
| 青岛平度市新城悦隼大都会     | 青岛市 | 住宅  | 在建 | 79.93% | 55,308  | 44,626  | 122,794 | -       | 6,739   | -       | -       | 121,686 | 116    | 109,600 | 132     | 107,694 |
| 青岛莱西市新城悦隼公园里     | 青岛市 | 住宅  | 在建 | 89.96% | 57,166  | 61,236  | 156,027 | -       | 44,850  | -       | -       | 152,117 | 7,361  | 141,443 | 1,579   | 93,985  |
| 青岛平度市新城悦隼大都会二期   | 青岛市 | 住宅  | 竣工 | 79.93% | 60,911  | 36,465  | 131,811 | -       | -       | 131,811 | -       | 129,490 | 6,844  | 125,204 | 98,704  | 98,704  |
| 日照莒县新城金樾府        | 日照市 | 住宅  | 竣工 | 67.03% | 111,922 | 88,574  | 209,934 | -       | -       | -       | -       | 206,855 | -      | 206,368 | 15,488  | 195,908 |
| 日照东港区时代之光        | 日照市 | 住宅  | 竣工 | 99.91% | 76,532  | 40,717  | 111,353 | -       | -       | -       | -       | 107,363 | 174    | 105,681 | 48,489  | 97,156  |
| 烟台高新项目           | 烟台市 | 综合体 | 在建 | 49.50% | 275,037 | 158,135 | 517,350 | -       | 260,149 | -       | 257,201 | 513,720 | -      | 42,880  | -       | -       |
| 烟台芝罘项目           | 烟台市 | 综合体 | 在建 | 99.01% | 391,194 | 132,507 | 531,247 | 85,748  | 146,357 | 77,307  | 131,469 | 527,605 | 32,714 | 125,717 | 51,012  | 66,605  |
| 日照东港区新城翡丽之光      | 日照市 | 住宅  | 在建 | 59.60% | 104,738 | 44,918  | 126,813 | -       | 84,395  | 42,417  | -       | 119,876 | -      | 18,174  | 14,799  | 14,799  |
| 德州齐河县新城玺樾（资产包一）  | 德州市 | 住宅  | 在建 | 91.49% | 161,516 | 166,477 | 262,811 | -       | 1,912   | -       | 25,372  | 231,905 | 18,712 | 184,985 | 20,070  | 174,642 |
| 德州齐河县新城玺樾（资产包二）  | 德州市 | 住宅  | 在建 | 91.49% | 286,594 | 255,010 | 577,853 | -       | 30,522  | -       | 521,088 | 559,523 | 1,788  | 25,789  | 4,551   | 24,984  |
| 济南历城区翡丽公馆        | 济南市 | 住宅  | 竣工 | 24.75% | 314,552 | 70,657  | 203,288 | -       | -       | -       | -       | 201,394 | -      | 173,837 | -       | 160,785 |
| 聊城度假区湖语上院        | 聊城市 | 住宅  | 在建 | 29.70% | 130,873 | 78,320  | 262,140 | -       | 1,811   | 260,317 | 12      | 230,790 | 26,339 | 221,797 | 205,997 | 205,997 |
| 淄博周村区新城悦隼江山      | 淄博市 | 住宅  | 在建 | 69.36% | 209,977 | 170,643 | 414,807 | 12,694  | 32,495  | -       | 65,259  | 407,527 | 25,286 | 330,961 | 7,307   | 303,771 |
| 东营项目             | 东营市 | 综合体 | 在建 | 99.01% | 337,969 | 326,204 | 713,789 | 61,337  | 178,837 | 134,461 | 191,918 | 676,905 | 49,564 | 305,762 | 156,285 | 175,411 |
| 淄博周村项目           | 淄博市 | 综合体 | 在建 | 99.22% | 411,644 | 288,125 | 897,334 | 13,096  | 175,965 | -       | 398,836 | 872,260 | 43,932 | 343,506 | 25,667  | 249,706 |
| 滨州滨城项目           | 滨州市 | 综合体 | 在建 | 99.21% | 306,527 | 214,132 | 761,873 | 67,183  | 67,183  | 261,134 | 206,930 | 667,229 | 41,614 | 376,619 | 136,459 | 240,497 |
| 泰安岱岳区新城五岳风华      | 泰安市 | 住宅  | 在建 | 39.30% | 342,827 | 222,934 | 610,011 | 212,230 | 234,151 | 82,407  | -       | 581,294 | 62,980 | 408,408 | 148,019 | 309,349 |
| 泰安岱岳区新城五岳首府      | 泰安市 | 住宅  | 竣工 | 49.51% | 91,988  | 65,000  | 177,519 | -       | -       | -       | -       | 174,522 | 151    | 147,169 | -       | 140,018 |
| 泰安岱岳区新城五岳熙湖      | 泰安市 | 住宅  | 在建 | 49.51% | 81,096  | 62,662  | 113,992 | -       | 74,954  | -       | 18,394  | 111,569 | 11,011 | 64,154  | -       | 15,446  |
| 泰安新泰项目           | 泰安市 | 综合体 | 在建 | 99.52% | 305,915 | 250,160 | 698,909 | -       | 126,878 | 121,566 | 102,126 | 678,182 | 36,569 | 531,405 | 214,585 | 421,669 |
| 泰安肥城项目           | 泰安市 | 综合体 | 在建 | 99.12% | 400,000 | 321,156 | 787,638 | -       | 212,873 | -       | 393,070 | 754,399 | 16,627 | 245,693 | 13,310  | 162,779 |
| 济宁太白湖项目          | 济宁市 | 综合体 | 在建 | 99.53% | 361,639 | 232,099 | 598,060 | -       | 95,026  | -       | -       | 577,359 | 55     | 434,145 | -       | 432,946 |
| 长沙县新城朗隼          | 长沙市 | 住宅  | 竣工 | 30.26% | 121,182 | 66,453  | 222,402 | -       | -       | 35,067  | -       | 217,011 | 10,743 | 173,613 | 16,057  | 145,681 |
| 长沙县新城汇隼风华        | 长沙市 | 住宅  | 竣工 | 98.89% | 69,491  | 44,127  | 116,438 | -       | -       | -       | -       | 113,209 | 1,120  | 95,474  | 2,804   | 78,291  |
| 湘潭九华区新城璟隼        | 湘潭市 | 住宅  | 在建 | 99.01% | 220,268 | 207,600 | 718,141 | -       | -       | 128,857 | 270,608 | 664,935 | 14,906 | 388,481 | 14,464  | 330,832 |
| 株洲荷塘区新城樾府        | 株洲市 | 住宅  | 竣工 | 49.45% | 178,506 | 84,520  | 255,679 | -       | -       | -       | -       | 251,088 | 2,855  | 219,828 | 32,628  | 208,405 |
| 长沙岳麓区新城梅溪湖金茂湾    | 长沙市 | 住宅  | 竣工 | 49.45% | 405,198 | 120,729 | 638,519 | -       | -       | -       | -       | 623,299 | -      | 496,713 | 5,363   | 485,655 |
| 长沙岳麓区新城梅溪湖玺悦     | 长沙市 | 住宅  | 竣工 | 39.52% | 175,110 | 51,270  | 194,317 | -       | -       | 21,195  | -       | 169,359 | 207    | 169,317 | 5,886   | 168,362 |
| 长沙岳麓区新城梅溪华府      | 长沙市 | 住宅  | 竣工 | 39.52% | 233,141 | 45,274  | 288,641 | -       | -       | -       | -       | 249,317 | 2,203  | 237,067 | 9,567   | 232,573 |

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

|                   |     |     |    |        |           |         |           |         |         |         |         |           |         |         |         |         |
|-------------------|-----|-----|----|--------|-----------|---------|-----------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|---------|---------|---------|
| 长沙岳麓区新城观山印        | 长沙市 | 住宅  | 在建 | 30.26% | 473,946   | 214,461 | 578,963   | -       | 57,667  | 270,006 | 140,811 | 492,383   | 11,967  | 309,298 | 202,158 | 283,217 |
| 长沙县新城明显东方         | 长沙市 | 住宅  | 在建 | 79.11% | 248,120   | 126,678 | 360,400   | -       | 42,307  | 120,235 | 16,327  | 307,669   | 2,055   | 290,338 | 78,202  | 219,146 |
| 黄石大冶项目            | 黄石市 | 综合体 | 在建 | 98.63% | 388,454   | 189,454 | 609,214   | 19,605  | 325,963 | -       | 125,180 | 601,000   | 64,576  | 336,134 | 143,906 | 143,906 |
| 鄂州鄂城项目            | 鄂州市 | 综合体 | 在建 | 98.63% | 644,100   | 361,274 | 1,287,042 | 30,293  | 270,692 | -       | 720,846 | 1,222,807 | 74,125  | 361,292 | 114,957 | 231,009 |
| 武汉洪山区新城阅璟台        | 武汉市 | 住宅  | 竣工 | 95.24% | 423,014   | 102,366 | 499,309   | -       | -       | -       | -       | 466,498   | 400     | 369,527 | 2,141   | 352,585 |
| 武汉东湖高新技术开发区新城璞樾门第 | 武汉市 | 住宅  | 竣工 | 76.19% | 422,971   | 171,524 | 554,950   | -       | -       | -       | -       | 537,018   | 14,158  | 459,427 | 6,739   | 434,170 |
| 武汉汉南区新城天悦阳澜       | 武汉市 | 住宅  | 在建 | 98.67% | 124,171   | 68,769  | 246,081   | -       | 37,035  | -       | 136,751 | 240,468   | 2,214   | 51,540  | 23,602  | 39,534  |
| 黄冈黄州区碧桂园新城阳光城城品   | 黄冈市 | 住宅  | 在建 | 31.43% | 81,427    | 65,582  | 219,286   | -       | 10,940  | -       | -       | 201,260   | -       | 167,920 | -       | 164,627 |
| 黄石下陆区新城悦隼大都会      | 黄石市 | 住宅  | 在建 | 66.67% | 119,615   | 70,122  | 313,571   | -       | 61,230  | 30,269  | -       | 300,344   | 437     | 224,679 | 4,854   | 224,155 |
| 武汉蔡甸项目            | 武汉市 | 综合体 | 在建 | 49.51% | 242,988   | 108,936 | 349,745   | -       | 181,944 | 85,462  | 82,340  | 341,749   | -       | 56,354  | 44,466  | 44,466  |
| 永州零陵项目            | 永州市 | 综合体 | 在建 | 98.63% | 336,708   | 223,169 | 896,168   | -       | 203,896 | 55,419  | 523,090 | 883,680   | 13,811  | 170,830 | 40,356  | 108,251 |
| 长沙宁乡项目            | 长沙市 | 综合体 | 竣工 | 99.53% | 247,351   | 160,951 | 607,079   | -       | -       | -       | -       | 596,432   | 203     | 435,568 | 649     | 433,599 |
| 娄底娄星项目            | 娄底市 | 综合体 | 在建 | 98.63% | 350,929   | 214,998 | 782,478   | 241,439 | 247,177 | 362,956 | -       | 740,921   | 62,297  | 433,103 | 316,028 | 316,028 |
| 常德鼎城项目            | 常德市 | 综合体 | 在建 | 99.01% | 530,557   | 316,237 | 1,187,422 | -       | 219,380 | 376,935 | 461,830 | 1,153,954 | -       | 286,646 | 100,573 | 205,427 |
| 宜昌西陵项目            | 宜昌市 | 住宅  | 竣工 | 98.67% | 187,313   | 110,540 | 388,924   | -       | -       | -       | -       | 382,870   | 7,884   | 219,745 | 44,821  | 133,530 |
| 随州曾都项目            | 随州市 | 综合体 | 在建 | 80.20% | 241,139   | 212,040 | 684,718   | -       | 48,838  | 113,723 | -       | 671,200   | 6,506   | 489,295 | 86,340  | 422,771 |
| 孝感高新技术开发区新城玺樾     | 孝感市 | 住宅  | 在建 | 48.57% | 115,249   | 117,776 | 407,256   | -       | 52,547  | -       | 64,390  | 383,151   | 12,884  | 304,601 | 11,613  | 232,929 |
| 孝感孝南区经济开发区碧桂园新城华府 | 孝感市 | 住宅  | 竣工 | 95.24% | 137,638   | 76,299  | 266,990   | -       | -       | -       | -       | 251,901   | 339     | 232,369 | -       | 128,787 |
| 武汉江夏区新城金郡         | 武汉市 | 住宅  | 竣工 | 48.57% | 40,055    | 51,104  | 74,245    | -       | -       | -       | -       | 71,471    | 2,982   | 49,308  | 4,119   | 41,509  |
| 武汉东西湖区新城桃李郡       | 武汉市 | 住宅  | 在建 | 76.55% | 466,632   | 171,987 | 679,789   | -       | 211,084 | 125,824 | 20,019  | 664,984   | 70,492  | 505,421 | 108,963 | 320,894 |
| 仙桃南城项目            | 省直辖 | 综合体 | 在建 | 97.05% | 468,212   | 279,284 | 932,636   | -       | 352,202 | -       | 342,424 | 924,001   | 128,580 | 481,577 | 222,071 | 238,009 |
| 长沙新城悦隼国际广场        | 长沙市 | 住宅  | 在建 | 30.26% | 120,398   | 52,477  | 272,382   | -       | 11,475  | -       | 154,833 | 250,195   | 1,563   | 115,053 | 973     | 98,075  |
| 郑州荥阳市新城尚郡         | 郑州市 | 住宅  | 在建 | 50.50% | 520,791   | 350,645 | 1,376,589 | -       | 211,719 | -       | 376,528 | 1,310,627 | 36,254  | 733,539 | 116,222 | 628,115 |
| 郑州管城区新城时光印象 5 号地  | 郑州市 | 住宅  | 竣工 | 90.39% | 152,700   | 40,135  | 163,026   | -       | -       | 163,026 | -       | 159,614   | 3,474   | 138,522 | 120,804 | 120,804 |
| 郑州荥阳市新城海棠晓月       | 郑州市 | 住宅  | 在建 | 76.19% | 75,325    | 58,396  | 152,858   | -       | 128,954 | 23,072  | 832     | 147,430   | -       | 28,861  | 19,403  | 19,403  |
| 郑州管城区新城时光印象 4 号地  | 郑州市 | 住宅  | 竣工 | 90.39% | 106,588   | 39,769  | 82,094    | -       | -       | 82,094  | -       | 80,857    | 1,433   | 80,801  | 56,160  | 56,160  |
| 郑州荥阳项目            | 郑州市 | 综合体 | 竣工 | 98.97% | 143,906   | 72,352  | 277,439   | -       | -       | -       | -       | 266,657   | 7,795   | 104,968 | 22,913  | 98,145  |
| 唐山路北区新城澜樾府        | 唐山市 | 住宅  | 竣工 | 97.56% | 305,501   | 156,245 | 543,750   | -       | -       | -       | -       | 526,243   | 5,571   | 476,134 | 8,333   | 474,983 |
| 唐山路南区新城瑞府         | 唐山市 | 住宅  | 竣工 | 50.49% | 86,896    | 42,906  | 149,713   | -       | -       | -       | -       | 146,199   | 933     | 137,699 | 6,941   | 106,210 |
| 保定莲池区新城金樾万象       | 保定市 | 住宅  | 竣工 | 49.00% | 103,706   | 53,955  | 213,145   | -       | -       | 213,145 | -       | 196,691   | 25,663  | 173,217 | 139,038 | 139,038 |
| 保定莲池区双城佳苑         | 保定市 | 住宅  | 在建 | 49.00% | 157,298   | 74,412  | 290,553   | -       | -       | -       | 290,553 | 282,950   | -       | -       | -       | -       |
| 北京石景山区新城五里春秋      | 北京市 | 住宅  | 竣工 | 21.00% | 1,316,929 | 216,429 | 691,679   | -       | -       | -       | -       | 659,241   | 47,161  | 499,500 | 12,484  | 401,730 |
| 沧州运河区新城玺樾春秋       | 沧州市 | 住宅  | 竣工 | 55.44% | 135,860   | 78,353  | 169,454   | -       | -       | 169,454 | -       | 168,288   | 19,806  | 137,084 | 76,549  | 76,549  |
| 沧州新华区新城悦隼风华       | 沧州市 | 住宅  | 竣工 | 99.01% | 170,130   | 97,407  | 330,260   | -       | -       | -       | -       | 315,846   | 2,523   | 266,706 | 5,374   | 260,733 |
| 沧州新华区新城悦隼时代       | 沧州市 | 住宅  | 竣工 | 69.29% | 74,166    | 41,618  | 142,362   | -       | -       | -       | -       | 133,603   | 2,450   | 117,561 | 345     | 111,432 |
| 天津津南区新城和兴府        | 天津市 | 住宅  | 竣工 | 67.11% | 108,921   | 40,119  | 189,239   | -       | -       | -       | -       | 172,013   | 12,288  | 139,546 | 1,524   | 106,918 |
| 天津滨海新区新城中央梁风雅著    | 天津市 | 住宅  | 在建 | 50.50% | 294,432   | 103,962 | 233,918   | -       | 83,736  | -       | -       | 233,888   | 30,080  | 158,677 | 1,559   | 116,443 |
| 天津西青区精武镇地块        | 天津市 | 住宅  | 竣工 | 49.50% | 144,200   | 67,941  | 131,149   | -       | -       | -       | -       | 118,573   | 10,606  | 108,542 | -       | 95,694  |
| 天津滨海新区项目          | 天津市 | 综合体 | 在建 | 81.00% | 380,075   | 163,958 | 494,381   | -       | 17,849  | -       | 1,057   | 468,359   | 6,032   | 303,262 | 6,742   | 294,760 |
| 沧州运河项目            | 沧州市 | 综合体 | 竣工 | 80.20% | 301,392   | 134,239 | 499,590   | -       | -       | -       | -       | 453,343   | 3,585   | 295,038 | 400     | 288,078 |
| 天津武清区新城悦隼央著       | 天津市 | 住宅  | 竣工 | 97.42% | 247,654   | 119,867 | 267,098   | -       | -       | -       | -       | 263,628   | 5,192   | 225,988 | 665     | 220,372 |
| 天津武清区新城悦隼年华       | 天津市 | 住宅  | 在建 | 96.15% | 83,275    | 46,012  | 100,728   | -       | 100,728 | -       | -       | 92,771    | 480     | 79,681  | -       | -       |
| 天津武清区新城玺樾熙棠       | 天津市 | 住宅  | 竣工 | 59.41% | 193,226   | 78,099  | 178,031   | -       | -       | -       | -       | 169,340   | 136     | 142,351 | 3,870   | 141,416 |
| 天津武清区新城玺樾春秋       | 天津市 | 住宅  | 在建 | 50.50% | 387,327   | 126,177 | 303,732   | -       | 82,840  | 146,378 | 74,514  | 285,911   | 51,192  | 123,591 | 95,603  | 95,603  |

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

|                   |      |     |    |        |         |         |           |         |         |         |         |           |        |         |         |         |
|-------------------|------|-----|----|--------|---------|---------|-----------|---------|---------|---------|---------|-----------|--------|---------|---------|---------|
| 天津武清区新城悦隼年华二期     | 天津市  | 住宅  | 在建 | 95.87% | 84,932  | 47,511  | 105,617   | -       | 105,617 | -       | -       | 104,090   | 35,899 | 54,494  | -       | -       |
| 天津宝坻区金地新城大境       | 天津市  | 住宅  | 竣工 | 49.51% | 625,033 | 271,197 | 666,136   | -       | -       | -       | -       | 576,479   | 24,160 | 531,409 | 17,524  | 512,400 |
| 天津北辰区新城樾风华        | 天津市  | 住宅  | 竣工 | 79.21% | 363,980 | 237,504 | 589,730   | -       | -       | -       | -       | 572,720   | 60,519 | 450,766 | 38,253  | 411,089 |
| 天津宁河区新城悦隼公馆       | 天津市  | 住宅  | 在建 | 80.20% | 226,899 | 166,240 | 389,287   | 77,035  | 113,329 | -       | 81,028  | 358,539   | 40,668 | 220,989 | 126     | 155,461 |
| 天津宁河区新城悦隼公馆（9号地）  | 天津市  | 住宅  | 在建 | 99.01% | 69,137  | 59,600  | 134,196   | 26,707  | 60,996  | 73,200  | -       | 107,962   | 900    | 95,504  | 49,404  | 49,404  |
| 天津北辰区新城悦隼风华悦城     | 天津市  | 住宅  | 竣工 | 50.49% | 112,566 | 87,229  | 196,744   | -       | -       | -       | -       | 167,359   | 13,106 | 113,814 | 13,704  | 111,492 |
| 天津北辰区新城樾风华珑悦      | 天津市  | 住宅  | 在建 | 98.37% | 61,638  | 28,409  | 71,659    | -       | 404     | 47,101  | 24,154  | 70,542    | 8,881  | 21,171  | 10,294  | 10,294  |
| 天津宝坻区新城泊阅         | 天津市  | 住宅  | 竣工 | 54.46% | 76,131  | 42,417  | 104,830   | -       | -       | 17,676  | -       | 85,642    | 406    | 79,146  | 2,358   | 79,048  |
| 天津宝坻项目            | 天津市  | 综合体 | 在建 | 99.02% | 216,923 | 104,386 | 315,339   | -       | 235,032 | 62,921  | -       | 271,286   | 31,593 | 140,413 | 51,122  | 51,122  |
| 天津北辰区新城云樾玫瑰       | 天津市  | 住宅  | 竣工 | 59.41% | 106,771 | 36,971  | 87,742    | -       | -       | 56,940  | -       | 86,428    | 15,020 | 62,726  | 54,553  | 54,553  |
| 天津宝坻区新城玺樾潮鸣       | 天津市  | 住宅  | 在建 | 56.43% | 224,948 | 114,825 | 291,186   | -       | -       | 135,187 | 97,235  | 289,072   | 37,014 | 88,124  | 72,398  | 72,398  |
| 天津宁河项目            | 天津市  | 住宅  | 在建 | 99.01% | 90,469  | 56,035  | 167,070   | -       | 22,240  | -       | 2,391   | 159,339   | 70     | 29,564  | 226     | 25,161  |
| 天津宝坻区新城万青时光里      | 天津市  | 住宅  | 竣工 | 99.77% | 44,736  | 25,508  | 62,812    | -       | -       | 62,812  | -       | 62,539    | 4,366  | 53,371  | 44,305  | 44,305  |
| 天津北辰区新城悦隼风华       | 天津市  | 住宅  | 竣工 | 99.61% | 88,853  | 69,359  | 147,414   | -       | -       | -       | -       | 146,875   | 2,485  | 135,740 | 815     | 132,943 |
| 邯郸丛台区新城公园尚府       | 邯郸市  | 住宅  | 在建 | 99.91% | 103,325 | 59,907  | 194,237   | -       | 70,230  | 124,007 | -       | 172,048   | 4,541  | 155,138 | 74,802  | 74,802  |
| 石家庄正定县新城正弘府       | 石家庄市 | 住宅  | 在建 | 66.20% | 142,127 | 70,537  | 188,987   | 65,401  | 90,607  | 98,380  | -       | 174,701   | 22,426 | 128,437 | 76,698  | 76,698  |
| 漯河源汇区熙河云著         | 漯河市  | 住宅  | 在建 | 23.81% | 111,459 | 88,102  | 243,855   | -       | 34,908  | 9,432   | 135,540 | 236,895   | 7,641  | 85,229  | 57,960  | 57,960  |
| 许昌建安区金玉堂          | 许昌市  | 住宅  | 在建 | 32.38% | 238,995 | 139,490 | 481,306   | -       | 21,831  | 86,041  | 147,099 | 463,866   | 21,250 | 266,473 | 75,443  | 256,424 |
| 商丘睢阳项目            | 商丘市  | 综合体 | 在建 | 99.01% | 406,340 | 263,268 | 847,585   | 171,047 | 512,634 | 334,529 | 422     | 780,170   | 95,252 | 425,282 | 186,343 | 186,343 |
| 安阳文峰项目            | 安阳市  | 综合体 | 在建 | 99.01% | 365,346 | 245,781 | 775,216   | 31,019  | 275,467 | -       | -       | 761,806   | 60,718 | 571,961 | 207,229 | 311,835 |
| 唐山路南区谢庄项目         | 唐山市  | 住宅  | 在建 | 99.49% | 174,801 | 73,997  | 200,089   | -       | 195,800 | -       | 4,289   | 193,454   | -      | -       | -       | -       |
| 唐山爱民里项目二期         | 唐山市  | 住宅  | 在建 | 50.49% | 102,803 | 38,388  | 140,288   | -       | 133,607 | -       | 6,681   | 133,168   | -      | -       | -       | -       |
| 云浮云城项目            | 云浮市  | 综合体 | 在建 | 99.02% | 313,711 | 180,653 | 666,661   | 70,311  | 167,555 | 147,034 | 233,987 | 646,815   | 74,471 | 244,872 | 53,257  | 147,959 |
| 东莞石碣镇新城云樾花园       | 东莞市  | 住宅  | 竣工 | 71.43% | 70,773  | 28,857  | 85,127    | -       | -       | 26,448  | -       | 78,576    | -      | 63,204  | 45,598  | 58,841  |
| 汕尾海丰县新城和樾         | 汕尾市  | 住宅  | 在建 | 92.68% | 329,035 | 190,523 | 1,047,067 | 90,019  | 256,433 | -       | 342,810 | 1,020,181 | 85,776 | 552,742 | 3,531   | 361,884 |
| 深圳新城燕澜和鸣          | 深圳市  | 住宅  | 竣工 | 96.04% | 414,594 | 37,254  | 234,846   | -       | -       | 234,846 | -       | 109,270   | 4,263  | 106,145 | 104,016 | 104,016 |
| 惠州金樾江南花园          | 惠州市  | 住宅  | 在建 | 76.19% | 317,146 | 325,776 | 935,932   | -       | 102,388 | 68,982  | 422,162 | 885,286   | 25,643 | 399,432 | 90,852  | 355,279 |
| 惠州云昱花园            | 惠州市  | 住宅  | 竣工 | 76.19% | 212,737 | 223,111 | 616,196   | -       | -       | 84,036  | -       | 574,057   | 25,192 | 501,622 | 97,373  | 460,145 |
| 惠州博罗县罗阳上头塘地块      | 惠州市  | 住宅  | 在建 | 46.88% | 109,471 | 64,920  | 209,626   | -       | 169,339 | 40,288  | -       | 201,311   | 6,700  | 67,689  | 38,836  | 38,836  |
| 南宁邕宁区招商新城臻樾府      | 南宁市  | 住宅  | 在建 | 20.39% | 97,186  | 31,074  | 110,584   | -       | 762     | 109,821 | -       | 101,029   | 18,049 | 72,555  | 56,921  | 56,921  |
| 北海银海项目            | 北海市  | 综合体 | 竣工 | 96.02% | 272,754 | 159,878 | 524,203   | -       | -       | -       | -       | 460,916   | 2,144  | 304,129 | 7,664   | 291,445 |
| 贵港港北项目            | 贵港市  | 综合体 | 竣工 | 99.06% | 246,511 | 139,530 | 643,967   | -       | -       | -       | -       | 589,104   | 106    | 456,025 | 23,726  | 445,757 |
| 桂林灵川县新城安厦大都会      | 桂林市  | 住宅  | 在建 | 59.98% | 63,551  | 63,443  | 210,523   | -       | 3,878   | -       | 113,705 | 198,574   | 13,987 | 81,496  | 7,865   | 62,910  |
| 南宁江南区新城锦樾府        | 南宁市  | 住宅  | 竣工 | 96.37% | 83,015  | 35,308  | 131,124   | -       | -       | -       | -       | 115,960   | 4,105  | 104,212 | 20,598  | 102,768 |
| 佛山南海区壹鸣花园         | 佛山市  | 住宅  | 竣工 | 95.67% | 634,315 | 144,563 | 589,682   | -       | -       | -       | -       | 527,454   | 6,854  | 495,503 | 1,843   | 436,481 |
| 佛山星盛花园            | 佛山市  | 住宅  | 竣工 | 24.85% | 492,057 | 79,705  | 323,596   | -       | -       | 323,596 | -       | 303,259   | 34,287 | 201,056 | 186,015 | 186,015 |
| 江门新会区新城博富领会国际名苑   | 江门市  | 住宅  | 在建 | 79.53% | 133,097 | 51,279  | 174,423   | -       | 23,252  | 53,219  | 4,917   | 165,580   | 7,183  | 126,648 | 57,979  | 125,135 |
| 中山岚彩名苑            | 中山市  | 住宅  | 竣工 | 44.07% | 102,548 | 77,214  | 254,060   | -       | -       | -       | -       | 224,946   | 8,392  | 181,724 | 24,721  | 129,107 |
| 广州市白云区新城翡丽云境      | 广州市  | 住宅  | 在建 | 99.41% | 295,044 | 42,632  | 190,848   | 11,785  | 64,458  | -       | 126,390 | 176,617   | 21,845 | 34,243  | -       | -       |
| 昆明晋宁区蓝光新城碧桂园古滇水云城 | 昆明市  | 住宅  | 在建 | 21.59% | 262,236 | 283,164 | 587,208   | -       | 147,954 | -       | 303,428 | 549,229   | -      | 98,949  | 45,174  | 91,938  |
| 昆明经开区中南新城云樾       | 昆明市  | 住宅  | 在建 | 34.14% | 124,091 | 45,880  | 194,261   | -       | 30,775  | -       | 17,423  | 181,372   | 9,331  | 134,759 | -       | 101,348 |
| 保山隆阳项目            | 保山市  | 综合体 | 在建 | 99.01% | 482,334 | 344,471 | 1,279,525 | -       | 86,342  | 77,859  | 636,243 | 1,121,681 | 60,759 | 391,525 | 46,109  | 313,268 |
| 昆明安宁项目            | 昆明市  | 综合体 | 竣工 | 98.67% | 346,343 | 166,901 | 887,259   | -       | -       | 275,969 | -       | 771,720   | 18,067 | 636,096 | 200,684 | 593,875 |
| 昆明晋宁项目            | 昆明市  | 综合体 | 在建 | 99.53% | 415,171 | 264,737 | 1,159,583 | -       | 68,502  | -       | 524,452 | 1,100,401 | 32,373 | 392,558 | 14,189  | 329,947 |

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

|                |            |     |    |        |         |         |           |         |         |         |         |           |         |         |         |         |
|----------------|------------|-----|----|--------|---------|---------|-----------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|---------|---------|---------|
| 昭通昭阳项目         | 昭通市        | 综合体 | 竣工 | 80.20% | 323,106 | 206,779 | 816,561   | -       | -       | -       | -       | 751,310   | 1,713   | 620,870 | 223,143 | 619,732 |
| 昆明太平项目         | 昆明市        | 综合体 | 在建 | 99.01% | 506,552 | 351,172 | 1,267,548 | -       | 321,988 | 5,591   | 695,261 | 1,175,928 | 12,462  | 176,089 | 70,252  | 160,052 |
| 遵义红花岗区新城悦隼风华   | 遵义市        | 住宅  | 在建 | 96.67% | 70,751  | 47,277  | 159,709   | -       | 42,203  | -       | 177     | 152,121   | 802     | 113,865 | 3,942   | 108,894 |
| 贵阳龙里县新城龙樾府     | 黔南布依族苗族自治州 | 住宅  | 在建 | 89.53% | 98,417  | 152,850 | 267,224   | -       | -       | -       | 221,654 | 241,474   | -       | 37,853  | -       | 37,357  |
| 贵阳龙里县新城龙樾府五六期  | 黔南布依族苗族自治州 | 住宅  | 拟建 | 89.53% | 101,762 | 109,228 | 320,868   | -       | -       | -       | 320,868 | 282,492   | -       | -       | -       | -       |
| 贵阳云岩项目         | 贵阳市        | 综合体 | 在建 | 59.41% | 677,321 | 99,911  | 758,563   | 284,031 | 342,528 | 46,114  | 293,049 | 709,034   | 28,873  | 221,412 | 46,114  | 46,114  |
| 贵阳经开项目         | 贵阳市        | 综合体 | 在建 | 99.01% | 795,929 | 410,582 | 1,566,748 | -       | 296,145 | -       | 999,432 | 1,448,397 | 11,943  | 358,317 | 117,235 | 213,355 |
| 遵义红花岗项目        | 遵义市        | 综合体 | 在建 | 99.01% | 291,724 | 183,802 | 610,468   | -       | 21,734  | -       | -       | 598,987   | 3,452   | 437,592 | 59,128  | 347,198 |
| 六盘水新城凤凰台       | 六盘水市       | 住宅  | 在建 | 99.35% | 303,574 | 188,590 | 766,849   | -       | 51,880  | -       | 346,222 | 733,693   | 25,477  | 358,388 | 137,323 | 280,956 |
| 眉山仁寿县新城悦隼天府    | 眉山市        | 住宅  | 竣工 | 47.62% | 116,943 | 69,859  | 186,776   | -       | -       | -       | -       | 178,763   | -       | 168,481 | -       | 154,013 |
| 成都青白江区美的新城公园天下 | 成都市        | 住宅  | 竣工 | 28.57% | 116,249 | 51,108  | 216,228   | -       | -       | -       | -       | 210,281   | -       | 158,007 | -       | 105,948 |
| 成都青白江区新城悦隼盛世   | 成都市        | 住宅  | 在建 | 57.14% | 269,658 | 124,145 | 443,887   | -       | 145,782 | 75,443  | -       | 425,082   | 43      | 352,449 | 74,594  | 227,504 |
| 成都温江区新城林屿溪     | 成都市        | 住宅  | 竣工 | 48.57% | 46,301  | 15,058  | 53,492    | -       | -       | -       | -       | 47,503    | 606     | 37,914  | 8,025   | 36,149  |
| 成都金牛区新城德商蓉御天骄  | 成都市        | 住宅  | 竣工 | 47.62% | 83,593  | 21,788  | 74,149    | -       | -       | -       | -       | 60,003    | 6,226   | 49,136  | 305     | 43,216  |
| 成都新津区新城金樾府二三期  | 成都市        | 住宅  | 竣工 | 76.19% | 77,677  | 68,227  | 154,429   | -       | -       | -       | -       | 140,328   | 0       | 121,805 | 9,589   | 121,805 |
| 宜宾翠屏项目         | 宜宾市        | 综合体 | 在建 | 96.57% | 235,399 | 106,871 | 477,868   | -       | 345,635 | 63,431  | 62,637  | 448,839   | 82,403  | 233,366 | 64,827  | 64,827  |
| 内江市中项目         | 内江市        | 综合体 | 在建 | 99.53% | 221,592 | 164,208 | 553,585   | -       | 116,079 | -       | -       | 521,861   | 28,036  | 326,682 | 13,290  | 250,770 |
| 重庆渝北项目         | 重庆市        | 住宅  | 在建 | 99.34% | 334,244 | 47,988  | 437,530   | -       | 92,676  | -       | 2,032   | 417,419   | 3,231   | 83,000  | 3,120   | 73,573  |
| 重庆沙坪坝区西著七里     | 重庆市        | 住宅  | 竣工 | 32.38% | 147,189 | 74,503  | 259,514   | -       | -       | -       | -       | 251,169   | -       | 207,247 | 1,272   | 189,354 |
| 重庆大渡口区新城琅樾江山   | 重庆市        | 住宅  | 在建 | 31.43% | 283,487 | 130,592 | 473,261   | -       | 2,781   | 22,668  | -       | 451,084   | 3,197   | 355,876 | 3,387   | 346,494 |
| 重庆双福新区新城和昱麟云   | 重庆市        | 住宅  | 在建 | 99.09% | 164,134 | 121,313 | 488,009   | -       | -       | -       | 14,077  | 474,325   | 255     | 376,462 | 371     | 372,173 |
| 重庆璧山区新城黛山道 8 号 | 重庆市        | 住宅  | 在建 | 33.33% | 171,188 | 136,246 | 389,762   | -       | 45,914  | -       | -       | 376,398   | 1,218   | 240,709 | 133     | 229,777 |
| 重庆江北区新城琅翠      | 重庆市        | 住宅  | 在建 | 95.25% | 143,312 | 48,667  | 169,322   | -       | 0       | -       | 2,509   | 163,404   | 3,787   | 144,254 | 22,426  | 139,949 |
| 重庆万州区雍江上境      | 重庆市        | 住宅  | 在建 | 17.81% | 186,780 | 141,075 | 361,752   | -       | 42,977  | 30,584  | 160,187 | 349,880   | 23,225  | 104,374 | 103,567 | 103,567 |
| 重庆万州区云樾上境      | 重庆市        | 住宅  | 在建 | 85.71% | 54,871  | 56,018  | 111,505   | -       | 41,706  | 47,729  | 22,070  | 107,921   | 12,656  | 41,402  | 31,868  | 31,868  |
| 重庆江津项目         | 重庆市        | 综合体 | 在建 | 99.01% | 280,355 | 223,808 | 669,257   | -       | 162,986 | 23,323  | -       | 649,068   | 17,467  | 348,513 | 103,495 | 283,187 |
| 广安项目           | 广安市        | 综合体 | 在建 | 98.64% | 279,613 | 221,676 | 664,705   | -       | 70,461  | 23,098  | 68,639  | 602,931   | 60,190  | 400,494 | 35,618  | 295,949 |
| 重庆北碚项目         | 重庆市        | 综合体 | 在建 | 99.95% | 245,997 | 76,430  | 358,492   | -       | 31,676  | 113,236 | -       | 332,395   | 20,378  | 160,155 | 89,026  | 98,210  |
| 重庆大足项目         | 重庆市        | 综合体 | 在建 | 98.67% | 436,176 | 360,556 | 1,000,960 | -       | 178,676 | 91,305  | 176,262 | 945,901   | 84,241  | 590,650 | 67,565  | 402,101 |
| 西安临潼区新城玺樾骊府    | 西安市        | 住宅  | 竣工 | 99.76% | 141,392 | 93,025  | 215,841   | -       | -       | -       | -       | 172,266   | -       | 170,586 | 10,073  | 165,478 |
| 咸阳新城云境         | 咸阳市        | 住宅  | 在建 | 25.95% | 185,261 | 99,935  | 360,159   | -       | 173,872 | -       | 186,286 | 353,997   | -       | 18,345  | -       | -       |
| 咸阳秦都项目         | 咸阳市        | 住宅  | 在建 | 99.04% | 104,460 | 53,224  | 210,147   | -       | 45,967  | 164,180 | -       | 206,302   | 6,316   | 185,236 | 162,852 | 162,852 |
| 安康汉滨项目         | 安康市        | 综合体 | 在建 | 99.34% | 262,673 | 187,957 | 666,276   | -       | 164,857 | 241,489 | 102,120 | 653,784   | 72,108  | 501,037 | 112,472 | 292,620 |
| 宝鸡高新项目         | 宝鸡市        | 综合体 | 竣工 | 99.05% | 231,881 | 145,720 | 617,421   | -       | -       | -       | -       | 540,854   | -       | 379,873 | -       | 378,827 |
| 延安宝塔项目         | 延安市        | 综合体 | 竣工 | 99.04% | 260,098 | 236,370 | 515,761   | -       | -       | -       | -       | 485,834   | -       | 344,340 | 1,101   | 331,754 |
| 乌鲁木齐会展项目       | 乌鲁木齐市      | 综合体 | 在建 | 48.67% | 531,787 | 324,502 | 852,736   | -       | 140,041 | 210,489 | 448,892 | 841,377   | 94,536  | 407,907 | 187,285 | 187,285 |
| 乌鲁木齐米东项目       | 乌鲁木齐市      | 综合体 | 在建 | 99.34% | 402,971 | 320,393 | 859,161   | 172,367 | 340,740 | -       | 350,165 | 849,335   | 73,905  | 343,211 | 156,579 | 159,428 |
| 乌鲁木齐高新项目       | 乌鲁木齐市      | 综合体 | 在建 | 48.51% | 401,329 | 250,183 | 473,365   | 167,600 | 193,474 | 254,278 | -       | 469,268   | 124,039 | 310,261 | 254,278 | 254,278 |
| 沈阳沈北项目         | 沈阳市        | 综合体 | 在建 | 99.04% | 478,282 | 257,103 | 992,997   | -       | 158,646 | -       | -       | 971,304   | 8,826   | 703,599 | 8,473   | 700,136 |
| 包头东河项目         | 包头市        | 综合体 | 竣工 | 99.34% | 273,683 | 223,357 | 652,155   | -       | -       | -       | -       | 570,251   | 1,410   | 381,933 | 10,354  | 380,999 |
| 包头昆北项目         | 包头市        | 住宅  | 竣工 | 99.66% | 76,679  | 48,476  | 139,846   | -       | -       | 139,846 | -       | 129,664   | 2,581   | 116,317 | 98,683  | 98,683  |
| 包头昆区项目         | 包头市        | 综合体 | 竣工 | 99.34% | 241,443 | 169,491 | 581,692   | -       | -       | -       | -       | 577,695   | 65      | 360,943 | 392     | 358,025 |

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

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

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

## 2024 年销售和结算情况

| 省份  | 当年销售金额<br>(万元) | 当年销售面积<br>(平方米) | 当年结算金额<br>(万元) | 当年结算面积<br>(平方米) |
|-----|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| 江苏  | 1,312,628      | 1,413,142       | 3,800,187      | 3,119,776       |
| 山东  | 300,879        | 507,976         | 906,427        | 1,372,491       |
| 广东  | 234,095        | 311,625         | 1,101,226      | 714,355         |
| 浙江  | 214,947        | 239,413         | 1,533,152      | 1,104,901       |
| 天津  | 392,425        | 406,196         | 616,511        | 472,836         |
| 湖北  | 204,859        | 408,557         | 515,583        | 817,874         |
| 湖南  | 74,806         | 133,704         | 666,151        | 826,114         |
| 上海  | 24,287         | 40,079          | 190,802        | 54,818          |
| 河南  | 117,419        | 239,723         | 677,173        | 868,188         |
| 福建  | 110,084        | 95,309          | 115,875        | 74,294          |
| 四川  | 87,275         | 191,266         | 134,357        | 200,923         |
| 河北  | 71,566         | 88,038          | 365,559        | 390,239         |
| 重庆  | 83,815         | 171,916         | 272,555        | 427,206         |
| 江西  | 55,045         | 79,714          | 369,852        | 401,884         |
| 安徽  | 48,097         | 125,831         | 113,481        | 233,643         |
| 新疆  | 222,531        | 292,480         | 555,810        | 598,142         |
| 陕西  | 37,832         | 82,037          | 236,597        | 309,917         |
| 云南  | 57,103         | 134,995         | 289,013        | 590,267         |
| 北京  | 155,740        | 65,753          | 13,236         | 17,918          |
| 山西  | 76,627         | 182,003         | 316,769        | 496,860         |
| 贵州  | 68,007         | 76,119          | 262,228        | 384,637         |
| 青海  | 26,908         | 27,197          | 110,072        | 95,989          |
| 广西  | 21,523         | 38,498          | 80,069         | 122,851         |
| 甘肃  | 16,570         | 23,247          | 56,513         | 74,472          |
| 内蒙古 | 757            | 4,056           | 66,556         | 109,428         |
| 辽宁  | 1,151          | 8,826           | 843            | 8,473           |
| 宁夏  | 85             | 539             | -              | -               |
| 小计  | 4,017,058      | 5,388,239       | 13,366,594     | 13,888,499      |

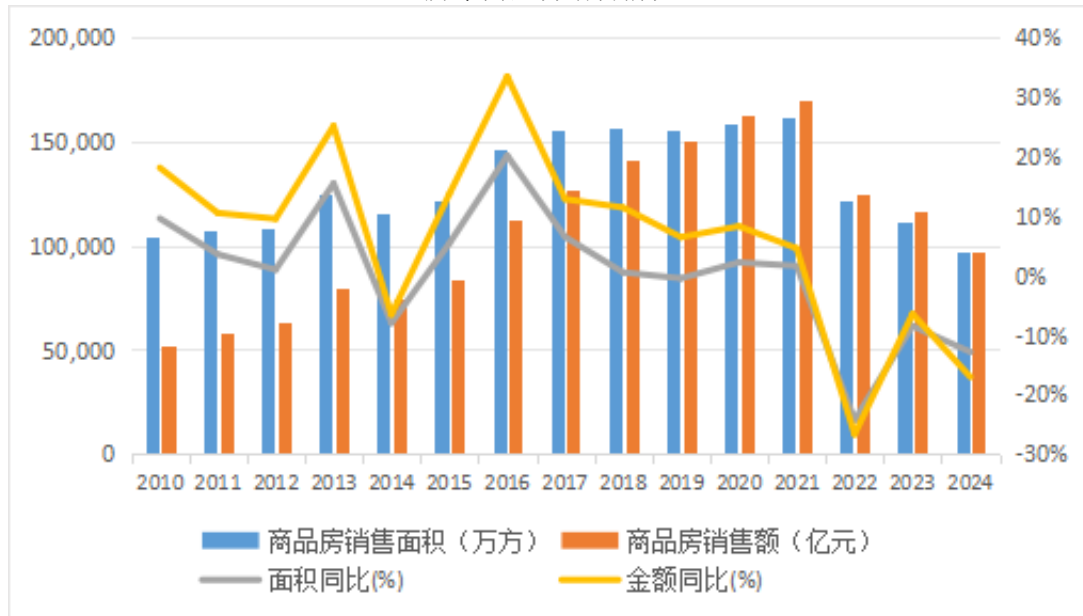
## 二、报告期内公司所处行业情况

### (一) 市场延续筑底行情，成交规模再创新低

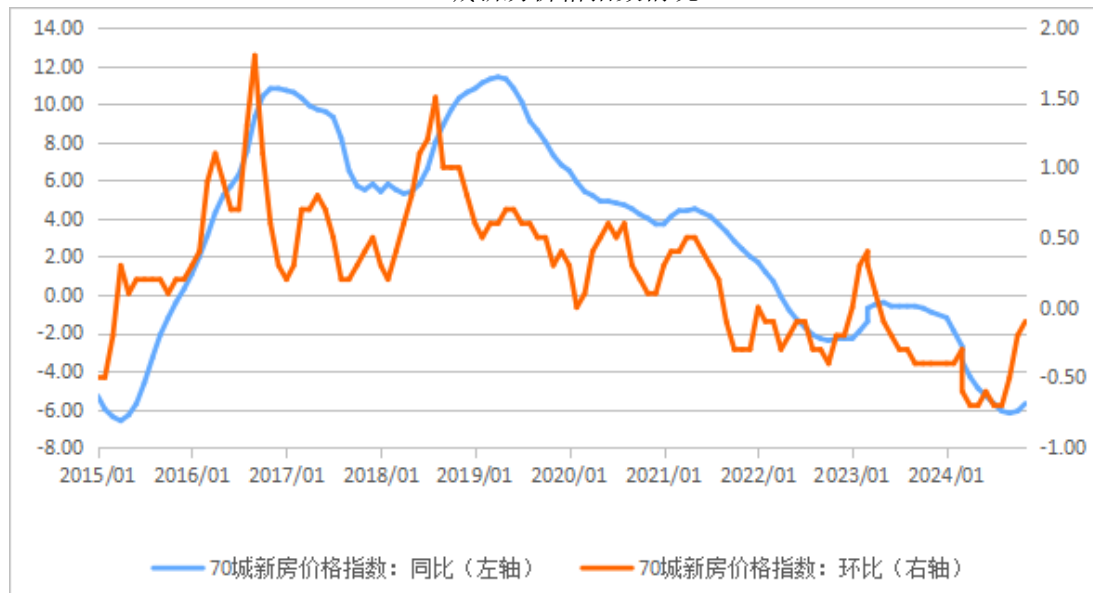
2024 年，全国房地产市场呈现低位调整态势，商品房销售金额和销售面积双降。其中，商品房销售金额 9.68 万亿元，首次跌破 10 万亿关口，同比下降 17.1%；商品房销售面积 9.74 亿平方米，同比下降 12.9%。整体市场呈现前低后高、先抑后扬的趋势，下半年供需两端修复加快。

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

历年商品房销售情况



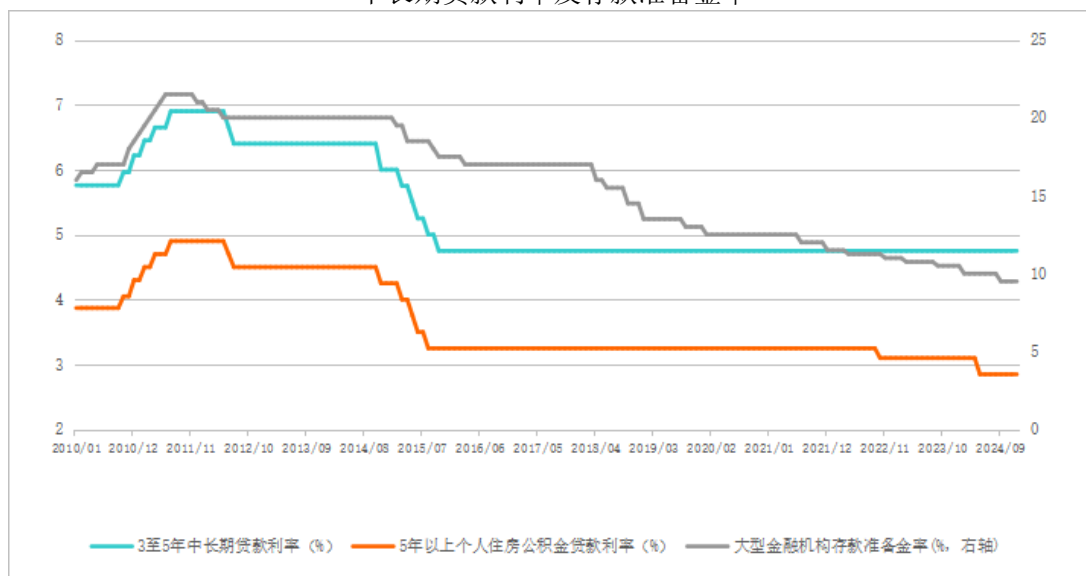
70 城新房价格指数情况



## (二) 货币政策灵活适度，精准有效发力

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

中长期贷款利率及存款准备金率



## (三) 国家大力提振消费，推动回归实体

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

### 1、“两新”政策促进消费与设备更新

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

### 2、县域商业拓展与下沉市场开发

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

### 3、国际消费中心城市建设

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

### 4、金融支持与多层次基础设施 REITs

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

### 5、城市更新与存量改造

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

(四) 调控政策重大转向，加快构建行业发展新模式

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

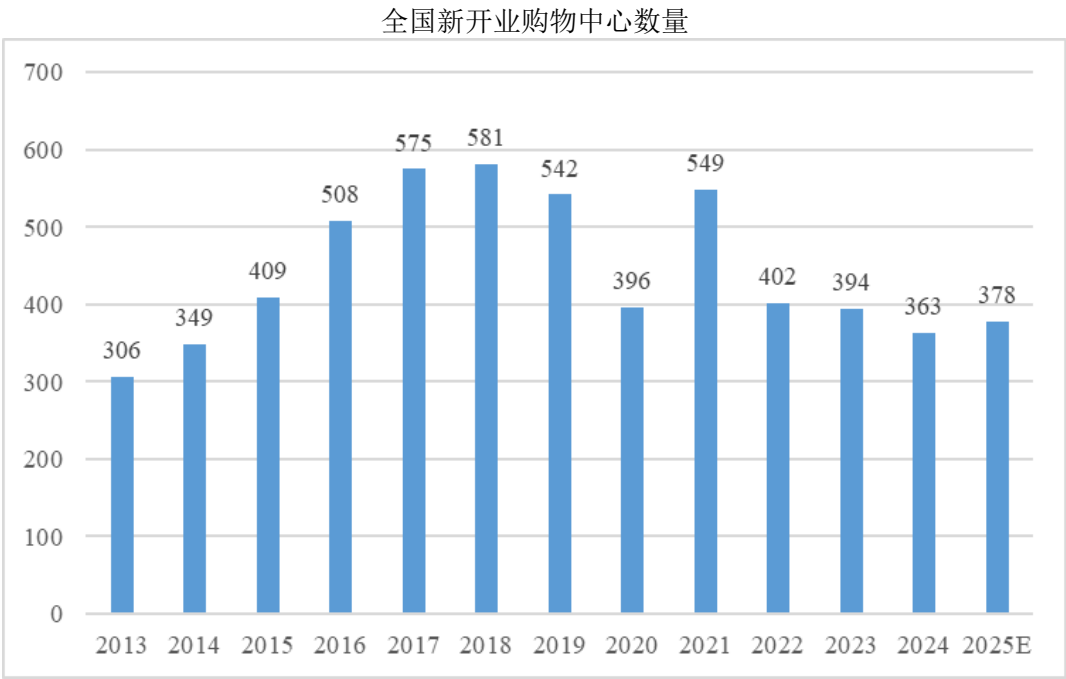
中央层面多次对房地产行业做出部署和指导性意见，为行业指明发展方向。“926 新政”成为转折点，行业定调转向，释放强烈的稳经济信号。地方层面优化调整力度加大，优化政策应出尽出，多数城市全面放开限制性政策。存量政策实现突破，政府工作报告首次提出盘活存量用地和商办用房，推进收购存量商品房。政策在不断试探市场的敏感点，以期找到最佳平衡点来推动房地产市场健康可持续发展。

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

(五) 新开购物中心增速放缓，三四线消费红利凸显

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

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



(六) 品牌收缩与扩张并存，体验与效率并重

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

1、业态结构调整显著，餐饮与体验类业态持续扩张

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

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

儿童亲子业态大幅收缩，开关店比低至 0.67，教育类品牌收缩最明显。

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

## 2、新兴品牌与体验经济驱动创新

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

## 3、连锁化与区域扩张并行，资源共享模式兴起

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

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

## 三、报告期内公司从事的业务情况

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

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

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

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

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

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

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

#### 四、报告期内核心竞争力分析

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司核心竞争力保持稳定，延续了 2023 年的良好发展态势。公司始终坚持“地产开发+商业运营”双轮驱动的经营模式，在维持现有竞争优势的基础上，持续挖掘、提升核心竞争力。

##### （一）优越的经营模式

秉承“让幸福变得简单”的企业使命，公司不断夯实各项能力，与时俱进创新产品与业务。面对行业新格局，公司持续践行地产开发与商业运营“双轮驱动”的战略模式，一方面沉下心来持续提升品质、优化服务，做到产品品质与服务品质同步提升，另一方面也不断优化商业的全周期能力，做好应对新格局的能力储备。相较于专注商业运营业务的企业，公司在市场化程度较高的地产开发领域实现了快速发展，展现出卓越的项目全周期管控能力和资金高效周转优势，这为企业在重点区域的战略深耕奠定了坚实基础。与纯粹住宅开发企业相比，公司在商业地产领域形成了独特的规模化开发体系和精细化运营模式，这种商业模式能够持续输出稳健现金流，有效增强企业抵御市场波动周期的能力。两大业务板块形成的差异化竞争优势与协同共生关系，构成了企业核心竞争力得以持续强化的重要根基。

在 Z 世代消费力量全面崛起的背景下，品质化、场景化、体验型的消费需求正重塑商业市场格局。当代消费者对空间体验的价值诉求已超越单纯物质满足，转向精神共鸣与文化认同。这种以人为中心的空间营造思维，正在重新定义商业地产的价值维度。吾悦广场“千城千面、城城不同”的风格，融入所在地的自然人文、历史传统等特色元素，将当地文化情怀融入购物中心，打造地方特色的美陈景观，使其兼具年轻时尚潮流与当地人文情怀，拉近与消费者的距离。好的空间会创造新的生活场景，构建人与人之间新的关系和链接，这也是场景营造对未来城市生活的引领所在。新城商业通过建筑空间来革新城市生活未来场景，引领城市未来生活新风向。吾悦广场深度洞察和细分核心用户的需求，采取“2+3”的工作模式。“2”即突出两个朋友圈，“邻里圈”聚焦广场周边家庭，“潮派圈”锁定城市年轻新锐，“3”即满足功能需求、社交需求，以及情感需求三个维度，强化与用户之间的深度连接，为城市及区域消费者带来潮流、潮玩、娱乐、社交等多元业态及品牌，丰富其消费选择。每一座吾悦广场都是结合科学洞察，在解读市场环境及用户需求的基础上，进行精准的研判和定位，结合在地文化释放独有的商业 DNA。报告期内，吾悦广场不断落实“深度运营”的战略要求，携手商户共同服务用户，为商家嫁接有效用户流量，与商家共赢。截至报告期末，公司坚持吾悦广场的产品升级和进化，持续挖掘双轮驱动模式的内涵，通过地产开发与商业运营的联动，实现资源与品牌的共享，已在全国范围内布局 200 座吾悦广场，已开业及管理输出的吾悦广场达 173 座，商场开业数量位居我国境内外上市公司首位。公司在规模上的先发优势，成为其他公司难以轻易逾越的护城河。

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

##### （二）商业地产综合运营能力持续提升

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

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

### (三) 良好的品牌影响力

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

### (四) 务实高效的人力资源管理机制

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

“引进人才、培养人才、留住人才”是公司人才队伍建设的基本策略。公司在招聘端做好人才的识别和选择，引进优质人才，建立内部人才流动机制，明确各层级人员任职履历要求和培养方案，培养业务的多面手和管理通用型人才；通过管理层面谈鼓励、常态化访谈关注、赋能培训反馈辅导，实现人才的保留和焕新。外招和内培双管齐下，拥有了一批洞悉行业发展趋势、具有前瞻性视野的优秀人才，保障了公司的良性运转，提升了公司人才密度，为公司有质量的增长保驾护航。

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

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

### (五) 踏实进取的经营团队

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

新城控股保留和培养有学习能力、创新能力、高执行力、耐受逆境的优秀经营人才，他们主动拥抱变化，积极转变思维、提升紧迫感，发扬实干精神，常反思、勤对标、戒骄戒躁，以身作则，以上率下，用实际行动践行着“面向未来，乐于担当，诚信踏实，相互成就”的企业核心价值观。

公司全体员工秉承“诚实做人，踏实做事”的企业精神，做到“调得动、顶得上、扛得住”。在极具挑战的行业环境中，整合利用各项资源，充分协同，不断优化升级运营效率，始终坚持以客户为中心，以客户思维理解不同的客户需求，以匠心打造优质产品和服务，保持旺盛的组织活力，助力产品品牌建设。

### (六) 具有新城特色的可持续发展战略

低碳可持续发展已成为当下全球经济的核心议题，我国“双碳”目标引领的战略体系正在系统推进，绿色消费与健康生活理念正加速渗透社会各领域，重塑着公众的生活方式与价值选择。公司秉持“让幸福变得简单”的企业使命，基于国家政策、行业发展、产品创新等维度对绿色生活方式进行探索，将“幸福”的内涵分成“营造幸福美好生态、呵护幸福绿色生活、创享幸福品质体验、奏响幸福和谐乐章”四部曲，以诚信经营和可持续发展为基础，坚持长期主义，逐步构建具有新城特色的可持续发展管理模式。公司立足“双碳”战略时代机遇，以前瞻性视野重构人居空间价值体系，着力打造集健康、舒适、智慧、

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

五、报告期内主要经营情况

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

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

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

研发费用变动原因说明：本年度公司处置了产生研发费用的某子公司。  
经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：销售商品、提供劳务收到的现金较上年大幅减少。  
筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：偿还债务支付的现金较上年大幅减少。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明  
☐适用 ☒不适用

2、 收入和成本分析

☒适用 ☐不适用

报告期内，公司实现营业收入 889.99 亿元，其中主营业务收入中，房地产开发销售本期实现营业收入 760.41 亿元，较上年同比下降 29.16%；公司物业出租及管理实现营业收入 120.29 亿元，较上年同比增长 13.15%。

(1) 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

| 主营业务分行业情况 |                |                |        |              |              |              |
|-----------|----------------|----------------|--------|--------------|--------------|--------------|
| 分行业       | 营业收入           | 营业成本           | 毛利率（%） | 营业收入比上年增减（%） | 营业成本比上年增减（%） | 毛利率比上年增减（%）  |
| 房地产开发销售   | 76,041,006,443 | 67,126,986,121 | 11.72  | -29.16       | -27.35       | 减少 2.19 个百分点 |
| 物业出租及管理   | 12,029,118,187 | 3,588,775,823  | 70.17  | 13.15        | 12.13        | 增加 0.27 个百分点 |

| 主营业务分地区情况 |                |                |            |                      |                      |                 |
|-----------|----------------|----------------|------------|----------------------|----------------------|-----------------|
| 分地区       | 营业收入           | 营业成本           | 毛利率<br>(%) | 营业收入比<br>上年增减<br>(%) | 营业成本比<br>上年增减<br>(%) | 毛利率比上年增减<br>(%) |
| 江苏        | 15,549,940,331 | 14,642,243,772 | 5.84       | -39.61               | -32.90               | 减少 9.42 个百分点    |
| 河南        | 6,346,654,940  | 5,893,955,999  | 7.13       | 74.29                | 93.14                | 减少 9.07 个百分点    |
| 山东        | 6,010,743,355  | 5,714,002,154  | 4.94       | -13.19               | -11.98               | 减少 1.3 个百分点     |
| 湖南        | 5,750,702,701  | 4,968,752,544  | 13.60      | -4.57                | -12.81               | 增加 8.17 个百分点    |
| 广东        | 5,628,555,604  | 5,403,602,225  | 4.00       | 10.07                | 23.06                | 减少 10.13 个百分点   |
| 天津        | 5,499,371,546  | 5,214,577,283  | 5.18       | -34.66               | -32.91               | 减少 2.48 个百分点    |
| 浙江        | 4,537,692,320  | 3,709,949,065  | 18.24      | -61.82               | -63.70               | 增加 4.23 个百分点    |
| 湖北        | 3,930,799,995  | 3,722,214,588  | 5.31       | -3.82                | 0.09                 | 减少 3.7 个百分点     |
| 山西        | 3,411,615,051  | 2,938,872,323  | 13.86      | 67.08                | 77.99                | 减少 5.27 个百分点    |
| 贵州        | 2,662,028,024  | 1,990,046,848  | 25.24      | 90.35                | 65.77                | 增加 11.08 个百分点   |
| 云南        | 2,461,219,833  | 1,653,113,123  | 32.83      | 82.13                | 50.08                | 增加 14.34 个百分点   |
| 河北        | 2,458,200,431  | 2,095,053,798  | 14.77      | -23.89               | -25.53               | 增加 1.88 个百分点    |
| 陕西        | 2,395,689,392  | 1,636,697,160  | 31.68      | -25.69               | -41.28               | 增加 18.14 个百分点   |
| 重庆        | 1,999,590,451  | 1,682,142,328  | 15.88      | -55.37               | -55.23               | 减少 0.25 个百分点    |
| 安徽        | 1,212,314,319  | 936,872,959    | 22.72      | -76.57               | -77.37               | 增加 2.73 个百分点    |
| 福建        | 1,159,451,717  | 828,078,740    | 28.58      | 19.84                | 29.19                | 减少 5.17 个百分点    |
| 青海        | 1,115,328,687  | 902,389,761    | 19.09      | 不适用                  | 不适用                  | 不适用             |
| 其他        | 3,911,107,746  | 3,194,421,451  | 18.32      | -71.29               | -71.33               | 增加 0.11 个百分点    |
| 合计        | 76,041,006,443 | 67,126,986,121 | 11.72      | -29.16               | -27.35               | 减少 2.19 个百分点    |

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明  
“主营业务分地区情况”为公司房地产开发销售情况。

(2) 产销量情况分析表

☐适用 ☒不适用

(3) 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

☐适用 ☒不适用

(4) 成本分析表

单位：元

| 分行业情况   |            |                |                      |                |                            |                               |          |
|---------|------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|-------------------------------|----------|
| 分行业     | 成本构成<br>项目 | 本期金额           | 本期占<br>总成本<br>比例 (%) | 上年同期金额         | 上年同<br>期占总<br>成本比<br>例 (%) | 本期金额<br>较上年同<br>期变动比<br>例 (%) | 情况<br>说明 |
| 房地产开发销售 | 土地及建造成本    | 67,126,986,121 | 94.93                | 92,401,039,797 | 96.65                      | -27.35                        |          |
| 物业出租及管理 | 管理服务       | 3,588,775,823  | 5.07                 | 3,200,468,408  | 3.35                       | 12.13                         |          |

(5) 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

☐适用 ☒不适用

(6) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

☐适用 ☒不适用

(7) 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

√适用 □不适用

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

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

□适用 √不适用

B. 公司主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名供应商采购额 212,653.71 万元，占年度采购总额 10.14%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0。

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

□适用 √不适用

其他说明：

单位：元

| 前五大供应商 | 采购额           | 占年度采购总额比例 (%) |
|--------|---------------|---------------|
| 供应商一   | 581,391,857   | 2.77          |
| 供应商二   | 478,188,407   | 2.28          |
| 供应商三   | 365,434,727   | 1.74          |
| 供应商四   | 351,951,243   | 1.68          |
| 供应商五   | 349,570,875   | 1.67          |
| 合计     | 2,126,537,109 | 10.14         |

3、费用

√适用 □不适用

单位：元

| 科目   | 本期数           | 上年同期数         | 本期比上年同期增减 (%) |
|------|---------------|---------------|---------------|
| 销售费用 | 3,965,124,481 | 5,130,052,610 | -22.71        |
| 管理费用 | 2,758,130,397 | 3,393,108,302 | -18.71        |
| 财务费用 | 3,310,619,463 | 2,966,000,340 | 11.62         |

4、研发投入

(1) 研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| 本期费用化研发投入         | 6,876,772 |
| 本期资本化研发投入         |           |
| 研发投入合计            | 6,876,772 |
| 研发投入总额占营业收入比例 (%) | 0.01      |
| 研发投入资本化的比重 (%)    |           |

(2) 研发人员情况表

√适用 □不适用

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| 公司研发人员的数量               | 222    |
| 研发人员数量占公司总人数的比例（%）      | 1.11   |
| 研发人员学历结构                |        |
| 学历结构类别                  | 学历结构人数 |
| 博士研究生                   | 0      |
| 硕士研究生                   | 57     |
| 本科                      | 162    |
| 专科                      | 3      |
| 高中及以下                   | 0      |
| 研发人员年龄结构                |        |
| 年龄结构类别                  | 年龄结构人数 |
| 30 岁以下（不含 30 岁）         | 4      |
| 30-40 岁（含 30 岁，不含 40 岁） | 111    |
| 40-50 岁（含 40 岁，不含 50 岁） | 103    |
| 50-60 岁（含 50 岁，不含 60 岁） | 4      |
| 60 岁及以上                 | 0      |

(3) 情况说明

□适用 √不适用

(4) 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

5、 现金流

√适用 □不适用

单位：元

| 科目            | 本期数            | 上年同期数           | 本期比上年同期增减（%） | 主要变动原因                |
|---------------|----------------|-----------------|--------------|-----------------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1,512,361,320  | 10,157,788,553  | -85.11       | 销售商品、提供劳务收到的现金较上年大幅减少 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 1,350,281,190  | 1,166,798,449   | 15.73        |                       |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -9,088,320,432 | -20,084,718,329 | 54.75        | 偿还债务支付的现金较上年大幅减少      |

(二)非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

## (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

## 1、资产及负债状况

单位：元

| 项目名称        | 本期期末数          | 本期期末数<br>占总资产的<br>比例 (%) | 上期期末数           | 上期期末<br>数占总资<br>产的比例<br>(%) | 本期期末金<br>额较上期期<br>末变动比例<br>(%) | 情况说明                 |
|-------------|----------------|--------------------------|-----------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------|
| 货币资金        | 10,295,993,897 | 3.35                     | 18,971,301,140  | 5.07                        | -45.73                         | 本年归还了部分有息负债，导致货币资金减少 |
| 交易性金融资产     | 25,640,000     | 0.01                     | 15,640,000      | -                           | 63.94                          | 本年购入了金融资产            |
| 应收票据        | 250,000        | 0.00                     | 53,108,403      | 0.01                        | -99.53                         | 系公司到期应收票据正常兑现        |
| 存货          | 97,008,489,596 | 31.58                    | 142,506,571,410 | 38.09                       | -31.93                         | 系公司项目交付结转            |
| 其他流动资产      | 9,266,663,476  | 3.02                     | 15,373,393,289  | 4.11                        | -39.72                         | 主要系公司项目交付对应的合同取得成本结转 |
| 长期待摊费用      | 109,839,465    | 0.04                     | 80,778,023      | 0.02                        | 35.98                          | 系公司临时设施增加所致          |
| 短期借款        | 364,041,077    | 0.12                     | 1,264,177,525   | 0.34                        | -71.20                         | 系公司本年偿还有息负债所致        |
| 应付票据        | 422,022,898    | 0.14                     | 1,758,864,987   | 0.47                        | -76.01                         | 系公司到期应付票据正常兑付        |
| 合同负债        | 55,308,645,214 | 18.00                    | 106,091,241,393 | 28.36                       | -47.87                         | 系公司项目交付结转            |
| 应付职工薪酬      | 531,414,503    | 0.17                     | 843,206,528     | 0.23                        | -36.98                         | 系公司人员减少导致期末应付职工薪酬的减少 |
| 一年内到期的非流动负债 | 12,078,512,897 | 3.93                     | 19,323,589,752  | 5.17                        | -37.49                         | 系公司本年偿还有息负债所致        |
| 其他流动负债      | 4,712,076,258  | 1.53                     | 10,003,990,015  | 2.67                        | -52.90                         | 系公司项目交付结转导致待转销项税额减少  |
| 长期借款        | 31,757,257,226 | 10.34                    | 23,490,729,076  | 6.28                        | 35.19                          | 系公司本年新增了部分长期有息负债     |

## 2、境外资产情况

□适用 √不适用

## 3、截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元

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

## 4、其他说明

□适用 √不适用

#### (四) 行业经营性信息分析

√适用 ☐ 不适用

详见本节“二、报告期内公司所处行业情况”。

#### 房地产行业经营性信息分析

##### 1、 报告期内房地产储备情况

√适用 ☐ 不适用

详见本节“一、经营情况讨论与分析”。

##### 2、 报告期内房地产开发投资情况

√适用 ☐ 不适用

详见本节“一、经营情况讨论与分析”。

3、 报告期内房地产销售和结转情况

√适用    □不适用

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

4、 报告期内房地产出租情况

√适用    □不适用

单位：元    币种：人民币

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

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

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

2、租金收入包含租金、管理费、停车场、多种经营及其他零星管理费收入。

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

4、出租率为 2024 年 12 月 31 日当日商业物业出租情况。

5、“租金收入/房地产公允价值”的计算不包含管理输出的 25 座及开业未满 1 年的吾悦广场。

5、 报告期内公司财务融资情况

√适用    □不适用

单位：亿元    币种：人民币

| 期末融资总额 | 整体平均融资成本(%) | 利息资本化金额 |
|--------|-------------|---------|
| 536.50 | 5.92        | 8.80    |

注：此外，本公司应付关联方新城发展及其子公司计息款项为 61.74 亿元，利率为 8%；应付关联方西藏新城悦物业服务股份有限公司计息款项为 1.94 亿元，利率为 6.05%。

6、 其他说明

□适用    √不适用

(五)投资状况分析  
对外股权投资总体分析  
☐适用 ☒不适用

1、 重大的股权投资  
☐适用 ☒不适用

2、 重大的非股权投资  
☐适用 ☒不适用

3、 以公允价值计量的金融资产  
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 资产类别 | 期初数        | 本期公允价值<br>变动损益 | 计入权益的累计<br>公允价值变动 | 本期计提的<br>减值 | 本期购买金额     | 本期出售/赎回<br>金额 | 其他变动 | 期末数        |
|------|------------|----------------|-------------------|-------------|------------|---------------|------|------------|
| 其他   | 65,640,000 | -              | -                 | -           | 10,000,000 | -             | -    | 75,640,000 |
| 合计   | 65,640,000 | -              | -                 | -           | 10,000,000 | -             | -    | 75,640,000 |

证券投资情况  
☐适用 ☒不适用

证券投资情况的说明  
☐适用 ☒不适用

私募基金投资情况  
☐适用 ☒不适用

衍生品投资情况  
☐适用 ☒不适用

#### 4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

☐适用 ☒不适用

#### (六)重大资产和股权出售

☐适用 ☒不适用

#### (七)主要控股参股公司分析

☐适用 ☒不适用

#### (八)公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

### 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### (一)行业格局和趋势

☒适用 ☐不适用

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

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

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

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

## (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

### 1、稳中求进

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

### 2、地域深耕

坚持地域深耕的总策略，紧抓城市发展机遇，聚焦重点城市群和核心城市，围绕现有布局做大、做强、做深。重点城市群稳步发展将为房地产市场发展带来更为广阔的空间，人口和城镇化率快速提升的城市或将为公司带来扩张红利。公司将在全国最具经济活力和人口密度最高的各个地区不断提高市场占有率和产品品质。此外，为适应房地产发展新形势，持续发挥地域深耕优势成果，公司已于 2022 年正式成立新城建管轻资产平台，定位为全业态综合管理服务商。基于公司的高效运营与品牌优势，持续挖掘并维护好属地资源，与地方政府、开发企业、土地所有者等密切合作，为委托方提供商业、办公、酒店、住宅等项目的咨询、代建、代销、代管服务，助力公司“轻重并举”协同发展。

### 3、运营优先

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

### 4、科技赋能

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

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

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

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

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

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

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

## 5、风险管控

为应对不确定的市场风险，公司具有高度敬畏底线的风险意识，重视风险管控体系的建设与完善，让风险意识贯穿企业经营的各职能和全过程，及时修订、完善相应规章制度，防范并化解重大风险；寻找风险控制盲区，明确风险应对措施，并辅以健全合理的监督评价机制，使公司整体运作和制度的执行得到及时的反馈，形成长效风险管控机制，锻造企业安全屏障。作为一家被危机感驱动，具备较强风险管理能力的企业，公司在 2025 年里将进一步向前端延伸风险管控，建立自我检查、自我风控、自我调整、自我整改的体系化的业审联合机制。在业审联合的指导之下，通过数字审计和文化建设加强三级协同，通过岗责匹配编制业审联合管理作业的指引和标准，为业务合规发展保驾护航。基于信息化改造、管理漏洞封堵等手段，使得制度更完善、业务流程更规范、风险防控更前置。

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

## (三) 经营计划

√ 适用 □ 不适用

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

2025 年，地产开发板块将继续坚守既定方向及策略，“化风险、守价值、调结构”。“化风险”即保交付、保开业、保现金流安全、保主体信用安全；“守价值”即自销量价平衡、资产保值增值、保留核心团队及能力；“调结构”即强调建管发力，轻重并举、存量增量并举、开发经营并举，助力公司穿越周期。2025 年公司高度重视，肩负起“保交付、保民生”的使命，积极履行社会责任，不断打磨交付力，通过搭建足够通畅的渠道来倾听客户的声音，以客户需求为中心从而建立个性化产品、标准化交付体系以及交付后的保障。2025 年，公司计划新开工 16 个子项目，新开工建筑面积 169.55 万平方米。公司计划竣工 104 个子项目，预计竣工总建筑面积 555.05 万平方米。

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

2025 年公司计划开工项目一览表

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

2025 年公司计划竣工项目一览表

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

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

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

注：上述开工和竣工计划可能因下列原因而出现相应调整：

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

2025 年经营计划是公司依据自身业务能力制定，并不代表公司对 2025 年度的盈利预测，亦非公司承诺，能否实现取决于市场状况变化、经营团队努力程度等诸多因素，存在很大的不确定性，敬请投资者特别注意。

(四)可能面对的风险

√适用 □不适用

1、政策调控风险

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

2、市场风险

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

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

3、经营风险

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

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

4、财务风险

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

周期。公司未来将继续坚守底线思维，提升资金使用效率，降低财务杠杆，优化资本结构，提升经营能力，追求高质量回笼资金，保持良好的流动性。在有信用、有资产、有能力的护航下，公司将按时无误偿还到期债务本息，全力保障公司稳健经营及全体投资者的利益。

**(五) 其他**

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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

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

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

□适用 √不适用

三、股东大会情况简介

| 会议届次            | 召开日期             | 决议刊登的指定网站的查询索引 | 决议刊登的披露日期        | 会议决议                                                           |
|-----------------|------------------|----------------|------------------|----------------------------------------------------------------|
| 2023 年年度股东大会    | 2024 年 5 月 29 日  | www.sse.com.cn | 2024 年 5 月 30 日  | 经与会董事、董事会秘书签字确认《新城控股 2023 年年度股东大会决议》已于召开当日向上交所备案；全部议案均审议通过。    |
| 2024 年第一次临时股东大会 | 2024 年 11 月 25 日 | www.sse.com.cn | 2024 年 11 月 26 日 | 经与会董事、董事会秘书签字确认《新城控股 2024 年第一次临时股东大会决议》已于召开当日向上交所备案；全部议案均审议通过。 |

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

☐适用 ☒不适用

股东大会情况说明

☒适用 ☐不适用

上述股东大会的召开符合法律法规的规定，不存在否决议案的情况。

## 四、董事、监事和高级管理人员的情况

## (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

| 姓名  | 职务            | 性别 | 年龄 | 任期起始日期          | 任期终止日期           | 年初持股数     | 年末持股数     | 年度内股份增减变动量 | 增减变动原因 | 报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元） | 是否在公司关联方获取报酬 |
|-----|---------------|----|----|-----------------|------------------|-----------|-----------|------------|--------|----------------------|--------------|
| 王晓松 | 董事长/总裁        | 男  | 38 | 2021 年 5 月 20 日 | 2024 年 5 月 29 日  | 500,000   | 500,000   | -          |        | 364.00               | 否            |
|     |               |    |    | 2024 年 5 月 29 日 | 2027 年 5 月 28 日  |           |           |            |        |                      |              |
| 吕小平 | 董事            | 男  | 64 | 2021 年 5 月 20 日 | 2024 年 5 月 29 日  | -         | -         | -          |        | -                    | 是            |
|     |               |    |    | 2024 年 5 月 29 日 | 2027 年 5 月 28 日  |           |           |            |        |                      |              |
| 李连军 | 独立董事          | 男  | 57 | 2025 年 3 月 7 日  | 2027 年 5 月 28 日  | -         | -         | -          |        | -                    | 否            |
| 徐建东 | 独立董事          | 男  | 56 | 2021 年 5 月 20 日 | 2024 年 5 月 29 日  | -         | -         | -          |        | 35.00                | 否            |
|     |               |    |    | 2024 年 5 月 29 日 | 2027 年 5 月 28 日  |           |           |            |        |                      |              |
| 姚志勇 | 独立董事          | 男  | 52 | 2025 年 3 月 7 日  | 2027 年 5 月 28 日  | -         | -         | -          |        | -                    | 否            |
| 陆忠明 | 监事会主席         | 男  | 53 | 2021 年 5 月 20 日 | 2024 年 5 月 29 日  | -         | -         | -          |        | -                    | 是            |
|     |               |    |    | 2024 年 5 月 29 日 | 2027 年 5 月 28 日  |           |           |            |        |                      |              |
| 汤国荣 | 监事            | 男  | 57 | 2021 年 5 月 20 日 | 2024 年 5 月 29 日  | -         | -         | -          |        | 167.40               | 否            |
|     |               |    |    | 2024 年 5 月 29 日 | 2027 年 5 月 28 日  |           |           |            |        |                      |              |
| 周建峰 | 监事            | 男  | 43 | 2021 年 5 月 20 日 | 2024 年 5 月 29 日  | -         | -         | -          |        | 72.27                | 否            |
|     |               |    |    | 2024 年 5 月 29 日 | 2027 年 5 月 28 日  |           |           |            |        |                      |              |
| 管有冬 | 财务负责人         | 男  | 42 | 2021 年 5 月 20 日 | 2024 年 5 月 29 日  | 1,716,600 | 1,716,600 | -          |        | 338.41               | 否            |
|     |               |    |    | 2024 年 5 月 29 日 | 2027 年 5 月 28 日  |           |           |            |        |                      |              |
| 李峰  | 董事会秘书         | 男  | 45 | 2024 年 11 月 7 日 | 2027 年 5 月 28 日  | -         | -         | -          |        | 37.02                | 否            |
| 陈松蹊 | 独立董事<br>（离任）  | 男  | 64 | 2021 年 5 月 20 日 | 2024 年 5 月 29 日  | -         | -         | -          |        | 35.00                | 否            |
|     |               |    |    | 2024 年 5 月 29 日 | 2024 年 12 月 23 日 |           |           |            |        |                      |              |
| 陈冬华 | 独立董事<br>（离任）  | 男  | 50 | 2021 年 5 月 20 日 | 2024 年 5 月 29 日  | -         | -         | -          |        | 32.08                | 否            |
|     |               |    |    | 2024 年 5 月 29 日 | 2025 年 3 月 7 日   |           |           |            |        |                      |              |
| 陈鹏  | 董事会秘书<br>（离任） | 男  | 51 | 2021 年 5 月 20 日 | 2024 年 5 月 29 日  | 1,209,300 | 1,209,300 | -          |        | 172.00               | 否            |
|     |               |    |    | 2024 年 5 月 29 日 | 2024 年 11 月 7 日  |           |           |            |        |                      |              |
| 合计  | /             | /  | /  | /               | /                | 3,425,900 | 3,425,900 | -          | /      | 1,253.18             | /            |

| 姓名  | 主要工作经历                                                                                                                                                  |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 王晓松 | 曾任江苏新城常州公司工程部土建工程师、上海公司工程部助理经理、项目总经理，江苏新城助理总裁兼市场营销部总经理，江苏新城董事、总裁，公司总裁，公司董事、总裁。现任公司董事长、总裁，新城发展董事长、非执行董事，新城悦非执行董事。                                        |
| 吕小平 | 曾任海军 37621 部队副机电长，常柴股份有限公司董事会秘书兼投资部长，江苏新城总裁、副董事长。现任公司董事，新城发展执行董事、行政总裁，新城悦非执行董事。                                                                         |
| 李连军 | 曾任南京财经大学会计学院副院长（主持工作）。现任南京财经大学红山学院院长、会计学教授，浙江正裕工业股份有限公司独立董事，公司独立董事。                                                                                     |
| 徐建东 | 曾任武进县第一律师事务所律师，常州精诚律师事务所律师，江苏东浩律师事务所主任律师合伙人。现任江苏东鼎律师事务所主任律师合伙人，常州仲裁委员会仲裁员，公司独立董事。                                                                       |
| 姚志勇 | 曾任北京大学经济学院国际经济系讲师，复旦大学管理学院应用经济学系讲师、副教授。现任复旦大学管理学院应用经济学系教授、博士生导师、复旦大学住房政策研究中心执行主任，兼任上海市房产经济学会副会长，公司独立董事。                                                 |
| 陆忠明 | 曾任江苏五菱柴油机股份有限公司财务科副科长、财务审计部副部长，江苏新城财务管理部总经理（财务负责人）、董事兼助理总裁，公司助理总裁、副总裁。现任公司监事会主席，新城发展执行董事兼副总裁兼财务负责人，新城悦非执行董事。                                            |
| 汤国荣 | 曾任江苏五菱柴油机股份有限公司团委书记、厂工会副主席、党支部书记、组织科副科长、劳动人事部部长，江苏新城人力资源部经理、总经理、行政人力中心人力资源总监、上海公司副总经理、文旅地产公司副总经理，新城发展综合管理部总经理、助理总裁等职务。现任公司监事、公司助理总裁，新城控股集团党委书记、工会联合会主席。 |
| 周建峰 | 曾任解放日报报业集团干部科干部主管，上海报业集团人事高级主管（正科级），公司人力资源中心人事运营资深专业经理、储备项目行政人事部经理、南京雨花项目公司助理总经理（行政人事）、公司下属建筑设计公司人力资源中心总监。现任公司职工监事、公司沪苏区域人力行政部总监。                       |
| 管有冬 | 曾任职普华永道中天会计师事务所有限公司高级审计员、江苏新城财务管理部会计经理、中心助理总经理、财务负责人。现任公司高级副总裁兼财务负责人。                                                                                   |
| 李峰  | 曾任波士顿咨询公司咨询助理、咨询顾问、资深顾问，康宁国际特种材料事业部商务总监，霍尼韦尔全球高速增长区战略与市场总监，公司战略规划中心总经理、资产管理中心总经理、徐州区域公司总经理、山东大区总经理、投资管理部总经理、财务与融资中心副总经理等职务。现任公司董事会秘书、董事会办公室主任兼资产管理部总经理。 |

其它情况说明

√适用 □不适用

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

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

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

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

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

1、 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

| 任职人员姓名       | 股东单位名称       | 在股东单位担任的职务     | 任期起始日期      | 任期终止日期      |
|--------------|--------------|----------------|-------------|-------------|
| 王晓松          | 富域发展集团有限公司   | 董事             | 2019 年 9 月  | 2025 年 9 月  |
|              | 常州德润咨询管理有限公司 | 执行董事           | 2019 年 8 月  | 2025 年 8 月  |
|              | 新城发展控股有限公司   | 董事长、非执行董事      | 2017 年 10 月 | 2027 年 10 月 |
| 吕小平          | 新城发展控股有限公司   | 执行董事、行政总裁      | 2016 年 1 月  | 2028 年 1 月  |
|              | 富域发展集团有限公司   | 董事长、总经理        | 2019 年 9 月  | 2025 年 9 月  |
|              | 常州德润咨询管理有限公司 | 总经理            | 2017 年 10 月 | 2026 年 10 月 |
| 陆忠明          | 常州德润咨询管理有限公司 | 监事             | 2016 年 8 月  | 2025 年 8 月  |
|              | 富域发展集团有限公司   | 董事             | 2017 年 9 月  | 2025 年 9 月  |
|              | 新城发展控股有限公司   | 执行董事、副总裁、首席财务官 | 2016 年 1 月  | 2028 年 1 月  |
| 在股东单位任职情况的说明 |              | 无              |             |             |

2、 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

| 任职人员姓名       | 其他单位名称               | 在其他单位担任的职务                    | 任期起始日期      | 任期终止日期     |
|--------------|----------------------|-------------------------------|-------------|------------|
| 王晓松          | 新城悦服务集团有限公司          | 非执行董事                         | 2019 年 7 月  | 2025 年 7 月 |
| 吕小平          | 新城悦服务集团有限公司          | 非执行董事                         | 2018 年 10 月 | 2027 年 6 月 |
| 陆忠明          | 新城悦服务集团有限公司          | 非执行董事                         | 2018 年 10 月 | 2027 年 6 月 |
| 李连军          | 南京财经大学               | 红山学院院长、会计学教授                  | 2018 年 1 月  |            |
|              | 浙江正裕工业股份有限公司（603089） | 独立董事                          | 2023 年 9 月  | 2026 年 9 月 |
| 徐建东          | 江苏东鼎律师事务所            | 主任律师合伙人                       | 2010 年 9 月  |            |
|              | 常州仲裁委员会              | 仲裁员                           | 2014 年      |            |
| 姚志勇          | 复旦大学                 | 管理学院教授、博士生导师，<br>住房政策研究中心执行主任 | 2008 年 3 月  |            |
|              | 上海市房产经济学会            | 副会长                           | 2022 年 1 月  |            |
| 在其他单位任职情况的说明 |                      | 无                             |             |            |

(三)董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

|                                              |                                                                                                             |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序                          | 根据人力资源部门制定的绩效考核体系及高级管理人员担任的职务及其岗位职责确定基本薪酬，再根据公司经营情况，参考同行业薪酬水平并根据所负责业务的经营结果确定年度奖金。公司独立董事津贴由董事会提出标准，股东大会批准后实行 |
| 董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避                          | 是                                                                                                           |
| 薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况 | 无                                                                                                           |
| 董事、监事、高级管理人员报酬确定依据                           | 目前公司董事、监事、高级管理人员的报酬仍采用基本薪酬加奖金的方式确定。                                                                         |
| 董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况                        | 报告期内，按照上述原则，公司应付在任及离任董事、监事和高级管理人员报酬合计 1,253.18 万元（税前）。                                                      |
| 报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计                  | 报告期末公司在任全体董事、监事和高级管理人员实际获得报酬合计 1,014.10 万元（税前）。                                                             |

(四)公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

| 姓名  | 担任的职务 | 变动情形 | 变动原因   |
|-----|-------|------|--------|
| 陈松蹊 | 独立董事  | 离任   | 辞职     |
| 陈冬华 | 独立董事  | 离任   | 辞职     |
| 陈鹏  | 董事会秘书 | 离任   | 辞职     |
| 李连军 | 独立董事  | 选举   | 股东大会选举 |
| 姚志勇 | 独立董事  | 选举   | 股东大会选举 |
| 李峰  | 董事会秘书 | 聘任   | 董事会聘任  |

(五)近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六)其他

□适用 √不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

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

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

六、董事履行职责情况

(一)董事参加董事会和股东大会的情况

| 董事姓名 | 是否独立董事 | 参加董事会情况    |        |           |        |      |               | 参加股东大会情况  |
|------|--------|------------|--------|-----------|--------|------|---------------|-----------|
|      |        | 本年应参加董事会次数 | 亲自出席次数 | 以通讯方式参加次数 | 委托出席次数 | 缺席次数 | 是否连续两次未亲自参加会议 | 出席股东大会的次数 |
| 王晓松  | 否      | 8          | 8      | 7         | 0      | 0    | 否             | 2         |
| 吕小平  | 否      | 8          | 8      | 6         | 0      | 0    | 否             | 2         |
| 陈松蹊  | 是      | 8          | 8      | 7         | 0      | 0    | 否             | 2         |
| 陈冬华  | 是      | 8          | 8      | 7         | 0      | 0    | 否             | 2         |
| 徐建东  | 是      | 8          | 8      | 6         | 0      | 0    | 否             | 2         |

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

☐适用 ☒不适用

|                |   |
|----------------|---|
| 年内召开董事会会议次数    | 8 |
| 其中：现场会议次数      | 0 |
| 通讯方式召开会议次数     | 6 |
| 现场结合通讯方式召开会议次数 | 2 |

(二)董事对公司有关事项提出异议的情况

☐适用 ☒不适用

(三)其他

☐适用 ☒不适用

七、董事会下设专门委员会情况

☒适用 ☐不适用

(一)董事会下设专门委员会成员情况

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

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

(二)报告期内审计委员会召开 8 会议

| 召开日期            | 会议内容                                                          | 重要意见和建议                                             | 其他履行职责情况 |
|-----------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------|
| 2024 年 3 月 26 日 | 审议《关于公司 2023 年度审计工作审计意见的汇报》1 项议案。                             | 根据法律、法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分沟通，全票同意通过本次议案并同意提交董事会审议。 |          |
| 2024 年 3 月 27 日 | 审议《关于计提资产减值准备的议案》、《关于公司 2023 年度财务报告的议案》、《关于公司 2023 年度财务报告非标准审 | 根据法律、法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分沟通，全票                    |          |

|                  |                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                  |  |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                  | 计意见涉及事项的专项说明的议案》、《董事会审计委员会关于审计师从事公司 2023 年度审计工作的总结报告》、《公司 2023 年度利润分配方案》、《公司 2023 年度内部控制评价报告》、《关于公司 2023 年度相关重大事项及资金往来情况的专项检查报告》、《关于公司 2023 年内部审计工作总结与 2024 年内部审计工作计划的议案》8 项议案。 | 同意通过所有议案并同意提交董事会审议。                                                                                                              |  |
| 2024 年 4 月 26 日  | 审议《关于计提资产减值准备的议案》、《关于公司 2024 年第一季度财务报告的议案》2 项议案。                                                                                                                                | 审计委员会认为：公司财务报表均严格按照财政部《企业会计准则》等有关规定编制，能公允的反映公司财务状况、经营成果和现金流量；公司编制的财务报告内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏的情况。本次会议议案全票同意通过并同意提交董事会审议。   |  |
| 2024 年 5 月 29 日  | 审议《关于聘任公司财务负责人的议案》1 项议案。                                                                                                                                                        | 根据《公司法》《公司章程》等相关规定，审计委员会经审查本次拟聘任人员的专业资格、任职条件，全票同意通过本次议案并同意提交董事会审议。                                                               |  |
| 2024 年 8 月 30 日  | 审议《关于公司 2024 年半年度财务报告的议案》和《关于公司 2024 年半年度相关重大事项及资金往来情况的专项检查报告》2 项议案。                                                                                                            | 审计委员会认为：公司财务报表均严格按照财政部《企业会计准则》等有关规定编制，能公允的反映公司财务状况、经营成果和现金流量；公司编制的财务报告内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏的情况。本次会议所有议案全票同意通过并同意提交董事会审议。 |  |
| 2024 年 10 月 30 日 | 审议《关于公司 2024 年第三季度财务报告的议案》1 项议案。                                                                                                                                                | 审计委员会认为：公司财务报表均严格按照财政部《企业会计准则》等有关规定编制，能公允的反映公司财务状况、经营成果和现金流量。根据法律、法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分沟通，全票同意通过所有议案并同意提交董事会审议。                 |  |
| 2024 年 11 月 7 日  | 审议《关于聘任公司 2024 年度审计机构的议案》1 项议案。                                                                                                                                                 | 根据《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》及《公司章程》等相关规定，结合市场信息，审计委员会基于审慎性原则并综合考虑公司现有业务状况、发展需求及整体审计需要，全票同意通过本次议案并同意提交董事会审议。                         |  |
| 2024 年 12 月 16 日 | 审议《公司 2024 年年报审计计划》1 项议案。                                                                                                                                                       | 根据法律、法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分沟通，全票同意通过本次议案并同意提交董事会审议。                                                                              |  |

(三) 报告期内提名委员会召开 3 次会议

| 召开日期            | 会议内容                                   | 重要意见和建议                                                              | 其他履行职责情况 |
|-----------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------|
| 2024 年 4 月 26 日 | 审议《关于公司董事会换届选举的议案》1 项议案。               | 根据法律、法规及相关规章制度的规定，提名委员会经过充分沟通，全票同意审议通过本次所有议案并同意提交董事会审议。              |          |
| 2024 年 5 月 29 日 | 审议《关于聘任公司总裁的议案》和《关于聘任公司董事会秘书的议案》2 项议案。 | 根据《公司法》《公司章程》等相关规定，提名委员会经审查本次拟聘任人员的专业资格、任职条件，全票同意通过本次所有议案并同意提交董事会审议。 |          |
| 2024 年 11 月 7 日 | 审议《关于聘任公司董事会秘书的议案》1 项议案。               | 根据《公司法》《公司章程》等相关规定，提名委员会经审查本次拟聘任人员的专业资格、任职条件，全票同意通过本次议案并同意提交董事会审议。   |          |

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开 1 次会议

| 召开日期            | 会议内容                                 | 重要意见和建议                                                    | 其他履行职责情况 |
|-----------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------|
| 2024 年 3 月 27 日 | 审议《关于公司 2023 年度董事和高级管理人员薪酬的议案》1 项议案。 | 根据法律、法规及相关规章制度的规定，薪酬与考核委员会经过充分沟通，全票同意审议通过本次所有议案并同意提交董事会审议。 |          |

(五) 报告期内战略委员会召开 1 次会议

| 召开日期            | 会议内容                                                                                                                | 重要意见和建议                                                 | 其他履行职责情况 |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------|
| 2024 年 3 月 27 日 | 审议《公司 2024 年度投资计划》、《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于公司发行公司债券方案的议案》、《关于提请股东大会授权董事会及其授权人士办理公司债券相关事宜的议案》、《关于公司开展直接融资工作的议案》5 项议案。 | 根据法律、法规及相关规章制度的规定，战略委员会经过充分沟通，全票同意审议通过本次所有议案并同意提交董事会审议。 |          |

(六) 存在异议事项的具体情况

☐适用 ☒不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

☐适用 ☒不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

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

| 专业构成   |        |
|--------|--------|
| 专业构成类别 | 专业构成人数 |
| 生产人员   | 0      |
| 销售人员   | 5,348  |
| 技术人员   | 8,048  |
| 财务人员   | 1,468  |
| 行政人员   | 5,071  |
| 合计     | 19,935 |
| 教育程度   |        |
| 教育程度类别 | 数量（人）  |
| 研究生及以上 | 917    |
| 本科     | 8,748  |
| 大专     | 5,628  |
| 高中及中专  | 3,210  |
| 初中及以下  | 1,432  |
| 合计     | 19,935 |

## (二) 薪酬政策

√适用 □不适用

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

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

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

## (三) 培训计划

√适用 □不适用

公司组织与人力发展中心下设测评与培训发展条线（前身为成立于 2017 年 1 月 16 日的新城商学院），基于公司年度战略与业务诉求的目标拆解，该条线的职能定位是“打造学习成长陪伴平台”，关注战略兑现、员工发展、知识沉淀、体系建设，主要围绕着战略承接、业务支持、梯队培养、人才测评、文化传承五大类别，进行全面培训计划的落地及实施。

### 1、重点培训类别

（1）业务支持：承接公司战略，以推动业务为主旨，重点在各职能专业提升及小切口业务问题赋能的培训项目；

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

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

### 2、培训项目品牌

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

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

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

（3）“印”系列——定位于文化/经验/知识的传承，主要用于新员工培训、内训师培养等项目。

3、培训目标要求

为确保整体培训规划能完美落地，助力学习型组织的打造，其中量化的考核目标为满意度得分 4.6 分、年度人均学习时长 55 小时/人；在日常管理方面，从培训计划与预算管理到培训组织与实施，再到培训宣传与运营方面，制定了详细标准化流程，并要求做到 e 学留痕（e 学内部学习工具）。

(四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

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

十、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

1、报告期内现金分红政策的执行情况

报告期内，公司第三届董事会第二十次会议及 2023 年年度股东大会审议通过《公司 2023 年度利润分配方案》，经普华永道审计，公司 2023 年度实现归属于母公司股东的净利润为 737,102,713 元；截至 2023 年 12 月 31 日，公司期末可供分配利润为 7,610,211,425 元。房地产行业低迷，民营房企融资环境虽然边际改善，但整体形势仍不容乐观，规模房企进入缩表出清、优胜劣汰阶段。作为示范性民营房企，公司始终坚持底线思维，在确保公司现金流合理充裕的同时，持续优化资产负债结构，增厚公司的安全屏障，确保公司持续稳健发展。基于宏观经济形势、行业整体环境、公司战略规划以及未来资金需求等综合因素考虑，经公司第三届董事会第二十次会议及 2023 年度股东大会审议通过，公司 2023 年度利润分配方案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

2、2024 年度利润分配预案

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

(二) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

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

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

√适用 □不适用

|                                                                                                                    |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的原因                                                                             | 未分配利润的用途和使用计划          |
| 受公司所处行业发展情况的影响，结合公司目前的盈利能力和财务状况，考虑公司未来发展等资金需求，为保障公司正常经营和稳定发展，公司董事会从实际情况出发，提出以下利润分配方案：公司 2024 年度不进行利润分配、也不以公积金转增股本。 | 公司日常经营的正常开展及公司业务发展的需要。 |

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

□适用 √不适用

(五)最近三个会计年度现金分红情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一)相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

□适用 √不适用

(二)临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

□适用 √不适用

(三)董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

(四)报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

√适用 □不适用

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

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

√适用 □不适用

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

公司第四届董事会第八次会议审议通过了公司《2024 年内部控制评价报告》，全文详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

□适用 √不适用

### 十三、报告期内对子公司的管理控制情况

☒ 适用 ☐ 不适用

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

### 十四、内部控制审计报告的相关情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

公司聘请致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2024 年度财务报告内部控制实施情况进行审计，并出具了《内部控制审计报告》，全文于 2025 年 3 月 29 日刊登在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

### 十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

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

### 十六、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

|                   |   |
|-------------------|---|
| 是否建立环境保护相关机制      | 是 |
| 报告期内投入环保资金（单位：万元） | - |

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

☐适用 ☒不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

☐适用 ☒不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

☒适用 ☐不适用

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

公司严格遵守《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》《中华人民共和国节约能源法》等相关法律法规，持续健全环境治理体系。通过制定《可持续发展政策》《环境管理政策》，对节能、节水、污染防治、垃圾分类、环境绿化等环保议题做出相应指引。针对气候变化、能源使用、废弃物、水资源、生物多样性等关键性环境议题，制定中长期目标并监督、监察和披露目标完成进度。修订完善《应急处置指引》，规范突发环境事件处置流程，提升突发事件处理效率。

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

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

|                                              |                                                       |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 是否采取减碳措施                                     | 是                                                     |
| 减少排放二氧化碳当量（单位：吨）                             | 65,926.59                                             |
| 减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等） | 公司已制定《新城控股集团绿色低碳发展规划》，具体减碳措施类型详见《新城控股 2024 年可持续发展报告》。 |

具体说明

☒适用 ☐不适用

详见《新城控股 2024 年可持续发展报告》。

二、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

☒适用 ☐不适用

详见《新城控股 2024 年可持续发展报告》。

(二) 社会责任工作具体情况

√适用 □不适用

| 对外捐赠、公益项目 | 数量/内容   | 情况说明                                                                                                                                                                                         |
|-----------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 总投入（万元）   | 805.79  | 公司积极主动践行公益事业，为社会创造价值、传递温暖。公司自 2013 年创办大型公益品牌“七色光计划”以来，聚焦“新绿行动”、“光彩图书馆”、“幸福公益集市”三大公益项目，在教育平权、儿童健康、绿色社区、环境保护、人道救助、文化工程、体育运动等板块进行公益创新，致力搭建一个连接全社会的公益平台，号召人人参与公益，凝聚更大的社会力量，推动社会的点滴进步，让人们的生活更加幸福。 |
| 其中：资金（万元） | 661.21  |                                                                                                                                                                                              |
| 物资折款（万元）  | 144.58  |                                                                                                                                                                                              |
| 惠及人数（人）   | 239,874 | 报告期内，“七色光计划”共计开展 325 次活动，直接及间接参与人数达 239,874 人次。                                                                                                                                              |

具体说明

√适用 □不适用

详见《新城控股 2024 年可持续发展报告》。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用 □不适用

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

具体说明

√适用 □不适用

详见《新城控股 2024 年可持续发展报告》。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

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

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

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

☐ 已达到 ☐ 未达到 ☒ 不适用

**(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响**

☐ 适用 ☒ 不适用

**二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况**

☐ 适用 ☒ 不适用

**三、违规担保情况**

☐ 适用 ☒ 不适用

**四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

☒ 适用 ☐ 不适用

**(一) 审计报告中与持续经营相关的重大不确定性段落的主要内容**

致同在出具的公司 2024 年度审计报告中指出：“如财务报表附注二所述，于 2024 年 12 月 31 日，新城控股公司流动负债超出流动资产 15,066,935,996 元（2023 年 12 月 31 日：17,792,685,982 元）；同日，新城控股公司流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债中相关的有息负债共计 11,988,437,153 元（2023 年 12 月 31 日：20,783,935,656 元）。新城控股公司于 2024 年 12 月 31 日的货币资金余额为 10,295,993,897 元（2023 年 12 月 31 日：18,971,301,140 元），其中包括受限资金 3,699,885,573 元（2023 年 12 月 31 日：6,149,662,374 元）。上述事项，连同财务报表附注二所述的其他事项，表明存在可能导致对新城控股公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。”

**(二) 董事会针对审计意见涉及事项的相关说明**

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

公司董事会已审阅管理层编制的现金流量预测，其涵盖期间自公司在本财务报表报出日起不少于 12 个月的期间。鉴于行业和市场信心有所恢复、全面的政策支持、丰富的流动性管理经验、持续的可融资资源，公司董事会认为公司将能够获得足够的营运资金及融资来源以确保公司于 2024 年 12 月 31 日后 12 个月内能够清偿到期的债务。因此，公司董事会认为采用持续经营基础编制本公司财务报表是恰当的。

**(三) 公司应对措施**

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

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

3、抓住收储政策的落地机会，采用多种方式盘活存量资产，增加现金来源；

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

未来，公司将继续贯彻“地产开发+商业运营”双轮驱动战略，持续推进业务间的优势互补，与时俱进创新产品与业务，实现公司安全、稳定的运营。

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

### (一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

√适用 □不适用

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

#### 流动负债与非流动负债的划分

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

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

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

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

#### 不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理

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

公司自解释第 18 号印发之日起执行该规定，并进行追溯调整。执行解释第 18 号未对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

### (二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

### (三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

√适用 □不适用

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

### (四) 审批程序及其他说明

√适用 □不适用

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

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

|                        | 原聘任                      | 现聘任                  |
|------------------------|--------------------------|----------------------|
| 境内会计师事务所名称             | 普华永道中天会计师事务所<br>(特殊普通合伙) | 致同会计师事务所<br>(特殊普通合伙) |
| 境内会计师事务所报酬             | 490                      | 338                  |
| 境内会计师事务所审计年限           | 9                        | 1                    |
| 境内会计师事务所注册会计师姓名        | /                        | 王龙旷、陈丁丁              |
| 境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限 | /                        | 1                    |

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

☒适用 ☐不适用

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

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

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

☐适用 ☒不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

☒适用 ☐不适用

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

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

☐适用 ☒不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

☐适用 ☒不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

☐适用 ☒不适用

八、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

**九、重大诉讼、仲裁事项**

√ 本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 ☐ 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

**(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的**

√ 适用 ☐ 不适用

| 事项概述及类型                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 查询索引                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>原告支金高向苏州中院起诉公司子公司苏州新城创佳置业有限公司（以下简称“苏州新城”）与苏州碧桂园房地产开发有限公司（以下简称“苏州碧桂园”）、珠海横琴顺碧企业管理中心（有限合伙）、佛山市顺德区共享投资有限公司、沈银龙、陆志文、王雁平、碧桂园地产集团有限公司、第三人苏州金世纪房地产开发有限公司。原告支金高诉讼请求判令被告共同向其支付股权补偿款人民币 2 亿元、承担原告的律师代理费 1,000 万元（暂定）及判令被告共同承担本案诉讼费、保全担保保险费。</p> <p>苏州市中级人民法院一审判决：1、被告苏州新城赔偿原告支金高 13,088.36 万元；2、被告苏州碧桂园对被告苏州新城上述第一项债务中的 6,544.18 万元承担共同赔偿责任；3、被告沈银龙对被告苏州新城上述第一项债务中的 798.39 万元承担补充赔偿责任；4、被告陆志文对被告苏州新城上述第一项债务中的 379.56 万元承担补充赔偿责任；5、被告王雁平对被告苏州新城上述第一项债务中的 130.88 万元承担补充赔偿责任；6、被告碧桂园地产集团有限公司对被告苏州碧桂园的上述第二项债务承担连带清偿责任；7、驳回原告支金高其他诉讼请求。公司因不服一审判决结果，依法向江苏省高级人民法院提起上诉。</p> | <p>请于 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 上查询公告编号为 2023-069 号《公司关于下属子公司涉及诉讼的公告》及 2025-004 号《公司关于下属子公司涉及诉讼的进展公告》。</p> |

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况**

☐ 适用 ☒ 不适用

**(三) 其他说明**

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

**十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明**

√ 适用 ☐ 不适用

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

**十二、重大关联交易****(一) 与日常经营相关的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

☐ 适用 ☒ 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☒适用 ☐不适用

公司第三届董事会第十九次会议审议通过《公司关于 2024 年度日常关联交易预计的议案》，对公司 2024 年度日常关联交易进行总体授权。详见公司于 2023 年 10 月 28 日披露的公告编号为 2023-064 号《公司关于 2024 年度日常关联交易预计的公告》。截至报告期末，上述关联交易授权额度及实际发生金额如下：

| 关联交易类别    | 关联交易内容            | 关联人              | 2024 年预计金额<br>(万元) | 报告期内实际发生金额(万元) |
|-----------|-------------------|------------------|--------------------|----------------|
| 接受劳务      | 物业管理及相关增值服务       | 新城悦服务集团有限公司及其子公司 | 68,000             | 34,254         |
| 房屋租赁及相关服务 | 办公楼/购物中心商铺租赁、商业管理 | 新城发展控股有限公司及其子公司  | 30,000             | 292            |
|           | 办公楼租赁             | 新城悦服务集团有限公司及其子公司 | 600                | 422            |
| 购买商品      | 购买零售商品及员工福利       | 新城发展控股有限公司及其子公司  | 3,000              | 1,507          |
| 合计        |                   |                  | 101,600            | 36,475         |

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

☐适用 ☒不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(四)关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☒ 适用 ☐ 不适用

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

经公司第三届董事会第二十次会议及公司2023年年度股东大会审议通过，为满足公司经营发展需求，公司可在股东大会审议通过之日起18个月内向新城发展及其关联方申请总额不超过等额人民币150亿元的借款额度，借款年利率为不超过8%（不含税金）。公司分别于2024年3月29日及5月30日披露了公告编号为2024-014号《公司关于向关联方借款的关联交易的公告》及编号为2024-029号《公司2023年年度股东大会决议公告》。

截至报告期末，公司向新城发展及其子公司借款余额为人民币 61.74 亿元。

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

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

## 3、临时公告未披露的事项

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

### (六) 其他

☐ 适用 ☒ 不适用

## 十三、重大合同及其履行情况

### (一) 托管、承包、租赁事项

#### 1、托管情况

☐ 适用 ☒ 不适用

#### 2、承包情况

☐ 适用 ☒ 不适用

#### 3、租赁情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 公司对外担保情况（不包括对子公司的担保） |             |                  |             |             |               |            |            |        |                                                                                                                                                  |            |        |        |       |          |      |
|----------------------|-------------|------------------|-------------|-------------|---------------|------------|------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------|--------|-------|----------|------|
| 担保方                  | 担保方与上市公司的关系 | 被担保方             | 担保金额        | 担保余额        | 担保发生日期(协议签署日) | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保类型   | 担保物（如有）                                                                                                                                          | 担保是否已经履行完毕 | 担保是否逾期 | 担保逾期金额 | 反担保情况 | 是否为关联方担保 | 关联关系 |
| 新城控股                 | 公司本部        | 苏州骁竣房地产开发有限公司    | 412,500,000 | 179,586,000 | 2020/7/27     | 2020/7/27  | 2028/11/30 | 连带责任担保 | 【不动产权第 7013325 号】                                                                                                                                | 否          | 否      | 0      | 否     | 是        | 联营公司 |
| 新城控股                 | 公司本部        | 盐城鸿樾房地产开发有限公司    | 183,600,000 | 14,418,006  | 2021/5/17     | 2021/5/17  | 2028/5/21  | 连带责任担保 | 土地使用权【苏（2025）盐城市不动产权第 0007690 号】                                                                                                                 | 否          | 否      | 0      | 否     | 是        | 联营公司 |
| 新城控股                 | 公司本部        | 盐城濮东房地产开发有限公司    | 350,000,000 | 104,988,380 | 2021/12/15    | 2021/12/15 | 2029/6/12  | 连带责任担保 | 土地使用权【苏（2021）盐城市不动产权第 0140699 号】、常州新城鸿茂房地产开发有限公司持有的盐城濮东房地产开发有限公司 80%股权质押（质押担保金额不超过 8 亿）                                                          | 否          | 否      | 0      | 否     | 是        | 联营公司 |
| 新城控股                 | 公司本部        | 常州恒劲房地产开发有限公司    | 313,600,000 | 72,520,000  | 2021/12/8     | 2021/12/8  | 2028/12/8  | 连带责任担保 | 项目剩余未售住宅抵押                                                                                                                                       | 否          | 否      | 0      | 是     | 是        | 联营公司 |
| 新城控股                 | 公司本部        | 淮安新美龙置业有限公司      | 533,680,000 | 340,221,000 | 2022/12/28    | 2022/12/28 | 2030/6/21  | 连带责任担保 | 不动产权证书号：苏（2021）淮安市不动产权第 0118868 号、第 0118873 号、第 0118859 号；涟水县红日大道南侧南京路东侧吾悦广场 84386.75 平方米                                                        | 否          | 否      | 0      | 否     | 是        | 合营公司 |
| 新城控股                 | 公司本部        | 常州绿都房地产有限公司      | 323,400,000 | 176,696,970 | 2023/1/16     | 2023/1/16  | 2032/1/15  | 连带责任担保 | 项目公司 09 地块抵押【苏（2022）常州市不动产权第 0163111 号】                                                                                                          | 否          | 否      | 0      | 否     | 是        | 联营公司 |
| 新城控股                 | 公司本部        | 常州环龙星辰置业有限公司     | 377,300,000 | 48,020,000  | 2023/8/25     | 2023/8/25  | 2028/8/25  | 连带责任担保 | 苏（2023）常州市不动产权第 0067797 号项目土地抵押                                                                                                                  | 否          | 否      | 0      | 否     | 是        | 其他   |
| 新城控股                 | 公司本部        | 张家港恒旭房地产开发有限公司   | 129,500,000 | 47,334,000  | 2023/12/29    | 2024/1/2   | 2029/1/2   | 连带责任担保 | 项目剩余未售住宅抵押                                                                                                                                       | 否          | 否      | 0      | 否     | 是        | 联营公司 |
| 新城控股                 | 公司本部        | 泰州城茂房地产开发有限公司    | 742,500,000 | 218,418,750 | 2021/6/26     | 2021/6/26  | 2029/6/16  | 连带责任担保 | 土地使用权【苏（2021）泰州市不动产权第 0025290 号、第 0026168 号、第 0025321 号、第 0025639 号】、被担保方股权                                                                      | 否          | 否      | 0      | 否     | 是        | 其他   |
| 新城控股                 | 公司本部        | 惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司 | 343,000,000 | 124,891,200 | 2021/7/20     | 2021/7/20  | 2032/7/30  | 连带责任担保 | 被担保人 100%股权，惠州亿昌房地产开发有限公司持有广州市方圆乐杰实业投资有限公司 49%股权、粤（2020）博罗县不动产权第 0090638 号、广州新城鸿锐房地产开发有限公司所持惠州亿昌房地产开发有限公司 10%股权、广州鼎佳房地产有限公司所持惠州亿昌房地产开发有限公司 90%股权 | 否          | 否      | 0      | 否     | 是        | 联营公司 |
| 新城控股                 | 公司本部        | 广州鼎佳房地产有限公司      | 552,530,000 | 442,024,000 | 2022/12/31    | 2022/12/31 | 2025/12/31 | 连带责任担保 | 广州新城鸿泽房地产开发有限公司持有的正盛（广州）置业发展有限公司 49%股权                                                                                                           | 否          | 否      | 0      | 否     | 是        | 联营公司 |
| 新城控股                 | 公司本部        | 广州亿昌企业管理有限公司     | 470,000,000 | 341,247,000 | 2023/1/16     | 2023/1/16  | 2026/1/16  | 连带责任担保 | 广州亿昌企业管理有限公司持有的广州恒耀企业管理有限公司 51%股权、不动产【苏（2022）如皋市不动产权第 0006066 号】，如皋创隽房地产经营有限公司 100%股权质押，如皋新城吾悦商业管理有限公司 100%股权质押；如皋吾悦广场应收账款质押                     | 否          | 否      | 0      | 否     | 是        | 联营公司 |

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

|                           |             |                   |               |             |               |            |            |        |                                                                      |            |        |        |       |          |      |
|---------------------------|-------------|-------------------|---------------|-------------|---------------|------------|------------|--------|----------------------------------------------------------------------|------------|--------|--------|-------|----------|------|
| 新城控股                      | 公司本部        | 泰安新城鸿璟房地产开发有限公司   | 125,000,000   | 24,000,000  | 2021/7/28     | 2021/7/28  | 2027/7/26  | 连带责任担保 | 土地使用权【产权证号：鲁（2021）泰安市不动产权第 0028627 号】                                | 否          | 否      | 0      | 否     | 是        | 联营公司 |
| 新城控股                      | 公司本部        | 乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司 | 605,000,000   | 290,521,000 | 2024/8/14     | 2024/8/14  | 2037/8/14  | 连带责任担保 | 乌鲁木齐会展吾悦广场不动产抵押                                                      | 否          | 否      | 0      | 否     | 是        | 合营公司 |
| 新城控股                      | 公司本部        | 乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司 | 660,000,000   | 32,430,624  | 2024/11/26    | 2024/11/26 | 2034/12/31 | 连带责任担保 | 乌鲁木齐高新吾悦广场在建工程抵押                                                     | 否          | 否      | 0      | 否     | 是        | 联营公司 |
| 新城控股                      | 公司本部        | 绍兴驭远置业有限公司        | 198,000,000   | 49,233,129  | 2021/4/25     | 2021/4/25  | 2027/2/23  | 连带责任担保 | 浙（2021）绍兴市不动产权第 0012212                                              | 否          | 否      | 0      | 否     | 是        | 联营公司 |
| 新城控股                      | 公司本部        | 南昌聚帆房地产开发有限公司     | 699,300,000   | 254,825,664 | 2021/10/11    | 2021/10/11 | 2028/4/10  | 连带责任担保 | 不动产【赣（2021）南昌市不动产权第 0082425 号、第 0082423 号、第 0082426 号、第 0082417 号】   | 否          | 否      | 0      | 否     | 是        | 联营公司 |
| 新城控股                      | 公司本部        | 温州新城恒裕房地产开发有限公司   | 450,000,000   | 256,647,100 | 2021/10/18    | 2021/10/18 | 2027/10/17 | 连带责任担保 | 土地使用权【产权证号：浙（2021）温州市不动产权第 0051125 号】、项目公司 100%股权质押                  | 否          | 否      | 0      | 否     | 是        | 合营公司 |
| 报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）   |             |                   |               |             |               |            |            |        | 750,007,624                                                          |            |        |        |       |          |      |
| 报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保） |             |                   |               |             |               |            |            |        | 3,018,022,822                                                        |            |        |        |       |          |      |
| 公司及其子公司对子公司的担保情况          |             |                   |               |             |               |            |            |        |                                                                      |            |        |        |       |          |      |
| 担保方                       | 担保方与上市公司的关系 | 被担保方              | 担保金额          | 担保余额        | 担保发生日期（协议签署日） | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保类型   | 担保物（如有）                                                              | 担保是否已经履行完毕 | 担保是否逾期 | 担保逾期金额 | 反担保情况 | 是否为关联方担保 | 关联关系 |
| 新城控股                      | 公司本部        | 上海新城创域房地产有限公司     | 700,000,000   | 580,000,000 | 2020/12/15    | 2020/12/15 | 2035/12/14 | 连带责任担保 | 新城控股大厦 AB 座                                                          | 否          | 否      | 0      | 否     | 是        | 子公司  |
| 新城控股                      | 公司本部        | 张家港新城恒泰房地产开发有限公司  | 200,000,000   | 18,790,000  | 2021/6/22     | 2021/6/22  | 2025/6/7   | 连带责任担保 | 项目公司股权质押                                                             | 否          | 否      | 0      | 否     | 是        | 子公司  |
| 新城控股                      | 公司本部        | 苏州丰盛房地产开发有限公司     | 3,800,000,000 | 520,000,000 | 2019/12/27    | 2019/12/27 | 2030/5/27  | 连带责任担保 | 项目用地抵押+项目公司股权质押                                                      | 否          | 否      | 0      | 否     | 是        | 子公司  |
| 新城控股                      | 公司本部        | 淮安新城开起房地产有限公司     | 220,000,000   | 105,559,600 | 2021/9/15     | 2021/9/15  | 2029/7/30  | 连带责任担保 | 不动产【苏（2021）涟水县不动产权第 0017360 号】及在建工程                                  | 否          | 否      | 0      | 否     | 是        | 子公司  |
| 新城控股                      | 公司本部        | 南通恒宇房地产开发有限公司     | 600,000,000   | 180,000,000 | 2021/12/2     | 2021/12/2  | 2029/5/2   | 连带责任担保 | 项目二期用地抵押                                                             | 否          | 否      | 0      | 否     | 是        | 子公司  |
| 新城控股                      | 公司本部        | 苏州丰盛房地产开发有限公司     | 700,000,000   | 563,500,000 | 2022/6/23     | 2022/6/23  | 2033/6/23  | 连带责任担保 | 苏州高铁吾悦广场                                                             | 否          | 否      | 0      | 否     | 是        | 子公司  |
| 新城控股                      | 公司本部        | 苏州丰盛房地产开发有限公司     | 1,080,000,000 | 40,000,000  | 2022/6/24     | 2022/6/24  | 2027/6/24  | 连带责任担保 | 项目用地抵押（五六号地块）、湖州酒店                                                   | 否          | 否      | 0      | 否     | 是        | 子公司  |
| 新城控股                      | 公司本部        | 吴江恒力地产有限公司        | 405,000,000   | 84,000,000  | 2023/6/29     | 2023/6/29  | 2031/6/28  | 连带责任担保 | 项目用地（五七期抵押）                                                          | 否          | 否      | 0      | 否     | 是        | 子公司  |
| 新城控股                      | 公司本部        | 上海嘉牧投资管理有限公司      | 350,000,000   | 300,000,000 | 2021/2/5      | 2021/2/5   | 2036/2/1   | 连带责任担保 | 新城控股大厦 B 座                                                           | 否          | 否      | 0      | 否     | 是        | 子公司  |
| 新城控股                      | 公司本部        | 张家港万博经营管理有限公司     | 400,000,000   | 270,000,000 | 2020/3/24     | 2020/3/24  | 2032/3/24  | 连带责任担保 | 【苏（2017）张家港市不动产权第 0011390 号、0011385 号、0011389 号、0011382 号、0011387 号】 | 否          | 否      | 0      | 否     | 是        | 子公司  |
| 新城控股                      | 公司本部        | 上海迪裕商业经营管理有限公司    | 550,000,000   | 405,000,000 | 2020/1/10     | 2020/1/10  | 2032/1/6   | 连带责任担保 | 上海青浦吾悦广场                                                             | 否          | 否      | 0      | 否     | 是        | 子公司  |

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

|      |      |                   |               |             |            |            |            |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |   |   |   |   |   |     |
|------|------|-------------------|---------------|-------------|------------|------------|------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|---|-----|
| 新城控股 | 公司本部 | 盐城新城鸿博房产经营管理有限公司  | 300,000,000   | 192,500,100 | 2021/4/12  | 2021/4/12  | 2032/4/11  | 连带责任担保 | 不动产【苏（2020）盐城市不动产权第 0136006 号、0077311 号、0077310 号、0077188 号】                                                                                                                                                                                                                                        | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 上海迪裕商业经营管理有限公司    | 100,000,000   | 99,000,000  | 2022/9/8   | 2022/9/8   | 2037/11/29 | 连带责任担保 | 上海青浦吾悦广场                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 常州新城宏吴商业管理有限公司    | 1,080,000,000 | 990,000,000 | 2023/5/25  | 2023/6/6   | 2041/6/6   | 连带责任担保 | 武进吾悦广场商业综合体（101-501）抵押                                                                                                                                                                                                                                                                              | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 苏州隆盛吾悦商业经营管理有限公司  | 420,000,000   | 409,500,000 | 2024/4/9   | 2024/4/9   | 2037/4/11  | 连带责任担保 | 吴江吾悦广场                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 昆山新城创宏房地产有限公司     | 480,000,000   | 470,400,000 | 2024/5/1   | 2024/5/1   | 2047/4/25  | 连带责任担保 | 昆山吾悦广场                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 常州新城万盛商业管理有限公司    | 900,000,000   | 850,500,000 | 2024/5/21  | 2024/5/21  | 2037/5/21  | 连带责任担保 | 常州吾悦国际广场                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 常州金坛万博房产经营管理有限公司  | 650,000,000   | 635,000,000 | 2024/5/11  | 2024/5/11  | 2042/5/24  | 连带责任担保 | 金坛吾悦广场                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 常州新城鸿兴商业经营管理有限公司  | 650,000,000   | 480,000,000 | 2020/10/12 | 2020/10/12 | 2030/10/11 | 连带责任担保 | 不动产【苏（2022）常州市不动产权第 050543 号】、MILLION ACHIEVEMENT PTE.LTD 持有的被担保方股权                                                                                                                                                                                                                                 | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 苏州丰盛房地产开发有限公司     | 360,000,000   | 340,000,000 | 2024/8/20  | 2024/8/20  | 2030/8/19  | 连带责任担保 | 泰兴悦盛房地产开发有限公司股权 100%让与担保。泰兴悦盛、泰兴商管应收账款质押。不动产抵押：苏（2019）泰兴市不动产权第 0026470、0026505、0026491、0026486、0026485、0026493、0026503、0026520、0026500、0026498、0026496、0026495、0026472、0026483、0026475、0026514、0026504、0026477、0026478、0026517、0026516、0026479、0026480、0026476 号。泰兴商管公司股权 100%质押。新城控股、新城企管、泰兴商管提供担保 | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 兴化新城恒昇商业运营管理有限公司  | 350,000,000   | 350,000,000 | 2024/10/29 | 2024/10/29 | 2034/6/30  | 连带责任担保 | 兴化吾悦广场不动产                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 东台市新城恒荣房产经营管理有限公司 | 380,000,000   | 380,000,000 | 2024/12/20 | 2024/12/20 | 2042/12/8  | 连带责任担保 | 不动产【苏（2024）东台市不动产权第 1433062 号、第 1432949 号、第 1432948 号、第 1433379 号、第 1432951 号、第 1432950 号、第 1415235 号】                                                                                                                                                                                              | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 淮安新城鸿盛房产经营管理有限公司  | 390,000,000   | 390,000,000 | 2024/12/28 | 2024/12/28 | 2037/12/27 | 连带责任担保 | 不动产【苏（2020）淮安市不动产权第 0062961 号、第 0062943 号、第 0062960 号】                                                                                                                                                                                                                                              | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 石家庄新城鸿泽房地产开发有限公司  | 650,000,000   | 100,000,000 | 2020/12/14 | 2020/12/14 | 2028/12/13 | 连带责任担保 | 不动产【冀（2020）正定县不动产权第 0002328 号、冀（2020）正定县不动产权第 0002329 号】；被担保方 100%股权                                                                                                                                                                                                                                | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 天津新城鸿盛房地产开发有限公司   | 683,400,000   | 95,458,992  | 2020/7/22  | 2020/7/22  | 2026/7/22  | 连带责任担保 | 土地使用权【产权证号：津（2020）保税区不动产权第 1002274 号】                                                                                                                                                                                                                                                               | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 天津鸿昇房地产开发有限公司     | 300,000,000   | 159,900,000 | 2021/2/2   | 2021/2/2   | 2027/2/1   | 连带责任担保 | 土地使用权【产权证号：津（2020）北辰区不动产权第 1029175 号】                                                                                                                                                                                                                                                               | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 郑州隆城吾悦房地产开发有限公司   | 500,000,000   | 33,800,000  | 2021/12/20 | 2021/12/28 | 2028/6/28  | 连带责任担保 | 土地使用权【产权证号：豫（2018）荥阳市不动产权第 0010567 号】                                                                                                                                                                                                                                                               | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

|      |      |                      |               |             |            |            |            |        |                                                                                                                                                                             |   |   |   |   |   |     |
|------|------|----------------------|---------------|-------------|------------|------------|------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|---|-----|
| 新城控股 | 公司本部 | 沧州新城鸿泰房地产开发有限公司      | 300,000,000   | 214,790,000 | 2022/6/22  | 2022/6/24  | 2028/6/18  | 连带责任担保 | 不动产【冀（2021）沧州市不动产权第 0038936 号】，新城控股提供保证担保                                                                                                                                   | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 安阳新城鸿麒房地产开发有限公司      | 330,000,000   | 111,910,000 | 2022/12/31 | 2022/12/31 | 2026/1/5   | 连带责任担保 | 豫（2022）荥阳市不动产权第 0017430 号                                                                                                                                                   | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 沧州市新城悦盛房地产开发有限公司     | 100,000,000   | 70,000,000  | 2023/6/21  | 2023/7/5   | 2031/6/20  | 连带责任担保 | 不动产【冀（2021）沧州市不动产权第 0038936 号】，新城控股提供保证担保                                                                                                                                   | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 天津新城悦荣房地产开发有限公司      | 190,000,000   | 59,800,000  | 2024/2/28  | 2024/3/4   | 2029/7/3   | 连带责任担保 | 土地使用权【产权证号：津（2019）武清区不动产权第 1049001 号】                                                                                                                                       | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 天津鸿悦商业管理有限公司         | 490,000,000   | 368,103,700 | 2021/12/21 | 2022/3/15  | 2034/12/6  | 连带责任担保 | 津（2020）津南区不动产权第 1030285 号、第 1034797 号；津（2021）津南区不动产权第 1011795 号                                                                                                             | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 唐山恒荣商业管理有限公司         | 380,000,000   | 340,000,000 | 2022/8/22  | 2022/8/22  | 2035/8/14  | 连带责任担保 | 不动产【冀（2021）唐山市不动产权第 0054387 号】：新城控股集团股份有限公司连带责任保证担保；唐山亿茂房地产开发有限公司应收物业租金质押担保；唐山吾悦商业管理有限公司应收物业管理费质押担保；唐山恒荣商业管理有限公司应收物业租金质押担保                                                  | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司 | 270,000,000   | 257,000,000 | 2023/6/12  | 2023/6/12  | 2036/6/12  | 连带责任担保 | 【不动产权第 1148487 号、1148486 号、1148489 号】：新城控股集团股份有限公司连带责任保证担保；天津市滨海新区悦鑫房地产开发有限公司应收物业租金质押担保；天津滨海新区新城商业管理有限公司应收物业管理费质押担保；被担保方 100%股权                                             | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 天津新城悦达房地产开发有限公司      | 230,000,000   | 219,500,000 | 2023/9/14  | 2023/9/15  | 2033/9/13  | 连带责任担保 | 津（2023）宁河区不动产权第 0012893 号                                                                                                                                                   | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 天津鸿悦商业管理有限公司         | 490,000,000   | 69,600,000  | 2024/1/12  | 2024/1/12  | 2036/12/20 | 连带责任担保 | 津（2020）津南区不动产权第 1030285 号、第 1034797 号；津（2021）津南区不动产权第 1011795 号                                                                                                             | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 天津新城恒晟房地产开发有限公司      | 1,300,000,000 | 95,000,000  | 2021/10/27 | 2021/10/27 | 2027/10/26 | 连带责任担保 | 土地使用权【产权证号：津（2021）武清区不动产权第 1022361 号】：项目公司 100%股权                                                                                                                           | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 天津新城万嘉房地产开发有限公司      | 695,694,399   | 373,169,288 | 2023/5/12  | 2023/5/12  | 2028/5/31  | 连带责任担保 | 无                                                                                                                                                                           | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 昆明悦宸房地产开发有限公司        | 1,080,000,000 | 85,100,000  | 2020/9/7   | 2020/9/7   | 2028/3/7   | 连带责任担保 | 【云（2020）晋宁区不动产权第 0001740 号、0001739 号、0001737 号】，被担保方 100%股权质押                                                                                                               | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 昆明安宁新城鸿晟房地产开发有限公司    | 600,000,000   | 166,500,000 | 2021/4/11  | 2021/4/11  | 2029/10/10 | 连带责任担保 | 不动产【云（2021）安宁市第 0000738 号、第 0000740 号】：晋宁吾悦广场大商业抵押（展期新增），被担保方 100%股权质押                                                                                                      | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 惠州俊安实业有限公司           | 660,000,000   | 164,280,000 | 2021/7/22  | 2021/7/22  | 2029/9/21  | 连带责任担保 | 广州鼎佳房地产有限公司持有的广州鼎鸿房地产有限公司 100%股权、广州鼎鸿房地产有限公司持有的被担保方的 80%股权、不动产【桂（2021）贵港市不动产权第 0014363 号、第 0014360 号】、新城控股集团企业管理有限公司持有的贵港恒悦商业管理有限公司 100%股权，贵港亿博房地产开发有限公司从“吾悦广场”取得的全部租金收入质押。 | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

|      |      |                  |               |             |            |            |            |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |   |   |   |   |   |     |
|------|------|------------------|---------------|-------------|------------|------------|------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|---|-----|
| 新城控股 | 公司本部 | 贵州新城鸿裕房地产开发有限公司  | 1,200,000,000 | 322,100,000 | 2021/9/30  | 2021/9/30  | 2030/5/15  | 连带责任担保 | 不动产【黔（2021）贵阳市不动产权第 0123072 号、第 0090012 号、第 00093704 号】【黔（2022）贵阳市不动产权第 0041557 号】；新城控股集团企业管理有限公司以其持有的贵州新城鸿裕房地产开发有限公司 60%股权                                                                                                                                                                                                                                    | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 贵州新城鸿嘉房地产开发有限公司  | 490,000,000   | 158,000,000 | 2023/9/12  | 2023/9/19  | 2029/9/18  | 连带责任担保 | 【黔（2022）经开区不动产权第 0004627 号】、【黔（2021）经开区不动产权第 0011421 号、第 0011422 号、第 0003729 号】、【黔（2021）清镇市不动产权第 0013002 号、第 0013001 号、第 0013008 号、第 0012983 号、第 0012976 号、第 0012982 号】                                                                                                                                                                                        | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 六盘水新城悦嘉房地产开发有限公司 | 100,000,000   | 25,965,900  | 2024/5/30  | 2024/5/30  | 2029/11/23 | 连带责任担保 | 新城凤凰台三期（27-29 号楼）在建工程抵押（含房屋及应分摊的国有土地使用权）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 桂林新城鸿晟商业管理有限公司   | 120,000,000   | 120,000,000 | 2020/12/27 | 2020/12/27 | 2030/12/26 | 连带责任担保 | 不动产【桂（2020）临桂区不动产权第 0012201 号、第 0012132 号】                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 桂林新城鸿晟商业管理有限公司   | 120,000,000   | 103,000,000 | 2020/12/28 | 2020/12/28 | 2030/12/27 | 连带责任担保 | 不动产【桂（2020）临桂区不动产权第 0012201 号、第 0012132 号】                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 海口新城万博房产经营管理有限公司 | 600,000,000   | 486,000,000 | 2023/5/24  | 2023/5/24  | 2034/5/24  | 连带责任担保 | 不动产【琼（2017）海口市不动产权第 0112926/0112929/0112932/0112933/0112935/0112937/0112938/0112939 号】、被担保方 100%股权质押，6 亿租金应收账款质押，3 亿管理费应收账款质押                                                                                                                                                                                                                                  | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 肇庆亿博房地产开发有限公司    | 270,000,000   | 245,000,000 | 2023/12/20 | 2024/1/12  | 2034/12/10 | 连带责任担保 | 【粤（2022）四会市不动产权第 0031541 号-639 号、第 0032654 号】、桂林停车楼抵押【产证号：桂（2020）临桂区不动产权第 0012177 号、第 0012178 号、第 0012136 号、第 0012109 号、第 0012188 号、第 0012125 号】；肇庆市四会吾悦商业管理有限公司及肇庆亿博房地产开发有限公司应收账款质押；云浮吾悦广场应收账款质押；上海新城万圣企业管理有限公司及新城控股集团企业管理有限公司持有的肇庆亿博房地产公司 100%股权，保山云（2022）隆阳区不动产权第 0012416 号、云（2022）隆阳区不动产权第 0012410 号、云（2022）隆阳区不动产权第 0012414 号、云（2022）隆阳区不动产权第 0012413 号抵押 | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 南宁悦泽房地产开发有限公司    | 350,000,000   | 336,250,000 | 2024/4/19  | 2024/4/19  | 2037/4/19  | 连带责任担保 | 南宁吾悦广场商业及地下停车场【桂（2019）南宁市不动产权第 0304122 号、第 0304289 号、第 0304395 号】；南宁新城吾悦商业管理有限公司 100%股权质押；南宁悦泽房地产开发有限公司 100%股权质押；南宁吾悦房地产开发有限公司 100%股权质押；南宁吾悦广场应收账款质押                                                                                                                                                                                                           | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 昆明吾悦商业管理有限公司     | 10,000,000    | 5,000,000   | 2024/4/25  | 2024/4/25  | 2028/1/24  | 连带责任担保 | 云（2021）呈贡区不动产权第 0453899 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 昆明万博吾悦商业管理有限公司   | 20,000,000    | 10,000,000  | 2024/4/25  | 2024/4/25  | 2028/1/24  | 连带责任担保 | 云（2021）呈贡区不动产权第 0453899 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

|      |      |                  |             |             |            |            |            |        |                                                                                                                                                                                                                                              |   |   |   |   |   |     |
|------|------|------------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|---|-----|
| 新城控股 | 公司本部 | 昆明新城悦安房地产发展有限公司  | 420,000,000 | 415,500,000 | 2024/8/2   | 2024/8/2   | 2039/7/31  | 连带责任担保 | 1. 抵押物：昆明五华吾悦广场地下-1 层商铺【权证号：云（2019）五华区不动产权第 0464684 号】，昆明五华吾悦广场 1-6 层【权证号：云（2019）五华区不动产权第 0464693 号】，以及地下室 484 个车位； 2. 股权及应收账款质押：产权股东公司新城万博置业有限公司持有的 100%股权质押登记，五华吾悦广场应收账款质押。 3. 保证：昆明新城吾悦房地产发展有限公司、昆明吾悦商业管理有限公司、新城控股集团股份有限公司提供全额全程连带责任保证担保。 | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 钦州鸿悦商业管理有限公司     | 220,000,000 | 220,000,000 | 2024/11/15 | 2024/11/15 | 2034/11/10 | 连带责任担保 | 不动产【桂（2020）钦州市不动产权第 0013447 号、第 0013803 号、第 0013805 号、第 0013830 号、第 0013832 号、第 0013833 号、第 0013834 号】、被担保方 100%股权，新城控股集团股份有限公司、新城控股集团企业管理有限公司、钦州鸿悦商业管理有限公司、钦州新城万博房地产开发有限公司提供担保。                                                             | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 遵义新城恒昇商业经营管理有限公司 | 400,000,000 | 400,000,000 | 2024/12/5  | 2024/12/5  | 2036/11/29 | 连带责任担保 | 黔（2021）遵义市不动产权第 0075286 号；遵义新城恒昇商业经营管理有限公司、遵义吾悦商业管理有限公司股权质押；新城控股集团股份有限公司、遵义吾悦商业管理有限公司提供连带担保。                                                                                                                                                 | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 常德新城鸿隆房地产开发有限公司  | 500,000,000 | 151,500,000 | 2022/2/17  | 2022/2/17  | 2026/2/17  | 连带责任担保 | 湘 2021 鼎城区不动产证第 0000968 号                                                                                                                                                                                                                    | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 湘潭和宇置业有限公司       | 100,000,000 | 50,000,000  | 2022/9/8   | 2022/9/8   | 2027/9/7   | 连带责任担保 | 无                                                                                                                                                                                                                                            | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 大冶新城恒悦房地产开发有限公司  | 50,000,000  | 50,000,000  | 2022/12/29 | 2022/12/29 | 2028/1/10  | 连带责任担保 | 无                                                                                                                                                                                                                                            | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 湘潭和宇置业有限公司       | 30,000,000  | 27,000,000  | 2024/1/25  | 2024/1/25  | 2029/1/25  | 连带责任担保 | 湘 2023 湘潭市不动产权第 0062888 号                                                                                                                                                                                                                    | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 娄底新城恒辉房地产开发有限公司  | 270,000,000 | 191,500,000 | 2023/12/29 | 2024/1/2   | 2027/1/2   | 连带责任担保 | 湘（2021）永州市不动产权第 2028856 号土地及在建工程；湘（2024）娄底市不动产权第 0003787 号                                                                                                                                                                                   | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 鄂州新城鸿隆房地产开发有限公司  | 100,000,000 | 49,441,201  | 2024/6/12  | 2024/6/12  | 2027/5/19  | 连带责任担保 | 鄂（2021）鄂州市不动产权第 0002633 号在建工程                                                                                                                                                                                                                | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 长沙鸿拓商业经营管理有限责任公司 | 450,000,000 | 423,750,000 | 2024/3/6   | 2024/3/6   | 2034/12/25 | 连带责任担保 | 湘（2024）长沙市不动产证明第 0046903 号；湘（2024）宁乡市不动产证明第 0007428 号                                                                                                                                                                                        | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 长沙悦顺商业经营管理有限公司   | 800,000,000 | 777,780,315 | 2024/7/31  | 2024/7/31  | 2039/7/31  | 连带责任担保 | 湘（2022）长沙县不动产权第 0039567/0039569/0039587/0039571/0039585/0039570/0039572/0039568/0039586/0039584/0039583 号                                                                                                                                    | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 随州恒锐房产经营有限公司     | 180,000,000 | 180,000,000 | 2024/9/2   | 2024/9/2   | 2026/8/28  | 连带责任担保 | 鄂（2024）随州市不动产权第 0008484 号至鄂（2024）随州市不动产权第 0008792 号、鄂（2021）随州市不动产权第 0047118 号、0047117 号、0047057 号、0047056 号、0047052 号、0047050 号                                                                                                              | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 荆州新城恒勋商业运营管理有限公司 | 480,000,000 | 480,000,000 | 2024/12/11 | 2024/12/11 | 2036/12/2  | 连带责任担保 | 鄂（2021）荆州市不动产权第 0052746 号、0052744 号、0052742 号、0052749 号、0052759 号、0052764 号）                                                                                                                                                                 | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

|      |      |                  |               |             |            |            |            |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |   |   |   |   |   |     |
|------|------|------------------|---------------|-------------|------------|------------|------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|---|-----|
| 新城控股 | 公司本部 | 鄂州新城吾悦商业管理有限公司   | 150,450,000   | 150,450,000 | 2024/12/11 | 2024/12/11 | 2026/12/10 | 连带责任担保 | 鄂(2023)鄂州市不动产权第 0006970 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 淄博新城鸿拓房地产开发有限公司  | 300,000,000   | 164,100,000 | 2023/6/28  | 2023/6/28  | 2028/9/28  | 连带责任担保 | 土地使用权【产权证号：鲁（2023）淄博周村区不动产权第 0007319、0007939 号、鲁（2020）诸城市不动产权第 0003224 号】，商业房地产【产权证号：鲁（2024）淄博周村区不动产权第 0000873、0000875、0000898、0000905、0000906 号】，被担保方 100%股权                                                                                                                                                                 | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 济宁新城恒达商业经营管理有限公司 | 290,000,000   | 275,998,200 | 2024/5/31  | 2024/5/31  | 2032/5/31  | 连带责任担保 | 不动产【鲁（2022）济宁市不动产权第 0022776 号、第 0022781 号、第 0022816 号、第 0022831 号、第 0022847 号、第 0022842 号、第 0022840 号】；济宁吾悦商业管理有限公司、济宁新城悦盛置业有限公司提供保证担保；济宁吾悦商业管理有限公司、济宁新城悦盛置业有限公司提供应收账款质押担保                                                                                                                                                    | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 滨州新城鸿睿房地产开发有限公司  | 150,000,000   | 133,500,000 | 2024/7/12  | 2024/7/12  | 2029/7/12  | 连带责任担保 | 不动产抵押：鲁（2023）滨州市不动产权第 0002553 号 不动产抵押：鲁（2023）滨州市不动产权第 0002440 号 新城控股集团股份有限公司和滨州市滨城区悦盛商业管理有限公司提供保证                                                                                                                                                                                                                             | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 临沂悦鸿商业经营管理有限公司   | 350,000,000   | 350,000,000 | 2024/8/2   | 2024/7/24  | 2037/7/23  | 连带责任担保 | 鲁（2019）临沂市不动产权第 0107980 号抵押；临沂新城吾悦商业管理有限公司股权质押、持有的临沂吾悦广场租金收入和管理费质押；临沂悦鸿商业经营管理有限公司股权质押、持有的临沂吾悦广场租金收入质押；临沂新城吾悦商业管理有限公司、新城控股集团股份有限公司提供担保。                                                                                                                                                                                        | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 泰安恒泰商业经营管理有限公司   | 324,000,000   | 307,800,000 | 2024/7/5   | 2024/7/5   | 2037/7/5   | 连带责任担保 | 不动产【鲁（2021）泰安市不动产权第 0227981 号】，新城控股及富域发展分别按照 81%、19%提供保证担保，泰安新城悦盛房地产开发有限公司及泰安吾悦商业管理有限公司提供保证担保。                                                                                                                                                                                                                                | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 东营新城鸿熠房地产开发有限公司  | 300,000,000   | 292,500,000 | 2024/8/12  | 2024/8/12  | 2034/8/12  | 连带责任担保 | 不动产抵押：【鲁（2024）东营市不动产权第 0032690 号】 【鲁（2024）东营市不动产权第 0032691 号】 【鲁（2024）东营市不动产权第 0032692 号】 【鲁（2024）东营市不动产权第 0032693 号】 【鲁（2024）东营市不动产权第 0032694 号】 【鲁（2024）东营市不动产权第 0032702 号】 【鲁（2024）东营市不动产权第 0032703 号】 【鲁（2024）东营市不动产权第 0032704 号】 【鲁（2024）东营市不动产权第 0032705 号】 【鲁（2024）东营市不动产权第 0032706 号】 新城控股集团股份有限公司和东营新城吾悦商业管理有限公司提供保证 | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 东营新城鸿熠房地产开发有限公司  | 100,000,000   | 41,394,456  | 2024/9/25  | 2024/9/25  | 2027/12/31 | 连带责任担保 | 土地使用权【产权证号：鲁（2022）东营市不动产权第 0009364 号】、新城控股集团股份有限公司提供保证                                                                                                                                                                                                                                                                        | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 西宁鸿悦房地产开发有限公司    | 1,200,000,000 | 143,750,000 | 2020/12/21 | 2020/12/21 | 2025/6/22  | 连带责任担保 | 青(2020)西宁市不动产权第 0051949 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

|      |      |                     |               |             |            |            |            |        |                                                                                                                                 |   |   |   |   |   |     |
|------|------|---------------------|---------------|-------------|------------|------------|------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|---|-----|
| 新城控股 | 公司本部 | 重庆市江津区新城鸿达房地产开发有限公司 | 800,000,000   | 430,700,000 | 2022/8/12  | 2022/8/12  | 2025/7/19  | 连带责任担保 | 江津吾悦广场、渝北中央公园 9-15 层、渝北吾悦广场地下车库                                                                                                 | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 重庆恒璞房地产开发有限公司       | 364,500,000   | 189,000,000 | 2022/6/16  | 2022/6/16  | 2028/6/15  | 连带责任担保 | 【渝（2021）万州区不动产权第 001242650 号】土地使用权，四川广安吾悦大商业第 1、2、4 层，昭通吾悦广场 5 层                                                                | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 大同新城悦盛房地产开发有限公司     | 15,450,000    | 15,450,000  | 2022/12/29 | 2022/12/29 | 2025/9/29  | 连带责任担保 | 不动产【土地证：晋（2019）大同市不动产权第 0053403 号】及在建工程                                                                                         | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 沈阳旭盛经营管理有限公司        | 556,000,000   | 483,790,000 | 2022/6/16  | 2022/6/16  | 2032/6/15  | 连带责任担保 | 被担保方 100%股权、沈阳沈北吾悦广场                                                                                                            | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 宝鸡鸿端经营管理有限公司        | 50,000,000    | 30,000,000  | 2022/8/22  | 2022/8/22  | 2025/8/21  | 连带责任担保 | 宝鸡吾悦一层                                                                                                                          | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 长春鸿晟商业综合体经营管理有限公司   | 560,000,000   | 476,000,000 | 2023/3/23  | 2023/3/29  | 2033/3/26  | 连带责任担保 | 吉（2020）长春市不动产权第 1220768 号、吉（2020）长春市不动产权第 1220763 号                                                                             | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 长春鸿承商业综合体经营管理有限公司   | 400,000,000   | 373,333,400 | 2024/1/8   | 2024/1/8   | 2039/1/7   | 连带责任担保 | 长春北湖吾悦广场                                                                                                                        | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 成都鸿嘉商业管理有限公司        | 650,000,000   | 616,500,000 | 2024/1/12  | 2024/1/12  | 2034/1/11  | 连带责任担保 | 龙泉吾悦广场、鸿嘉公司 100%股权、龙泉商管公司 100%股权、内江吾悦广场、内江旭顺公司 100%股权、内江商管公司 100%股权                                                             | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 重庆鸿素房地产开发有限公司       | 400,000,000   | 400,000,000 | 2024/7/31  | 2024/7/31  | 2039/7/29  | 连带责任担保 | 渝（2023）北碚区不动产权第 001273855/001273857/001273858/001273859/001273860/001273861/001273862/001273863/001273864/001273865/000611107 号 | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 兰州新城顺弘商业管理有限公司      | 700,000,000   | 680,000,000 | 2024/8/1   | 2024/8/3   | 2034/6/21  | 连带责任担保 | 兰州安宁吾悦广场产权抵押                                                                                                                    | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 兰州新城鸿润房地产开发有限公司     | 228,336,500   | 180,000,000 | 2024/8/22  | 2024/8/28  | 2027/8/27  | 连带责任担保 | 安康吾悦广场产权抵押                                                                                                                      | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 重庆新城旭昇商业管理有限公司      | 245,500,000   | 181,740,000 | 2024/9/25  | 2024/9/25  | 2039/9/24  | 连带责任担保 | 重庆大足吾悦广场                                                                                                                        | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 大同新城悦盛房地产开发有限公司     | 16,000,000    | 13,618,100  | 2024/9/28  | 2024/9/28  | 2030/9/28  | 连带责任担保 | 大同吾悦二期住宅项目 131 套住宅                                                                                                              | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 银川新城旭昊商业管理有限公司      | 400,000,000   | 400,000,000 | 2024/10/22 | 2024/10/22 | 2034/10/16 | 连带责任担保 | 银川兴庆吾悦广场产权抵押                                                                                                                    | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 宿迁新城鸿晟房地产开发有限公司     | 750,000,000   | 113,800,000 | 2021/3/29  | 2021/3/29  | 2028/3/21  | 连带责任担保 | 不动产【权证号为苏（2021）宿迁市不动产权第 0007882 号】及在建工程                                                                                         | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 南京新城鸿拓房地产开发有限公司     | 1,000,000,000 | 308,100,000 | 2021/7/27  | 2021/7/27  | 2029/1/26  | 连带责任担保 | 土地使用权【苏（2020）宁江不动产权第 0072218 号】及在建工程、被担保方 100%股权                                                                                | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 南京新盈泽企业管理合伙企业（有限合伙） | 570,400,000   | 28,198,000  | 2022/1/6   | 2022/1/6   | 2025/7/14  | 连带责任担保 | 无                                                                                                                               | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 徐州市贾汪区亿睿房地产开发有限公司   | 300,000,000   | 90,000,000  | 2022/12/29 | 2023/1/18  | 2029/1/13  | 连带责任担保 | 不动产【产权证号：苏（2021）贾汪区不动产权第 0042917 号，0042836 号，0042908 号，0042905 号，0042933 号，0042911 号，0042913 号，                                 | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

|      |      |                  |               |             |            |            |            |        |                                                                                                                                                                   |   |   |   |   |   |     |
|------|------|------------------|---------------|-------------|------------|------------|------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|---|-----|
|      |      |                  |               |             |            |            |            |        | 0042935 号, 0042890 号, 0042938 号, 0042918 号, 0042829 号, 0042931 号】                                                                                                 |   |   |   |   |   |     |
| 新城控股 | 公司本部 | 南京新城恒璟房地产开发有限公司  | 200,000,000   | 200,000,000 | 2023/4/27  | 2023/5/26  | 2029/5/26  | 连带责任担保 | 扬中市新城吾悦商业管理有限公司、扬中市新城悦盛房地产开发有限公司、南京新城恒璟房地产开发有限公司为共同债务人并办理相关抵押登记手续                                                                                                 | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 徐州金宸辉置业有限公司      | 120,000,000   | 40,000,000  | 2024/4/11  | 2024/4/17  | 2028/4/16  | 连带责任担保 | 无                                                                                                                                                                 | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 额上新城恒嘉房地产开发有限公司  | 350,000,000   | 265,000,000 | 2024/5/17  | 2024/5/17  | 2030/4/14  | 连带责任担保 | 吾悦璟府 A 区 11#楼在建工程抵押, 大商业不动产抵押                                                                                                                                     | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 南京新城旭颐养老产业管理有限公司 | 300,000,000   | 260,000,000 | 2023/1/11  | 2023/1/13  | 2041/1/13  | 连带责任担保 | 不动产【产权证号: 苏(2022)宁建不动产权第 0011679 号】新城控股集团企业管理有限公司持有南京新城旭颐养老产业管理有限公司 100%股权质押; 上海新城鸿熙健康管理有限公司持有江苏心颐荟健康产业有限公司 100%股权质押                                              | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 淮南新城吾悦商业管理有限公司   | 30,000,000    | 10,000,000  | 2022/8/12  | 2022/8/12  | 2028/8/12  | 连带责任担保 | 无                                                                                                                                                                 | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 南京新城恒盛商业经营管理有限公司 | 486,000,000   | 442,260,000 | 2022/10/28 | 2022/11/22 | 2035/11/22 | 连带责任担保 | 不动产【产权证号: 苏(2022)宁雨不动产权第 0020081 号】抵押; 新城商业管理集团有限公司持有南京悦盛吾悦商业管理有限公司 100%股权质押; 新城控股集团企业管理有限公司持有南京新城亿博房地产开发有限公司 81%股权质押; 新城控股集团企业管理有限公司持有南京新城恒盛商业经营管理有限公司 81%股权质押   | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 南京新城旭晟商业经营管理有限公司 | 1,000,000,000 | 573,750,000 | 2023/3/8   | 2023/3/10  | 2041/3/9   | 连带责任担保 | 不动产【产权证号: 苏(2022)宁建不动产权第 0019854 号】                                                                                                                               | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 南京新城创置房地产有限公司    | 500,000,000   | 450,500,000 | 2023/6/20  | 2023/6/20  | 2041/6/20  | 连带责任担保 | 不动产【产权证号: 苏(2019)宁鼓不动产权第 0040420 号】抵押; 新城商业管理集团有限公司持有南京新城吾悦商业管理有限公司 100%股权质押; 新城控股集团股份有限公司持有南京新城创置房地产有限公司 10%股权质押; 常州新城房产开发有限公司持有南京新城创置房地产有限公司 90%股权质押            | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 宝应鸿宸商业经营管理有限公司   | 350,000,000   | 189,296,000 | 2020/12/14 | 2020/12/14 | 2030/12/14 | 连带责任担保 | 【不动产证: 苏(2020)宝应县不动产权第 0006938 号、第 0006939 号、第 0006940 号、第 0006941 号、第 0006901 号、第 0006937 号、第 0006902 号】                                                         | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 阜阳新城吾悦商业管理有限公司   | 45,000,000    | 45,000,000  | 2024/9/3   | 2024/9/3   | 2027/08/12 | 连带责任担保 | 不动产【产权证号: 皖(2021)阜阳市不动产权第 0586132 号】; 新城控股集团股份有限公司连带责任担保。                                                                                                         | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 镇江万博吾悦商业经营管理有限公司 | 460,000,000   | 460,000,000 | 2024/7/19  | 2024/7/19  | 2034/7/15  | 连带责任担保 | 不动产苏 2022 镇江市不动产权第 0110478 号抵押, 项目公司股权质押                                                                                                                          | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 扬州新城悦博房地产发展有限公司  | 430,000,000   | 430,000,000 | 2024/12/6  | 2024/12/6  | 2035/12/6  | 连带责任担保 | 不动产【产权证号: 苏(2019)扬州市不动产权第 0113123 号、第 0113063 号、第 0113104 号、第 0113128 号、第 0113015 号、第 0113122 号、第 0113016 号、第 0113106 号、第 0113125 号、第 0113064 号】; 新城万博置业有限公司持有扬州新 | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

|      |      |                    |               |             |            |            |            |        |                                                                                     |   |   |   |   |   |     |
|------|------|--------------------|---------------|-------------|------------|------------|------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|---|-----|
|      |      |                    |               |             |            |            |            |        | 城悦博房地产发展有限公司 100%股权、新城吾悦商业管理集团有限公司持有扬州新城吾悦商业管理有限公司 100%股权，新城控股集团股份有限公司连带责任担保，应收款质押。 |   |   |   |   |   |     |
| 新城控股 | 公司本部 | 湖州新城亿轩房地产开发有限公司    | 1,215,000,000 | 149,048,100 | 2020/3/27  | 2020/3/27  | 2029/3/27  | 连带责任担保 | 【浙（2021）湖州市不动产权第 0183974 号】：湖州吴兴酒店【湖（2021）湖州市不动产权第 0183973 号】                       | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 福州新城恒卓置业有限公司       | 400,000,000   | 120,000,000 | 2022/2/28  | 2022/2/28  | 2028/2/28  | 连带责任担保 | 新城控股集团股份有限公司保证担保                                                                    | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 杭州新城骏宏恒锦房地产开发有限公司  | 935,000,000   | 414,500,000 | 2022/3/31  | 2022/3/31  | 2028/3/20  | 连带责任担保 | 土地使用权【产权证号：浙（2022）建德市不动产权第 0003222 号】                                               | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 湖州新城悦安房地产开发有限公司    | 195,000,000   | 103,100,000 | 2022/6/8   | 2022/6/8   | 2030/6/8   | 连带责任担保 | 南浔吾悦广场                                                                              | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 平潭鸿新房地产开发有限公司      | 279,500,000   | 215,800,000 | 2024/6/1   | 2024/6/1   | 2027/5/31  | 连带责任担保 | 不动产【闽（2024）平潭第 0000983 号】及在建工程                                                      | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 漳州恒煜房地产开发有限公司      | 800,000,000   | 699,277,700 | 2022/12/31 | 2022/12/31 | 2030/12/31 | 连带责任担保 | 闽（2021）漳州市不动产权第 0027656 号                                                           | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 湖州新城悦安房地产开发有限公司    | 130,000,000   | 87,500,000  | 2023/5/9   | 2023/5/9   | 2031/8/15  | 连带责任担保 | 南浔吾悦广场                                                                              | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 湖州新城恒悦商业经营管理有限公司   | 24,300,000    | 24,300,000  | 2024/3/25  | 2024/3/25  | 2025/3/24  | 连带责任担保 | 无                                                                                   | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 南昌鸿宸房地产开发有限公司      | 100,000,000   | 91,062,570  | 2024/6/28  | 2024/6/28  | 2027/5/20  | 连带责任担保 | 无                                                                                   | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 台州新城鸿悦商业经营管理有限公司   | 540,000,000   | 410,000,000 | 2022/3/24  | 2022/3/24  | 2032/3/25  | 连带责任担保 | 浙（2020）台州黄岩不动产权第 0037839 号、0037838 号                                                | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 桐乡万博商业经营管理有限公司     | 280,000,000   | 210,000,000 | 2022/5/26  | 2022/5/26  | 2030/5/25  | 连带责任担保 | 浙（2021）桐乡市不动产权第 0046923 号                                                           | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 衢州万博商业经营管理有限公司     | 350,000,000   | 270,000,000 | 2022/12/15 | 2022/12/15 | 2031/12/12 | 连带责任担保 | 不动产【浙（2022）衢州市不动产权第 0058602 号】                                                      | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 瑞安市吾悦商业管理有限公司      | 216,000,000   | 133,000,000 | 2023/3/25  | 2023/3/25  | 2027/3/25  | 连带责任担保 | 苏（2024）溧阳市不动产证明第 0082871 号                                                          | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 温州新城恒泽商业房产经营管理有限公司 | 450,000,000   | 390,000,000 | 2023/2/25  | 2023/3/28  | 2036/3/28  | 连带责任担保 | 浙（2022）温州市不动产权第 0104167 号                                                           | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 嵊州顺佳商业经营管理有限公司     | 290,000,000   | 240,000,000 | 2023/5/19  | 2023/5/19  | 2031/4/26  | 连带责任担保 | 不动产【浙（2023）嵊州市不动产权第 0005832 号、第 0005833 号】                                          | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 慈溪悦盛房地产开发有限公司      | 450,000,000   | 420,000,000 | 2023/11/17 | 2023/11/17 | 2037/12/22 | 连带责任担保 | 【浙（2019）慈溪市不动产权第 0100434 号、第 0100437 号】                                             | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 晋江万博商业管理有限公司       | 300,000,000   | 250,763,700 | 2021/3/12  | 2021/3/12  | 2036/3/31  | 连带责任担保 | 晋江商业中心产权：闽（2020）晋江市不动产第 0032640 号                                                   | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 金华新城鸿瀚房地产开发有限公司    | 50,000,000    | 25,805,000  | 2024/5/30  | 2024/5/30  | 2025/5/29  | 连带责任担保 | 浙（2024）兰溪市不动产权第 0007698 号等 99 个产证                                                   | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 玉环悦盛房地产开发有限公司      | 250,000,000   | 195,000,000 | 2022/2/17  | 2022/2/17  | 2027/12/31 | 连带责任担保 | 浙（2019）玉环市不动产权第 0012318 号、0012325 号、0012326 号                                       | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |

新城控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

|      |      |                  |             |             |            |            |           |        |                                                                                                                                                                               |   |   |   |   |   |     |
|------|------|------------------|-------------|-------------|------------|------------|-----------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|---|-----|
| 新城控股 | 公司本部 | 玉环悦盛房地产开发有限公司    | 100,000,000 | 95,000,000  | 2024/7/22  | 2024/7/22  | 2030/7/19 | 连带责任担保 | 浙（2019）玉环市不动产权第 0012318 号、0012325 号、0012326 号                                                                                                                                 | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 瑞安市悦博房地产开发有限公司   | 540,000,000 | 449,000,000 | 2022/5/10  | 2022/5/30  | 2032/5/30 | 连带责任担保 | 浙（2020）瑞安市不动产权第 0001522 号                                                                                                                                                     | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 上饶市亿轩房产经营管理有限公司  | 400,000,000 | 400,000,000 | 2024/9/25  | 2024/9/25  | 2034/9/13 | 连带责任担保 | 赣（2019）广信区不动产权第 0018664 号                                                                                                                                                     | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 宁波吾悦商业经营管理有限公司   | 560,000,000 | 560,000,000 | 2024/12/13 | 2024/12/13 | 2039/12/9 | 连带责任担保 | 浙（2024）宁波市（镇海）不动产权第 0032755 号                                                                                                                                                 | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 南昌创宏商业经营有限公司     | 450,000,000 | 450,000,000 | 2024/12/11 | 2024/12/11 | 2039/12/9 | 连带责任担保 | 赣（2021）南昌市不动产权第 0084092 号                                                                                                                                                     | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 南昌悦隆房地产开发有限公司    | 130,000,000 | 116,529,149 | 2020/6/9   | 2020/6/9   | 2038/6/9  | 连带责任担保 | 不动产【皖（2018）安庆市不动产权第 0079748、0079749、0079750、0079751、0079654 号、赣（2019）新建区不动产权第 0024384、0024383、0024385、0024386 号】；南昌新建吾悦、安庆吾悦经营收入；南昌悦隆房地产开发有限公司 100%股权、安庆新城悦盛房产经营管理有限公司 100%股权 | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 南昌吾悦商业管理有限公司     | 261,000,000 | 233,954,676 | 2020/6/9   | 2020/6/9   | 2038/6/9  | 连带责任担保 | 不动产【皖（2018）安庆市不动产权第 0079748、0079749、0079750、0079751、0079654 号、赣（2019）新建区不动产权第 0024384、0024383、0024385、0024386 号】；南昌新建吾悦、安庆吾悦经营收入；南昌悦隆房地产开发有限公司 100%股权、安庆新城悦盛房产经营管理有限公司 100%股权 | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 南昌吾悦房地产开发有限公司    | 130,000,000 | 116,529,149 | 2020/6/9   | 2020/6/9   | 2038/6/9  | 连带责任担保 | 不动产【皖（2018）安庆市不动产权第 0079748、0079749、0079750、0079751、0079654 号、赣（2019）新建区不动产权第 0024384、0024383、0024385、0024386 号】；南昌新建吾悦、安庆吾悦经营收入；南昌悦隆房地产开发有限公司 100%股权、安庆新城悦盛房产经营管理有限公司 100%股权 | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 安庆新城悦盛房产经营管理有限公司 | 257,000,000 | 230,369,163 | 2020/6/9   | 2020/6/9   | 2038/6/9  | 连带责任担保 | 不动产【皖（2018）安庆市不动产权第 0079748、0079749、0079750、0079751、0079654 号、赣（2019）新建区不动产权第 0024384、0024383、0024385、0024386 号】；南昌新建吾悦、安庆吾悦经营收入；南昌悦隆房地产开发有限公司 100%股权、安庆新城悦盛房产经营管理有限公司 100%股权 | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 安庆新城吾悦商业管理有限公司   | 257,000,000 | 230,369,163 | 2020/6/9   | 2020/6/9   | 2038/6/9  | 连带责任担保 | 不动产【皖（2018）安庆市不动产权第 0079748、0079749、0079750、0079751、0079654 号、赣（2019）新建区不动产权第 0024384、0024383、0024385、0024386 号】；南昌新建吾悦、安庆吾悦经营收入；南昌悦隆房地产开发有限公司 100%股权、安庆新城悦盛房产经营管理有限公司 100%股权 | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股 | 公司本部 | 西安新城鸿晟房产经营管理有限公司 | 800,000,000 | 794,528,875 | 2023/7/24  | 2023/7/24  | 2041/7/24 | 连带责任担保 | 不动产【陕（2020）西安市不动产权第 0288611 号、苏（2021）连云港市不动产权第 0019300 号】；西安西咸吾悦、连云港海州吾悦经营收入；西安新城鸿晟房产经营管理有限公司 100%股权、连云港鸿基房产经营管理有限公司 100%股权                                                   | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |

|                                     |      |                 |               |               |            |            |            |        |                                                                                                                             |   |   |   |   |   |     |
|-------------------------------------|------|-----------------|---------------|---------------|------------|------------|------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|---|-----|
| 新城控股                                | 公司本部 | 连云港鸿基房产经营管理有限公司 | 516,000,000   | 512,471,125   | 2023/7/24  | 2023/7/24  | 2041/7/24  | 连带责任担保 | 不动产【陕（2020）西安市不动产权第 0288611 号、苏（2021）连云港市不动产权第 0019300 号】；西安西咸吾悦、连云港海州吾悦经营收入；西安新城鸿晟房产经营管理有限公司 100%股权、连云港鸿基房产经营管理有限公司 100%股权 | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股                                | 公司本部 | 新城环球有限公司        | 2,156,520,000 | 2,151,411,640 | 2021/7/16  | 2021/7/16  | 2025/10/14 | 连带责任担保 | 无                                                                                                                           | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股                                | 公司本部 | 南京融启资产管理有限公司    | 740,000,000   | 740,000,000   | 2024/11/28 | 2024/11/28 | 2027/11/27 | 连带责任担保 | 海盐吾悦广场、六安吾悦广场、宿州吾悦广场                                                                                                        | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 新城控股                                | 公司本部 | 新城控股集团企业管理有限公司  | 10,000,000    | 10,000,000    | 2024/11/28 | 2024/11/28 | 2027/11/27 | 连带责任担保 | 无                                                                                                                           | 否 | 否 | 0 | 否 | 是 | 子公司 |
| 报告期内对子公司担保发生额合计                     |      |                 |               |               |            |            |            |        | 17,213,361,142                                                                                                              |   |   |   |   |   |     |
| 报告期末对子公司担保余额合计（B）                   |      |                 |               |               |            |            |            |        | 38,640,297,262                                                                                                              |   |   |   |   |   |     |
| 公司担保总额情况（包括对子公司的担保）                 |      |                 |               |               |            |            |            |        |                                                                                                                             |   |   |   |   |   |     |
| 担保总额（A+B）                           |      |                 |               |               |            |            |            |        | 41,658,320,085                                                                                                              |   |   |   |   |   |     |
| 担保总额占公司净资产的比例（%）                    |      |                 |               |               |            |            |            |        | 50.39                                                                                                                       |   |   |   |   |   |     |
| 其中：                                 |      |                 |               |               |            |            |            |        |                                                                                                                             |   |   |   |   |   |     |
| 为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）            |      |                 |               |               |            |            |            |        | 0                                                                                                                           |   |   |   |   |   |     |
| 直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（D） |      |                 |               |               |            |            |            |        | 29,606,638,557                                                                                                              |   |   |   |   |   |     |
| 担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）               |      |                 |               |               |            |            |            |        | 321,960,032                                                                                                                 |   |   |   |   |   |     |
| 上述三项担保金额合计（C+D+E）                   |      |                 |               |               |            |            |            |        | 29,928,598,588                                                                                                              |   |   |   |   |   |     |
| 未到期担保可能承担连带清偿责任说明                   |      |                 |               |               |            |            |            |        | 无                                                                                                                           |   |   |   |   |   |     |
| 担保情况说明                              |      |                 |               |               |            |            |            |        | 无                                                                                                                           |   |   |   |   |   |     |

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

☐适用 ☒不适用

其他情况

☐适用 ☒不适用

(2) 单项委托理财情况

☐适用 ☒不适用

其他情况

☐适用 ☒不适用

**(3) 委托理财减值准备**

☐适用 ☒不适用

**2、 委托贷款情况**

**(1) 委托贷款总体情况**

☐适用 ☒不适用

其他情况

☐适用 ☒不适用

**(2) 单项委托贷款情况**

☐适用 ☒不适用

其他情况

☐适用 ☒不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

☐适用 ☒不适用

**3、 其他情况**

☐适用 ☒不适用

**(四) 其他重大合同**

☐适用 ☒不适用

**十四、募集资金使用进展说明**

☐适用 ☒不适用

**十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明**

☒适用 ☐不适用

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

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

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

(二) 限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

☒适用 ☐不适用

单位：亿股 币种：人民币

| 股票及其衍生<br>证券的种类                  | 发行日期                | 发行价格<br>(或利率) | 发行数量 | 上市日期                | 获准上市<br>交易数量 | 交易终止<br>日期          |
|----------------------------------|---------------------|---------------|------|---------------------|--------------|---------------------|
| 债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）     |                     |               |      |                     |              |                     |
| 新城控股 2024 年度<br>第一期中期票据<br>(品种一) | 2024 年 5<br>月 17 日  | 3.2%          | 8.0  | 2024 年 5<br>月 21 日  | 8.0          | 2027 年 5<br>月 20 日  |
| 新城控股 2024 年度<br>第一期中期票据<br>(品种二) | 2024 年 5<br>月 17 日  | 3.4%          | 5.6  | 2024 年 5<br>月 21 日  | 5.6          | 2029 年 5<br>月 20 日  |
| 新城控股 2024 年度<br>第二期中期票据          | 2024 年 11<br>月 27 日 | 3.5%          | 15.6 | 2024 年 11<br>月 29 日 | 15.6         | 2029 年 11<br>月 28 日 |

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

☒适用 ☐不适用

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

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

☐适用 ☒不适用

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √ 不适用

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| 截至报告期末普通股股东总数(户)        | 60,949 |
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户) | 55,242 |

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

单位：股

| 前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）             |               |               |           |                     |                |             |         |
|------------------------------------|---------------|---------------|-----------|---------------------|----------------|-------------|---------|
| 股东名称<br>（全称）                       | 报告期内增减        | 期末持股数量        | 比例<br>（%） | 持有有限<br>售条件股<br>份数量 | 质押、标记或冻结<br>情况 |             | 股东性质    |
|                                    |               |               |           |                     | 股份<br>状态       | 数量          |         |
| 富域发展集团有限公司                         | 0             | 1,378,000,000 | 61.09     | 0                   | 质押             | 411,296,000 | 境内非国有法人 |
| 常州德润咨询管理有限公司                       | 0             | 137,800,000   | 6.11      | 0                   | 质押             | 79,000,000  | 境内非国有法人 |
| 香港中央结算有限公司                         | -3,992,920    | 31,689,537    | 1.40      | 0                   | 无              | 0           | 境外法人    |
| 中国证券金融股份有限公司                       | -142,000      | 27,674,200    | 1.23      | 0                   | 无              | 0           | 国有法人    |
| 赵福安                                | 26,650,500    | 26,650,500    | 1.18      | 0                   | 无              | 0           | 境内自然人   |
| 中国银行股份有限公司－富兰克林国海中小盘股票型证券投资基金      | 6,417,100     | 18,250,667    | 0.81      | 0                   | 无              | 0           | 其他      |
| 中国农业银行股份有限公司－中证 500 交易型开放式指数证券投资基金 | 12,582,362    | 12,582,362    | 0.56      | 0                   | 无              | 0           | 其他      |
| 招商银行股份有限公司－富兰克林国海基本面优选混合型证券投资基金    | 7,670,359     | 8,570,347     | 0.38      | 0                   | 无              | 0           | 其他      |
| 中国农业银行股份有限公司－富兰克林国海弹性市值混合型证券投资基金   | 3,395,600     | 8,492,677     | 0.38      | 0                   | 无              | 0           | 其他      |
| 招商银行股份有限公司－富兰克林国海恒瑞债券型证券投资基金       | 8,012,324     | 8,012,324     | 0.36      | 0                   | 无              | 0           | 其他      |
| 前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）        |               |               |           |                     |                |             |         |
| 股东名称                               | 持有无限售条件流通股的数量 |               | 股份种类及数量   |                     |                |             |         |
|                                    |               |               | 种类        | 数量                  |                |             |         |
| 富域发展集团有限公司                         | 1,378,000,000 |               | 人民币普通股    | 1,378,000,000       |                |             |         |
| 常州德润咨询管理有限公司                       | 137,800,000   |               | 人民币普通股    | 137,800,000         |                |             |         |
| 香港中央结算有限公司                         | 31,689,537    |               | 人民币普通股    | 31,689,537          |                |             |         |
| 中国证券金融股份有限公司                       | 27,674,200    |               | 人民币普通股    | 27,674,200          |                |             |         |
| 赵福安                                | 26,650,500    |               | 人民币普通股    | 26,650,500          |                |             |         |
| 中国银行股份有限公司－富兰克林国海中小盘股票型证券投资基金      | 18,250,667    |               | 人民币普通股    | 18,250,667          |                |             |         |
| 中国农业银行股份有限公司－中证 500 交易型开放式指数证券投资基金 | 12,582,362    |               | 人民币普通股    | 12,582,362          |                |             |         |
| 招商银行股份有限公司－富兰克林国海基本面优选混合型证券投资基金    | 8,570,347     |               | 人民币普通股    | 8,570,347           |                |             |         |
| 中国农业银行股份有限公司－富兰克林国海弹性市值混合型证券投资基金   | 8,492,677     |               | 人民币普通股    | 8,492,677           |                |             |         |
| 招商银行股份有限公司－富兰克林国海恒瑞债券型证券投资基金       | 8,012,324     |               | 人民币普通股    | 8,012,324           |                |             |         |

|                          |                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 前十名股东中回购专户情况说明           | 不适用                                                                                                                                                                                                             |
| 上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明 | 不适用                                                                                                                                                                                                             |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明         | 富域发展集团有限公司与常州德润咨询管理有限公司为公司实际控制人王振华先生所实际控制的企业。<br>中国银行股份有限公司－富兰克林国海中小盘股票型证券投资基金、招商银行股份有限公司－富兰克林国海基本面优选混合型证券投资基金、中国农业银行股份有限公司－富兰克林国海弹性市值混合型证券投资基金及招商银行股份有限公司－富兰克林国海恒瑞债券型证券投资基金存在关联关系外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系或一致行动的情况。 |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明      | 不适用                                                                                                                                                                                                             |

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

☐适用 ☒不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

☐适用 ☒不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

☐适用 ☒不适用

#### 四、控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

##### 1、法人

☒适用 ☐不适用

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

##### 2、自然人

☐适用 ☒不适用

##### 3、公司不存在控股股东情况的特别说明

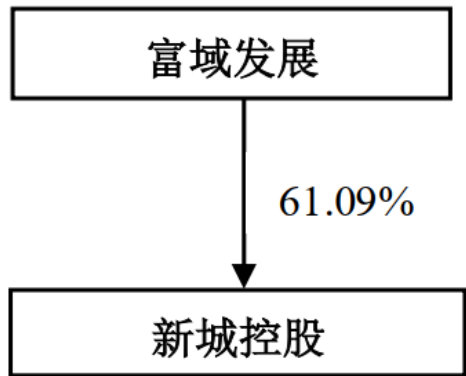
☐适用 ☒不适用

##### 4、报告期内控股股东变更情况的说明

☐适用 ☒不适用

5、 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用    □不适用



(二) 实际控制人情况

1、 法人

□适用    √不适用

2、 自然人

√适用    □不适用

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

3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

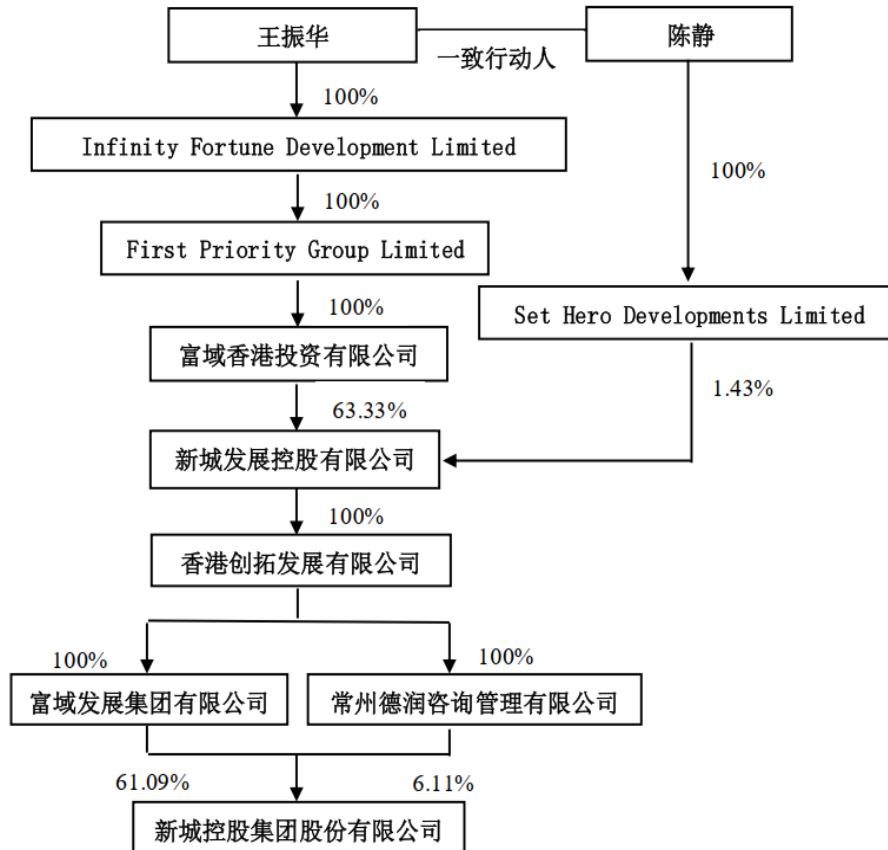
□适用    √不适用

4、 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

□适用    √不适用

## 5、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



## 6、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

### (三)控股股东及实际控制人其他情况介绍

√适用 □不适用

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

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

□适用 √不适用

## 六、其他持股在百分之十以上的法人股东

□适用 √不适用

## 七、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

## 八、股份回购在报告期的具体实施情况

□适用 √不适用

## 第八节 优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第九节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

(一)公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1、 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

| 债券名称                                         | 简称             | 代码     | 发行日                   | 起息日                   | 2025 年 4 月<br>30 日后的最<br>近回售日 | 到期日                   | 债券<br>余额 | 利率<br>(%) | 还本付息方式                                 | 交易<br>场所    | 主承销商              | 受托管理<br>人          | 投资者适<br>当性安排<br>(如有) | 交易机制                  | 是否存在<br>终止上市<br>交易的风<br>险 |
|----------------------------------------------|----------------|--------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|----------|-----------|----------------------------------------|-------------|-------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------|
| 新城控股 2023 年面向专业<br>投资者公开发行公司债券<br>(第一期)(品种一) | 23<br>新城<br>01 | 115540 | 2023 年<br>6 月 14<br>日 | 2023 年<br>6 月 16<br>日 | -                             | 2026 年<br>6 月 16<br>日 | 4.0      | 4.5       | 每年付息一次，到期一<br>次还本，最后一期利息<br>随本金的兑付一起支付 | 上<br>交<br>所 | 中信证<br>券、申港<br>证券 | 中信证券               | 仅限专业<br>投资者参<br>与交易  | 竞价、报<br>价、询价和<br>协议交易 | 否                         |
| 新城控股 2023 年面向专业<br>投资者公开发行公司债券<br>(第一期)(品种二) | 23<br>新城<br>02 | 115541 | 2023 年<br>6 月 14<br>日 | 2023 年<br>6 月 16<br>日 | -                             | 2025 年<br>6 月 16<br>日 | 7.0      | 6.3       | 每年付息一次，到期一<br>次还本，最后一期利息<br>随本金的兑付一起支付 | 上<br>交<br>所 | 中信证<br>券、申港<br>证券 | 中信证券<br>股份有限<br>公司 | 仅限专业<br>投资者参<br>与交易  | 竞价、报<br>价、询价和<br>协议交易 | 否                         |

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

| 债券名称     | 付息兑付情况的说明                                                        |
|----------|------------------------------------------------------------------|
| 23 新城 01 | 公司于 2024 年 6 月 17 日支付了自 2023 年 6 月 16 日至 2024 年 6 月 15 日期间的债券利息。 |
| 23 新城 02 | 公司于 2024 年 6 月 17 日支付了自 2023 年 6 月 16 日至 2024 年 6 月 15 日期间的债券利息。 |

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

| 中介机构名称                   | 办公地址                             | 签字会计师姓名 | 联系人        | 联系电话          |
|--------------------------|----------------------------------|---------|------------|---------------|
| 中信证券股份有限公司               | 上海市浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 22 层      | -       | 石衡、周伟帆、万辰星 | 021-20262382  |
| 申港证券股份有限公司               | 中国(上海)自贸区世纪大道 1589 号             | -       | 詹昕达        | 021-20639385  |
| 中诚信国际信用评级有限责任公司          | 北京市东城区朝阳门内大街南竹胡同 2 号银河 SOHO 6 号楼 | -       | 蒋滕、杜乃婧     | 010-66428877  |
| 广东信达律师事务所                | 深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 11、12 楼   | -       | 丁紫仪        | 0755-88265288 |
| 普华永道中天会计师事务所<br>(特殊普通合伙) | 上海市浦东新区东育路588号前滩中心42楼            | 陈玲、王凯   | 陈玲、王凯      | 021-23238888  |

上述中介机构发生变更的情况

☐适用 ☒不适用

4、 信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☒适用 ☐不适用

2024 年 5 月 28 日，中诚信国际对公司及公司存续期内相关债项进行了跟踪评级。经中诚信国际信用评级委员会审定：维持公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；维持“23 新城 01”、“23 新控 02”的债项信用等级为 AAA。

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

☐适用 ☒不适用

其他说明：

报告期内，公司存续的公司债券“23 新城 01”由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

公司存续的公司债券“23 新城 02”是由中国证券金融股份有限公司与中信证券股份有限公司联合创设“中国证券金融股份有限公司与中信证券股份有限公司 2023 年 23 新城 02 联合信用保护凭证”，创设金额合计 7 亿元。

公司严格执行公司债券募集说明书中约定的偿债计划和其它偿债保障措施，相关计划和措施均未发生变化。

公司所发行的公司债券的偿债资金主要来源于新发行公司债券及公司日常经营所产生的现金流。报告期内，公司主营业务经营良好，稳定的现金流入对公司发行的公司债券的本息偿付提供了有利的保障。

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

(二)公司债券募集资金情况

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

(三)专项品种债券应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

(四)报告期内公司债券相关重要事项

☒适用 ☐不适用

1、非经营性往来占款和资金拆借

(1) 非经营性往来占款和资金拆借余额

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

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

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元

(2) 非经营性往来占款和资金拆借明细

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

(3) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

2、 负债情况

(1) 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

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

单位：亿元 币种：人民币

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

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

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

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

单位：亿元 币种：人民币

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

注：此外，本公司应付关联方新城发展及其子公司计息款项为 61.74 亿元，利率为 8%；应付关联方西藏新城悦物业服务股份有限公司计息款项为 1.94 亿元，利率为 6.05%。

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

1.3 境外债券情况

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

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

(3) 主要负债情况及其变动原因

单位：元 币种：人民币

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

(4) 可对抗第三人的优先偿付负债情况

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

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√ 适用 □ 不适用

1、 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

| 债券名称                             | 简称                 | 代码        | 发行日                    | 起息日                    | 到期日                    | 债券余<br>额 | 利率<br>(%) | 还本付息方式                                 | 交易场<br>所        | 投资者适当性安排（如有）                            | 交易<br>机制 | 是否存在终<br>止上市交易<br>的风险 |
|----------------------------------|--------------------|-----------|------------------------|------------------------|------------------------|----------|-----------|----------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------|----------|-----------------------|
| 新城控股 2022 年度<br>第二期中期票据          | 22 新城控股<br>MTN002  | 102200218 | 2022 年 9<br>月 8 日      | 2022 年 9<br>月 13 日     | 2025 年 9<br>月 13 日     | 10.00    | 3.28      | 每年付息一次，到期一次还<br>本，最后一期利息随本金的<br>兑付一起支付 | 银行间<br>债券市<br>场 | 全国银行间债券市场的机构<br>投资者（国家法律、法规禁<br>止购买者除外） | 询价       | 否                     |
| 新城控股 2022 年度<br>第三期中期票据          | 22 新城控股<br>MTN003  | 102282694 | 2022 年<br>12 月 9 日     | 2022 年<br>12 月 12<br>日 | 2025 年<br>12 月 12<br>日 | 20.00    | 4.3       | 每年付息一次，到期一次还<br>本，最后一期利息随本金的<br>兑付一起支付 | 银行间<br>债券市<br>场 | 全国银行间债券市场的机构<br>投资者（国家法律、法规禁<br>止购买者除外） | 询价       | 否                     |
| 新城控股 2023 年度<br>第一期中期票据          | 23 新城控股<br>MTN001  | 102300417 | 2023 年 7<br>月 24 日     | 2023 年 7<br>月 25 日     | 2026 年 7<br>月 25 日     | 8.5      | 4.0       | 每年付息一次，到期一次还<br>本，最后一期利息随本金的<br>兑付一起支付 | 银行间<br>债券市<br>场 | 全国银行间债券市场的机构<br>投资者（国家法律、法规禁<br>止购买者除外） | 询价       | 否                     |
| 新城控股 2023 年度<br>第二期中期票据          | 23 新城控股<br>MTN002  | 102300563 | 2023 年<br>12 月 13<br>日 | 2023 年<br>12 月 14<br>日 | 2026 年<br>12 月 14<br>日 | 8.5      | 4.48      | 每年付息一次，到期一次还<br>本，最后一期利息随本金的<br>兑付一起支付 | 银行间<br>债券市<br>场 | 全国银行间债券市场的机构<br>投资者（国家法律、法规禁<br>止购买者除外） | 询价       | 否                     |
| 新城控股 2024 年度<br>第一期中期票据<br>(品种一) | 24 新城控股<br>MTN001A | 102481971 | 2024 年 5<br>月 17 日     | 2024 年<br>05 月 20<br>日 | 2027 年<br>05 月 20<br>日 | 8.0      | 3.2       | 每年付息一次，到期一次还<br>本，最后一期利息随本金的<br>兑付一起支付 | 银行间<br>债券市<br>场 | 全国银行间债券市场的机构<br>投资者（国家法律、法规禁<br>止购买者除外） | 询价       | 否                     |
| 新城控股 2024 年度<br>第一期中期票据<br>(品种二) | 24 新城控股<br>MTN001B | 102481972 | 2024 年 5<br>月 17 日     | 2024 年<br>05 月 20<br>日 | 2029 年<br>05 月 20<br>日 | 5.6      | 3.4       | 每年付息一次，到期一次还<br>本，最后一期利息随本金的<br>兑付一起支付 | 银行间<br>债券市<br>场 | 全国银行间债券市场的机构<br>投资者（国家法律、法规禁<br>止购买者除外） | 询价       | 否                     |
| 新城控股 2024 年度<br>第二期中期票据          | 24 新城控股<br>MTN002  | 102401074 | 2024 年<br>11 月 27<br>日 | 2024 年<br>11 月 28<br>日 | 2029 年<br>11 月 28<br>日 | 15.6     | 3.5       | 每年付息一次，到期一次还<br>本，最后一期利息随本金的<br>兑付一起支付 | 银行间<br>债券市<br>场 | 全国银行间债券市场的机构<br>投资者（国家法律、法规禁<br>止购买者除外） | 询价       | 否                     |

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□ 适用 √ 不适用

逾期未偿还债券

□ 适用 √ 不适用

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

| 债券名称           | 付息兑付情况的说明                                                                     |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 21 新城控股 MTN001 | 公司于 2024 年 4 月 22 日支付了自 2023 年 4 月 21 日至 2024 年 4 月 20 日期间的债券利息，并兑付了全部债券本金。   |
| 22 新城控股 MTN001 | 公司于 2024 年 5 月 30 日支付了自 2023 年 5 月 30 日至 2024 年 5 月 29 日期间的债券利息，并兑付了全部债券回售本金。 |
| 22 新城控股 MTN002 | 公司于 2024 年 9 月 13 日支付了自 2023 年 9 月 13 日至 2024 年 9 月 12 日期间的债券利息。              |
| 22 新城控股 MTN003 | 公司于 2024 年 12 月 12 日支付了自 2023 年 12 月 12 日至 2024 年 12 月 11 日期间的债券利息。           |
| 23 新城控股 MTN001 | 公司于 2024 年 7 月 25 日支付了自 2023 年 7 月 25 日至 2024 年 7 月 24 日期间的债券利息。              |
| 23 新城控股 MTN002 | 公司于 2024 年 12 月 16 日支付了自 2023 年 12 月 14 日至 2024 年 12 月 13 日期间的债券利息。           |

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

根据“22 新城控股 MTN001”募集说明书中关于发行人调整票面利率选择权与投资者回售选择权的约定，公司有权决定在本期中期票据存续期的第 2 年末调整本期中期票据后 1 年的票面利率，投资者有权选择将持有的债券按面值全部或部分回售给公司或选择继续持有本期中期票据。根据公司实际情况及市场环境，公司于 2024 年 5 月 9 日披露《关于新城控股 2022 年度第一期中期票据投资人回售选择权及发行人利率调整选择权行权公告》，决定对本期中期票据票面利率不进行调整，票面利率保持 6.5%。2024 年 5 月 30 日，公司对在回售登记期内进行登记回售的“22 新城控股 MTN001”投资者实施回售，回售金额为 10 亿元。

3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

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

上述中介机构发生变更的情况

□适用 √不适用

4、 报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

| 债券名称                     | 募集资金<br>总金额 | 已使用金额 | 未使用<br>金额 | 募集资金专项账户<br>运作情况（如有） | 募集资金违规使用的<br>整改情况（如有） | 是否与募集说明书承诺<br>的用途、使用计划及其<br>他约定一致 |
|--------------------------|-------------|-------|-----------|----------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| 新城控股 2022 年度第二期中期票据      | 10          | 10    | 0         | 正常                   | 无                     | 是                                 |
| 新城控股 2022 年度第三期中期票据      | 20          | 20    | 0         | 正常                   | 无                     | 是                                 |
| 新城控股 2023 年度第一期中期票据      | 8.5         | 8.5   | 0         | 正常                   | 无                     | 是                                 |
| 新城控股 2023 年度第二期中期票据      | 8.5         | 8.5   | 0         | 正常                   | 无                     | 是                                 |
| 新城控股 2024 年度第一期中期票据(品种一) | 8.5         | 8.5   | 0         | 正常                   | 无                     | 是                                 |
| 新城控股 2024 年度第一期中期票据(品种二) | 5.6         | 5.6   | 0         | 正常                   | 无                     | 是                                 |
| 新城控股 2024 年度第二期中期票据      | 15.6        | 15.6  | 0         | 正常                   | 无                     | 是                                 |

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

□适用 √不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

公司发行的“22 新城控股 MTN002”、“22 新城控股 MTN003”、“23 新城控股 MTN001”、“23 新城控股 MTN002”、“24 新城控股 MTN001A”、“24 新城控股 MTN001B”、“24 新城控股 MTN002”均由中债信用增进提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。公司严格执行债务融资工具募集说明书中约定的偿债计划和其它偿债保障措施，相关计划和措施均未发生变化。

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

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

5、 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

其他说明：

☒ 适用 ☐ 不适用

2024 年 5 月 28 日，中诚信国际对公司及公司存续期内相关债项进行了跟踪评级。经中诚信国际信用评级委员会审定：维持公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；维持“22 新城控股 MTN002”、“22 新城控股 MTN003”、“23 新城控股 MTN001”、“23 新城控股 MTN002”的债项信用等级为 AAA。

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

☐ 适用 ☒ 不适用

7、非金融企业债务融资工具其他情况的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(六)公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

☐ 适用 ☒ 不适用

(七)报告期末除债券外的有息债务逾期情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

(九)截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

| 主要指标                   | 2024 年      | 2023 年      | 本期比上年同期增减（%） | 变动原因                                          |
|------------------------|-------------|-------------|--------------|-----------------------------------------------|
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 869,515,851 | 307,172,778 | 183.07       | 系公司虽然两年归属于上市公司股东的净利润相差不大，上年度处置工业用地导致较大的非经常性收益 |
| 流动比率                   | 0.91        | 0.92        | -1.09        |                                               |
| 速动比率                   | 0.26        | 0.24        | 8.33         |                                               |
| 资产负债率（%）               | 73.09       | 76.90       | 下降 3.81 个百分点 |                                               |
| EBITDA 全部债务比           | 4.50%       | 6.10%       | -26.23       |                                               |
| 利息保障倍数                 | 2.54        | 3.86        | -34.20       | 息税前利润减少导致利息保障倍数减少                             |
| 现金利息保障倍数               | 1.38        | 3.89        | -64.52       | 经营活动产生的现金流量净额减少导致现金利息保障倍数减少                   |
| EBITDA 利息保障倍数          | 2.63        | 3.95        | -33.42       | 息税折旧摊销前利润的减少导致 EBITDA 利息保障倍数减少                |
| 贷款偿还率（%）               | 100.00      | 100.00      | -            |                                               |
| 利息偿付率（%）               | 100.00      | 100.00      | -            |                                               |

二、可转换公司债券情况

☐ 适用 ☒ 不适用

## 第十节 财务报告

### 审计报告

√适用 □不适用

致同审字（2025）第 310A005558 号

新城控股集团股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了新城控股集团股份有限公司（以下简称新城控股公司）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2024 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新城控股公司 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于新城控股公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二所述，于 2024 年 12 月 31 日，新城控股公司流动负债超出流动资产 15,066,935,996 元（2023 年 12 月 31 日：17,792,685,982 元）；同日，新城控股公司流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债中相关的有息负债共计 11,988,437,153 元（2023 年 12 月 31 日：20,783,935,656 元）。新城控股公司于 2024 年 12 月 31 日的货币资金余额为 10,295,993,897 元（2023 年 12 月 31 日：18,971,301,140 元），其中包括受限资金 3,699,885,573 元（2023 年 12 月 31 日：6,149,662,374 元）。上述事项，连同财务报表附注二所述的其他事项，表明存在可能导致对新城控股公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

#### 四、关键审计事项

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

除“与持续经营相关的重大不确定性”部分所描述的事项外，我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

##### （一）投资性房地产的公允价值的确定

相关信息披露详见财务报表附注三、21、附注三、42、附注五、20、附注十。

##### 1、事项描述

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

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

##### 2、审计应对

针对投资性房地产的公允价值的确定，我们主要执行了以下审计程序：

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

（2）获取投资性房地产明细表，并结合实地观察对其出租状况进行复核。

（3）评价管理层的专家的胜任能力、专业素质和客观性。

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

(5) 选取样本, 将评估中使用的实际租金与租赁台账及租赁合同进行比较。

## (二) 合并范围的确定

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

### 1、事项描述

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

新城控股公司根据相关的投资协议、被投资企业章程及其他法律文件就新城控股公司对被投资企业的权力、回报安排以及运用对被投资企业的权力影响其回报金额的能力进行判断以确定相关投资是否构成子公司。若为子公司, 则相关被投资企业的每项资产、负债和交易均纳入新城控股公司的合并财务报表; 而若为合营企业或联营企业, 则新城控股公司对其投资仅在财务报表中作为长期股权投资按照权益法进行核算, 并通过投资收益确认合营或联营企业归属于新城控股公司的利润。

由于子公司、合营企业和联营企业的分类涉及重大会计判断, 同时不同的分类影响合并范围, 从而对新城控股公司的资产、负债、收入等的总额产生重大影响。因此, 我们将子公司、合营企业和联营企业的分类识别为关键审计事项。

### 2、审计应对

针对合并范围的确定, 我们主要执行了以下审计程序:

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

(2) 选取样本, 查阅与投资相关的法律文件, 包括投资协议、被投资企业章程及其他相关法律文件, 特别关注与治理结构、股东权利、决策机制、利润分配、退出等相关的条款。

(3) 在涉及收购和处置的情况下, 就支付和收取对价的合理性进行评价。

(4) 当法律文件或交易安排发生后续变更时, 重点评估该等变更是否会导致分类变化。

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

(6) 检查并评估新城控股公司对子公司、合营企业及联营企业的列示和披露。

## (三) 存货跌价准备的计提

相关信息披露详见财务报表附注三、17、附注三、42 和附注五、10。

### 1、事项描述

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

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

### 2、审计应对

针对存货跌价准备的计提, 我们主要执行了以下审计程序:

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

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

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

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

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

(6) 取得管理层编制的可变现净值计算表, 重新计算存货可变现净值的金额。

## 五、其他信息

新城控股公司管理层对其他信息负责。其他信息包括新城控股公司 2024 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

## 六、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督新城控股公司的财务报告过程。

## 七、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

致同会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师 王龙旷  
(项目合伙人)

中国注册会计师 陈丁丁

中国·北京

二〇二五年三月二十七日

财务报表

合并资产负债表  
2024 年 12 月 31 日

编制单位：新城控股集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项目            | 附注   | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 |
|---------------|------|------------------|------------------|
| <b>流动资产：</b>  |      |                  |                  |
| 货币资金          | 五、1  | 10,295,993,897   | 18,971,301,140   |
| 结算备付金         |      |                  |                  |
| 拆出资金          |      |                  |                  |
| 交易性金融资产       | 五、2  | 25,640,000       | 15,640,000       |
| 衍生金融资产        |      |                  |                  |
| 应收票据          | 五、4  | 250,000          | 53,108,403       |
| 应收账款          | 五、5  | 567,166,640      | 665,609,554      |
| 应收款项融资        |      |                  |                  |
| 预付款项          | 五、8  | 2,794,135,831    | 3,158,089,299    |
| 应收保费          |      |                  |                  |
| 应收分保账款        |      |                  |                  |
| 应收分保合同准备金     |      |                  |                  |
| 其他应收款         | 五、9  | 32,719,987,993   | 36,712,831,732   |
| 其中：应收利息       |      |                  |                  |
| 应收股利          |      |                  |                  |
| 买入返售金融资产      |      |                  |                  |
| 存货            | 五、10 | 97,008,489,596   | 142,506,571,410  |
| 其中：数据资源       |      |                  |                  |
| 合同资产          |      |                  |                  |
| 持有待售资产        |      |                  |                  |
| 一年内到期的非流动资产   |      |                  |                  |
| 其他流动资产        | 五、13 | 9,266,663,476    | 15,373,393,289   |
| 流动资产合计        |      | 152,678,327,433  | 217,456,544,827  |
| <b>非流动资产：</b> |      |                  |                  |
| 发放贷款和垫款       |      |                  |                  |
| 债权投资          |      |                  |                  |
| 其他债权投资        |      |                  |                  |
| 长期应收款         |      |                  |                  |
| 长期股权投资        | 五、17 | 20,991,133,031   | 24,137,884,854   |
| 其他权益工具投资      |      |                  |                  |
| 其他非流动金融资产     | 五、19 | 50,000,000       | 50,000,000       |
| 投资性房地产        | 五、20 | 121,429,000,000  | 119,516,000,000  |
| 固定资产          | 五、21 | 2,222,075,506    | 2,387,439,523    |
| 在建工程          | 五、22 | 1,376,352,550    | 1,349,857,522    |
| 生产性生物资产       |      |                  |                  |
| 油气资产          |      |                  |                  |
| 使用权资产         | 五、25 | 1,167,030,412    | 1,298,559,051    |
| 无形资产          | 五、26 | 1,045,027,065    | 1,318,617,078    |
| 其中：数据资源       |      |                  |                  |
| 开发支出          |      |                  |                  |
| 其中：数据资源       |      |                  |                  |

|                      |      |                 |                 |
|----------------------|------|-----------------|-----------------|
| 商誉                   |      |                 |                 |
| 长期待摊费用               | 五、28 | 109,839,465     | 80,778,023      |
| 递延所得税资产              | 五、29 | 6,124,002,387   | 6,513,109,123   |
| 其他非流动资产              |      |                 |                 |
| 非流动资产合计              |      | 154,514,460,416 | 156,652,245,174 |
| 资产总计                 |      | 307,192,787,849 | 374,108,790,001 |
| <b>流动负债：</b>         |      |                 |                 |
| 短期借款                 | 五、32 | 364,041,077     | 1,264,177,525   |
| 向中央银行借款              |      |                 |                 |
| 拆入资金                 |      |                 |                 |
| 交易性金融负债              |      |                 |                 |
| 衍生金融负债               |      |                 |                 |
| 应付票据                 | 五、35 | 422,022,898     | 1,758,864,987   |
| 应付账款                 | 五、36 | 45,268,402,548  | 46,669,089,888  |
| 预收款项                 | 五、37 | 976,031,215     | 993,147,424     |
| 合同负债                 | 五、38 | 55,308,645,214  | 106,091,241,393 |
| 卖出回购金融资产款            |      |                 |                 |
| 吸收存款及同业存放            |      |                 |                 |
| 代理买卖证券款              |      |                 |                 |
| 代理承销证券款              |      |                 |                 |
| 应付职工薪酬               | 五、39 | 531,414,503     | 843,206,528     |
| 应交税费                 | 五、40 | 11,821,054,520  | 10,288,714,741  |
| 其他应付款                | 五、41 | 36,263,062,299  | 38,013,208,556  |
| 其中：应付利息              |      |                 |                 |
| 应付股利                 |      |                 |                 |
| 应付手续费及佣金             |      |                 |                 |
| 应付分保账款               |      |                 |                 |
| 持有待售负债               |      |                 |                 |
| 一年内到期的非流动负债          | 五、43 | 12,078,512,897  | 19,323,589,752  |
| 其他流动负债               | 五、44 | 4,712,076,258   | 10,003,990,015  |
| 流动负债合计               |      | 167,745,263,429 | 235,249,230,809 |
| <b>非流动负债：</b>        |      |                 |                 |
| 保险合同准备金              |      |                 |                 |
| 长期借款                 | 五、45 | 31,757,257,226  | 23,490,729,076  |
| 应付债券                 | 五、46 | 9,904,465,561   | 12,804,743,111  |
| 其中：优先股               |      |                 |                 |
| 永续债                  |      |                 |                 |
| 租赁负债                 | 五、47 | 1,224,653,225   | 1,301,166,909   |
| 长期应付款                | 五、48 | 6,367,685,789   | 6,878,411,916   |
| 长期应付职工薪酬             |      |                 |                 |
| 预计负债                 |      |                 |                 |
| 递延收益                 |      |                 |                 |
| 递延所得税负债              | 五、29 | 7,520,742,514   | 7,981,099,437   |
| 其他非流动负债              |      |                 |                 |
| 非流动负债合计              |      | 56,774,804,315  | 52,456,150,449  |
| 负债合计                 |      | 224,520,067,744 | 287,705,381,258 |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b> |      |                 |                 |
| 实收资本（或股本）            | 五、53 | 2,255,622,856   | 2,255,622,856   |

|                      |      |                 |                 |
|----------------------|------|-----------------|-----------------|
| 其他权益工具               |      |                 |                 |
| 其中：优先股               |      |                 |                 |
| 永续债                  |      |                 |                 |
| 资本公积                 | 五、55 | 1,892,437,297   | 1,852,472,673   |
| 减：库存股                |      |                 |                 |
| 其他综合收益               | 五、57 | 776,517,976     | 778,157,308     |
| 专项储备                 |      |                 |                 |
| 盈余公积                 | 五、59 | 1,130,031,770   | 1,130,031,770   |
| 一般风险准备               |      |                 |                 |
| 未分配利润                | 五、60 | 54,813,998,010  | 54,061,605,177  |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 |      | 60,868,607,909  | 60,077,889,784  |
| 少数股东权益               |      | 21,804,112,196  | 26,325,518,959  |
| 所有者权益（或股东权益）合计       |      | 82,672,720,105  | 86,403,408,743  |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计    |      | 307,192,787,849 | 374,108,790,001 |

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

母公司资产负债表  
2024 年 12 月 31 日

编制单位：新城控股集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项目            | 附注   | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 |
|---------------|------|------------------|------------------|
| <b>流动资产：</b>  |      |                  |                  |
| 货币资金          |      | 14,398,514       | 12,536,831       |
| 交易性金融资产       |      |                  |                  |
| 衍生金融资产        |      |                  |                  |
| 应收票据          |      |                  |                  |
| 应收账款          |      |                  |                  |
| 应收款项融资        |      |                  |                  |
| 预付款项          |      | 122,639,194      | 7,943,612        |
| 其他应收款         | 十六、2 | 82,917,208,811   | 87,078,925,480   |
| 其中：应收利息       |      |                  |                  |
| 应收股利          |      |                  |                  |
| 存货            |      | 8,567,689        | 8,567,689        |
| 其中：数据资源       |      |                  |                  |
| 合同资产          |      |                  |                  |
| 持有待售资产        |      |                  |                  |
| 一年内到期的非流动资产   |      |                  |                  |
| 其他流动资产        |      | 3,208,508        | 6,983,031        |
| 流动资产合计        |      | 83,066,022,716   | 87,114,956,643   |
| <b>非流动资产：</b> |      |                  |                  |
| 债权投资          |      |                  |                  |
| 其他债权投资        |      |                  |                  |
| 长期应收款         |      |                  |                  |
| 长期股权投资        | 十六、3 | 6,405,003,986    | 6,878,480,303    |
| 其他权益工具投资      |      |                  |                  |

|               |      |                |                |
|---------------|------|----------------|----------------|
| 其他非流动金融资产     |      | 263,000,000    | 263,000,000    |
| 投资性房地产        |      |                |                |
| 固定资产          |      | 204,512,691    | 220,891,062    |
| 在建工程          |      |                |                |
| 生产性生物资产       |      |                |                |
| 油气资产          |      |                |                |
| 使用权资产         |      |                |                |
| 无形资产          |      | 756,081        | 11,804,603     |
| 其中：数据资源       |      |                |                |
| 开发支出          |      |                |                |
| 其中：数据资源       |      |                |                |
| 商誉            |      |                |                |
| 长期待摊费用        |      | 17,907,793     | 3,234,169      |
| 递延所得税资产       |      | 1,294,669,918  | 1,237,311,465  |
| 其他非流动资产       |      |                |                |
| 非流动资产合计       |      | 8,185,850,469  | 8,614,721,602  |
| 资产总计          |      | 91,251,873,185 | 95,729,678,245 |
| <b>流动负债：</b>  |      |                |                |
| 短期借款          |      |                |                |
| 交易性金融负债       |      |                |                |
| 衍生金融负债        |      |                |                |
| 应付票据          |      |                |                |
| 应付账款          |      | 28,683,723     | 32,342,901     |
| 预收款项          |      |                |                |
| 合同负债          |      | 10,000,000     | 10,000,000     |
| 应付职工薪酬        |      | 38,681         | 6,307,970      |
| 应交税费          |      | 11,557,989     | 6,797,867      |
| 其他应付款         | 十六、4 | 68,809,784,340 | 72,047,807,027 |
| 其中：应付利息       |      |                |                |
| 应付股利          |      |                |                |
| 持有待售负债        |      |                |                |
| 一年内到期的非流动负债   |      | 3,817,885,439  | 1,240,000,000  |
| 其他流动负债        |      |                |                |
| 流动负债合计        |      | 72,677,950,172 | 73,343,255,765 |
| <b>非流动负债：</b> |      |                |                |
| 长期借款          |      | 480,000,000    |                |
| 应付债券          |      | 5,020,000,000  | 5,800,517,412  |
| 其中：优先股        |      |                |                |
| 永续债           |      |                |                |
| 租赁负债          |      |                |                |
| 长期应付款         |      | 1,109,625,239  | 4,822,764,386  |
| 长期应付职工薪酬      |      |                |                |
| 预计负债          |      |                |                |
| 递延收益          |      |                |                |
| 递延所得税负债       |      |                |                |
| 其他非流动负债       |      |                |                |
| 非流动负债合计       |      | 6,609,625,239  | 10,623,281,798 |
| 负债合计          |      | 79,287,575,411 | 83,966,537,563 |

|                      |  |                |                |
|----------------------|--|----------------|----------------|
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b> |  |                |                |
| 实收资本（或股本）            |  | 2,255,622,856  | 2,255,622,856  |
| 其他权益工具               |  |                |                |
| 其中：优先股               |  |                |                |
| 永续债                  |  |                |                |
| 资本公积                 |  | 767,274,631    | 767,274,631    |
| 减：库存股                |  |                |                |
| 其他综合收益               |  |                |                |
| 专项储备                 |  |                |                |
| 盈余公积                 |  | 1,130,031,770  | 1,130,031,770  |
| 未分配利润                |  | 7,811,368,517  | 7,610,211,425  |
| 所有者权益（或股东权益）合计       |  | 11,964,297,774 | 11,763,140,682 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计    |  | 91,251,873,185 | 95,729,678,245 |

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

合并利润表  
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

| 项目                 | 附注   | 2024 年度        | 2023 年度         |
|--------------------|------|----------------|-----------------|
| 一、营业总收入            |      | 88,998,583,082 | 119,174,277,853 |
| 其中：营业收入            | 五、61 | 88,998,583,082 | 119,174,277,853 |
| 利息收入               |      |                |                 |
| 已赚保费               |      |                |                 |
| 手续费及佣金收入           |      |                |                 |
| 二、营业总成本            |      | 83,726,721,585 | 110,686,794,804 |
| 其中：营业成本            | 五、61 | 71,373,449,015 | 96,467,563,511  |
| 利息支出               |      |                |                 |
| 手续费及佣金支出           |      |                |                 |
| 退保金                |      |                |                 |
| 赔付支出净额             |      |                |                 |
| 提取保险责任准备金净额        |      |                |                 |
| 保单红利支出             |      |                |                 |
| 分保费用               |      |                |                 |
| 税金及附加              | 五、62 | 2,312,521,457  | 2,709,704,579   |
| 销售费用               | 五、63 | 3,965,124,481  | 5,130,052,610   |
| 管理费用               | 五、64 | 2,758,130,397  | 3,393,108,302   |
| 研发费用               |      | 6,876,772      | 20,365,462      |
| 财务费用               | 五、66 | 3,310,619,463  | 2,966,000,340   |
| 其中：利息费用            |      | 3,017,253,826  | 2,680,184,115   |
| 利息收入               |      | 70,830,999     | 280,974,055     |
| 加：其他收益             | 五、67 | 10,200,396     | 77,921,623      |
| 投资收益（损失以“－”号填列）    | 五、68 | 319,986,304    | 1,504,841,624   |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 |      | 355,945,617    | 1,600,478,271   |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 |      |                |                 |
| 汇兑收益（损失以“－”号填列）    |      |                |                 |

|                             |      |                |                |
|-----------------------------|------|----------------|----------------|
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）          |      |                |                |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）         | 五、70 | 70,722,302     | 32,371,004     |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）           | 五、71 | -681,642,337   | -723,445,762   |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）           | 五、72 | -2,018,479,650 | -5,348,186,262 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）           | 五、73 | -695,976       | 443,317,746    |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列）           |      | 2,971,952,536  | 4,474,303,022  |
| 加：营业外收入                     | 五、74 | 176,714,380    | 280,524,298    |
| 减：营业外支出                     | 五、75 | 242,199,396    | 182,810,235    |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）         |      | 2,906,467,520  | 4,572,017,085  |
| 减：所得税费用                     | 五、76 | 2,186,425,104  | 4,012,414,263  |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）           |      | 720,042,416    | 559,602,822    |
| （一）按经营持续性分类                 |      |                |                |
| 1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）      |      | 720,042,416    | 559,602,822    |
| 2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）      |      |                |                |
| （二）按所有权归属分类                 |      |                |                |
| 1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列） |      | 752,392,833    | 737,102,713    |
| 2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）       |      | -32,350,417    | -177,499,891   |
| 六、其他综合收益的税后净额               |      | -1,639,332     | -87,441,522    |
| （一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额     |      | -1,639,332     | -87,441,522    |
| 1. 不能重分类进损益的其他综合收益          |      |                |                |
| （1）重新计量设定受益计划变动额            |      |                |                |
| （2）权益法下不能转损益的其他综合收益         |      |                |                |
| （3）其他权益工具投资公允价值变动           |      |                |                |
| （4）企业自身信用风险公允价值变动           |      |                |                |
| 2. 将重分类进损益的其他综合收益           |      | -1,639,332     | -87,441,522    |
| （1）权益法下可转损益的其他综合收益          |      |                |                |
| （2）其他债权投资公允价值变动             |      |                |                |
| （3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额       |      |                |                |
| （4）其他债权投资信用减值准备             |      |                |                |
| （5）现金流量套期储备                 |      |                |                |
| （6）外币财务报表折算差额               |      | -1,639,332     | -87,441,522    |
| （7）其他                       |      |                |                |
| （二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额      |      |                |                |
| 七、综合收益总额                    |      | 718,403,084    | 472,161,300    |
| （一）归属于母公司所有者的综合收益总额         |      | 750,753,501    | 649,661,191    |
| （二）归属于少数股东的综合收益总额           |      | -32,350,417    | -177,499,891   |
| 八、每股收益：                     |      |                |                |
| （一）基本每股收益(元/股)              |      | 0.33           | 0.33           |
| （二）稀释每股收益(元/股)              |      | 0.33           | 0.33           |

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

**母公司利润表**  
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

| 项目                     | 附注   | 2024 年度       | 2023 年度       |
|------------------------|------|---------------|---------------|
| 一、营业收入                 | 十六、5 | 1,380,948,942 | 939,648,850   |
| 减：营业成本                 | 十六、5 | 702,626,901   | 870,045,232   |
| 税金及附加                  |      | 7,892,201     | 7,238,630     |
| 销售费用                   |      |               | 1,665         |
| 管理费用                   |      |               | 21,997,460    |
| 研发费用                   |      |               |               |
| 财务费用                   |      | 687,089,842   | 649,582,623   |
| 其中：利息费用                |      | 669,619,985   | 686,100,879   |
| 利息收入                   |      | 99,814        | 52,008,037    |
| 加：其他收益                 |      | 992,518       | 4,978,771     |
| 投资收益（损失以“-”号填列）        | 十六、6 | 333,201,041   | 1,140,857,328 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益     |      | -6,593,209    | 82,232,892    |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益     |      |               |               |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）     |      |               |               |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）    |      |               |               |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）      |      | -85,336,227   | -354,020,889  |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）      |      | -112,814,432  | -426,447,772  |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）      |      | 133           | 6,542         |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）      |      | 119,383,031   | -243,842,780  |
| 加：营业外收入                |      | 24,468,967    | 79,655,504    |
| 减：营业外支出                |      | 53,359        | 3,375,184     |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）    |      | 143,798,639   | -167,562,460  |
| 减：所得税费用                |      | -57,358,453   | -130,326,950  |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）      |      | 201,157,092   | -37,235,510   |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） |      | 201,157,092   | -37,235,510   |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） |      |               |               |
| 五、其他综合收益的税后净额          |      |               |               |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益     |      |               |               |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额       |      |               |               |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益    |      |               |               |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动      |      |               |               |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动      |      |               |               |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益      |      |               |               |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益     |      |               |               |
| 2. 其他债权投资公允价值变动        |      |               |               |
| 3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额  |      |               |               |
| 4. 其他债权投资信用减值准备        |      |               |               |
| 5. 现金流量套期储备            |      |               |               |
| 6. 外币财务报表折算差额          |      |               |               |
| 7. 其他                  |      |               |               |
| 六、综合收益总额               |      | 201,157,092   | -37,235,510   |

|                |  |  |  |
|----------------|--|--|--|
| 七、每股收益：        |  |  |  |
| （一）基本每股收益(元/股) |  |  |  |
| （二）稀释每股收益(元/股) |  |  |  |

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

合并现金流量表  
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

| 项目                              | 附注      | 2024年度         | 2023年度         |
|---------------------------------|---------|----------------|----------------|
| <strong>一、经营活动产生的现金流量：</strong> |         |                |                |
| 销售商品、提供劳务收到的现金                  |         | 44,701,341,018 | 64,897,961,836 |
| 客户存款和同业存放款项净增加额                 |         |                |                |
| 向中央银行借款净增加额                     |         |                |                |
| 向其他金融机构拆入资金净增加额                 |         |                |                |
| 收到原保险合同保费取得的现金                  |         |                |                |
| 收到再保业务现金净额                      |         |                |                |
| 保户储金及投资款净增加额                    |         |                |                |
| 收取利息、手续费及佣金的现金                  |         |                |                |
| 拆入资金净增加额                        |         |                |                |
| 回购业务资金净增加额                      |         |                |                |
| 代理买卖证券收到的现金净额                   |         |                |                |
| 收到的税费返还                         |         |                |                |
| 收到其他与经营活动有关的现金                  | 五、78（1） | 1,261,398,670  | 2,844,278,530  |
| 经营活动现金流入小计                      |         | 45,962,739,688 | 67,742,240,366 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金                  |         | 29,599,746,122 | 40,817,349,275 |
| 客户贷款及垫款净增加额                     |         |                |                |
| 存放中央银行和同业款项净增加额                 |         |                |                |
| 支付原保险合同赔付款项的现金                  |         |                |                |
| 拆出资金净增加额                        |         |                |                |
| 支付利息、手续费及佣金的现金                  |         |                |                |
| 支付保单红利的现金                       |         |                |                |
| 支付给职工及为职工支付的现金                  |         | 4,863,132,805  | 5,271,621,970  |
| 支付的各项税费                         |         | 4,261,548,152  | 5,901,745,658  |
| 支付其他与经营活动有关的现金                  | 五、78（2） | 5,725,951,289  | 5,593,734,910  |
| 经营活动现金流出小计                      |         | 44,450,378,368 | 57,584,451,813 |
| 经营活动产生的现金流量净额                   |         | 1,512,361,320  | 10,157,788,553 |
| <strong>二、投资活动产生的现金流量：</strong> |         |                |                |
| 收回投资收到的现金                       |         | 1,189,343,973  | 1,566,696,011  |
| 取得投资收益收到的现金                     |         | 1,176,313,085  | 1,329,292,481  |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额       |         | 998,636        | 811,800,342    |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额             |         | 247,625,941    | 244,269,569    |
| 收到其他与投资活动有关的现金                  | 五、78（3） | 7,190,719,887  | 8,140,889,297  |
| 投资活动现金流入小计                      |         | 9,805,001,522  | 12,092,947,700 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金         |         | 1,903,277,678  | 2,422,723,950  |
| 投资支付的现金                         |         | 13,100,000     | 234,338,326    |
| 质押贷款净增加额                        |         |                |                |

|                           |         |                |                 |
|---------------------------|---------|----------------|-----------------|
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |         |                |                 |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | 五、78（4） | 6,538,342,654  | 8,269,086,975   |
| 投资活动现金流出小计                |         | 8,454,720,332  | 10,926,149,251  |
| 投资活动产生的现金流量净额             |         | 1,350,281,190  | 1,166,798,449   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |         |                |                 |
| 吸收投资收到的现金                 |         | 13,000,000     | 80,245,250      |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       |         | 13,000,000     | 80,245,250      |
| 取得借款收到的现金                 |         | 19,947,911,927 | 15,429,151,299  |
| 发行债券收到的现金                 |         | 2,920,000,000  | 4,116,000,000   |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 五、78（5） | 8,858,914,293  | 8,249,963,736   |
| 筹资活动现金流入小计                |         | 31,739,826,220 | 27,875,360,285  |
| 偿还债务支付的现金                 |         | 26,430,819,186 | 34,285,169,031  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |         | 3,383,856,242  | 6,054,373,850   |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       |         | 1,882,518      | 1,642,202,406   |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 五、78（6） | 11,013,471,224 | 7,620,535,733   |
| 筹资活动现金流出小计                |         | 40,828,146,652 | 47,960,078,614  |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |         | -9,088,320,432 | -20,084,718,329 |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |         | 147,480        | 7,256,190       |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |         | -6,225,530,442 | -8,752,875,137  |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |         | 12,821,638,766 | 21,574,513,903  |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |         | 6,596,108,324  | 12,821,638,766  |

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

**母公司现金流量表**

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

| 项目                        | 附注 | 2024年度         | 2023年度         |
|---------------------------|----|----------------|----------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |    |                |                |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |    | 546,030,128    | 910,713,418    |
| 收到的税费返还                   |    |                |                |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |    | 243,047,546    | 843,601,761    |
| 经营活动现金流入小计                |    | 789,077,674    | 1,754,315,179  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |    | 259,474,833    | 27,350,918     |
| 支付给职工及为职工支付的现金            |    | 446,865,447    | 820,266,328    |
| 支付的各项税费                   |    | 66,638,728     | 81,199,125     |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |    | 17,623,030     | 320,450,678    |
| 经营活动现金流出小计                |    | 790,602,038    | 1,249,267,049  |
| 经营活动产生的现金流量净额             |    | -1,524,364     | 505,048,130    |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |    |                |                |
| 收回投资收到的现金                 |    |                | 5,051,988,232  |
| 取得投资收益收到的现金               |    | 48             | 689,584,810    |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |    | 34,507         | 6,808          |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |    |                |                |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |    | 16,009,127,081 | 22,519,670,605 |
| 投资活动现金流入小计                |    | 16,009,161,636 | 28,261,250,455 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |    | 23,923,949     | 2,506,538      |

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

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

合并所有者权益变动表  
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

| 项目                        | 2024 年度       |        |     |    |               |       |             |          |               |            |                |    |                | 少数股东权益         | 所有者权益合计        |
|---------------------------|---------------|--------|-----|----|---------------|-------|-------------|----------|---------------|------------|----------------|----|----------------|----------------|----------------|
|                           | 归属于母公司所有者权益   |        |     |    |               |       |             |          |               |            |                |    |                |                |                |
|                           | 实收资本<br>(或股本) | 其他权益工具 |     |    | 资本公积          | 减：库存股 | 其他综合收益      | 专项<br>储备 | 盈余公积          | 一般风<br>险准备 | 未分配利润          | 其他 | 小计             |                |                |
|                           |               | 优先股    | 永续债 | 其他 |               |       |             |          |               |            |                |    |                |                |                |
| 一、上年年末余额                  | 2,255,622,856 |        |     |    | 1,852,472,673 |       | 778,157,308 |          | 1,130,031,770 |            | 54,061,605,177 |    | 60,077,889,784 | 26,325,518,959 | 86,403,408,743 |
| 加：会计政策变更                  |               |        |     |    |               |       |             |          |               |            |                |    |                |                |                |
| 前期差错更正                    |               |        |     |    |               |       |             |          |               |            |                |    |                |                |                |
| 其他                        |               |        |     |    |               |       |             |          |               |            |                |    |                |                |                |
| 二、本年期初余额                  | 2,255,622,856 |        |     |    | 1,852,472,673 |       | 778,157,308 |          | 1,130,031,770 |            | 54,061,605,177 |    | 60,077,889,784 | 26,325,518,959 | 86,403,408,743 |
| 三、本期增减变动金额（减少以<br>“－”号填列） |               |        |     |    | 39,964,624    |       | -1,639,332  |          |               |            | 752,392,833    |    | 790,718,125    | -4,521,406,763 | -3,730,688,638 |
| （一）综合收益总额                 |               |        |     |    |               |       | -1,639,332  |          |               |            | 752,392,833    |    | 750,753,501    | -32,350,417    | 718,403,084    |
| （二）所有者投入和减少资本             |               |        |     |    | 39,964,624    |       |             |          |               |            |                |    | 39,964,624     | -3,834,685,535 | -3,794,720,911 |
| 1. 所有者投入的普通股              |               |        |     |    |               |       |             |          |               |            |                |    |                | -1,997,471,013 | -1,997,471,013 |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本          |               |        |     |    |               |       |             |          |               |            |                |    |                |                |                |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额         |               |        |     |    |               |       |             |          |               |            |                |    |                |                |                |
| 4. 其他                     |               |        |     |    | 39,964,624    |       |             |          |               |            |                |    | 39,964,624     | -1,837,214,522 | -1,797,249,898 |
| （三）利润分配                   |               |        |     |    |               |       |             |          |               |            |                |    |                | -654,370,811   | -654,370,811   |
| 1. 提取盈余公积                 |               |        |     |    |               |       |             |          |               |            |                |    |                |                | -              |
| 2. 提取一般风险准备               |               |        |     |    |               |       |             |          |               |            |                |    |                |                |                |
| 3. 对所有者（或股东）的分配           |               |        |     |    |               |       |             |          |               |            |                |    |                | -654,370,811   | -654,370,811   |
| 4. 其他                     |               |        |     |    |               |       |             |          |               |            |                |    |                |                |                |
| （四）所有者权益内部结转              |               |        |     |    |               |       |             |          |               |            |                |    |                |                |                |
| 1. 资本公积转增资本（或股本）          |               |        |     |    |               |       |             |          |               |            |                |    |                |                |                |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本）          |               |        |     |    |               |       |             |          |               |            |                |    |                |                |                |
| 3. 盈余公积弥补亏损               |               |        |     |    |               |       |             |          |               |            |                |    |                |                |                |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益        |               |        |     |    |               |       |             |          |               |            |                |    |                |                |                |
| 5. 其他综合收益结转留存收益           |               |        |     |    |               |       |             |          |               |            |                |    |                |                |                |
| 6. 其他                     |               |        |     |    |               |       |             |          |               |            |                |    |                |                |                |
| （五）专项储备                   |               |        |     |    |               |       |             |          |               |            |                |    |                |                |                |
| 1. 本期提取                   |               |        |     |    |               |       |             |          |               |            |                |    |                |                |                |
| 2. 本期使用                   |               |        |     |    |               |       |             |          |               |            |                |    |                |                |                |
| （六）其他                     |               |        |     |    |               |       |             |          |               |            |                |    |                |                |                |
| 四、本期期末余额                  | 2,255,622,856 |        |     |    | 1,892,437,297 |       | 776,517,976 |          | 1,130,031,770 |            | 54,813,998,010 |    | 60,868,607,909 | 21,804,112,196 | 82,672,720,105 |

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

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

母公司所有者权益变动表  
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

| 项目                    | 2024 年度       |        |     |    |             |       |        |      |               |               |                |
|-----------------------|---------------|--------|-----|----|-------------|-------|--------|------|---------------|---------------|----------------|
|                       | 实收资本<br>(或股本) | 其他权益工具 |     |    | 资本公积        | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积          | 未分配利润         | 所有者权益合计        |
|                       |               | 优先股    | 永续债 | 其他 |             |       |        |      |               |               |                |
| 一、上年年末余额              | 2,255,622,856 |        |     |    | 767,274,631 |       |        |      | 1,130,031,770 | 7,610,211,425 | 11,763,140,682 |
| 加：会计政策变更              |               |        |     |    |             |       |        |      |               |               |                |
| 前期差错更正                |               |        |     |    |             |       |        |      |               |               |                |
| 其他                    |               |        |     |    |             |       |        |      |               |               |                |
| 二、本年期初余额              | 2,255,622,856 |        |     |    | 767,274,631 |       |        |      | 1,130,031,770 | 7,610,211,425 | 11,763,140,682 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列） |               |        |     |    |             |       |        |      | -             | 201,157,092   | 201,157,092    |
| （一）综合收益总额             |               |        |     |    |             |       |        |      |               | 201,157,092   | 201,157,092    |
| （二）所有者投入和减少资本         |               |        |     |    |             |       |        |      |               |               |                |
| 1. 所有者投入的普通股          |               |        |     |    |             |       |        |      |               |               |                |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |               |        |     |    |             |       |        |      |               |               |                |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     |               |        |     |    |             |       |        |      |               |               |                |
| 4. 其他                 |               |        |     |    |             |       |        |      |               |               |                |
| （三）利润分配               |               |        |     |    |             |       |        |      |               |               |                |
| 1. 提取盈余公积             |               |        |     |    |             |       |        |      |               |               |                |
| 2. 对所有者（或股东）的分配       |               |        |     |    |             |       |        |      |               |               |                |
| 3. 其他                 |               |        |     |    |             |       |        |      |               |               |                |
| （四）所有者权益内部结转          |               |        |     |    |             |       |        |      |               |               |                |
| 1. 资本公积转增资本（或股本）      |               |        |     |    |             |       |        |      |               |               |                |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本）      |               |        |     |    |             |       |        |      |               |               |                |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |               |        |     |    |             |       |        |      |               |               |                |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益    |               |        |     |    |             |       |        |      |               |               |                |
| 5. 其他综合收益结转留存收益       |               |        |     |    |             |       |        |      |               |               |                |
| 6. 其他                 |               |        |     |    |             |       |        |      |               |               |                |
| （五）专项储备               |               |        |     |    |             |       |        |      |               |               |                |
| 1. 本期提取               |               |        |     |    |             |       |        |      |               |               |                |
| 2. 本期使用               |               |        |     |    |             |       |        |      |               |               |                |
| （六）其他                 |               |        |     |    |             |       |        |      |               |               |                |
| 四、本期期末余额              | 2,255,622,856 |        |     |    | 767,274,631 |       |        |      | 1,130,031,770 | 7,811,368,517 | 11,964,297,774 |

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

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

## 一、公司基本情况

### 1、公司概况

√适用 □不适用

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

2015年9月21日,经中国证监会《关于核准新城控股集团股份有限公司吸收合并江苏新城地产股份有限公司的批复》(证监许可[2015]2144号),本公司向江苏新城地产股份有限公司(“江苏新城”)除本公司以外的全体股东发行542,064,758股人民币普通股,并以换股方式吸收合并江苏新城。本次换股吸收合并完成后,江苏新城的全部资产和负债由本公司承继及承接。2015年12月4日,根据上海证券交易所《关于新城控股集团股份有限公司人民币普通股股票上市交易的通知》(上海证券交易所自律监管决定书[2015]404号),本公司发行的人民币普通股股票(“A股”)在上海证券交易所挂牌上市交易。

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

本公司及其子公司的主要经营业务为房地产开发及物业出租和管理。

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

## 二、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定(统称:“企业会计准则”)编制。此外,本集团还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定(2023年修订)》披露有关财务信息。

### 2、持续经营

√适用 □不适用

于2024年12月31日,本集团流动负债超出流动资产为人民币15,066,935,996元(2023年12月31日:17,792,685,982元);同日,本集团流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债中相关的有息负债共计人民币11,988,437,153元(2023年12月31日:20,783,935,656元)。本集团于2024年12月31日的货币资金余额为人民币10,295,993,897元(2023年12月31日:18,971,301,140元),其中包括受限资金人民币3,699,885,573元(2023年12月31日:6,149,662,374元)。

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

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

未来,本集团将实施下列措施以减轻资金压力及改善财务状况:

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

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

(3) 抓住收储政策的落地机会,采用多种方式盘活存量资产,增加现金来源;

(4) 继续加强与主要建造商和供应商的沟通，友好协商妥善安排付款金额、进度及方式，平滑工程款和材料款的支付，确保各项目施工有序进行。

本集团董事会已审阅管理层编制的本集团现金流量预测，其涵盖期间自本集团在本财务报表报出日起不少于 12 个月的期间。鉴于行业和市场信心有所恢复、全面的政策支持、丰富的流动性管理经验、持续的可融资源，本集团董事会认为本集团将能够获得足够的营运资金及融资来源以确保本集团于 2024 年 12 月 31 日后 12 个月内能够清偿到期的债务。因此，本集团董事会认为采用持续经营基础编制本集团财务报表是恰当的。

尽管如此，本集团能否持续经营取决于本集团能否巩固商业运营管理的优势地位、借助金融政策支持取得新增融资或与金融机构达成必要的安排、抓住收储政策盘活存量资产，满足各项借款的条款/财务指标、以及与主要建造商和供应商沟通，妥善安排付款进度和方式。倘若本集团无法完成上述措施并保持持续经营，则须对本财务报表作出调整，将本集团资产的账面价值调整至其可回收金额，确认可能产生的财务负债，并将非流动资产及非流动负债分别重新分类为流动资产及流动负债。这些调整的影响并未反映在本财务报表中。

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

三、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

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

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

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

3、营业周期

√适用 □不适用

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

4、记账本位币

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

5、重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

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

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

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用   □不适用

(1) 同一控制下的企业合并

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

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

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

(2) 非同一控制下的企业合并

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

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

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

(3) 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

7、 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用   □不适用

(1) 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本集团拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本集团将进行重新评估。

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

**(2) 合并财务报表的编制方法**

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

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

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

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

**(3) 购买子公司少数股东股权**

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

**(4) 丧失子公司控制权的处理**

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

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

**(5) 分步处置股权直至丧失控制权的处理**

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

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

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

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

**8、合营安排分类及共同经营会计处理方法**

√适用 □不适用

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

**(1) 共同经营**

共同经营是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

**(2) 合营企业**

合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

**9、 现金及现金等价物的确定标准**

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

**10、 外币业务和外币报表折算**

√适用 □不适用

**(1) 外币业务**

本集团发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

**(2) 外币财务报表的折算**

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

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

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

**11、 金融工具**

√适用 □不适用

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

**(1) 金融工具的确认和终止确认**

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

## (2) 金融资产分类和计量

本集团在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

以摊余成本计量的金融资产

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

- 本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

- 本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

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

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

**(3) 金融负债分类和计量**

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

以摊余成本计量的金融负债

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

财务担保合同

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

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

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

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

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

**(4) 衍生金融工具及嵌入衍生工具**

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

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

**(5) 金融工具的公允价值**

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、12。

**(6) 金融资产减值**

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债务工具投资；

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

#### 预期信用损失的计量

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

本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

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

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

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

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

#### 应收票据和应收账款

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

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

#### 组合 1：应收票据

#### 组合 2：应收账款 — 以初始确认作为账龄的起算时点

对于划分为组合的应收票据和应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

#### 其他应收款

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

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

- 其他应收款组合 5：代垫款项
- 其他应收款组合 6：其他

对划分为组合的其他应收款，本集团通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本集团按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

预期信用损失准备的列报

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

核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

#### (7) 金融资产转移

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

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

#### (8) 金融资产和金融负债的抵销

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

### 12、公允价值计量

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

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

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

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

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

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

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

### 13、应收票据

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见附注三、11 金融工具。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

□适用 √不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见附注三、11 金融工具。

### 14、应收账款

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见附注三、11 金融工具。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

□适用 √不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见附注三、11 金融工具。

### 15、应收款项融资

□适用 √不适用

### 16、其他应收款

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见附注三、11 金融工具。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

□适用 √不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见附注三、11 金融工具。

### 17、存货

√适用 □不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

√适用 □不适用

### (1) 存货的分类

存货主要包括拟开发土地、开发成本和开发产品等。

### (2) 存货的计价方法

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

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

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

### (3) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

☒ 适用 ☐ 不适用

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

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

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

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

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

## 18、合同资产

☐ 适用 ☒ 不适用

## 19、持有待售的非流动资产或处置组

☒ 适用 ☐ 不适用

### (1) 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

☒ 适用 ☐ 不适用

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

②可收回金额。

## (2) 终止经营的认定标准和列报方法

√适用 □不适用

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

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

## (3) 列报

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

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

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

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

## 20、长期股权投资

√适用 □不适用

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

### (1) 初始投资成本确定

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

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

## (2) 后续计量及损益确认方法

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

采用成本法核算的长期股权投资,除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外,被投资单位宣告分派的现金股利或利润,确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资,初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,不调整长期股权投资的投资成本;初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,对长期股权投资的账面价值进行调整,差额计入投资当期的损益。

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

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

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

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

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

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

## (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

重大影响,是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时,考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响,包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

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

#### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

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

#### (5) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、28。

### 21、投资性房地产

#### (1) 如果采用公允价值计量模式的：

选择公允价值计量的依据

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本集团投资性房地产包括出租为目的的建筑物以及正在建造和开发过程中将来用于出租的建筑物。

本集团投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

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

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

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

### 22、固定资产

#### (1) 确认条件

√适用 □不适用

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

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

本集团固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

#### (2) 折旧方法

√适用 □不适用

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

| 类别      | 折旧方法  | 折旧年限（年） | 残值率   | 年折旧率         |
|---------|-------|---------|-------|--------------|
| 房屋及建筑物  | 年限平均法 | 20-30   | 0%-4% | 3.20%-5.00%  |
| 房屋装修    | 年限平均法 | 10      |       | 10.00%       |
| 运输设备    | 年限平均法 | 3-10/20 | 0%-5% | 4.75%-33.33% |
| 电子及其他设备 | 年限平均法 | 3-12    | 0%-5% | 7.90%-33.33% |

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

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、28。

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

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

(5) 固定资产处置

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

## 23、在建工程

√适用 □不适用

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、28。

## 24、借款费用

√适用 □不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

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

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

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

**25、生物资产**☐ 适用 ☒ 不适用**26、油气资产**☐ 适用 ☒ 不适用**27、无形资产****(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序**☒ 适用 ☐ 不适用

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

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销，摊销金额计入当期损益；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

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

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

无形资产计提资产减值方法见附注三、28。

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

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

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

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

**29、长期待摊费用**☒ 适用 ☐ 不适用

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

### 30、合同负债

√适用 □不适用

详见附注三、35 收入。

### 31、职工薪酬

#### (1) 职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

#### (2) 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

#### (3) 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

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

#### (4) 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

#### (5) 其他长期职工福利的会计处理方法

□适用 √不适用

### 32、预计负债

√适用 □不适用

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本集团于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

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

### 33、股份支付及权益工具

√适用 □不适用

#### (1) 股份支付的种类

本公司股份支付为以权益结算的股份支付。

#### (2) 权益工具公允价值的确定方法

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

#### (3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

#### (4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

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

#### (5) 限制性股票

股权激励计划中，本公司授予被激励对象限制性股票，被激励对象先认购股票，如果后续未达到股权激励计划规定的解锁条件，则本公司按照事先约定的价格回购股票。向职工发行的限制性股票按有关规定履行了注册登记等增资手续的，在授予日，本公司根据收到的职工缴纳的认股款确认股本和资本公积（股本溢价）；同时就回购义务确认库存股和其他应付款。

### 34、优先股、永续债等其他金融工具

□适用 √不适用

### 35、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

**(1) 一般原则**

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

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

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

①客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本集团履约过程中在建的商品。

③本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

①本集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本集团已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

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

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

**(2) 具体方法**

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

①房地产物业销售

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

②提供劳务

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

**(3) 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法**

☐适用 ☒不适用

**36、合同成本**

☒适用 ☐不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本集团不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本集团将其作为合同取得成本确认为一项资产。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

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

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

②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；

③该成本预期能够收回。

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

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

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

### 37、政府补助

√适用 □不适用

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

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

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

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

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

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

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

### 38、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

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

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

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

资产负债表日，本集团对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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

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

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

### 39、租赁

√适用 □不适用

#### （1）租赁的识别

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

#### （2）本集团作为承租人

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

使用权资产的会计政策见附注三、40。

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

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

√适用 □不适用

##### 短期租赁

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

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

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

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

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

对于低价值资产租赁，本集团根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

##### 租赁变更

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

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

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

**(3) 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法**

√适用 □不适用

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

**融资租赁**

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

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

**经营租赁**

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

**租赁变更**

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

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

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

其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

**40、使用权资产****(1) 使用权资产确认条件**

使用权资产是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

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

**(2) 使用权资产的折旧方法**

本集团采用直线法计提折旧。本集团作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

**(3) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、28。**

41、债务重组

(1) 本集团作为债务人

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

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

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

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

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

42、重大会计判断和估计

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

投资性房地产的公允价值

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

存货跌价准备

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

应收款项预期信用损失的计量

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

在考虑前瞻性信息时，本集团考虑了不同的宏观经济情景。2024 年度，“基准”、“不利”及“有利”这三种经济情景的权重分别是 60%、30%和 10%。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的重要宏观经济假设和参数，为房地产投资完成额。2024 年度，各情景中所使用的关键宏观经济参数列示如下：

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

物业开发成本

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

税项

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

递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

#### 子公司、合营企业与联营企业的划分

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

本集团按照附注三、7 及 20 所述的会计政策，并根据各项目公司的合作条款与实际情况对项目公司的性质作出判断，把该等项目公司划分为子公司、合营企业或联营企业。本集团于以后年度会持续对子公司、合营企业与联营企业的划分进行评估，并按照附注三、7 及 20 所述的会计政策进行相关的会计处理。

### 43、重要会计政策和会计估计的变更

#### (1) 重要会计政策变更

√适用 □不适用

其他说明：

##### ① 企业会计准则解释第 17 号

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

##### 流动负债与非流动负债的划分

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

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

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

采用解释第 17 号未对本集团财务状况和经营成果产生重大影响。

##### ② 企业会计准则解释第 18 号

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

##### 不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理

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

本集团自解释第 18 号印发之日起执行该规定，并进行追溯调整。

执行解释第 18 号未对本集团财务状况和经营成果产生重大影响。

#### (2) 重要会计估计变更

□适用 √不适用

(3) 2024 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

☐适用 ☒不适用

44、其他

☐适用 ☒不适用

四、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

☒适用 ☐不适用

| 税种      | 计税依据                                        | 税率              |
|---------|---------------------------------------------|-----------------|
| 增值税     | 应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算） | 6%、9%、13%       |
| 教育费附加   | 实际缴纳的增值税额                                   | 5%              |
| 城市维护建设税 | 实际缴纳的增值税额                                   | 1%-7%           |
| 企业所得税   | 应纳税所得额                                      | 16.5%、25%       |
| 土地增值税   | 应纳税增值额                                      | 按超率累进税率 30%-60% |
| 房产税     | 从价计征，房屋原值的 70%-80%                          | 1.20%           |
|         | 从租计征，租金收入                                   | 12%             |

其他

☒适用 ☐不适用

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

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

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

☐适用 ☒不适用

2、税收优惠

☒适用 ☐不适用

本集团酒店内商品销售及管理服务等业务适用增值税，税率分别为 13%及 6%。本集团内的数家子公司为小规模纳税人，其业务适用增值税，税率为 3%。根据财政部税务总局颁布的《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 19 号），对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；对增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税。

## 五、合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

期末，本集团其他货币资金均为受限资金，明细如下：

单位：元 币种：人民币

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

## 2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                       | 期末余额       | 期初余额       | 指定理由和依据 |
|--------------------------|------------|------------|---------|
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产   | 25,640,000 | 15,640,000 | /       |
| 其中：                      |            |            |         |
| 理财产品                     | 25,640,000 | 15,640,000 | /       |
| 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |            |            |         |
| 合计                       | 25,640,000 | 15,640,000 | /       |

其他说明：

□适用 √不适用

## 3、衍生金融资产

□适用 √不适用

## 4、应收票据

## (1) 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 期末余额    | 期初余额       |
|--------|---------|------------|
| 银行承兑票据 | 250,000 | 20,005,200 |
| 商业承兑票据 |         | 33,103,203 |
| 合计     | 250,000 | 53,108,403 |

## (2) 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

**(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据**

☐适用 ☒不适用

**(4) 按坏账计提方法分类披露**

☐适用 ☒不适用

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

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

**(5) 坏账准备的情况**

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

**(6) 本期实际核销的应收票据情况**

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收票据核销情况：

☐适用 ☒不适用

应收票据核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

5、 应收账款

(1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 账龄         | 期末账面余额      | 期初账面余额      |
|------------|-------------|-------------|
| 1 年以内      |             |             |
| 其中：1 年以内分项 |             |             |
| 1 年以内      | 391,657,161 | 631,169,920 |
| 1 年以内小计    | 391,657,161 | 631,169,920 |
| 1 至 2 年    | 179,674,474 | 43,623,248  |
| 2 至 3 年    | 3,222,810   | 6,165,187   |
| 3 年以上      | 5,823,609   |             |
| 3 至 4 年    |             |             |
| 4 至 5 年    |             |             |
| 5 年以上      |             |             |
| 合计         | 580,378,054 | 680,958,355 |

(2) 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 类别        | 期末余额        |        |            |          |             | 期初余额        |        |            |          |             |
|-----------|-------------|--------|------------|----------|-------------|-------------|--------|------------|----------|-------------|
|           | 账面余额        |        | 坏账准备       |          | 账面<br>价值    | 账面余额        |        | 坏账准备       |          | 账面<br>价值    |
|           | 金额          | 比例 (%) | 金额         | 计提比例 (%) |             | 金额          | 比例 (%) | 金额         | 计提比例 (%) |             |
| 按单项计提坏账准备 |             |        |            |          |             |             |        |            |          |             |
| 按组合计提坏账准备 | 580,378,054 | 100.00 | 13,211,414 | 2.28     | 567,166,640 | 680,958,355 | 100.00 | 15,348,801 | 2.25     | 665,609,554 |
| 其中：       |             |        |            |          |             |             |        |            |          |             |
| 应收账款      | 580,378,054 | 100.00 | 13,211,414 | 2.28     | 567,166,640 | 680,958,355 | 100.00 | 15,348,801 | 2.25     | 665,609,554 |
| 合计        | 580,378,054 | 100.00 | 13,211,414 | 2.28     | 567,166,640 | 680,958,355 | 100.00 | 15,348,801 | 2.25     | 665,609,554 |

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：  
√适用 □不适用  
组合计提项目：应收账款

单位：元 币种：人民币

| 名称      | 期末余额        |            |         |
|---------|-------------|------------|---------|
|         | 应收账款        | 坏账准备       | 计提比例（%） |
| 1 年以内   | 391,657,161 | 8,915,473  | 2.28    |
| 1 至 2 年 | 179,674,474 | 4,090,013  | 2.28    |
| 2 至 3 年 | 3,222,810   | 73,362     | 2.28    |
| 3 年以上   | 5,823,609   | 132,566    | 2.28    |
| 合计      | 580,378,054 | 13,211,414 | 2.28    |

按组合计提坏账准备的说明：  
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备  
□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：  
□适用 √不适用

(3) 坏账准备的情况  
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 类别     | 期初余额       | 本期变动金额     |       |            |             | 期末余额       |
|--------|------------|------------|-------|------------|-------------|------------|
|        |            | 计提         | 收回或转回 | 转销或核销      | 其他变动        |            |
| 坏账准备金额 | 15,348,801 | 76,049,495 |       | 11,844,566 | -66,342,316 | 13,211,414 |
| 合计     | 15,348,801 | 76,049,495 |       | 11,844,566 | -66,342,316 | 13,211,414 |

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：  
□适用 √不适用

(4) 本期实际核销的应收账款情况  
□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况  
□适用 √不适用

应收账款核销说明：  
□适用 √不适用

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用    □不适用

单位：元    币种：人民币

| 单位名称         | 应收账款期末余额   | 合同资产期末余额 | 应收账款和合同资产期末余额 | 占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%） | 坏账准备期末余额  |
|--------------|------------|----------|---------------|-------------------------|-----------|
| 余额前五名的应收账款总额 | 81,915,229 |          | 81,915,229    | 14.11                   | 1,867,667 |
| 合计           | 81,915,229 |          | 81,915,229    | 14.11                   | 1,867,667 |

其他说明：

□适用    √不适用

6、合同资产

(1) 合同资产情况

□适用    √不适用

(2) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用    √不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

□适用    √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用    √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用    √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用    √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用    √不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

□适用    √不适用

(4) 本期合同资产计提坏账准备情况

□适用    √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用    √不适用

(5) 本期实际核销的合同资产情况

□适用    √不适用

其中重要的合同资产核销情况

☐适用 ☒不适用

合同资产核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

## 7、 应收款项融资

### (1) 应收款项融资分类列示

☐适用 ☒不适用

### (2) 期末公司已质押的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

### (3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

### (4) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

### (5) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

### (6) 本期实际核销的应收款项融资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

(7) 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

☐适用 ☒不适用

(8) 其他说明

☐适用 ☒不适用

8、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 账龄      | 期末余额          |        | 期初余额          |        |
|---------|---------------|--------|---------------|--------|
|         | 金额            | 比例 (%) | 金额            | 比例 (%) |
| 1 年以内   | 394,290,631   | 14.11  | 901,081,256   | 28.53  |
| 1 至 2 年 | 524,385,662   | 18.77  | 2,257,008,043 | 71.47  |
| 2 至 3 年 | 1,875,459,538 | 67.12  |               |        |
| 3 年以上   |               |        |               |        |
| 合计      | 2,794,135,831 | 100.00 | 3,158,089,299 | 100.00 |

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 单位名称         | 期末余额          | 占预付款项期末余额合计数的比例 (%) |
|--------------|---------------|---------------------|
| 余额前五名的预付款项总额 | 1,875,459,538 | 67.12               |
| 合计           | 1,875,459,538 | 67.12               |

其他说明：

☐适用 ☒不适用

9、其他应收款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 期末余额           | 期初余额           |
|-------|----------------|----------------|
| 应收利息  |                |                |
| 应收股利  |                |                |
| 其他应收款 | 32,719,987,993 | 36,712,831,732 |
| 合计    | 32,719,987,993 | 36,712,831,732 |

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收利息

(1) 应收利息分类

☐适用 ☒不适用

**(2) 重要逾期利息**

☐ 适用 ☒ 不适用

**(3) 按坏账计提方法分类披露**

☐ 适用 ☒ 不适用

按单项计提坏账准备：

☐ 适用 ☒ 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

按组合计提坏账准备：

☐ 适用 ☒ 不适用

**(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

☐ 适用 ☒ 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

**(5) 坏账准备的情况**

☐ 适用 ☒ 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐ 适用 ☒ 不适用

**(6) 本期实际核销的应收利息情况**

☐ 适用 ☒ 不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐ 适用 ☒ 不适用

核销说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

**应收股利**

**(1) 应收股利**

☐ 适用 ☒ 不适用

**(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

☐ 适用 ☒ 不适用

**(3) 按坏账计提方法分类披露**

☐ 适用 ☒ 不适用

按单项计提坏账准备：  
☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：  
☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：  
☐适用 ☒不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备  
☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：  
☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况  
☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：  
☐适用 ☒不适用

(6) 本期实际核销的应收股利情况  
☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况  
☐适用 ☒不适用

核销说明：  
☐适用 ☒不适用

其他说明：  
☐适用 ☒不适用

其他应收款

(1) 按账龄披露  
☐适用 ☒不适用

(2) 按款项性质分类情况  
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

√ 适用 □ 不适用

(3) 期末处于第一阶段的坏账准备

单位：元 币种：人民币

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

期末，本集团不存在处于第二阶段其他应收款。

期末处于第三阶段的坏账准备

单位：元 币种：人民币

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

上年年末处于第一阶段的坏账准备

单位：元 币种：人民币

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

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

上年年末，本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。

上年年末处于第三阶段的坏账准备

单位：元 币种：人民币

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

(4) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 坏账准备           | 第一阶段         | 第二阶段                 | 第三阶段                 | 合计            |
|----------------|--------------|----------------------|----------------------|---------------|
|                | 未来12个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) |               |
| 2024年1月1日余额    | 683,127,559  |                      | 1,395,174,789        | 2,078,302,348 |
| 2024年1月1日余额在本期 |              |                      |                      |               |
| —转入第二阶段        |              |                      |                      |               |
| —转入第三阶段        | -5,588,287   |                      | 5,588,287            |               |
| —转回第二阶段        |              |                      |                      |               |
| —转回第一阶段        | 5,102,460    |                      | -5,102,460           |               |
| 本期计提           | -46,068,837  |                      | 982,305,256          | 936,236,419   |
| 本期转回           |              |                      | 339,914,102          | 339,914,102   |
| 本期转销           |              |                      |                      |               |
| 本期核销           | 8,490,000    |                      |                      | 8,490,000     |
| 其他变动           | -603,644     |                      |                      | -603,644      |
| 2024年12月31日余额  | 627,479,251  |                      | 2,038,051,770        | 2,665,531,021 |

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(5) 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(6) 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：  
☐适用 ☒不适用

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况  
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 单位名称 | 期末余额          | 占其他应收款<br>期末余额合计<br>数的比例(%) | 款项的性质    | 账龄   | 坏账准备<br>期末余额 |
|------|---------------|-----------------------------|----------|------|--------------|
| 第一名  | 1,187,156,376 | 3.35                        | 应收关联方款项  | 一年以内 | 27,023,789   |
| 第二名  | 1,184,472,912 | 3.35                        | 应收少数股东款项 | 两年以内 | 26,962,704   |
| 第三名  | 1,111,477,451 | 3.14                        | 应收关联方款项  | 五年以上 | 38,028,169   |
| 第四名  | 888,984,851   | 2.51                        | 应收少数股东款项 | 五年以内 | 20,236,373   |
| 第五名  | 802,544,802   | 2.27                        | 应收少数股东款项 | 五年以上 | 18,268,698   |
| 合计   | 5,174,636,392 | 14.62                       | /        | /    | 130,519,733  |

(8) 因资金集中管理而列报于其他应收款  
☐适用 ☒不适用

其他说明：  
☐适用 ☒不适用

10、存货

(1) 存货分类  
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目      | 期末余额            |                           |                | 期初余额            |                           |                 |
|---------|-----------------|---------------------------|----------------|-----------------|---------------------------|-----------------|
|         | 账面余额            | 存货跌价准备/<br>合同履约成本<br>减值准备 | 账面价值           | 账面余额            | 存货跌价准备/<br>合同履约成本<br>减值准备 | 账面价值            |
| 原材料     |                 |                           |                |                 |                           |                 |
| 在产品     |                 |                           |                |                 |                           |                 |
| 库存商品    |                 |                           |                |                 |                           |                 |
| 周转材料    |                 |                           |                |                 |                           |                 |
| 消耗性生物资产 |                 |                           |                |                 |                           |                 |
| 合同履约成本  |                 |                           |                |                 |                           |                 |
| 拟开发土地   | 2,823,483,756   |                           | 2,823,483,756  | 3,156,338,373   |                           | 3,156,338,373   |
| 开发成本    | 74,844,884,551  | 7,414,247,872             | 67,430,636,679 | 120,349,513,410 | 12,090,128,046            | 108,259,385,364 |
| 开发产品    | 30,896,798,321  | 4,142,429,160             | 26,754,369,161 | 31,855,976,416  | 765,128,743               | 31,090,847,673  |
| 合计      | 108,565,166,628 | 11,556,677,032            | 97,008,489,596 | 155,361,828,199 | 12,855,256,789            | 142,506,571,410 |

(2) 确认为存货的数据资源  
☐适用 ☒不适用

(3) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备  
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 期初余额 | 本期增加金额 |    | 本期减少金额 |    | 期末余额 |
|------|------|--------|----|--------|----|------|
|      |      | 计提或转回  | 其他 | 转销     | 其他 |      |
| 原材料  |      |        |    |        |    |      |
| 在产品  |      |        |    |        |    |      |
| 库存商品 |      |        |    |        |    |      |
| 周转材料 |      |        |    |        |    |      |

|         |                |               |               |               |               |                |
|---------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 消耗性生物资产 |                |               |               |               |               |                |
| 合同履约成本  |                |               |               |               |               |                |
| 拟开发土地   |                |               |               |               |               |                |
| 开发成本    | 12,090,128,046 | 920,200,200   |               |               | 5,596,080,374 | 7,414,247,872  |
| 开发产品    | 765,128,743    | 714,819,635   | 5,596,080,374 | 2,933,599,592 |               | 4,142,429,160  |
| 合计      | 12,855,256,789 | 1,635,019,835 | 5,596,080,374 | 2,933,599,592 | 5,596,080,374 | 11,556,677,032 |

其他系开发成本跌价转至开发产品跌价。

本期转回或转销存货跌价准备的原因

√ 适用 □ 不适用

| 项 目   | 确定可变现净值的具体依据                              | 本期转回或转销存货跌价准备的原因   |
|-------|-------------------------------------------|--------------------|
| 拟开发土地 | 预计开发完工后的销售价格减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金      | 不适用                |
| 开发成本  | 实际销售价格/预计完工后的销售价格减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金 | 销售价格上涨             |
| 开发产品  | 实际销售价格/预计销售价格减去相关销售费用及相关税金                | 销售价格上涨/实现销售并结转营业成本 |

按组合计提存货跌价准备

□ 适用 √ 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

√ 适用 □ 不适用

(4) 拟开发土地

单位：元 币种：人民币

| 项目名称            | 预计开工/开工时间   | 首批/预计竣工时间  | 预计总投资（万元） | 期末余额          | 上年年末余额        |
|-----------------|-------------|------------|-----------|---------------|---------------|
| 贵阳经开吾悦广场项目      | 2026 年 12 月 | 2029 年 1 月 | 795,929   | 1,427,679,438 | 1,427,679,438 |
| 潍坊诸城市新城荣樾大都会四五期 | 2026 年 9 月  | 2029 年 6 月 | 238,995   | 662,041,267   | 662,041,267   |
| 淄博周村吾悦广场项目      | 2025 年 9 月  | 2027 年 9 月 | 411,644   | 499,881,903   | 527,706,638   |
| 东营东营吾悦广场项目      | 2026 年 3 月  | 2028 年 4 月 | 337,969   | 233,881,148   | 312,512,539   |
| 乐山峨眉山新城金樾云玺     |             |            |           |               | 226,398,491   |
| 合 计             | --          | --         | --        | 2,823,483,756 | 3,156,338,373 |

(5) 开发成本

单位：元 币种：人民币

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

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

\* 该等项目分期开发，其中已完工部分结转开发产品，未完工部分为开发成本。

(6) 开发产品

单位：元 币种：人民币

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

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

(7) 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用

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

(8) 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

11、持有待售资产

□适用 √不适用

12、一年内到期的非流动资产

☐适用 ☒不适用

(1) 一年内到期的债权投资

☐适用 ☒不适用

(2) 一年内到期的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

13、其他流动资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

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

14、债权投资

(1) 债权投资情况

☐适用 ☒不适用

债权投资减值准备本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(2) 期末重要的债权投资

☐适用 ☒不适用

(3) 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

☐适用 ☒不适用

(4) 本期实际的核销债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

## 15、其他债权投资

### (1) 其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

☐适用 ☒不适用

### (2) 期末重要的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

### (3) 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

☐适用 ☒不适用

### (4) 本期实际核销的其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

## 16、长期应收款

### (1) 长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

### (2) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

**(3) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

☐适用 ☒不适用

**(4) 坏账准备的情况**

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

**(5) 本期实际核销的长期应收款情况**

☐适用 ☒不适用

其中重要的长期应收款核销情况

☐适用 ☒不适用

长期应收款核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

17、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

| 被投资单位 | 期初余额           | 减值准备<br>期初余额 | 本期增减变动     |               |                 |              |            |                 |             |                | 期末余额           | 减值准备<br>期末余额 |
|-------|----------------|--------------|------------|---------------|-----------------|--------------|------------|-----------------|-------------|----------------|----------------|--------------|
|       |                |              | 追加/新增投资    | 减少投资          | 权益法下确认<br>的投资损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他权<br>益变动 | 宣告发放现金股<br>利或利润 | 计提减值准备      | 其他             |                |              |
| ①合营企业 | 11,962,325,170 |              | 48,800,000 | 268,000,000   | -307,929,554    |              |            | 265,362,443     |             | -548,433,354   | 10,621,399,819 |              |
| ②联营企业 | 12,175,559,684 |              | 7,501,000  | 935,150,000   | 663,875,171     |              |            | 910,950,642     | 172,935,080 | -458,166,921   | 10,369,733,212 | 172,935,080  |
| 合 计   | 24,137,884,854 |              | 56,301,000 | 1,203,150,000 | 355,945,617     |              |            | 1,176,313,085   | 172,935,080 | -1,006,600,275 | 20,991,133,031 | 172,935,080  |

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

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

(1) 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 被投资单位             | 期初<br>余额       | 本期增减变动     |             |                 |              |            |                 |            |              | 期末<br>余额       | 减值准备<br>期末余额 |
|-------------------|----------------|------------|-------------|-----------------|--------------|------------|-----------------|------------|--------------|----------------|--------------|
|                   |                | 追加投资       | 减少投资        | 权益法下确认的<br>投资损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他权<br>益变动 | 宣告发放现金<br>股利或利润 | 计提减<br>值准备 | 其他           |                |              |
| 一、合营企业            |                |            |             |                 |              |            |                 |            |              |                |              |
| 佛山锦宏置业有限公司        | 1,712,258,449  |            |             | -84,638,042     |              |            |                 |            |              | 1,627,620,407  |              |
| 长沙乾璟置业有限公司        | 1,040,609,978  |            |             | -16,354,943     |              |            |                 |            |              | 1,024,255,035  |              |
| 温州新城亿博房地产开发有限公司   | 893,510,727    |            |             | -1,782,469      |              |            |                 |            |              | 891,728,258    |              |
| 上海佳朋房地产开发有限公司     | 497,265,318    |            |             | 27,128,462      |              |            |                 |            |              | 524,393,780    |              |
| 金华锦海置业有限公司        | 482,456,407    |            |             | 6,675,921       |              |            |                 |            |              | 489,132,328    |              |
| 天津市淀兴房地产开发有限公司    | 486,751,785    |            |             | 76,528,006      |              |            | 176,763,560     |            |              | 386,516,231    |              |
| 成都融辉桥宇置业有限公司      | 383,368,637    |            |             | -6,266,177      |              |            |                 |            |              | 377,102,460    |              |
| 乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司 | 346,718,991    |            |             | -6,482,915      |              |            |                 |            |              | 340,236,076    |              |
| 上海嘉禹置业有限公司        | 319,564,819    |            |             | 7,012,224       |              |            |                 |            |              | 326,577,043    |              |
| 南京旭新天置业有限公司       | 188,863,834    |            |             | 90,055,509      |              |            |                 |            |              | 278,919,343    |              |
| 其他                | 5,610,956,225  | 48,800,000 | 268,000,000 | -399,805,130    |              |            | 88,598,883      |            | -548,433,354 | 4,354,918,858  |              |
| 小计                | 11,962,325,170 | 48,800,000 | 268,000,000 | -307,929,554    |              |            | 265,362,443     |            | -548,433,354 | 10,621,399,819 |              |
| 二、联营企业            |                |            |             |                 |              |            |                 |            |              |                |              |
| 温州和枫商务信息咨询有限公司    | 703,942,113    |            |             | -36,185,771     |              |            |                 |            |              | 667,756,342    |              |
| 鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司  | 646,763,284    |            |             | 14,416          |              |            |                 |            |              | 646,777,700    |              |
| 常州祥泰房地产开发有限公司     | 743,785,437    |            |             | -63,799,402     |              |            | 75,000,000      |            |              | 604,986,035    |              |

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

其他说明：

本集团在合营企业和联营企业中的权益相关信息见附注七、6。

与合营企业和联营企业投资相关的未确认承诺见附注十三、1。

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

(2) 长期股权投资的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

18、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

☐适用 ☒不适用

(2) 本期存在终止确认的情况说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

19、其他非流动金融资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                        | 期末余额       | 期初余额       |
|---------------------------|------------|------------|
| 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 50,000,000 | 50,000,000 |
| 合计                        | 50,000,000 | 50,000,000 |

其他说明：

☐适用 ☒不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

| 项目             | 已完工投资性房地产       | 在建投资性房地产       | 合计              |
|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| 一、期初余额         | 113,047,000,000 | 6,469,000,000  | 119,516,000,000 |
| 二、本期变动         | 5,266,000,000   | -3,353,000,000 | 1,913,000,000   |
| 加：外购           | 838,112,856     |                | 838,112,856     |
| 存货\固定资产\在建工程转入 |                 |                |                 |
| 企业合并增加         |                 |                |                 |
| 减：处置           |                 |                |                 |
| 其他转出           |                 |                |                 |
| 公允价值变动         | 131,912,624     | -61,190,322    | 70,722,302      |
| 本年购建           |                 | 1,051,452,835  | 1,051,452,835   |
| 本年预估成本变动       | -47,287,993     |                | -47,287,993     |
| 本年完工           | 4,343,262,513   | -4,343,262,513 |                 |
| 三、期末余额         | 118,313,000,000 | 3,116,000,000  | 121,429,000,000 |

其他说明：

☒适用 ☐不适用

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

③ 投资性房地产于各资产负债表日由评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司按市场租金及现有用途基准进行重估。估值按将现有租约所得的租金收入净额资本化，并考虑物业租约期届满之后的预计收入进行计算。

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

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目        | 账面价值          | 未办妥产权证书原因 |
|-----------|---------------|-----------|
| 已完工投资性房地产 | 3,601,000,000 | 尚在办理过程中   |

(3) 转换为投资性房地产并采用公允价值计量模式的情况说明

□适用 √不适用

21、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 期末余额          | 期初余额          |
|--------|---------------|---------------|
| 固定资产   | 2,222,075,506 | 2,387,439,523 |
| 固定资产清理 |               |               |
| 合计     | 2,222,075,506 | 2,387,439,523 |

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产

(1) 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

|             |               |             |             |             |               |
|-------------|---------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| (2) 处置子公司减少 | 57,432,797    |             | 1,404,358   | 13,825,501  | 72,662,656    |
| 4. 期末余额     | 403,616,460   | 295,660,471 | 150,505,871 | 154,046,877 | 1,003,829,679 |
| 三、减值准备      |               |             |             |             |               |
| 1. 期初余额     |               |             |             |             |               |
| 2. 本期增加金额   |               |             |             |             |               |
| (1) 计提      |               |             |             |             |               |
| 3. 本期减少金额   |               |             |             |             |               |
| (1) 处置或报废   |               |             |             |             |               |
| 4. 期末余额     |               |             |             |             |               |
| 四、账面价值      |               |             |             |             |               |
| 1. 期末账面价值   | 1,950,491,396 | 54,940,923  | 206,566,764 | 10,076,423  | 2,222,075,506 |
| 2. 期初账面价值   | 2,101,668,866 | 63,966,835  | 211,219,380 | 10,584,442  | 2,387,439,523 |

(2) 通过经营租赁租出的固定资产

☐适用 ☒不适用

(3) 固定资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☒适用 ☐不适用

- ① 于本期末，账面价值为 1,537,572,704 元(原值 2,220,024,334 元)的房屋及建筑物已作为借款及债券的抵押物(2023 年 12 月 31 日：账面价值为 1,198,155,093 元(原值 1,544,519,161 元)(附注五、45 及 46)。
- ② 2024 年度，本集团对存在减值迹象的固定资产进行减值测试，经比较相关资产的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值后，采用预计未来现金流量的现值确定相关资产的可收回金额。本集团根据历史经验及对市场发展的预测确定收入增长率和毛利率，预测期增长率基于 10 年期预算，稳定期增长率为预测期后所采用的增长率，折现率为反映相关资产特定风险的税前折现率。本集团采用未来现金流量折现方法时所采用的关键假设如下：

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

③ 暂时闲置的固定资产情况

☐适用 ☒不适用

④ 未办妥产权证书的固定资产情况

☐适用 ☒不适用

固定资产清理

☐适用 ☒不适用

22、在建工程

(1) 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 期末余额          | 期初余额          |
|------|---------------|---------------|
| 在建工程 | 1,376,352,550 | 1,349,857,522 |
| 工程物资 |               |               |
| 合计   | 1,376,352,550 | 1,349,857,522 |

其他说明：

□适用 √不适用

(2) 在建工程

① 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 期末余额          |      |               | 期初余额          |      |               |
|------|---------------|------|---------------|---------------|------|---------------|
|      | 账面余额          | 减值准备 | 账面价值          | 账面余额          | 减值准备 | 账面价值          |
| 在建酒店 | 1,376,352,550 |      | 1,376,352,550 | 1,349,857,522 |      | 1,349,857,522 |
| 合计   | 1,376,352,550 |      | 1,376,352,550 | 1,349,857,522 |      | 1,349,857,522 |

② 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目名称      | 预算数        | 期初余额          | 本期增加金额     | 本期转入固定资产金额 | 本期其他减少金额 | 期末余额          | 工程累计投入占预算比例(%) | 工程进度 | 利息资本化累计金额  | 其中：本期利息资本化金额 | 本期利息资本化率(%) | 资金来源    |
|-----------|------------|---------------|------------|------------|----------|---------------|----------------|------|------------|--------------|-------------|---------|
| 苏州星丽岚酒店项目 | 110,823 万元 | 907,867,055   | 19,744,056 |            |          | 927,611,111   | 83             | 83%  | 44,874,301 | 6,863,253    | 6.13        | 自有资金及借款 |
| 昆明安宁酒店项目  | 49,465 万元  | 441,990,467   | 6,750,972  |            |          | 448,741,439   | 90             | 90%  | 18,695,460 | 4,750,105    | 6.13        | 自有资金及借款 |
| 合计        | 160,288 万元 | 1,349,857,522 | 26,495,028 |            |          | 1,376,352,550 | /              | /    | 63,569,761 | 11,613,358   | /           | /       |

其他说明：

√适用 □不适用

2024 年度，本集团对存在减值迹象的在建工程进行减值测试，经比较相关在建工程的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值后，采用预计未来现金流量的现值确定相关资产的可收回金额。本集团根据历史经验及对市场发展的预测确定收入增长率和毛利率，预测期增长率基于 10 年期预算，稳定期增长率为预测期后所采用的增长率，折现率为反映相关资产特定风险的税前折现率。本集团采用未来现金流量折现方法时所采用的关键假设如下：

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

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

(4) 在建工程的减值测试情况

□适用 √不适用

(5) 工程物资

① 工程物资情况

☐适用 ☒不适用

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

(2) 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

(3) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

24、油气资产

(1) 油气资产情况

☐适用 ☒不适用

(2) 油气资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

25、使用权资产

(1) 使用权资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目        | 房屋及建筑物           | 合计               |
|-----------|------------------|------------------|
| 一、账面原值    |                  |                  |
| 1. 期初余额   | 1, 515, 991, 047 | 1, 515, 991, 047 |
| 2. 本期增加金额 | 6, 813, 494      | 6, 813, 494      |
| (1) 租入    | 6, 813, 494      | 6, 813, 494      |
| 3. 本期减少金额 | 73, 902, 355     | 73, 902, 355     |
| (1) 其他减少  | 73, 902, 355     | 73, 902, 355     |
| 4. 期末余额   | 1, 448, 902, 186 | 1, 448, 902, 186 |
| 二、累计折旧    |                  |                  |
| 1. 期初余额   | 217, 431, 996    | 217, 431, 996    |
| 2. 本期增加金额 | 93, 303, 834     | 93, 303, 834     |
| (1) 计提    | 93, 303, 834     | 93, 303, 834     |
| 3. 本期减少金额 | 28, 864, 056     | 28, 864, 056     |
| (1) 处置    |                  |                  |
| (2) 其他减少  | 28, 864, 056     | 28, 864, 056     |
| 4. 期末余额   | 281, 871, 774    | 281, 871, 774    |
| 三、减值准备    |                  |                  |
| 1. 期初余额   |                  |                  |
| 2. 本期增加金额 |                  |                  |

|           |                  |                  |
|-----------|------------------|------------------|
| (1) 计提    |                  |                  |
| 3. 本期减少金额 |                  |                  |
| (1) 处置    |                  |                  |
| 4. 期末余额   |                  |                  |
| 四、账面价值    |                  |                  |
| 1. 期末账面价值 | 1, 167, 030, 412 | 1, 167, 030, 412 |
| 2. 期初账面价值 | 1, 298, 559, 051 | 1, 298, 559, 051 |

(2) 使用权资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

26、无形资产

(1) 无形资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目          | 土地使用权            | 软件            | 客户资源         | 商标            | 专利技术          | 资质           | 合计               |
|-------------|------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|------------------|
| 一、账面原值      |                  |               |              |               |               |              |                  |
| 1. 期初余额     | 1, 193, 513, 848 | 171, 454, 721 | 39, 619, 491 | 270, 000, 000 | 180, 000, 000 | 32, 126, 878 | 1, 886, 714, 938 |
| 2. 本期增加金额   |                  | 524, 029      |              |               |               |              | 524, 029         |
| (1) 购置      |                  | 524, 029      |              |               |               |              | 524, 029         |
| (2) 内部研发    |                  |               |              |               |               |              |                  |
| (3) 企业合并增加  |                  |               |              |               |               |              |                  |
| 3. 本期减少金额   |                  | 20, 622, 689  | 39, 619, 491 | 270, 000, 000 | 180, 000, 000 | 888, 000     | 511, 130, 180    |
| (1) 处置      |                  |               |              |               |               |              |                  |
| (2) 处置子公司减少 |                  | 20, 622, 689  | 39, 619, 491 | 270, 000, 000 | 180, 000, 000 | 888, 000     | 511, 130, 180    |
| 4. 期末余额     | 1, 193, 513, 848 | 151, 356, 061 |              |               |               | 31, 238, 878 | 1, 376, 108, 787 |
| 二、累计摊销      |                  |               |              |               |               |              |                  |
| 1. 期初余额     | 145, 239, 088    | 143, 757, 506 | 21, 790, 722 | 148, 500, 000 | 99, 000, 000  | 9, 810, 544  | 568, 097, 860    |
| 2. 本期增加金额   | 32, 324, 563     | 13, 950, 794  | 990, 485     | 6, 750, 000   | 4, 500, 000   | 3, 168, 288  | 61, 684, 130     |
| (1) 计提      | 32, 324, 563     | 13, 950, 794  | 990, 485     | 6, 750, 000   | 4, 500, 000   | 3, 168, 288  | 61, 684, 130     |
| 3. 本期减少金额   |                  | 19, 250, 312  | 22, 781, 207 | 155, 250, 000 | 103, 500, 000 | 355, 200     | 301, 136, 719    |
| (1) 处置      |                  |               |              |               |               |              |                  |
| (2) 处置子公司减少 |                  | 19, 250, 312  | 22, 781, 207 | 155, 250, 000 | 103, 500, 000 | 355, 200     | 301, 136, 719    |
| 4. 期末余额     | 177, 563, 651    | 138, 457, 988 |              |               |               | 12, 623, 632 | 328, 645, 271    |
| 三、减值准备      |                  |               |              |               |               |              |                  |
| 1. 期初余额     |                  |               |              |               |               |              |                  |
| 2. 本期增加金额   |                  | 2, 436, 451   | 16, 838, 284 | 114, 750, 000 | 76, 500, 000  |              | 210, 524, 735    |
| (1) 计提      |                  | 2, 436, 451   | 16, 838, 284 | 114, 750, 000 | 76, 500, 000  |              | 210, 524, 735    |
| 3. 本期减少金额   |                  |               | 16, 838, 284 | 114, 750, 000 | 76, 500, 000  |              | 208, 088, 284    |
| (1) 处置子公司减少 |                  |               | 16, 838, 284 | 114, 750, 000 | 76, 500, 000  |              | 208, 088, 284    |
| 4. 期末余额     |                  | 2, 436, 451   |              |               |               |              | 2, 436, 451      |
| 四、账面价值      |                  |               |              |               |               |              |                  |
| 1. 期末账面价值   | 1, 015, 950, 197 | 10, 461, 622  |              |               |               | 18, 615, 246 | 1, 045, 027, 065 |
| 2. 期初账面价值   | 1, 048, 274, 760 | 27, 697, 215  | 17, 828, 769 | 121, 500, 000 | 81, 000, 000  | 22, 316, 334 | 1, 318, 617, 078 |

其他说明：

☒适用 ☐不适用

① 2024 年度无形资产的摊销金额为 61, 684, 130 元(2023 年度：109, 565, 437 元)。

② 于 2024 年 12 月 31 日，账面价值为 838, 406, 215 元(原值 932, 608, 715 元)的土地使用权已作为长期借款的抵押物(2023 年 12 月 31 日：账面价值为 517, 149, 266 元(原值 536, 681, 832 元)的土地使用权已作为长期借款的抵押物)(附注五、45)。

③ 未办妥产权证书的土地使用权情况

☐适用 ☒不适用

(2) 确认为无形资产的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3) 无形资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

27、商誉

(1) 商誉账面原值

☐适用 ☒不适用

(2) 商誉减值准备

☐适用 ☒不适用

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

☐适用 ☒不适用

资产组或资产组组合发生变化

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

(5) 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

28、长期待摊费用

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 期初余额       | 本期增加金额     | 本期摊销金额     | 其他减少金额 | 期末余额       |
|----------|------------|------------|------------|--------|------------|
| 租入办公楼装修费 | 38,158,025 | 15,918,664 | 23,498,175 |        | 30,578,514 |
| 临时设施     | 6,263,197  | 29,636,869 | 14,610,311 |        | 21,289,755 |

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

## 29、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

### (2) 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目              | 期末余额           |                | 期初余额           |                |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                 | 应纳税暂时性差异       | 递延所得税负债        | 应纳税暂时性差异       | 递延所得税负债        |
| 非同一控制企业合并资产评估增值 |                |                |                |                |
| 其他债权投资公允价值变动    |                |                |                |                |
| 其他权益工具投资公允价值变动  |                |                |                |                |
| 公允价值变动          | 16,860,903,084 | 4,215,225,771  | 16,757,811,852 | 4,189,452,963  |
| 成本核算中会计与税法的差异   | 8,101,835,520  | 2,025,458,880  | 13,889,501,348 | 3,472,375,337  |
| 投资性房地产抵税折旧      | 13,740,140,572 | 3,435,035,143  | 9,269,025,532  | 2,317,256,383  |
| 中国大陆子公司预扣税      | 618,879,308    | 154,719,827    | 1,583,082,188  | 395,770,547    |
| 企业合并            | 100,479,716    | 25,119,929     | 647,312,984    | 161,828,246    |
| 使用权资产           | 1,167,030,412  | 291,757,603    | 1,362,305,188  | 340,576,297    |
| 合计              | 40,589,268,612 | 10,147,317,153 | 43,509,039,092 | 10,877,259,773 |

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

### (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目      | 递延所得税资产和负债期末互抵金额 | 抵销后递延所得税资产或负债期末余额 | 递延所得税资产和负债期初互抵金额 | 抵销后递延所得税资产或负债期初余额 |
|---------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 递延所得税资产 | 2,626,574,639    | 6,124,002,387     | 2,896,160,336    | 6,513,109,123     |
| 递延所得税负债 | 2,626,574,639    | 7,520,742,514     | 2,896,160,336    | 7,981,099,437     |

(4) 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 期末余额           | 期初余额           |
|----------|----------------|----------------|
| 可抵扣暂时性差异 | 6,215,849,414  | 6,059,870,406  |
| 可抵扣亏损    | 16,053,832,957 | 10,185,474,186 |
| 合计       | 22,269,682,371 | 16,245,344,592 |

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

□适用 √不适用

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**32、短期借款****(1) 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 期末余额        | 期初余额          |
|----------|-------------|---------------|
| 质押借款     |             | 277,963,649   |
| 抵押借款     | 332,510,000 | 426,391,000   |
| 保证借款     | 30,000,000  |               |
| 信用借款     |             | 352,875,242   |
| 抵押加质押借款  |             | 180,000,000   |
| 短期借款应付利息 | 1,531,077   | 26,947,634    |
| 合计       | 364,041,077 | 1,264,177,525 |

其他说明：

√适用 □不适用

本集团之短期借款由下列账面净值之资产抵押：

单位：元 币种：人民币

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

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

**(2) 已逾期未偿还的短期借款情况**

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

**33、交易性金融负债**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**34、衍生金融负债**

□适用 √不适用

**35、应付票据****(1) 应付票据列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 种类     | 期末余额        | 期初余额          |
|--------|-------------|---------------|
| 商业承兑汇票 | 422,022,898 | 1,758,864,987 |
| 银行承兑汇票 |             |               |
| 合计     | 422,022,898 | 1,758,864,987 |

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

**36、应付账款****(1) 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目      | 期末余额           | 期初余额           |
|---------|----------------|----------------|
| 应付建筑工程款 | 45,268,402,548 | 46,669,089,888 |
| 合计      | 45,268,402,548 | 46,669,089,888 |

**(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 期末余额          | 未偿还或结转的原因                                       |
|----------|---------------|-------------------------------------------------|
| 尚未支付的工程款 | 5,702,213,159 | 未到付款节点的工程款，包括为了保证质量本集团延后支付的工程尾款和按照工程进度暂估的工程进度款项 |
| 合计       | 5,702,213,159 | /                                               |

其他说明：

□适用 √不适用

**37、预收款项****(1) 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 期末余额        | 期初余额        |
|------|-------------|-------------|
| 预收租金 | 976,031,215 | 993,147,424 |
| 合计   | 976,031,215 | 993,147,424 |

**(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项**

□适用 √不适用

**(3) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**38、合同负债****(1) 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目           | 期末余额           | 期初余额            |
|--------------|----------------|-----------------|
| 物业销售预收款（注 1） | 54,323,851,508 | 105,164,063,261 |
| 预收商业物业管理费    | 888,354,527    | 750,891,091     |
| 其他预收款        | 96,439,179     | 176,287,041     |
| 合计           | 55,308,645,214 | 106,091,241,393 |

其他说明：

√适用 □不适用

注 1：物业销售预收款

单位：元 币种：人民币

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

## (2) 账龄超过 1 年的重要合同负债

□适用 √不适用

## (3) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

## 39、应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目             | 期初余额        | 本期增加          | 本期减少          | 处置子公司转出    | 期末余额        |
|----------------|-------------|---------------|---------------|------------|-------------|
| 一、短期薪酬         | 842,383,189 | 4,223,218,659 | 4,460,294,692 | 76,464,930 | 528,842,226 |
| 二、离职后福利-设定提存计划 | 823,339     | 367,612,587   | 365,863,649   |            | 2,572,277   |
| 三、辞退福利         |             |               |               |            |             |
| 四、一年内到期的其他福利   |             |               |               |            |             |
| 合 计            | 843,206,528 | 4,590,831,246 | 4,826,158,341 | 76,464,930 | 531,414,503 |

## (2) 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目            | 期初余额        | 本期增加          | 本期减少          | 处置子公司<br>转出 | 期末余额        |
|---------------|-------------|---------------|---------------|-------------|-------------|
| 一、工资、奖金、津贴和补贴 | 833,931,415 | 3,609,902,296 | 3,848,231,546 | 76,464,930  | 519,137,235 |
| 二、职工福利费       | 1,372,989   | 179,573,718   | 179,164,482   |             | 1,782,225   |
| 三、社会保险费       | 434,733     | 197,217,782   | 196,631,033   |             | 1,021,482   |
| 其中：医疗保险费      | 413,942     | 180,998,303   | 180,462,383   |             | 949,862     |
| 工伤保险费         | 13,540      | 8,591,643     | 8,554,947     |             | 50,236      |
| 生育保险费         | 7,251       | 7,627,836     | 7,613,703     |             | 21,384      |
| 四、住房公积金       | 440,569     | 217,675,215   | 216,975,775   |             | 1,140,009   |
| 五、工会经费和职工教育经费 | 6,203,483   | 18,849,648    | 19,291,856    |             | 5,761,275   |
| 六、短期带薪缺勤      |             |               |               |             |             |
| 七、短期利润分享计划    |             |               |               |             |             |
| 合计            | 842,383,189 | 4,223,218,659 | 4,460,294,692 | 76,464,930  | 528,842,226 |

## (3) 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 期初余额    | 本期增加        | 本期减少        | 期末余额      |
|----------|---------|-------------|-------------|-----------|
| 1、基本养老保险 | 796,152 | 355,089,501 | 353,390,394 | 2,495,259 |
| 2、失业保险费  | 27,187  | 12,523,086  | 12,473,255  | 77,018    |
| 3、企业年金缴费 |         |             |             |           |
| 合计       | 823,339 | 367,612,587 | 365,863,649 | 2,572,277 |

其他说明：

□适用 √不适用

## 40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

41、其他应付款

(1) 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 期末余额           | 期初余额           |
|-------|----------------|----------------|
| 应付利息  |                |                |
| 应付股利  |                |                |
| 其他应付款 | 36,263,062,299 | 38,013,208,556 |
| 合计    | 36,263,062,299 | 38,013,208,556 |

其他说明：

□适用 √不适用

(2) 应付利息

分类列示

□适用 √不适用

逾期的重要应付利息：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3) 应付股利

分类列示

□适用 √不适用

(4) 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目          | 期末余额           | 未偿还或结转的原因 |
|-------------|----------------|-----------|
| 代收款项及关联方往来款 | 14,647,605,233 | 未到结算期     |
| 合计          | 14,647,605,233 | /         |

其他说明：

□适用 √不适用

**42、持有待售负债**

□适用 √不适用

**43、一年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目           | 期末余额           | 期初余额           |
|--------------|----------------|----------------|
| 1 年内到期的长期应付款 |                |                |
| 1 年内到期的长期借款  | 5,742,515,513  | 14,417,528,033 |
| 1 年内到期的应付债券  | 5,883,411,640  | 4,420,907,732  |
| 1 年内到期的租赁负债  | 92,059,155     | 74,841,172     |
| 应付利息         | 360,526,589    | 410,312,815    |
| 合计           | 12,078,512,897 | 19,323,589,752 |

其他说明：

**(1) 一年内到期的长期借款**

单位：元 币种：人民币

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

**(2) 一年内到期的应付债券**

单位：元 币种：人民币

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

**一年内到期的应付债券（续）**

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

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

44、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用    □不适用

单位：元    币种：人民币

| 项目     | 期末余额          | 期初余额           |
|--------|---------------|----------------|
| 应付退货款  |               |                |
| 待转销项税额 | 4,712,076,258 | 9,280,293,456  |
| 应付债券   |               | 708,270,000    |
| 应付利息   |               | 15,426,559     |
| 合计     | 4,712,076,258 | 10,003,990,015 |

短期应付债券的增减变动：  
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 债券名称            | 面值     | 票面利率（%） | 发行日期            | 债券期限 | 发行金额        | 期初余额        | 本期发行 | 按面值计提利息 | 溢折价摊销 | 溢折价摊销/汇率变动 | 本期偿还        | 期末余额 | 是否违约 |
|-----------------|--------|---------|-----------------|------|-------------|-------------|------|---------|-------|------------|-------------|------|------|
| 2023 年美元债-吾悦十六期 | 100 美元 | 7.95    | 2023 年 5 月 17 日 | 1 年  | 100,000,000 | 708,270,000 |      |         |       | 2,360,000  | 710,630,000 |      | 否    |
| 合计              | /      | /       | /               | /    | 100,000,000 | 708,270,000 |      |         |       | 2,360,000  | 710,630,000 |      | /    |

其他说明：

√适用 □不适用

- ① 待转销项税额为本集团房地产销售中随预收房款等收取的增值税销项税。
- ② 本集团之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2023 年 5 月 17 日在新加坡证券交易所完成发行 1 亿美元优先绿色票据。该债券期限为 1 年，票面年利率为 7.95%，采取单利按半年派息，不计复利，由新城发展控股有限公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。本集团之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2024 年 5 月赎回该债券全部剩余本金。

#### 45、长期借款

##### (1) 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

√适用 □不适用

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

本集团之长期借款由下列账面净值之资产抵押：

单位：元 币种：人民币

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

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

#### 46、应付债券

##### (1) 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(3) 可转换公司债券的说明

□适用 √不适用

转股权会计处理及判断依据

□适用 √不适用

**(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

☐ 适用 ☒ 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☒ 适用 ☐ 不适用

(1) 本集团于 2020 年 6 月 9 日完成了上海证券交易所《关于对华西证券—新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》（上证函[2020]778 号）项下的发行，简称新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划第一期。发行金额为 28 亿元，债券期限为 18 年，附每三年末投资者回售权，票面利率为 4.80%，该计划采用单利按年计息，每三个月付息一次。2023 年 5 月调整票面利率为 5.50%。本集团截止 2024 年 12 月 31 日累计赎回本金 20.19 亿元，剩余未赎回本金 7.81 亿元。本集团于 2024 年 12 月 31 日，根据还本计划，将 0.2 亿元未赎回本金重分类至一年内到期的非流动负债。

(2) 本集团之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2020 年 12 月 15 日在新加坡证券交易所完成发行 4.5 亿美元债券。该债券期限为 4 年，附第 2 年末发行人赎回权，票面年利率为 4.80%，采取单利按半年派息，不计复利，由本集团提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。本集团之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2024 年 12 月赎回该债券全部本金 4.5 亿美元。

(3) 本集团之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2021 年 2 月 2 日在新加坡证券交易所完成发行 4.04 亿美元债券。该债券期限为 5.25 年，附第 3.25 年末发行人赎回权，票面年利率为 4.50%，采取单利按半年派息，不计复利，由新城发展控股有限公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

(4) 本集团之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2021 年 7 月 15 日在新加坡证券交易所完成发行 3 亿美元债券。该债券期限为 4.25 年，附第 2.25 年末发行人赎回权，票面年利率为 4.625%，采取单利按半年派息，不计复利，由本集团提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

(5) 本集团于 2021 年 4 月 19 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》（中市协注[2020]MTN669 号）项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据，简称“21 新城控股 MTN001”，代码“102100751”，发行总额 8 亿元，债券期限 3 年，附第 2 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 6.30%，在债券存续期内前 2 年固定不变；在债券存续期的第 2 年末，如本集团行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 1 年固定不变。行权期该债券票面利率调整为 6.60%。本集团于 2024 年 4 月赎回该债券全部剩余本金 2.4 亿元。

(6) 本集团于 2022 年 5 月 26 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》（中市协注[2020]MTN669 号）项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2022 年度第一期中期票据，简称“22 新城控股 MTN001”，代码“102281154”，发行总额 10 亿元，债券期限 3 年，附第 2 年末发行人调整利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次。票面年利率为 6.50%，在债券存续期内前 2 年固定不变；在债券存续期的第 2 年末，如本集团行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 1 年固定不变。行权期该债券票面利率不变。本集团于 2024 年 5 月赎回该债券全部本金 10 亿元。

(7) 本集团于 2022 年 9 月 8 日至 2022 年 9 月 9 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》（中市协注[2022]MTN797 号）项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2022 年度第二期中期票据，简称“22 新城控股 MTN002”，代码“102200218”，发行总额 10 亿元，债券期限 3 年。此

债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次。票面年利率为 3.28%。本期中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供无条件不可撤销连带责任保证担保。本集团于 2024 年 12 月 31 日将全部本金 10 亿元在一年内到期的非流动负债中核算。

(8) 本集团于 2022 年 12 月 9 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN797 号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2022 年度第三期中期票据，简称“22 新城控股 MTN003”，代码“102282694”，发行总额 20 亿元，债券期限 3 年。此债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次。票面年利率为 4.30%。本期中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供无条件不可撤销连带责任保证担保。本集团于 2024 年 12 月 31 日将全部本金 20 亿元在一年内到期的非流动负债中核算。

(9) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2022]1564 号文核准，本集团于 2023 年 6 月 14 日公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)，简称“23 新城 01”，代码“115540”，发行金额 4 亿元，债券期限 3 年。此债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次。票面年利率为 4.50%。本期债券品种一由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(10) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2022]1564 号文核准，本集团于 2023 年 6 月 14 日公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)，简称“23 新城 02”，代码“115541”，发行金额 7 亿元，债券期限 2 年。此债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次。票面利率为 6.30%。本集团于 2024 年 12 月 31 日将全部本金 7 亿元在一年内到期的非流动负债中核算。

(11) 经上海证券交易所《关于对华西-新城吾悦绿色建筑资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》(上证函[2022]1401 号)核准，本集团于 2023 年 7 月 24 日发行“华西-新城吾悦绿色建筑资产支持专项计划”绿色建筑资产支持专项计划资产支持证券 13.16 亿元，在专项计划未提前终止的情况下，专项计划存续期限约为 3+3+3+3+3+3 年(即 18 年)，票面利率为 6.50%。该计划采用单利按年付息，每三个月付息一次。本集团截止 2024 年 12 月 31 日累计赎回本金 0.75 亿元，剩余未赎回本金 12.41 亿元。本集团于 2024 年 12 月 31 日，根据还本计划，将 0.12 亿元未赎回本金重分类至一年内到期的非流动负债。

(12) 本集团于 2023 年 7 月 24 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN1214 号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2023 年度第一期中期票据，简称“23 新城控股 MTN001”，代码“102300417”，发行总额 8.5 亿元，债券期限 3 年。此债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次。票面年利率为 4.00%。该中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供无条件不可撤销连带责任保证担保。

(13) 本集团于 2023 年 12 月 12 日至 2023 年 12 月 13 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN1214 号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2023 年度第二期中期票据，简称“23 新城控股 MTN002”，代码“102300563”，发行总额 8.5 亿元，债券期限 3 年。此债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次。票面年利率为 4.48%。该中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供无条件不可撤销连带责任保证担保。

(14) 本集团于 2024 年 5 月 17 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN1214 号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2024 年度第一期中期票据品种一，简称“24 新城控股 MTN001A”，代码“102481971”，发行总额 8 亿元，债券期限 3 年。此债券采用固定利率，单利按年计息，不计复利，每年付息一次。票面年利率为 3.20%。该中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(15) 本集团于 2024 年 5 月 17 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN1214 号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2024 年度第一期中期票据品种二，简称“24 新城控股 MTN001B”，代码“102481972”，发行总额 5.6 亿元，债券期限 5 年。此债券采用固定利率，单利按年计息，不计复利，每年付息一次。票面年利率为 3.40%。该中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(16) 本集团于 2024 年 11 月 27 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN1214 号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2024 年度第二期中期票据，简称“24 新城控股 MTN002”，代码“102401074.1B”，发行总额 15.6 亿元，债券期限 5 年。此债券采用

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

本集团之债券由具下列账面净值之资产抵押：

单位：元 币种：人民币

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

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

#### 47、租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 期末余额          | 期初余额          |
|------------|---------------|---------------|
| 租赁负债       | 1,316,712,380 | 1,376,008,081 |
| 一年内到期的租赁负债 | -92,059,155   | -74,841,172   |
| 合 计        | 1,224,653,225 | 1,301,166,909 |

#### 48、长期应付款

##### 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 期末余额          | 期初余额          |
|-------|---------------|---------------|
| 长期应付款 | 6,367,685,789 | 6,878,411,916 |
| 专项应付款 |               |               |
| 合 计   | 6,367,685,789 | 6,878,411,916 |

其他说明：

□适用 √不适用

#### 长期应付款

##### (1) 按款项性质列示长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目      | 期末余额          | 期初余额          |
|---------|---------------|---------------|
| 应付关联方款项 | 6,367,685,789 | 6,878,411,916 |

其他说明：

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

本集团之长期应付款由具下列账面净值之资产抵押：

单位：元 币种：人民币

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

专项应付款

(1) 按款项性质列示专项应付款

☐适用 ☒不适用

49、长期应付职工薪酬

☐适用 ☒不适用

50、预计负债

☐适用 ☒不适用

51、递延收益

递延收益情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

52、其他非流动负债

☐适用 ☒不适用

53、股本

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

|      | 期初余额          | 本次变动增减（+、-） |    |       |    |    | 期末余额          |
|------|---------------|-------------|----|-------|----|----|---------------|
|      |               | 发行新股        | 送股 | 公积金转股 | 其他 | 小计 |               |
| 股份总数 | 2,255,622,856 |             |    |       |    |    | 2,255,622,856 |

其他说明：

于 2024 年 12 月 31 日，本公司之母公司富域发展集团有限公司和常州德润咨询管理有限公司累计质押了其所持有的本公司 490,296,000 股（2023 年 12 月 31 日：366,266,000 股），占其持有公司总股份的 32.35%（2023 年 12 月 31 日：24.16%），占公司总股本的 21.73%（2023 年 12 月 31 日：16.24%）。

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

☐适用 ☒不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

☐适用 ☒不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

55、资本公积

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 期初余额          | 本期增加       | 本期减少 | 期末余额          |
|------------|---------------|------------|------|---------------|
| 资本溢价（股本溢价） | 1,503,893,648 | 39,964,624 |      | 1,543,858,272 |
| 其他资本公积     | 348,579,025   |            |      | 348,579,025   |
| 合计         | 1,852,472,673 | 39,964,624 |      | 1,892,437,297 |

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

56、库存股

☐适用 ☒不适用

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                 | 期初<br>余额    | 本期发生金额        |                            |                              |             |              |               | 期末<br>余额    |
|--------------------|-------------|---------------|----------------------------|------------------------------|-------------|--------------|---------------|-------------|
|                    |             | 本期所得税前<br>发生额 | 减：前期计入其<br>他综合收益当期<br>转入损益 | 减：前期计入其他<br>综合收益当期转入<br>留存收益 | 减：所得税<br>费用 | 税后归属于母<br>公司 | 税后归属于少<br>数股东 |             |
| 一、不能重分类进损益的其他综合收益  |             |               |                            |                              |             |              |               |             |
| 其中：重新计量设定受益计划变动额   |             |               |                            |                              |             |              |               |             |
| 权益法下不能转损益的其他综合收益   |             |               |                            |                              |             |              |               |             |
| 其他权益工具投资公允价值变动     |             |               |                            |                              |             |              |               |             |
| 企业自身信用风险公允价值变动     |             |               |                            |                              |             |              |               |             |
| 二、将重分类进损益的其他综合收益   | 778,157,308 | -1,639,332    |                            |                              |             | -1,639,332   |               | 776,517,976 |
| 其中：权益法下可转损益的其他综合收益 |             |               |                            |                              |             |              |               |             |
| 其他债权投资公允价值变动       |             |               |                            |                              |             |              |               |             |
| 金融资产重分类计入其他综合收益的金额 |             |               |                            |                              |             |              |               |             |
| 其他债权投资信用减值准备       |             |               |                            |                              |             |              |               |             |
| 现金流量套期储备           |             |               |                            |                              |             |              |               |             |
| 存货转换为投资性房地产时产生的收益  | 661,915,252 |               |                            |                              |             |              |               | 661,915,252 |
| 外币财务报表折算差额         | 116,242,056 | -1,639,332    |                            |                              |             | -1,639,332   |               | 114,602,724 |
| 其他综合收益合计           | 778,157,308 | -1,639,332    |                            |                              |             | -1,639,332   |               | 776,517,976 |

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

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

58、专项储备

☐适用 ☒不适用

59、盈余公积

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。2024年度，由于已达到注册资本的50%，因此公司未计提盈余公积（2023年度：由于已达到注册资本的50%，因此公司未计提盈余公积）。

60、未分配利润

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                    | 本期             | 上期             |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 调整前上期末未分配利润           | 54,061,605,177 | 53,324,502,464 |
| 调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-） |                |                |
| 调整后期初未分配利润            | 54,061,605,177 | 53,324,502,464 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润     | 752,392,833    | 737,102,713    |
| 减：提取法定盈余公积            |                |                |
| 提取任意盈余公积              |                |                |
| 提取一般风险准备              |                |                |
| 应付普通股股利               |                |                |
| 转作股本的普通股股利            |                |                |
| 期末未分配利润               | 54,813,998,010 | 54,061,605,177 |

2024 年度及 2023 年度无由于同一控制下企业合并调整年初未分配利润的情况。

61、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 本期发生额          |                | 上期发生额           |                |
|------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
|      | 收入             | 成本             | 收入              | 成本             |
| 主营业务 | 88,070,124,630 | 70,715,761,944 | 117,967,638,964 | 95,601,508,205 |
| 其他业务 | 928,458,452    | 657,687,071    | 1,206,638,889   | 866,055,306    |
| 合计   | 88,998,583,082 | 71,373,449,015 | 119,174,277,853 | 96,467,563,511 |

其他说明：

## (2) 营业收入、营业成本按行业（或产品类型）划分

单位：元 币种：人民币

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

## (3) 房地产物业销售收入与成本按地区划分

单位：元 币种：人民币

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

## (4) 营业收入、营业成本按商品转让时间划分

单位：元 币种：人民币

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

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

(5) 营业收入、营业成本的分解信息

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(6) 履约义务的说明

☐适用 ☒不适用

(7) 分摊至剩余履约义务的说明

☐适用 ☒不适用

(8) 重大合同变更或重大交易价格调整

☐适用 ☒不适用

62、税金及附加

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

63、销售费用

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 本期发生额         | 上期发生额         |
|------------|---------------|---------------|
| 策划代理费及销售佣金 | 2,224,612,899 | 2,448,001,227 |
| 广告宣传费      | 995,052,328   | 1,467,818,399 |
| 职工薪酬       | 617,678,133   | 771,493,327   |
| 办公费用       | 73,483,753    | 122,005,283   |
| 其他费用       | 54,297,368    | 320,734,374   |
| 合计         | 3,965,124,481 | 5,130,052,610 |

**64、管理费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**65、研发费用**

□适用 √不适用

**66、财务费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

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

**67、其他收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 按性质分类 | 本期发生额      | 上期发生额      |
|-------|------------|------------|
| 政府补助  | 10,200,396 | 72,715,591 |
| 其他    |            | 5,206,032  |
| 合计    | 10,200,396 | 77,921,623 |

其他说明：

政府补助的具体信息，详见附注八、政府补助。

**68、投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                | 本期发生额       | 上期发生额         |
|-------------------|-------------|---------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益    | 355,945,617 | 1,600,478,271 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益   | -13,806,027 | -23,258,222   |
| 交易性金融资产在持有期间的投资收益 |             |               |

|                      |             |               |
|----------------------|-------------|---------------|
| 其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入 |             |               |
| 债权投资在持有期间取得的利息收入     |             |               |
| 其他债权投资在持有期间取得的利息收入   |             |               |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益     |             |               |
| 处置其他权益工具投资取得的投资收益    |             |               |
| 处置债权投资取得的投资收益        |             |               |
| 处置其他债权投资取得的投资收益      |             |               |
| 债务重组收益               |             |               |
| 合联营转子公司产生的投资收益/投资损失  | 9,627,760   | -63,959,764   |
| 向合联营企业收取的利息收入        | 20,135,624  | 26,460,236    |
| 处置子公司形成的投资损失         | -47,488,662 | -53,221,985   |
| 其他                   | -4,428,008  | 18,343,088    |
| 合计                   | 319,986,304 | 1,504,841,624 |

## 69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

## 70、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 产生公允价值变动收益的来源             | 本期发生额      | 上期发生额       |
|---------------------------|------------|-------------|
| 交易性金融资产                   |            | -31,607,960 |
| 其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益      |            |             |
| 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |            | -31,607,960 |
| 交易性金融负债                   |            |             |
| 按公允价值计量的投资性房地产            | 70,722,302 | 63,978,964  |
| 合计                        | 70,722,302 | 32,371,004  |

## 71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 本期发生额        | 上期发生额        |
|------------|--------------|--------------|
| 应收票据坏账损失   |              |              |
| 应收账款坏账损失   | -76,049,495  | -5,460,306   |
| 其他应收款坏账损失  | -596,322,317 | -706,199,252 |
| 债权投资减值损失   |              |              |
| 其他债权投资减值损失 |              |              |
| 长期应收款坏账损失  |              |              |
| 财务担保相关减值损失 |              |              |
| 财务担保预计损失   | -9,270,525   | -11,786,204  |
| 合计         | -681,642,337 | -723,445,762 |

## 72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                  | 本期发生额          | 上期发生额          |
|---------------------|----------------|----------------|
| 一、合同资产减值损失          |                |                |
| 二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失 | -1,635,019,835 | -5,348,186,262 |
| 三、长期股权投资减值损失        | -172,935,080   |                |
| 四、投资性房地产减值损失        |                |                |
| 五、固定资产减值损失          |                |                |
| 六、工程物资减值损失          |                |                |
| 七、在建工程减值损失          |                |                |
| 八、生产性生物资产减值损失       |                |                |
| 九、油气资产减值损失          |                |                |
| 十、无形资产减值损失          | -210,524,735   |                |
| 十一、商誉减值损失           |                |                |
| 十二、其他               |                |                |
| 合计                  | -2,018,479,650 | -5,348,186,262 |

## 73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                         | 本期发生额    | 上期发生额       |
|----------------------------|----------|-------------|
| 固定资产处置及其他非流动资产利得（损失以“-”填列） | -695,976 | 443,317,746 |
| 合计                         | -695,976 | 443,317,746 |

## 74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目          | 本期发生额       | 上期发生额       | 计入当期非经常性损益的金额 |
|-------------|-------------|-------------|---------------|
| 非流动资产处置利得合计 |             |             |               |
| 其中：固定资产处置利得 |             |             |               |
| 无形资产处置利得    |             |             |               |
| 非货币性资产交换利得  |             |             |               |
| 接受捐赠        |             |             |               |
| 政府补助        | 50,969,311  | 58,586,946  | 50,969,311    |
| 违约金收入       | 4,711,253   | 31,484,970  | 4,711,253     |
| 其他          | 121,033,816 | 190,452,382 | 121,033,816   |
| 合计          | 176,714,380 | 280,524,298 | 176,714,380   |

其他说明：

√适用 □不适用

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

## 75、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目           | 本期发生额       | 上期发生额       | 计入当期非经常性损益的金额 |
|--------------|-------------|-------------|---------------|
| 非流动资产处置损失合计  |             |             |               |
| 其中：固定资产处置损失  |             |             |               |
| 无形资产处置损失     |             |             |               |
| 非货币性资产交换损失   |             |             |               |
| 对外捐赠         | 3,688,049   | 10,027,166  | 3,688,049     |
| 赔偿、罚款、违约金及其他 | 238,511,347 | 172,783,069 | 238,511,347   |
| 合计           | 242,199,396 | 182,810,235 | 242,199,396   |

## 76、所得税费用

### (1) 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目      | 本期发生额         | 上期发生额         |
|---------|---------------|---------------|
| 当期所得税费用 | 2,264,339,420 | 2,744,416,148 |
| 递延所得税费用 | -77,914,316   | 1,267,998,115 |
| 合计      | 2,186,425,104 | 4,012,414,263 |

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

√适用 □不适用

不得扣除的成本、费用和损失主要来自资产收购溢价的结转及不可扣减的业务招待费等。

于 2024 年度，本集团已就本集团之中国香港子公司持有的中国大陆子公司的未汇出可供分配利润在汇出时应支付的预扣税确认递延所得税负债-241,050,720 元(2023 年度：20,540,768 元)。

## 77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注五、57

**78、现金流量表项目**

与经营活动有关的现金

**(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目          | 本期发生额         | 上期发生额         |
|-------------|---------------|---------------|
| 收到的税费返还     | 338,911,527   | 950,432,353   |
| 收回保证金       | 109,734,195   | 931,892,395   |
| 利息收入        | 70,830,999    | 280,974,054   |
| 收到出租物业押金保证金 | 539,299,557   | 322,533,807   |
| 其他          | 202,622,392   | 358,445,921   |
| 合计          | 1,261,398,670 | 2,844,278,530 |

**(2) 支付的其他与经营活动有关的现金**

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目          | 本期发生额         | 上期发生额         |
|-------------|---------------|---------------|
| 销售费用及管理费用   | 3,278,598,240 | 4,358,843,589 |
| 支付出租物业押金保证金 | 1,295,733,242 |               |
| 支付保证金       | 865,536,197   | 845,402,226   |
| 其他          | 286,083,610   | 389,489,095   |
| 合计          | 5,725,951,289 | 5,593,734,910 |

与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

□ 适用 √ 不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

□ 适用 √ 不适用

**(3) 收到的其他与投资活动有关的现金**

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 本期发生额         | 上期发生额         |
|------------|---------------|---------------|
| 收回关联方资金往来  | 6,697,136,080 | 7,514,983,926 |
| 收回合作方款项    | 409,301,972   | 625,905,371   |
| 收购子公司取得的现金 | 84,281,835    |               |
| 合计         | 7,190,719,887 | 8,140,889,297 |

**(4) 支付的其他与投资活动有关的现金**

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 本期发生额         | 上期发生额         |
|------------|---------------|---------------|
| 支付关联方资金往来  | 6,538,342,654 | 7,758,486,453 |
| 支付合作方款项    |               | 469,508,519   |
| 取得子公司支付的现金 |               | 41,092,003    |
| 合计         | 6,538,342,654 | 8,269,086,975 |

与筹资活动有关的现金

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目          | 本期发生额         | 上期发生额         |
|-------------|---------------|---------------|
| 收到关联方计息资金往来 | 5,878,283,534 | 4,382,228,380 |
| 收到少数股东往来款   | 2,980,630,759 | 3,867,735,356 |
| 合计          | 8,858,914,293 | 8,249,963,736 |

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目          | 本期发生额          | 上期发生额         |
|-------------|----------------|---------------|
| 偿还关联方计息资金往来 | 7,079,469,354  | 2,891,154,865 |
| 支付少数股东往来款   |                | 2,660,964,522 |
| 少数股东减少资本    | 2,010,471,013  | 227,970,000   |
| 与少数股东的交易    | 1,797,249,898  | 1,711,560,603 |
| 偿还租赁负债支付的金额 | 126,280,959    | 128,885,743   |
| 合计          | 11,013,471,224 | 7,620,535,733 |

筹资活动产生的各项负债变动情况

□适用 √不适用

(7) 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

(8) 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

□适用 √不适用

79、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 补充资料                             | 本期金额           | 上期金额           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>       |                |                |
| 净利润                              | 720,042,416    | 559,602,822    |
| 加：资产减值准备                         | 2,018,479,650  | 5,348,186,262  |
| 信用减值损失                           | 681,642,337    | 723,445,762    |
| 存货跌价准备转销                         | -2,933,599,592 | -2,049,260,443 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧          | 117,061,786    | 133,014,179    |
| 使用权资产摊销                          | 93,303,834     | 94,671,329     |
| 无形资产摊销                           | 61,684,130     | 96,665,962     |
| 长期待摊费用摊销                         | 60,064,185     | 48,908,862     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列） | 695,976        | -443,317,746   |
| 固定资产报废损失（收益以“－”号填列）              |                |                |

|                              |                 |                 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| 公允价值变动损失（收益以“－”号填列）          | -70,722,302     | -32,371,004     |
| 财务费用（收益以“－”号填列）              | 3,211,335,772   | 3,060,660,997   |
| 投资损失（收益以“－”号填列）              | -304,278,689    | -1,504,841,624  |
| 递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）         | 643,120,213     | 939,990,567     |
| 递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）         | -721,034,529    | 328,007,548     |
| 存货的减少（增加以“－”号填列）             | 46,465,530,676  | 59,735,700,150  |
| 经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）        | 8,496,181,467   | 9,684,777,300   |
| 经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）        | -57,027,146,010 | -66,566,052,370 |
| 其他                           |                 |                 |
| 经营活动产生的现金流量净额                | 1,512,361,320   | 10,157,788,553  |
| <b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b> |                 |                 |
| 债务转为资本                       |                 |                 |
| 一年内到期的可转换公司债券                |                 |                 |
| 融资租入固定资产                     |                 |                 |
| <b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>     |                 |                 |
| 现金的期末余额                      | 6,596,108,324   | 12,821,638,766  |
| 减：现金的期初余额                    | 12,821,638,766  | 21,574,513,903  |
| 加：现金等价物的期末余额                 |                 |                 |
| 减：现金等价物的期初余额                 |                 |                 |
| 现金及现金等价物净增加额                 | -6,225,530,442  | -8,752,875,137  |

**(2) 本期支付的取得子公司的现金净额**

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

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

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

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

## (4) 现金和现金等价物的构成

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                          | 期末余额          | 期初余额           |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| 一、现金                        | 6,596,108,324 | 12,821,638,766 |
| 其中：库存现金                     | 205,831       | 217,239        |
| 可随时用于支付的银行存款                | 6,595,902,493 | 12,821,421,527 |
| 可随时用于支付的其他货币资金              |               |                |
| 可用于支付的存放中央银行款项              |               |                |
| 存放同业款项                      |               |                |
| 拆放同业款项                      |               |                |
| 二、现金等价物                     |               |                |
| 其中：三个月内到期的债券投资              |               |                |
| 三、期末现金及现金等价物余额              | 6,596,108,324 | 12,821,638,766 |
| 其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物 |               |                |

## (5) 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□ 适用 √ 不适用

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

☐适用 ☒不适用

81、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

☒适用 ☐不适用

单位：元

| 项目    | 期末外币余额      | 折算汇率    | 期末折算人民币<br>余额 |
|-------|-------------|---------|---------------|
| 货币资金  | -           | -       |               |
| 其中：美元 | 1,308,125   | 7.1884  | 9,403,326     |
| 港元    | 96,230      | 0.92600 | 89,109        |
| 新加坡元  | 1,495       | 5.3214  | 7,955         |
| 应付债券  | -           | -       |               |
| 其中：美元 | 701,981,790 | 7.1884  | 5,046,125,901 |
| 长期应付款 | -           | -       |               |
| 其中：美元 | 120,068,903 | 7.1884  | 863,103,302   |
| 港币    | 3,658,977   | 0.92604 | 3,388,359     |
| 应收账款  | -           | -       |               |
| 其中：美元 |             |         |               |
| 欧元    |             |         |               |
| 港币    |             |         |               |
| 长期借款  | -           | -       |               |
| 其中：美元 |             |         |               |
| 欧元    |             |         |               |
| 港币    |             |         |               |

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

☐适用 ☒不适用

82、租赁

(1) 作为承租人

☐适用 ☒不适用

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

☐适用 ☒不适用

作为出租人的融资租赁

☐适用 ☒不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

☐适用 ☒不适用

未来五年未折现租赁收款额

☐适用 ☒不适用

**(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益**

☐适用 ☒不适用

**83、数据资源**

☐适用 ☒不适用

**84、其他**

☐适用 ☒不适用

**六、研发支出**

**1、按费用性质列示**

☐适用 ☒不适用

**2、符合资本化条件的研发项目开发支出**

☐适用 ☒不适用

重要的资本化研发项目

☐适用 ☒不适用

开发支出减值准备

☐适用 ☒不适用

**3、重要的外购在研项目**

☐适用 ☒不适用

七、在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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

|                  |         |     |     |        |     |       |        |            |
|------------------|---------|-----|-----|--------|-----|-------|--------|------------|
| 保山鸿盛房地产开发有限公司    | 4,000   | 保山市 | 保山市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |
| 保山吾悦商业管理有限公司     | 100     | 保山市 | 保山市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |
| 保山旭隆商业经营管理有限公司   | 1,000   | 保山市 | 保山市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |
| 北海亿博房地产开发有限公司    | 33,500  | 北海市 | 北海市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 96.02  | 设立         |
| 北海吾悦商业管理有限公司     | 100     | 北海市 | 北海市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |
| 北海新城恒悦商业管理有限公司   | 1,500   | 北海市 | 北海市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |
| 北京新城万隆房地产开发有限公司  | 1,000   | 北京市 | 北京市 | 房地产开发  | 人民币 | 1.00  | 99.00  | 设立         |
| 北京新城创置房地产开发有限公司  | 2,050   | 北京市 | 北京市 | 房地产开发  | 人民币 | 97.56 |        | 设立         |
| 北京新城鸿捷房地产开发有限公司  | 100     | 北京市 | 北京市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 100.00 | 设立         |
| 北京新城鸿泽房地产开发有限公司  | 100     | 北京市 | 北京市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 100.00 | 设立         |
| 北京新城鸿熙房地产开发有限公司  | 9,804   | 北京市 | 北京市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 100.00 | 设立         |
| 北京新城恒晟房地产开发有限公司  | 100     | 北京市 | 北京市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 100.00 | 设立         |
| 北京新城恒樾房地产开发有限公司  | 100     | 北京市 | 北京市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 100.00 | 设立         |
| 滨州新城鸿睿房地产开发有限公司  | 17,110  | 滨州市 | 滨州市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 99.21  | 设立         |
| 滨州市滨城区悦盛商业管理有限公司 | 100     | 滨州市 | 滨州市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |
| 亳州悦通房地产开发有限公司②   | 41,500  | 亳州市 | 亳州市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 48.09  | 设立         |
| 沧州市新城悦盛房地产开发有限公司 | 11,000  | 沧州市 | 沧州市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 80.20  | 设立         |
| 沧州万合金郡房地产开发有限公司  | 1,429   | 沧州市 | 沧州市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 69.29  | 设立         |
| 沧州新城鸿泰房地产开发有限公司  | 4,286   | 沧州市 | 沧州市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 55.44  | 设立         |
| 沧州浩铭创置房地产开发有限公司  | 1,000   | 沧州市 | 沧州市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |
| 沧州新城吾悦商业管理有限公司   | 100     | 沧州市 | 沧州市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |
| 常德新城鸿隆房地产开发有限公司  | 4,000   | 常德市 | 常德市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |
| 常德吾悦商业管理有限公司     | 100     | 常德市 | 常德市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |
| 常州鼎佳房地产开发有限公司    | 1,000   | 常州市 | 常州市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 96.30  | 非同一控制下企业合并 |
| 常州福隆房地产开发有限公司    | 1,000   | 常州市 | 常州市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 99.01  | 非同一控制下企业合并 |
| 常州鸿悦房地产开发有限公司    | 111     | 常州市 | 常州市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.76  | 设立         |
| 常州汇盛房地发展有限公司     | 100     | 常州市 | 常州市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 98.52  | 设立         |
| 常州君德实业投资有限公司     | 44,444  | 常州市 | 常州市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.77  | 资产购买       |
| 常州市金坛新城万郡置业有限公司  | 1,000   | 常州市 | 常州市 | 房地产开发  | 人民币 | 50.00 | 47.88  | 设立         |
| 常州万方新城房地产开发有限公司  | 2,000   | 常州市 | 常州市 | 房地产开发  | 人民币 | 2.50  | 93.37  | 非同一控制下企业合并 |
| 常州万嘉置业咨询有限公司     | 111     | 常州市 | 常州市 | 置业咨询服务 | 人民币 | 90.00 | 9.58   | 设立         |
| 常州新城创恒房地产开发有限公司  | 2,222   | 常州市 | 常州市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.76  | 非同一控制下企业合并 |
| 常州新城创宏房地产开发有限公司  | 2,222   | 常州市 | 常州市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.76  | 设立         |
| 常州新城创贤房地产开发有限公司  | 2,222   | 常州市 | 常州市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.76  | 设立         |
| 常州新城东郡房地产开发有限公司  | 1,000   | 常州市 | 常州市 | 房地产开发  | 人民币 | 60.00 | 39.66  | 设立         |
| 常州新城东昇房地产开发有限公司  | 1,000   | 常州市 | 常州市 | 房地产开发  | 人民币 | 60.00 | 39.66  | 设立         |
| 常州新城房产开发有限公司     | 110,050 | 常州市 | 常州市 | 房地产开发  | 人民币 | 95.76 |        | 同一控制下的企业合并 |

|                   |        |     |     |               |     |       |        |            |
|-------------------|--------|-----|-----|---------------|-----|-------|--------|------------|
| 新城建管（常州）企业管理有限公司  | 22,222 | 常州市 | 常州市 | 房地产开发         | 人民币 |       | 98.69  | 非同一控制下企业合并 |
| 常州新城鸿翰房地产开发有限公司   | 100    | 常州市 | 常州市 | 房地产开发         | 人民币 |       | 95.76  | 设立         |
| 常州新城鸿昊房地产开发有限公司   | 24,100 | 常州市 | 常州市 | 房地产开发         | 人民币 |       | 57.46  | 设立         |
| 常州新城鸿轩房地产开发有限公司   | 100    | 常州市 | 常州市 | 房地产开发         | 人民币 |       | 95.76  | 设立         |
| 常州新城金郡房地产有限公司     | 4,778  | 常州市 | 常州市 | 房地产开发         | 人民币 | 10.00 | 86.18  | 设立         |
| 常州新城万博置业有限公司      | 1,111  | 常州市 | 常州市 | 房地产开发         | 人民币 |       | 98.69  | 设立         |
| 常州新城万佳房地产开发有限公司   | 10,000 | 常州市 | 常州市 | 房地产开发         | 人民币 |       | 95.76  | 设立         |
| 常州新城万盛房地产有限公司     | 1,000  | 常州市 | 常州市 | 房地产开发         | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |
| 常州新城亿昊企业管理有限公司    | 2,000  | 常州市 | 常州市 | 商业经营管理        | 人民币 |       | 95.76  | 设立         |
| 常州新城亿捷房地产开发有限公司   | 83     | 常州市 | 常州市 | 房地产开发         | 人民币 |       | 99.10  | 设立         |
| 常州新城亿凯企业管理有限公司    | 2,000  | 常州市 | 常州市 | 商业经营管理        | 人民币 |       | 95.76  | 设立         |
| 常州新城亿瑞房地产开发有限公司   | 100    | 常州市 | 常州市 | 房地产开发         | 人民币 |       | 98.75  | 非同一控制下企业合并 |
| 常州新城亿欣房地产开发有限公司   | 100    | 常州市 | 常州市 | 房地产开发         | 人民币 |       | 96.72  | 设立         |
| 常州新城悦尚房地产开发有限公司   | 100    | 常州市 | 常州市 | 房地产开发         | 人民币 |       | 96.18  | 设立         |
| 常州新城置地房地产开发有限公司   | 1,000  | 常州市 | 常州市 | 房地产开发         | 人民币 |       | 95.76  | 设立         |
| 常州新龙创置房地产开发有限公司   | 2,000  | 常州市 | 常州市 | 房地产开发         | 人民币 | 80.00 | 19.15  | 非同一控制下企业合并 |
| 常州兴都房地产开发有限公司     | 22,222 | 常州市 | 常州市 | 房地产开发         | 人民币 |       | 97.08  | 资产购买       |
| 常州悦盛房地产发展有限公司     | 2,444  | 常州市 | 常州市 | 房地产开发         | 人民币 |       | 98.69  | 设立         |
| 常州卓盛房地产发展有限公司     | 100    | 常州市 | 常州市 | 房地产开发         | 人民币 |       | 98.52  | 设立         |
| 常州新城鸿崧房地产开发有限公司   | 50,000 | 常州市 | 常州市 | 房地产开发         | 人民币 |       | 95.76  | 设立         |
| 常州鸿睿房地产开发有限公司     | 111    | 常州市 | 常州市 | 房地产开发         | 人民币 |       | 95.76  | 设立         |
| 常州嘉枫市场调查有限公司      | 500    | 常州市 | 常州市 | 建筑设计          | 人民币 |       | 95.76  | 设立         |
| 常州嘉驰汽车配件有限公司      | 1,500  | 常州市 | 常州市 | 汽车零配件设计、制造与销售 | 人民币 |       | 95.76  | 设立         |
| 常州金坛新城万博房地产发展有限公司 | 111    | 常州市 | 常州市 | 房地产开发         | 人民币 |       | 98.69  | 设立         |
| 常州鸿辉房地产开发有限公司     | 75,000 | 常州市 | 常州市 | 房地产开发         | 人民币 |       | 57.46  | 设立         |
| 常州鸿新房地产开发有限公司     | 59,000 | 常州市 | 常州市 | 房地产开发         | 人民币 |       | 57.46  | 设立         |
| 常州华诚造价咨询有限公司      | 110    | 常州市 | 常州市 | 咨询服务          | 人民币 | 90.91 | 9.09   | 设立         |
| 常州悦诚企业管理咨询有限公司    | 110    | 常州市 | 常州市 | 商业经营管理        | 人民币 | 90.91 | 9.09   | 设立         |
| 江苏永杉建筑有限公司        | 8,897  | 常州市 | 常州市 | 建筑安装工程施工      | 人民币 |       | 99.12  | 非同一控制下企业合并 |
| 常州新城紫东房地产发展有限公司   | 100    | 常州市 | 常州市 | 房地产开发         | 人民币 |       | 99.01  | 非同一控制下企业合并 |
| 溧阳吾悦创盛房地产开发有限公司   | 1,900  | 常州市 | 常州市 | 房地产开发         | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |
| 溧阳新城星俪酒店管理有限公司    | 100    | 常州市 | 常州市 | 房地产开发         | 人民币 |       | 100.00 | 设立         |
| 常州景旭咨询管理有限公司      | 200    | 常州市 | 常州市 | 投资公司          | 人民币 |       | 99.01  | 资产购买       |
| 新城万博置业有限公司        | 80,800 | 常州市 | 常州市 | 房地产开发         | 人民币 | 99.01 |        | 设立         |
| 常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司 | 300    | 常州市 | 常州市 | 设计服务          | 人民币 | 40.00 | 57.46  | 设立         |
| 常州新城瑞壹国际酒店有限公司    | 4,000  | 常州市 | 常州市 | 酒店管理          | 人民币 |       | 95.87  | 设立         |

|                  |         |     |     |        |     |       |        |            |
|------------------|---------|-----|-----|--------|-----|-------|--------|------------|
| 常州新城鸿祺房地产开发有限公司  | 100     | 常州市 | 常州市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.76  | 设立         |
| 新城吾悦商业管理集团有限公司   | 5,050   | 常州市 | 常州市 | 商业经营管理 | 人民币 | 99.01 |        | 设立         |
| 常州亿博物业管理有限公司     | 50      | 常州市 | 常州市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |
| 常州新城吾悦商业管理有限公司   | 1,000   | 常州市 | 常州市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |
| 常州新城宏昊商业管理有限公司   | 163,200 | 常州市 | 常州市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |
| 常州吾悦国际广场商业管理有限公司 | 500     | 常州市 | 常州市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |
| 常州新城万盛商业管理有限公司   | 45,000  | 常州市 | 常州市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |
| 常州金坛万博房产经营管理有限公司 | 5,000   | 常州市 | 常州市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |
| 常州金坛新城吾悦商业管理有限公司 | 1,000   | 常州市 | 常州市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |
| 常州新城鸿兴商业经营管理有限公司 | 51,934  | 常州市 | 常州市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |
| 常州天宁吾悦商业管理有限公司   | 100     | 常州市 | 常州市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |
| 溧阳新城鸿悦房产经营管理有限公司 | 1,011   | 常州市 | 常州市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |
| 溧阳新城吾悦商业管理有限公司   | 100     | 常州市 | 常州市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |
| 常州新城恒听房地产开发有限公司  | 100     | 常州市 | 常州市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 94.32  | 设立         |
| 常州新城恒耀房地产开发有限公司  | 31,728  | 常州市 | 常州市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 57.46  | 设立         |
| 常州新城恒崧房地产开发有限公司  | 100     | 常州市 | 常州市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.76  | 设立         |
| 常州新城恒熙房地产经纪有限公司  | 111     | 常州市 | 常州市 | 房地产咨询  | 人民币 |       | 95.77  | 设立         |
| 常州恒煊贸易有限公司       | 19,200  | 常州市 | 常州市 | 建筑材料销售 | 人民币 |       | 98.02  | 设立         |
| 常州飞龙吾悦商业管理有限公司   | 100     | 常州市 | 常州市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |
| 常州璞茂企业管理有限公司     | 100     | 常州市 | 常州市 | 企业管理咨询 | 人民币 |       | 100.00 | 设立         |
| 溧阳璞盛酒店管理有限公司     | 100     | 常州市 | 常州市 | 餐饮管理   | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |
| 成都嘉牧置业有限公司       | 1,100   | 成都市 | 成都市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 99.10  | 非同一控制下企业合并 |
| 成都新城万博房地产开发有限公司  | 5,333   | 成都市 | 成都市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 98.64  | 资产购买       |
| 成都棠湖苇地房地产开发有限公司② | 22,941  | 成都市 | 成都市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 48.57  | 设立         |
| 成都万新置业有限公司②      | 50,000  | 成都市 | 成都市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 47.62  | 设立         |
| 成都市常鑫房地产开发有限公司   | 1,050   | 成都市 | 成都市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.24  | 设立         |
| 成都市津地房地产开发有限公司   | 16,783  | 成都市 | 成都市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 76.19  | 设立         |
| 成都市津城房地产开发有限公司   | 15,313  | 成都市 | 成都市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 76.19  | 设立         |
| 成都悦锴房地产开发有限公司    | 10,000  | 成都市 | 成都市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.25  | 设立         |
| 成都新始于城房地产开发有限公司  | 1,111   | 成都市 | 成都市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.25  | 设立         |
| 简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司   | 11,111  | 成都市 | 成都市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.25  | 设立         |
| 简阳市京新房地产开发有限公司   | 37,582  | 成都市 | 成都市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.25  | 非同一控制下企业合并 |
| 简阳市亿晟房地产开发有限公司   | 100     | 成都市 | 成都市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 77.14  | 设立         |
| 绿地集团成都申新置业有限公司②  | 53,000  | 成都市 | 成都市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 47.62  | 设立         |
| 邛崃亿睿房地产开发有限公司    | 100     | 成都市 | 成都市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.24  | 设立         |
| 成都鸿嘉商业管理有限公司     | 5,200   | 成都市 | 成都市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |
| 成都新城吾悦商业管理有限公司   | 1,000   | 成都市 | 成都市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |

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

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

|                   |         |     |     |         |     |       |       |            |
|-------------------|---------|-----|-----|---------|-----|-------|-------|------------|
| 海口新城吾悦商业管理有限公司    | 1,000   | 海口市 | 海口市 | 商业经营管理  | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 海口新城万博房产经营管理有限公司  | 1,000   | 海口市 | 海口市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 邯郸亿隆房地产开发有限公司     | 5,500   | 邯郸市 | 邯郸市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 99.91 | 设立         |
| 汉中新城万博房地产开发有限公司   | 7,800   | 汉中市 | 汉中市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 99.05 | 设立         |
| 汉中新城鸿泰商业经营管理有限公司  | 3,400   | 汉中市 | 汉中市 | 商业经营管理  | 人民币 |       | 99.13 | 设立         |
| 汉中新城吾悦商业管理有限公司    | 100     | 汉中市 | 汉中市 | 商业经营管理  | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 杭州聚佑企业管理有限责任公司②   | 14,000  | 杭州市 | 杭州市 | 企业管理咨询  | 人民币 |       | 33.25 | 设立         |
| 杭州万照置业有限公司②       | 1,000   | 杭州市 | 杭州市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 33.96 | 设立         |
| 杭州创域房地产咨询有限公司     | 550     | 杭州市 | 杭州市 | 房地产信息咨询 | 人民币 |       | 99.87 | 设立         |
| 杭州创隆房地产咨询有限公司     | 550     | 杭州市 | 杭州市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 99.87 | 设立         |
| 杭州嘉浩房地产开发有限公司     | 30,000  | 杭州市 | 杭州市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 64.91 | 非同一控制下企业合并 |
| 杭州悦璟房地产咨询有限公司     | 556     | 杭州市 | 杭州市 | 房地产咨询服务 | 人民币 |       | 99.98 | 设立         |
| 杭州新城创佳房地产开发有限公司   | 5,000   | 杭州市 | 杭州市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 99.87 | 设立         |
| 杭州新城创宏房地产开发有限公司   | 6,100   | 杭州市 | 杭州市 | 房地产开发   | 人民币 | 49.18 | 50.81 | 设立         |
| 杭州新城创盛房地产开发有限公司   | 11,000  | 杭州市 | 杭州市 | 房地产开发   | 人民币 | 90.91 | 9.08  | 设立         |
| 杭州新城德佳房地产开发有限公司   | 2,000   | 杭州市 | 杭州市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 98.81 | 设立         |
| 杭州新城美佳房地产开发有限公司   | 185,000 | 杭州市 | 杭州市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 99.99 | 设立         |
| 杭州新城英冠鸿轩房地产开发有限公司 | 114,273 | 杭州市 | 杭州市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 69.99 | 设立         |
| 杭州新城鼎佳房地产开发有限公司   | 3,675   | 杭州市 | 杭州市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 59.92 | 设立         |
| 杭州新城鼎宏房地产开发有限公司   | 35,650  | 杭州市 | 杭州市 | 房地产开发   | 人民币 | 99.86 |       | 设立         |
| 杭州松铭房地产咨询有限公司     | 550     | 杭州市 | 杭州市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 99.87 | 设立         |
| 杭州滨汇企业管理有限公司      | 2       | 杭州市 | 杭州市 | 商业经营管理  | 人民币 |       | 99.86 | 设立         |
| 杭州南郡房地产咨询有限公司     | 556     | 杭州市 | 杭州市 | 房地产信息咨询 | 人民币 |       | 99.87 | 设立         |
| 杭州新城骏宏恒锦房地产开发有限公司 | 56,000  | 杭州市 | 杭州市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 59.99 | 设立         |
| 合肥新城吾悦房地产开发有限公司   | 4,400   | 合肥市 | 合肥市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 98.46 | 非同一控制下企业合并 |
| 合肥新城悦盛房地产开发有限公司   | 44,000  | 合肥市 | 合肥市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 98.72 | 非同一控制下企业合并 |
| 合肥新城万弘房地产有限公司     | 5,500   | 合肥市 | 合肥市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 97.05 | 设立         |
| 合肥新城亿拓房地产有限公司     | 100     | 合肥市 | 合肥市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 96.66 | 设立         |
| 合肥新城亿瑞房地产有限公司     | 100     | 合肥市 | 合肥市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 96.66 | 设立         |
| 合肥新城亿盛房地产有限公司     | 5,500   | 合肥市 | 合肥市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 95.78 | 设立         |
| 合肥新城亿荣房地产有限公司     | 110,000 | 合肥市 | 合肥市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 95.77 | 设立         |
| 合肥新城创宏房地产有限公司     | 5,500   | 合肥市 | 合肥市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 95.87 | 设立         |
| 合肥新城创晟房地产有限公司     | 11,000  | 合肥市 | 合肥市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 99.56 | 非同一控制下企业合并 |
| 合肥新城创置房地产有限公司     | 100,050 | 合肥市 | 合肥市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 99.95 | 设立         |
| 合肥新城鸿佳房地产开发有限公司   | 100,000 | 合肥市 | 合肥市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 96.15 | 设立         |
| 合肥新城鸿晟房地产开发有限公司   | 110     | 合肥市 | 合肥市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 99.57 | 设立         |
| 合肥新城鸿麒房地产开发有限公司   | 100,000 | 合肥市 | 合肥市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 96.15 | 设立         |

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

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

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

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

|                 |         |     |     |        |     |       |       |            |
|-----------------|---------|-----|-----|--------|-----|-------|-------|------------|
| 南昌新城悦盛房地产发展有限公司 | 168     | 南昌市 | 南昌市 | 房地产开发  | 美元  |       | 98.22 | 同一控制下的企业合并 |
| 南昌鸿宸房地产开发有限公司   | 8,000   | 南昌市 | 南昌市 | 房地产开发  | 美元  | 75.00 | 24.75 | 设立         |
| 南昌亿卓房地产开发有限公司   | 50,000  | 南昌市 | 南昌市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 59.41 | 设立         |
| 南昌亿拓房地产开发有限公司   | 5,050   | 南昌市 | 南昌市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 南昌县鸿慈房地产开发有限公司  | 20,000  | 南昌市 | 南昌市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 59.41 | 设立         |
| 南昌鸿耀房地产开发有限公司   | 5,556   | 南昌市 | 南昌市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 99.11 | 设立         |
| 南昌创宏商业经营有限公司    | 2,101   | 南昌市 | 南昌市 | 商业经营管理 | 美元  |       | 99.01 | 设立         |
| 南昌新城吾悦商业管理有限公司  | 500     | 南昌市 | 南昌市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 南昌悦隆房地产开发有限公司   | 5,930   | 南昌市 | 南昌市 | 房地产开发  | 美元  |       | 99.07 | 设立         |
| 南昌吾悦商业管理有限公司    | 100     | 南昌市 | 南昌市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 南昌恒韵房地产开发有限公司   | 176     | 南昌市 | 南昌市 | 房地产开发  | 美元  |       | 99.11 | 设立         |
| 进贤吾悦商业管理有限公司    | 100     | 南昌市 | 南昌市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 江苏心颐荟健康产业有限公司   | 1,000   | 南京市 | 南京市 | 咨询服务   | 人民币 |       | 80.00 | 设立         |
| 南京新城万博房地产开发有限公司 | 12,222  | 南京市 | 南京市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 98.70 | 非同一控制下企业合并 |
| 南京新城亿博房地产开发有限公司 | 4,000   | 南京市 | 南京市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 80.20 | 设立         |
| 南京新城创置房地产有限公司   | 12,000  | 南京市 | 南京市 | 房地产开发  | 人民币 | 10.00 | 86.18 | 设立         |
| 南京万拓房地产有限公司     | 1,000   | 南京市 | 南京市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.88 | 设立         |
| 南京亿樾企业管理有限公司②   | 58,824  | 南京市 | 南京市 | 企业管理咨询 | 人民币 |       | 48.90 | 设立         |
| 南京创嘉房地产有限公司     | 1,800   | 南京市 | 南京市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.88 | 设立         |
| 南京新城万嘉房地产有限公司   | 31,100  | 南京市 | 南京市 | 房地产开发  | 人民币 | 9.97  | 85.91 | 设立         |
| 南京新城万隆房地产有限公司   | 77,778  | 南京市 | 南京市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.88 | 非同一控制下企业合并 |
| 南京新城万顺房地产有限公司   | 3,333   | 南京市 | 南京市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.88 | 设立         |
| 南京新城亿欣房地产开发有限公司 | 20,000  | 南京市 | 南京市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.88 | 非同一控制下企业合并 |
| 南京新城创汇房地产有限公司   | 3,333   | 南京市 | 南京市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.88 | 设立         |
| 南京新城创锦房地产有限公司   | 74,445  | 南京市 | 南京市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.88 | 非同一控制下企业合并 |
| 南京新城创隆房地产有限公司   | 2,220   | 南京市 | 南京市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.87 | 设立         |
| 南京新城鸿拓房地产开发有限公司 | 9,804   | 南京市 | 南京市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.88 | 设立         |
| 南京新城鸿昱房地产开发有限公司 | 5,556   | 南京市 | 南京市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.88 | 设立         |
| 南京汇京房地产有限公司     | 1,111   | 南京市 | 南京市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.88 | 设立         |
| 南京汇凯房地产有限公司     | 1,111   | 南京市 | 南京市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.88 | 设立         |
| 南京汇隆房地产有限公司②    | 6,000   | 南京市 | 南京市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 32.60 | 设立         |
| 南京鸿旭房地产开发有限公司②  | 115,000 | 南京市 | 南京市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 39.12 | 设立         |
| 南京鸿超房地产开发有限公司   | 11,000  | 南京市 | 南京市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.87 | 设立         |
| 南京新城吾悦商业管理有限公司  | 100     | 南京市 | 南京市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 南京悦盛吾悦商业管理有限公司  | 100     | 南京市 | 南京市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 南京河西吾悦商业管理有限公司  | 100     | 南京市 | 南京市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 南京新城恒盛房地产开发有限公司 | 2,000   | 南京市 | 南京市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.88 | 设立         |

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

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

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

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

|                  |        |     |     |        |     |       |        |            |
|------------------|--------|-----|-----|--------|-----|-------|--------|------------|
| 上海迪裕商业经营管理有限公司   | 53,182 | 上海市 | 上海市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 98.02  | 非同一控制下企业合并 |
| 上海青浦吾悦商业管理有限公司   | 500    | 上海市 | 上海市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |
| 上海新城恒蹇企业管理有限公司   | 10     | 上海市 | 上海市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 100.00 | 设立         |
| 上海新城恒烨企业管理有限公司   | 1,100  | 上海市 | 上海市 | 咨询服务   | 人民币 |       | 100.00 | 设立         |
| 上海市黄浦住宅建设发展有限公司  | 11,000 | 上海市 | 上海市 | 建筑工程施工 | 人民币 |       | 99.93  | 非同一控制下企业合并 |
| 上海新城恒晟企业管理有限公司   | 100    | 上海市 | 上海市 | 企业管理咨询 | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |
| 新城建管（上海）企业管理有限公司 | 5,000  | 上海市 | 上海市 | 房地产开发  | 人民币 | 51.00 | 49.00  | 设立         |
| 上海新城旭嘉企业管理有限公司   | 500    | 上海市 | 上海市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.51  | 设立         |
| 上海松江顺悦商业管理有限公司   | 100    | 上海市 | 上海市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.19  | 设立         |
| 上海骋述企业管理有限公司     | 100    | 上海市 | 上海市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.52  | 设立         |
| 上海骋崧企业管理有限公司     | 100    | 上海市 | 上海市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.20  | 设立         |
| 上海骋沅企业管理有限公司     | 100    | 上海市 | 上海市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 97.43  | 设立         |
| 上海骋聚企业管理有限公司     | 100    | 上海市 | 上海市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 90.01  | 设立         |
| 上海骋觅企业管理有限公司     | 100    | 上海市 | 上海市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.86  | 设立         |
| 上海璞筑新茂企业管理有限公司   | 100    | 上海市 | 上海市 | 企业管理咨询 | 人民币 |       | 99.74  | 设立         |
| 上海耘桐企业管理有限公司     | 10     | 上海市 | 上海市 | 企业管理咨询 | 人民币 |       | 99.57  | 设立         |
| 上海耘波企业管理有限公司     | 10     | 上海市 | 上海市 | 企业管理咨询 | 人民币 |       | 99.52  | 设立         |
| 上海耘岸企业管理有限公司     | 10     | 上海市 | 上海市 | 企业管理咨询 | 人民币 |       | 99.52  | 设立         |
| 上海樱渤企业管理有限公司     | 10     | 上海市 | 上海市 | 企业管理咨询 | 人民币 |       | 99.52  | 设立         |
| 上海樱盎企业管理有限公司     | 10     | 上海市 | 上海市 | 企业管理咨询 | 人民币 |       | 99.47  | 设立         |
| 上海樱璟企业管理有限公司     | 10     | 上海市 | 上海市 | 企业管理咨询 | 人民币 |       | 99.47  | 设立         |
| 上海钰笛企业管理有限公司     | 5,000  | 上海市 | 上海市 | 企业管理咨询 | 人民币 |       | 99.50  | 设立         |
| 上海钰貽企业管理有限公司     | 5,000  | 上海市 | 上海市 | 企业管理咨询 | 人民币 |       | 99.50  | 设立         |
| 上海钰钲企业管理有限公司     | 5,000  | 上海市 | 上海市 | 企业管理咨询 | 人民币 |       | 99.48  | 设立         |
| 上海松铭房地产开发有限公司    | 500    | 上海市 | 上海市 | 房地产开发  | 人民币 | 16.00 | 55.63  | 非同一控制下企业合并 |
| 上饶市新城吾悦房地产开发有限公司 | 3,111  | 上饶市 | 上饶市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 99.11  | 设立         |
| 上饶市亿轩房产经营管理有限公司  | 2,500  | 上饶市 | 上饶市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 99.13  | 设立         |
| 上饶市新城吾悦商业管理有限公司  | 100    | 上饶市 | 上饶市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |
| 上饶鸿瑄房地产开发有限公司    | 26,700 | 上饶市 | 上饶市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 66.34  | 非同一控制下企业合并 |
| 嵊州顺佳商业经营管理有限公司   | 78,000 | 绍兴市 | 绍兴市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |
| 绍兴新城鸿柏企业管理有限公司   | 100    | 绍兴市 | 绍兴市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 97.58  | 设立         |
| 嵊州新城吾悦商业管理有限公司   | 100    | 绍兴市 | 绍兴市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01  | 设立         |
| 深圳市盛讯咨询管理有限公司    | 1,000  | 深圳市 | 深圳市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 96.04  | 非同一控制下企业合并 |
| 深圳市亿鸿企业管理有限公司    | 1,000  | 深圳市 | 深圳市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 95.67  | 设立         |
| 深圳市恒兆房地产开发有限公司   | 10,000 | 深圳市 | 深圳市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 53.33  | 非同一控制下企业合并 |
| 深圳市新城创佳房地产开发有限公司 | 8,333  | 深圳市 | 深圳市 | 房地产开发  | 人民币 | 99.40 |        | 设立         |
| 深圳市璞达房地产开发有限公司   | 100    | 深圳市 | 深圳市 | 房地产咨询  | 人民币 |       | 99.03  | 设立         |

|                  |         |      |      |          |     |       |       |            |
|------------------|---------|------|------|----------|-----|-------|-------|------------|
| 沈阳亿博房地产开发有限公司    | 4,363   | 沈阳市  | 沈阳市  | 房地产开发    | 人民币 |       | 99.04 | 设立         |
| 沈阳新城吾悦商业管理有限公司   | 100     | 沈阳市  | 沈阳市  | 商业经营管理   | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 沈阳大东悦盛商业管理有限公司   | 100     | 沈阳市  | 沈阳市  | 商业经营管理   | 人民币 |       | 99.19 | 设立         |
| 沈阳旭盛经营管理有限公司     | 1,034   | 沈阳市  | 沈阳市  | 商业经营管理   | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 石家庄亿润房地产开发有限公司   | 1,000   | 石家庄市 | 石家庄市 | 房地产开发    | 人民币 |       | 98.80 | 设立         |
| 石家庄新城鸿泽房地产开发有限公司 | 66,600  | 石家庄市 | 石家庄市 | 房地产开发    | 人民币 |       | 66.20 | 设立         |
| 昆山鸿骏房地产开发有限公司    | 100,000 | 苏州市  | 苏州市  | 房地产开发    | 人民币 |       | 99.34 | 设立         |
| 太仓鸿富房地产开发有限公司    | 110,000 | 苏州市  | 苏州市  | 房地产开发    | 人民币 |       | 79.87 | 设立         |
| 吴江恒力地产有限公司       | 23,129  | 苏州市  | 苏州市  | 房地产开发    | 人民币 |       | 99.00 | 资产购买       |
| 常熟新城创宏房地产有限公司    | 1,112   | 苏州市  | 苏州市  | 房地产开发    | 人民币 |       | 99.85 | 设立         |
| 常熟金宸房地产开发有限公司    | 2,000   | 苏州市  | 苏州市  | 房地产开发    | 人民币 |       | 99.85 | 设立         |
| 张家港市创鸿房地产开发有限公司  | 2,000   | 苏州市  | 苏州市  | 房地产开发    | 人民币 |       | 99.85 | 设立         |
| 张家港志成房地产开发有限公司②  | 64,897  | 苏州市  | 苏州市  | 房地产开发    | 人民币 |       | 31.32 | 设立         |
| 张家港新城鸿泽房地产开发有限公司 | 78,811  | 苏州市  | 苏州市  | 房地产开发    | 人民币 |       | 79.92 | 设立         |
| 张家港新城鸿鑫房地产开发有限公司 | 11,240  | 苏州市  | 苏州市  | 房地产开发    | 人民币 |       | 79.92 | 设立         |
| 张家港新城鸿锦房地产开发有限公司 | 112     | 苏州市  | 苏州市  | 房地产开发    | 人民币 |       | 99.85 | 设立         |
| 张家港鼎盛房地产有限公司     | 208     | 苏州市  | 苏州市  | 房地产开发    | 美元  |       | 98.16 | 同一控制下的企业合并 |
| 昆山新城万龙房地产发展有限公司  | 1,000   | 苏州市  | 苏州市  | 房地产开发    | 人民币 |       | 95.85 | 设立         |
| 昆山新城创域房地产有限公司    | 10,000  | 苏州市  | 苏州市  | 房地产开发    | 人民币 | 50.00 | 49.95 | 设立         |
| 昆山新城创宏房地产有限公司    | 17,778  | 苏州市  | 苏州市  | 房地产开发    | 人民币 |       | 99.85 | 设立         |
| 昆山新城创置发展有限公司     | 2,000   | 苏州市  | 苏州市  | 房地产开发    | 人民币 |       | 95.85 | 设立         |
| 江苏美露投资有限公司       | 15,674  | 苏州市  | 苏州市  | 房地产开发    | 人民币 |       | 96.23 | 资产购买       |
| 苏州亿崧伟圣房地产开发有限公司  | 67,000  | 苏州市  | 苏州市  | 房地产开发    | 人民币 |       | 69.93 | 设立         |
| 苏州亿崧科技产业发展有限公司   | 1,112   | 苏州市  | 苏州市  | 科技企业孵化服务 | 人民币 | 90.00 | 9.94  | 设立         |
| 苏州亿昊企业管理有限公司     | 2,223   | 苏州市  | 苏州市  | 房地产开发    | 人民币 |       | 99.85 | 设立         |
| 苏州亿锴房地产开发有限公司    | 2,000   | 苏州市  | 苏州市  | 房地产开发    | 人民币 |       | 99.90 | 设立         |
| 苏州凯拓房地产发展有限公司    | 334     | 苏州市  | 苏州市  | 房地产开发    | 美元  |       | 98.16 | 同一控制下的企业合并 |
| 苏州创瑞房地产咨询有限公司②   | 18,000  | 苏州市  | 苏州市  | 房地产开发    | 人民币 |       | 33.97 | 设立         |
| 苏州升博房地产咨询有限公司    | 60,000  | 苏州市  | 苏州市  | 咨询服务     | 人民币 |       | 50.95 | 设立         |
| 苏州升益房地产信息咨询有限公司  | 5,556   | 苏州市  | 苏州市  | 咨询服务     | 人民币 |       | 99.49 | 设立         |
| 苏州博盛房地产发展有限公司    | 334     | 苏州市  | 苏州市  | 房地产开发    | 美元  |       | 76.77 | 同一控制下的企业合并 |
| 苏州城弘房地产开发有限公司②   | 4,000   | 苏州市  | 苏州市  | 房地产开发    | 人民币 |       | 49.95 | 设立         |
| 苏州新城万嘉房地产有限公司    | 2,000   | 苏州市  | 苏州市  | 房地产开发    | 人民币 | 10.00 | 86.18 | 设立         |
| 苏州新城万瑞房地产有限公司    | 2,000   | 苏州市  | 苏州市  | 房地产开发    | 人民币 |       | 99.89 | 资产购买       |
| 苏州新城创佳置业有限公司     | 20,020  | 苏州市  | 苏州市  | 房地产开发    | 人民币 | 99.90 |       | 设立         |
| 苏州新城创恒房地产有限公司    | 2,000   | 苏州市  | 苏州市  | 房地产开发    | 人民币 |       | 99.89 | 设立         |
| 苏州新城创盛置业有限公司     | 2,334   | 苏州市  | 苏州市  | 房地产开发    | 人民币 |       | 99.85 | 设立         |

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

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

|                      |         |     |     |         |     |       |       |            |
|----------------------|---------|-----|-----|---------|-----|-------|-------|------------|
| 兴化新城亿恒房地产开发有限公司      | 2,000   | 泰州市 | 泰州市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 泰兴新城万博房地产开发有限公司      | 100     | 泰州市 | 泰州市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 98.71 | 设立         |
| 泰兴市乾元房地产开发有限公司       | 2,000   | 泰州市 | 泰州市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 99.49 | 非同一控制下企业合并 |
| 泰兴市乾冠房地产开发有限公司       | 2,222   | 泰州市 | 泰州市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 99.36 | 非同一控制下企业合并 |
| 泰州开泰汽车城发展有限公司        | 22,222  | 泰州市 | 泰州市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 99.49 | 资产购买       |
| 泰州鸿翰房地产开发有限公司        | 100     | 泰州市 | 泰州市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 99.90 | 设立         |
| 泰兴悦盛房地产开发有限公司        | 16,536  | 泰州市 | 泰州市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 泰兴市新城吾悦商业管理有限公司      | 100     | 泰州市 | 泰州市 | 商业经营管理  | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 兴化新城吾悦商业管理有限公司       | 100     | 泰州市 | 泰州市 | 商业经营管理  | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 靖江新城吾悦商业管理有限公司       | 100     | 泰州市 | 泰州市 | 商业经营管理  | 人民币 |       | 99.19 | 设立         |
| 兴化新城恒昇商业运营管理有限公司     | 4,000   | 泰州市 | 泰州市 | 商业经营管理  | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 泰州新城吾悦商业管理有限公司       | 100     | 泰州市 | 泰州市 | 商业经营管理  | 人民币 |       | 99.19 | 设立         |
| 唐山亿茂房地产开发有限公司        | 1,000   | 唐山市 | 唐山市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 80.19 | 设立         |
| 唐山新城丰荣房地产开发有限公司      | 7,000   | 唐山市 | 唐山市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 50.49 | 设立         |
| 唐山新城悦晟房地产开发有限公司      | 1,100   | 唐山市 | 唐山市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 唐山吾悦商业管理有限公司         | 100     | 唐山市 | 唐山市 | 商业经营管理  | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 唐山恒拓房地产开发有限公司        | 5,000   | 唐山市 | 唐山市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 99.49 | 设立         |
| 唐山恒荣商业管理有限公司         | 800     | 唐山市 | 唐山市 | 商业经营管理  | 人民币 |       | 80.19 | 设立         |
| 唐山郡成房地产开发有限公司        | 1,000   | 唐山市 | 唐山市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 97.56 | 非同一控制下企业合并 |
| 天津市新城万博房地产开发有限公司     | 2,000   | 天津市 | 天津市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 99.02 | 设立         |
| 天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司  | 33,000  | 天津市 | 天津市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 99.01 | 非同一控制下企业合并 |
| 天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司 | 10,000  | 天津市 | 天津市 | 房地产开发   | 人民币 | 81.00 |       | 设立         |
| 天津新城悦达房地产开发有限公司      | 3,000   | 天津市 | 天津市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 天津东郡房地产经纪有限公司        | 1,000   | 天津市 | 天津市 | 房产经纪    | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 天津国能滨海投资有限公司②        | 20,000  | 天津市 | 天津市 | 房地产业投资  | 人民币 |       | 49.51 | 设立         |
| 天津国能滨海置业有限公司②        | 12,000  | 天津市 | 天津市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 49.51 | 设立         |
| 天津市万隆装饰装修有限公司        | 1,000   | 天津市 | 天津市 | 室内外装饰装修 | 人民币 |       | 89.11 | 设立         |
| 天津市协连房地产开发有限公司       | 17,380  | 天津市 | 天津市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 67.11 | 设立         |
| 天津新城万嘉房地产开发有限公司      | 101,000 | 天津市 | 天津市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 天津新城亿佳房地产开发有限公司      | 60,000  | 天津市 | 天津市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 99.00 | 设立         |
| 天津新城亿宏房地产开发有限公司      | 5,000   | 天津市 | 天津市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 天津新城亿恒房地产开发有限公司      | 80,000  | 天津市 | 天津市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 99.00 | 设立         |
| 天津新城亿隆房地产开发有限公司      | 5,000   | 天津市 | 天津市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 天津浩铭通达伟业商贸有限公司       | 1,000   | 天津市 | 天津市 | 信息咨询服务  | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 天津新城创宏房地产开发有限公司      | 5,000   | 天津市 | 天津市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 天津新城创恒房地产开发有限公司      | 5,000   | 天津市 | 天津市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 天津新城创盛房地产开发有限公司      | 5,000   | 天津市 | 天津市 | 房地产开发   | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |

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

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

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

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

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

|                      |        |         |         |        |     |       |       |            |
|----------------------|--------|---------|---------|--------|-----|-------|-------|------------|
| 盐城新城亿盛房地产开发有限公司      | 26,299 | 盐城市     | 盐城市     | 房地产开发  | 人民币 |       | 99.49 | 设立         |
| 盐城新城鸿博房产经营管理有限公司     | 14,788 | 盐城市     | 盐城市     | 房地产开发  | 人民币 |       | 80.20 | 设立         |
| 盐城新城吾悦商业管理有限公司       | 100    | 盐城市     | 盐城市     | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 射阳吾悦商业管理有限公司         | 100    | 盐城市     | 盐城市     | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 盐城市大丰区新城吾悦商业管理有限公司   | 100    | 盐城市     | 盐城市     | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 东台新城吾悦商业管理有限公司       | 100    | 盐城市     | 盐城市     | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 盐城新城恒鸿房地产开发有限公司      | 25,000 | 盐城市     | 盐城市     | 房地产开发  | 人民币 |       | 98.45 | 设立         |
| 盐城市大丰区新城恒轩房产经营管理有限公司 | 146    | 盐城市     | 盐城市     | 商业经营管理 | 美元  |       | 80.20 | 设立         |
| 盐城新城恒盛商业经营管理有限公司     | 2,000  | 盐城市     | 盐城市     | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 滨海新城吾悦商业管理有限公司       | 100    | 盐城市     | 盐城市     | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.19 | 设立         |
| 宝应亿盛房地产开发有限公司        | 2,000  | 扬州市     | 扬州市     | 房地产开发  | 人民币 |       | 80.20 | 设立         |
| 扬州新城悦盛房地产发展有限公司      | 36,713 | 扬州市     | 扬州市     | 房地产开发  | 人民币 |       | 98.70 | 非同一控制下企业合并 |
| 高邮市新城亿博房地产开发有限公司     | 30,108 | 扬州市     | 扬州市     | 房地产开发  | 人民币 |       | 80.20 | 设立         |
| 扬州鸿宇房地产开发有限公司        | 20,000 | 扬州市     | 扬州市     | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.12 | 设立         |
| 扬州鸿韵投资有限公司           | 81     | 扬州市     | 扬州市     | 房地产开发  | 美元  |       | 95.90 | 设立         |
| 扬州新城悦博房地产发展有限公司      | 6,959  | 扬州市     | 扬州市     | 房地产开发  | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 扬州新城吾悦商业管理有限公司       | 100    | 扬州市     | 扬州市     | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 宝应鸿宸商业经营管理有限公司       | 10,500 | 扬州市     | 扬州市     | 商业经营管理 | 人民币 |       | 80.20 | 设立         |
| 宝应吾悦商业管理有限公司         | 100    | 扬州市     | 扬州市     | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 高邮市新城鸿博商业经营管理有限公司    | 8,600  | 扬州市     | 扬州市     | 商业经营管理 | 人民币 |       | 80.20 | 设立         |
| 高邮市新城吾悦商业管理有限公司      | 100    | 扬州市     | 扬州市     | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 宜宾恒仁房地产开发有限公司        | 18,000 | 宜宾市     | 宜宾市     | 房地产开发  | 人民币 |       | 96.57 | 设立         |
| 宜宾吾悦商业管理有限公司         | 100    | 宜宾市     | 宜宾市     | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 宜宾璞仁商业管理有限公司         | 2,000  | 宜宾市     | 宜宾市     | 商业经营管理 | 人民币 |       | 96.57 | 设立         |
| 宜昌新城鸿宸房地产开发有限公司      | 5,500  | 宜昌市     | 宜昌市     | 房地产开发  | 人民币 |       | 98.67 | 设立         |
| 宜昌新城吾悦商业管理有限公司       | 100    | 宜昌市     | 宜昌市     | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 银川新城吾悦房地产开发有限公司      | 4,400  | 银川市     | 银川市     | 房地产开发  | 人民币 | 90.91 | 9.03  | 设立         |
| 银川新城吾悦商业管理有限公司       | 100    | 银川市     | 银川市     | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 银川新城旭昊商业管理有限公司       | 1,010  | 银川市     | 银川市     | 商业经营管理 | 人民币 | 99.01 | 0.99  | 设立         |
| 宏业控股有限公司             |        | 英属开曼群岛  | 英属开曼群岛  | 投资公司   | 美元  |       | 99.01 | 设立         |
| 万博环球有限公司             |        | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司   | 美元  |       | 99.01 | 设立         |
| 优力有限公司               |        | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司   | 美元  |       | 98.02 | 同一控制下的企业合并 |
| 伯华投资有限公司             |        | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 房地产开发  | 美元  |       | 99.01 | 设立         |
| 信亮发展有限公司             |        | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司   | 美元  |       | 99.01 | 设立         |
| 利帆环球有限公司             |        | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司   | 美元  |       | 99.01 | 设立         |
| 利添环球有限公司             |        | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司   | 美元  |       | 99.01 | 设立         |
| 卓曜有限公司               |        | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司   | 美元  |       | 99.01 | 设立         |

|          |  |         |         |       |    |  |       |            |
|----------|--|---------|---------|-------|----|--|-------|------------|
| 定海国际有限公司 |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 房地产开发 | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 尊锋投资有限公司 |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司  | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 希添国际有限公司 |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司  | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 怡堡有限公司   |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司  | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 怡高有限公司   |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司  | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 恒光有限公司   |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 房地产开发 | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 成威创投有限公司 |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 房地产开发 | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 敏悦企业有限公司 |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司  | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 新城环球有限公司 |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司  | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 旭昇发展有限公司 |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司  | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 昇创有限公司   |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司  | 美元 |  | 98.02 | 同一控制下的企业合并 |
| 晨希有限公司   |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 房地产开发 | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 毅行有限公司   |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司  | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 永康企业有限公司 |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司  | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 永智环球有限公司 |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司  | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 永胜创投有限公司 |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司  | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 汇商国际有限公司 |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司  | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 爵宇有限公司   |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司  | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 祥堡发展有限公司 |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司  | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 立盈环球有限公司 |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司  | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 茂源控股有限公司 |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司  | 美元 |  | 98.02 | 同一控制下的企业合并 |
| 豪泰环球有限公司 |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司  | 美元 |  | 98.02 | 同一控制下的企业合并 |
| 金妙发展有限公司 |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 房地产开发 | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 鑫溢创投有限公司 |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司  | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 锦天发展有限公司 |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 房地产开发 | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 隆成集团有限公司 |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司  | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 隆智控股有限公司 |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司  | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 驰益投资有限公司 |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 房地产开发 | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 龙旺发展有限公司 |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司  | 美元 |  | 99.01 | 资产购买       |
| 亿锦环球有限公司 |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司  | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 亿荣环球有限公司 |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司  | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 亿展环球有限公司 |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司  | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 亿智环球有限公司 |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司  | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 亿耀环球有限公司 |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司  | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 亿永环球有限公司 |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司  | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 亿瑞环球有限公司 |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司  | 美元 |  | 99.01 | 设立         |
| 亿悦环球有限公司 |  | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司  | 美元 |  | 99.01 | 设立         |

|                   |          |         |         |        |     |       |       |            |
|-------------------|----------|---------|---------|--------|-----|-------|-------|------------|
| 亿拓环球有限公司          |          | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司   | 美元  |       | 99.01 | 设立         |
| 丽荣有限公司            |          | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司   | 美元  |       | 99.01 | 设立         |
| 富怡集团有限公司          |          | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司   | 美元  |       | 99.01 | 设立         |
| 怡乐集团有限公司          |          | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司   | 美元  |       | 99.01 | 设立         |
| 元和有限公司            |          | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司   | 美元  |       | 99.01 | 设立         |
| 日庆有限公司            |          | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司   | 美元  |       | 99.01 | 设立         |
| 至妙环球有限公司          |          | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司   | 美元  |       | 99.01 | 设立         |
| 星利控股有限公司          |          | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司   | 美元  |       | 99.01 | 设立         |
| 荣熙有限公司            |          | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司   | 美元  |       | 99.01 | 设立         |
| 卓冠创投资有限公司         |          | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司   | 美元  |       | 99.01 | 设立         |
| 汉柏有限公司            |          | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资公司   | 美元  |       | 99.01 | 设立         |
| 永州新城恒悦房地产开发有限公司   | 15,556   | 永州市     | 永州市     | 房地产开发  | 人民币 |       | 98.63 | 设立         |
| 余姚新城蓝达置业有限公司      | 1,110    | 余姚市     | 余姚市     | 房地产开发  | 人民币 |       | 97.80 | 设立         |
| 岳阳新城吾悦商业管理有限公司    | 100      | 岳阳市     | 岳阳市     | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 云浮新城鸿祥房地产开发有限公司   | 15,556   | 云浮市     | 云浮市     | 房地产开发  | 人民币 |       | 99.02 | 设立         |
| 云浮新城吾悦商业管理有限公司    | 100      | 云浮市     | 云浮市     | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 运城新城鸿宇房地产开发有限公司   | 10,500   | 运城市     | 运城市     | 房地产开发  | 人民币 |       | 99.19 | 设立         |
| 运城新城吾悦商业管理有限公司    | 100      | 运城市     | 运城市     | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 运城新城顺浩商业管理有限公司    | 2,000    | 运城市     | 运城市     | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.19 | 设立         |
| 滕州市悦盛商业管理有限公司     | 100      | 枣庄市     | 枣庄市     | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.19 | 设立         |
| 枣庄市璞悦商业管理有限公司     | 100      | 枣庄市     | 枣庄市     | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.19 | 设立         |
| 漳州恒煜房地产开发有限公司     | 5,000    | 漳州市     | 漳州市     | 房地产开发  | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 漳州新城吾悦商业管理有限公司    | 100      | 漳州市     | 漳州市     | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 长春新城万博房地产开发有限公司   | 3,272    | 长春市     | 长春市     | 房地产开发  | 人民币 |       | 98.18 | 设立         |
| 长春新城悦盛房地产发展有限公司   | 0.000989 | 长春市     | 长春市     | 房地产开发  | 美元  |       | 98.16 | 同一控制下的企业合并 |
| 长春鸿晟商业综合体经营管理有限公司 | 2,490    | 长春市     | 长春市     | 商业经营管理 | 美元  |       | 99.01 | 设立         |
| 长春新城吾悦商业管理有限公司    | 1,000    | 长春市     | 长春市     | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 长春北湖新城吾悦商业管理有限公司  | 100      | 长春市     | 长春市     | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 长春鸿承商业综合体经营管理有限公司 | 1,760    | 长春市     | 长春市     | 商业经营管理 | 人民币 |       | 98.16 | 设立         |
| 宁乡市悦宏房地产开发有限公司    | 8,400    | 长沙市     | 长沙市     | 房地产开发  | 人民币 | 52.40 | 47.13 | 设立         |
| 长沙凯拓房地产开发有限公司     | 74,354   | 长沙市     | 长沙市     | 房地产开发  | 人民币 |       | 80.20 | 设立         |
| 长沙吾悦房地产开发有限公司     | 2,966    | 长沙市     | 长沙市     | 房地产开发  | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 湖南中坤置业有限公司        | 3,300    | 长沙市     | 长沙市     | 房地产开发  | 人民币 |       | 98.56 | 资产购买       |
| 湖南悦泽房地产开发有限公司②    | 10,000   | 长沙市     | 长沙市     | 房地产开发  | 人民币 |       | 30.26 | 设立         |
| 长沙君正房地产开发有限公司     | 1,000    | 长沙市     | 长沙市     | 房地产开发  | 人民币 |       | 50.44 | 非同一控制下企业合并 |
| 长沙嘉和创元置业有限公司      | 31,385   | 长沙市     | 长沙市     | 房地产开发  | 人民币 |       | 98.56 | 设立         |
| 长沙悦博房地产开发有限公司     | 10,000   | 长沙市     | 长沙市     | 房地产开发  | 人民币 |       | 88.70 | 设立         |

|                  |        |     |     |        |     |       |       |            |
|------------------|--------|-----|-----|--------|-----|-------|-------|------------|
| 长沙悦安广厦置业有限公司②    | 2,000  | 长沙市 | 长沙市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 49.45 | 设立         |
| 长沙悦拓房地产开发有限公司②   | 30,000 | 长沙市 | 长沙市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 30.26 | 设立         |
| 长沙新城万博置业有限公司     | 42,050 | 长沙市 | 长沙市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 98.89 | 设立         |
| 长沙晟洋恒运置业有限公司     | 1,000  | 长沙市 | 长沙市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 98.89 | 设立         |
| 长沙樾隆置业有限公司       | 1,000  | 长沙市 | 长沙市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 98.80 | 设立         |
| 长沙永屹创元置业有限公司②    | 1,000  | 长沙市 | 长沙市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 30.26 | 设立         |
| 长沙盛景佳宸置业有限公司     | 1,000  | 长沙市 | 长沙市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 98.89 | 设立         |
| 长沙远锦创元置业有限公司     | 22,941 | 长沙市 | 长沙市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 50.44 | 设立         |
| 长沙鸿仁房地产开发有限公司    | 91,765 | 长沙市 | 长沙市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 50.43 | 设立         |
| 长沙鸿尚房地产开发有限公司②   | 1,000  | 长沙市 | 长沙市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 30.26 | 设立         |
| 长沙鸿崧房地产开发有限公司    | 3,000  | 长沙市 | 长沙市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 98.86 | 设立         |
| 长沙鸿拓房地产开发有限公司②   | 25,000 | 长沙市 | 长沙市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 30.26 | 设立         |
| 长沙鸿璞房地产开发有限公司    | 2,000  | 长沙市 | 长沙市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 98.89 | 非同一控制下企业合并 |
| 长沙鸿耀房地产开发有限公司    | 71,000 | 长沙市 | 长沙市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 79.11 | 设立         |
| 长沙鸿臻房地产开发有限公司    | 3,300  | 长沙市 | 长沙市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 98.56 | 设立         |
| 长沙鸿鼎房地产开发有限公司    | 10,000 | 长沙市 | 长沙市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 79.11 | 设立         |
| 长沙鼎悦创元置业有限公司     | 1,100  | 长沙市 | 长沙市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 98.56 | 设立         |
| 长沙悦顺商业经营管理有限公司   | 2,034  | 长沙市 | 长沙市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 长沙新城吾悦商业管理有限公司   | 100    | 长沙市 | 长沙市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 长沙鸿拓商业经营管理有限责任公司 | 13,300 | 长沙市 | 长沙市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 80.20 | 设立         |
| 长沙吾悦商业管理有限公司     | 100    | 长沙市 | 长沙市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 宁乡新城吾悦商业管理有限公司   | 100    | 长沙市 | 长沙市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 长沙吾耀商业管理有限公司     | 100    | 长沙市 | 长沙市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 长沙恒熙房地产开发有限公司    | 100    | 长沙市 | 长沙市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 98.86 | 设立         |
| 宁乡市恒悦商业经营管理有限公司  | 2,100  | 长沙市 | 长沙市 | 商业经营管理 | 人民币 | 52.40 | 47.13 | 设立         |
| 昭通亿博房地产开发有限公司    | 58,503 | 昭通市 | 昭通市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 80.20 | 设立         |
| 昭通吾悦商业管理有限公司     | 100    | 昭通市 | 昭通市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 昭通新城恒博商业经营管理有限公司 | 10,000 | 昭通市 | 昭通市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 80.20 | 设立         |
| 肇庆亿博房地产开发有限公司    | 20,640 | 肇庆市 | 肇庆市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 80.20 | 设立         |
| 肇庆亿超房地产有限公司      | 100    | 肇庆市 | 肇庆市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 77.14 | 设立         |
| 肇庆市鼎泰房地产有限公司     | 1,111  | 肇庆市 | 肇庆市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.67 | 设立         |
| 肇庆市四会吾悦商业管理有限公司  | 100    | 肇庆市 | 肇庆市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 肇庆四会恒璞商业管理有限公司   | 100    | 肇庆市 | 肇庆市 | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立         |
| 丹阳新城宏盛房地产发展有限公司  | 100    | 镇江市 | 镇江市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 97.81 | 同一控制下的企业合并 |
| 句容万博房地产开发有限公司    | 41,827 | 镇江市 | 镇江市 | 房地产开发  | 人民币 | 90.00 | 9.59  | 设立         |
| 扬中市新城悦盛房地产开发有限公司 | 10,500 | 镇江市 | 镇江市 | 房地产开发  | 人民币 | 52.38 | 47.15 | 设立         |
| 镇江凯盛房地产发展有限公司    | 100    | 镇江市 | 镇江市 | 房地产开发  | 人民币 |       | 97.81 | 同一控制下的企业合并 |

|                  |         |      |      |        |     |       |       |      |
|------------------|---------|------|------|--------|-----|-------|-------|------|
| 镇江悦盛房地产发展有限公司    | 174     | 镇江市  | 镇江市  | 房地产开发  | 美元  |       | 98.71 | 设立   |
| 江苏兰华投资开发有限公司     | 3,330   | 镇江市  | 镇江市  | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.87 | 资产购买 |
| 镇江新城亿宏房地产开发有限公司  | 100,000 | 镇江市  | 镇江市  | 房地产开发  | 人民币 |       | 76.71 | 设立   |
| 镇江领尚房地产有限公司      | 1,111   | 镇江市  | 镇江市  | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.88 | 资产购买 |
| 丹阳万博商业经营管理有限公司   | 2,400   | 镇江市  | 镇江市  | 商业经营管理 | 美元  |       | 99.01 | 设立   |
| 丹阳新城吾悦商业管理有限公司   | 500     | 镇江市  | 镇江市  | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立   |
| 扬中市新城吾悦商业管理有限公司  | 100     | 镇江市  | 镇江市  | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立   |
| 镇江万博吾悦商业经营管理有限公司 | 146     | 镇江市  | 镇江市  | 商业经营管理 | 美元  |       | 99.01 | 设立   |
| 镇江新城吾悦商业管理有限公司   | 100     | 镇江市  | 镇江市  | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立   |
| 句容新城悦盛房地产开发有限公司  | 13,855  | 镇江市  | 镇江市  | 房地产开发  | 人民币 | 89.17 | 10.83 | 设立   |
| 句容吾悦商业管理有限公司     | 100     | 镇江市  | 镇江市  | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立   |
| 郑州新城亿博房地产开发有限公司  | 4,000   | 郑州市  | 郑州市  | 房地产开发  | 人民币 |       | 98.97 | 设立   |
| 巩义市鸿璞辰合置业有限公司    | 13,816  | 郑州市  | 郑州市  | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.59 | 设立   |
| 巩义市鸿鼎辰合置业有限公司    | 11,743  | 郑州市  | 郑州市  | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.59 | 设立   |
| 新郑市鸿泽房地产开发有限公司   | 5,500   | 郑州市  | 郑州市  | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.58 | 设立   |
| 郑州鸿华置业有限公司       | 1,000   | 郑州市  | 郑州市  | 房地产开发  | 人民币 |       | 76.19 | 设立   |
| 郑州鸿崧房地产开发有限公司    | 1,000   | 郑州市  | 郑州市  | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.24 | 设立   |
| 郑州鸿隆房地产开发有限公司    | 100     | 郑州市  | 郑州市  | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.24 | 设立   |
| 郑州鸿鼎房地产开发有限公司    | 100     | 郑州市  | 郑州市  | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.24 | 设立   |
| 巩义市悦宸置业有限公司      | 100     | 郑州市  | 郑州市  | 房地产开发  | 人民币 |       | 77.14 | 设立   |
| 巩义市悦晟置业有限公司      | 100     | 郑州市  | 郑州市  | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.24 | 设立   |
| 郑州亿瀚房地产开发有限公司    | 1,000   | 郑州市  | 郑州市  | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.24 | 设立   |
| 郑州亿烨房地产开发有限公司    | 1,000   | 郑州市  | 郑州市  | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.24 | 设立   |
| 郑州创贤房地产开发有限公司    | 1,000   | 郑州市  | 郑州市  | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.24 | 设立   |
| 郑州德佳房地产开发有限公司    | 198,824 | 郑州市  | 郑州市  | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.24 | 设立   |
| 郑州悦旭房地产开发有限公司    | 1,000   | 郑州市  | 郑州市  | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.24 | 设立   |
| 郑州悦韵房地产开发有限公司    | 10,000  | 郑州市  | 郑州市  | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.24 | 设立   |
| 郑州新城创恒房地产开发有限公司  | 1,050   | 郑州市  | 郑州市  | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.24 | 设立   |
| 郑州舜杰新城房地产开发有限公司  | 100,000 | 郑州市  | 郑州市  | 房地产开发  | 人民币 |       | 90.39 | 设立   |
| 郑州隆城吾悦房地产开发有限公司  | 15,000  | 郑州市  | 郑州市  | 房地产开发  | 人民币 |       | 50.50 | 设立   |
| 荥阳新城吾悦商业管理有限公司   | 100     | 郑州市  | 郑州市  | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立   |
| 郑州恒翰房地产开发有限公司    | 100     | 郑州市  | 郑州市  | 房地产开发  | 人民币 |       | 95.24 | 设立   |
| 郑州新城恒博商业经营管理有限公司 | 1,000   | 郑州市  | 郑州市  | 商业经营管理 | 人民币 |       | 99.01 | 设立   |
| 郑州舜杰吾悦房地产开发有限公司  | 55,000  | 郑州市  | 郑州市  | 房地产开发  | 人民币 |       | 90.39 | 设立   |
| 中爱集团有限公司         | 9       | 中国香港 | 中国香港 | 投资公司   | 港币  |       | 99.01 | 资产购买 |
| 香港万彰发展有限公司       |         | 中国香港 | 中国香港 | 投资公司   | 港币  |       | 99.01 | 设立   |
| 香港万茂发展有限公司       |         | 中国香港 | 中国香港 | 投资公司   | 港币  |       | 99.01 | 设立   |

|            |     |      |      |       |    |        |       |            |
|------------|-----|------|------|-------|----|--------|-------|------------|
| 香港创坤发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 投资公司  | 港币 |        | 99.01 | 设立         |
| 香港创嵘发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 投资公司  | 港币 |        | 99.01 | 设立         |
| 香港创泽发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 投资公司  | 港币 |        | 99.01 | 设立         |
| 香港创贤发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 投资公司  | 港币 |        | 99.01 | 设立         |
| 香港创锦发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 投资公司  | 港币 |        | 99.01 | 设立         |
| 香港创隆发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 投资公司  | 港币 |        | 98.02 | 同一控制下的企业合并 |
| 香港卓盛发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 投资公司  | 港币 |        | 98.02 | 同一控制下的企业合并 |
| 香港吾悦发展有限公司 | 913 | 中国香港 | 中国香港 | 投资公司  | 港币 |        | 99.01 | 设立         |
| 香港恒启发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 投资公司  | 港币 |        | 99.01 | 设立         |
| 香港恒宇发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 投资公司  | 港币 |        | 98.02 | 同一控制下的企业合并 |
| 香港恒芃发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 投资公司  | 港币 |        | 99.01 | 设立         |
| 香港恒轩发展有限公司 | 91  | 中国香港 | 中国香港 | 投资公司  | 港币 |        | 74.26 | 同一控制下的企业合并 |
| 香港悦崧发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 房地产开发 | 港币 |        | 99.01 | 设立         |
| 香港悦庭发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 房地产开发 | 港币 |        | 99.01 | 设立         |
| 香港悦弘发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 房地产开发 | 港币 |        | 99.01 | 设立         |
| 香港悦昊发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 房地产开发 | 港币 |        | 99.01 | 设立         |
| 香港悦睿发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 房地产开发 | 港币 |        | 99.01 | 设立         |
| 香港悦翰发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 房地产开发 | 港币 |        | 99.01 | 设立         |
| 香港悦臻发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 房地产开发 | 港币 |        | 99.01 | 设立         |
| 香港悦辰发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 房地产开发 | 港币 |        | 99.01 | 设立         |
| 香港悦铭发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 房地产开发 | 港币 |        | 99.01 | 设立         |
| 香港悦麒发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 房地产开发 | 港币 |        | 99.01 | 设立         |
| 香港景盛发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 投资公司  | 港币 |        | 99.01 | 资产购买       |
| 香港柏瑞发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 投资公司  | 港币 |        | 99.01 | 设立         |
| 香港柏翰发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 投资公司  | 港币 |        | 99.01 | 设立         |
| 香港柏轩发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 投资公司  | 港币 |        | 99.01 | 设立         |
| 香港汇盛发展有限公司 | 913 | 中国香港 | 中国香港 | 投资公司  | 港币 | 100.00 |       | 设立         |
| 香港泽盛发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 投资公司  | 港币 |        | 99.01 | 设立         |
| 香港瑞盛发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 投资公司  | 港币 |        | 99.01 | 设立         |
| 香港益盛发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 投资公司  | 港币 |        | 98.02 | 同一控制下的企业合并 |
| 香港禧盛发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 投资公司  | 港币 |        | 99.01 | 设立         |
| 香港誉盛发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 投资公司  | 港币 |        | 99.01 | 设立         |
| 香港隆盛发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 投资公司  | 港币 |        | 99.01 | 设立         |
| 香港鼎佳发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 投资公司  | 港币 |        | 99.01 | 设立         |
| 香港鼎泓发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 投资公司  | 港币 |        | 99.01 | 设立         |
| 香港鼎盛发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 投资公司  | 港币 |        | 98.02 | 同一控制下的企业合并 |
| 香港鼎睿发展有限公司 |     | 中国香港 | 中国香港 | 投资公司  | 港币 |        | 99.01 | 设立         |

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

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

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

- ① 本集团对该等公司的持股比例虽然小于或等于 50%，但根据合作协议、章程及其他相关法律文件，本公司对该等公司拥有控制权。

其他说明：

- ② 除本报表所披露的抵押或质押资产外，本集团不存在其他使用集团资产或清偿集团负债方面的重大限制。

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

| 项 目                  | 2024年度 | 2023年度 |
|----------------------|--------|--------|
| 滨州新城鸿睿房地产开发有限公司股权    | 100%   | 100%   |
| 常州新城鸿兴商业经营管理有限公司股权   | 100%   | 100%   |
| 成都鸿嘉商业管理有限公司股权       | 100%   | 100%   |
| 东营新城鸿熠房地产开发有限公司股权    | 100%   | 100%   |
| 贵州新城鸿裕房地产开发有限公司股权    | 100%   | 100%   |
| 桂林新城鸿晟商业管理有限公司股权     | 100%   | 100%   |
| 海口新城万博房产经营管理有限公司股权   | 100%   | 100%   |
| 晋江万博商业管理有限公司股权       | 100%   | 100%   |
| 昆明安宁新城鸿晟房地产开发有限公司股权  | 100%   | 100%   |
| 昆明悦宸房地产开发有限公司股权      | 100%   | 100%   |
| 南京新城恒盛商业经营管理有限公司股权   | 100%   | 100%   |
| 南京新城亿博房地产开发有限公司股权    | 100%   | 100%   |
| 南京悦盛吾悦商业管理有限公司股权     | 100%   | 100%   |
| 宁波吾悦商业经营管理有限公司股权     | 100%   | 100%   |
| 钦州鸿悦商业管理有限公司股权       | 100%   | 100%   |
| 上海迪裕商业经营管理有限公司股权     | 100%   | 100%   |
| 上海新城创域房地产有限公司股权      | 100%   | 100%   |
| 沈阳旭盛经营管理有限公司股权       | 100%   | 100%   |
| 石家庄新城鸿泽房地产开发有限公司股权   | 100%   | 100%   |
| 苏州聿盛房地产开发有限公司股权      | 100%   | 100%   |
| 天津鸿悦商业管理有限公司股权       | 100%   | 100%   |
| 天津新城恒晟房地产开发有限公司股权    | 100%   | 100%   |
| 张家港新城恒泰房地产开发有限公司股权   | 100%   | 100%   |
| 漳州恒煜房地产开发有限公司股权      | 100%   | 100%   |
| 重庆鸿素房地产开发有限公司股权      | 100%   | 100%   |
| 安阳新城鸿麒房地产开发有限公司股权    | 100%   | 100%   |
| 常州吾悦国际广场商业管理有限公司股权   | 100%   | 100%   |
| 常州新城万盛商业管理有限公司股权     | 100%   | 100%   |
| 广州鼎鸿房地产有限公司股权        | 100%   | 100%   |
| 江苏心颐荟健康产业有限公司股权      | 100%   | 100%   |
| 荆州新城恒勋商业运营管理有限公司股权   | 100%   | 100%   |
| 如皋创隽房地产经营有限公司股权      | 100%   | 100%   |
| 如皋新城吾悦商业管理有限公司股权     | 100%   | 100%   |
| 温州新城恒泽商业房产经营管理有限公司股权 | 100%   | 100%   |
| 淄博新城鸿拓房地产开发有限公司股权    | 100%   | 100%   |
| 丹阳万博商业经营管理有限公司股权     | 100%   | 0%     |
| 常州金坛万博房产经营管理有限公司股权   | 100%   | 0%     |
| 淮南新城吾悦商业管理有限公司股权     | 100%   | 0%     |
| 济宁新城恒达商业经营管理有限公司股权   | 100%   | 0%     |

|                        |      |      |
|------------------------|------|------|
| 昆山新城创宏房地产有限公司股权        | 100% | 0%   |
| 兰州新城顺弘商业管理有限公司股权       | 100% | 0%   |
| 南宁悦泽房地产开发有限公司股权        | 100% | 0%   |
| 平潭鸿新房地产开发有限公司股权        | 100% | 0%   |
| 瑞安市悦博房地产开发有限公司股权       | 100% | 0%   |
| 随州恒锐房产经营有限公司股权         | 100% | 0%   |
| 天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司股权 | 100% | 0%   |
| 长春鸿承商业综合体经营管理有限公司股权    | 100% | 0%   |
| 长沙鸿拓商业经营管理有限责任公司股权     | 100% | 0%   |
| 长沙悦顺商业经营管理有限公司股权       | 100% | 0%   |
| 肇庆亿博房地产开发有限公司股权        | 100% | 0%   |
| 东台市新城恒荣房产经营管理有限公司股权    | 100% | 0%   |
| 淮安新城鸿盛房产经营管理有限公司股权     | 100% | 0%   |
| 南昌创宏商业经营有限公司股权         | 100% | 0%   |
| 兴化新城恒昇商业运营管理有限公司股权     | 100% | 0%   |
| 遵义新城恒昇商业经营管理有限公司股权     | 100% | 0%   |
| 南昌悦隆房地产开发有限公司股权        | 100% | 0%   |
| 安庆新城悦盛房产经营管理有限公司股权     | 100% | 0%   |
| 西安新城鸿晟房产经营管理有限公司股权     | 100% | 0%   |
| 连云港鸿基房产经营管理有限公司股权      | 100% | 0%   |
| 昆明新城悦安房地产发展有限公司股权      | 100% | 0%   |
| 上饶市亿轩房产经营管理有限公司股权      | 99%  | 0%   |
| 南通恒宇房地产开发有限公司股权        | 81%  | 81%  |
| 泰安恒泰商业经营管理有限公司股权       | 81%  | 81%  |
| 惠州俊安实业有限公司股权           | 80%  | 0%   |
| 广州恒耀企业管理有限公司股权         | 51%  | 51%  |
| 丰县新城鸿悦房地产开发有限公司股权      | 0%   | 100% |
| 鸿昊（南通）教育科技有限公司股权       | 0%   | 100% |
| 南昌县鸿慈房地产开发有限公司股权       | 0%   | 100% |
| 南京新城鸿昱房地产开发有限公司股权      | 0%   | 100% |
| 南通恒耀房地产开发有限公司股权        | 0%   | 100% |
| 商丘恒泽房地产开发有限公司股权        | 0%   | 100% |
| 太原新城鸿悦房地产开发有限公司股权      | 0%   | 100% |
| 唐山恒拓房地产开发有限公司股权        | 0%   | 100% |
| 唐山新城丰荣房地产开发有限公司股权      | 0%   | 100% |
| 天津市新城万博房地产开发有限公司股权     | 0%   | 100% |
| 天津新城宏顺房地产开发有限公司股权      | 0%   | 100% |
| 温州凯诚置业有限公司股权           | 0%   | 100% |
| 盐城新城恒鸿房地产开发有限公司股权      | 0%   | 100% |
| 盐城新城亿盛房地产开发有限公司股权      | 0%   | 100% |
| 长沙鸿耀房地产开发有限公司股权        | 0%   | 100% |
| 郑州舜杰新城房地产开发有限公司股权      | 0%   | 100% |
| 太原新城凯拓房地产开发有限公司股权      | 0%   | 100% |
| 泰兴市乾元房地产开发有限公司股权       | 0%   | 100% |
| 溧阳新城鸿悦房产经营管理有限公司股权     | 0%   | 70%  |
| 青岛特成房地产开发有限公司股权        | 0%   | 70%  |

(2) 重要的非全资子公司

☐适用 ☒不适用

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

☐适用 ☒不适用

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

☐适用 ☒不适用

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

合并范围的变更

2、非同一控制下企业合并

☒适用 ☐不适用

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并交易

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 被购买方名称           | 股权取得时点           | 股权取得成本      | 股权取得比例(%) | 股权取得方式 | 购买日              | 购买日的确定依据 | 购买日至期末被购买方的收入 | 购买日至期末被购买方的净利润 | 购买日至期末被购买方的现金流量 |
|------------------|------------------|-------------|-----------|--------|------------------|----------|---------------|----------------|-----------------|
| 苏州悦锴互联网信息服务有限公司  | 2024 年 1 月 4 日   |             | 100.00    | 股权收购   | 2024 年 1 月 4 日   | 取得控制权    |               | -1,450         | -1,933          |
| 苏州欣福博互联网电子商务有限公司 | 2024 年 1 月 3 日   |             | 100.00    | 股权收购   | 2024 年 1 月 3 日   | 取得控制权    |               | -644           | -672            |
| 上饶鸿瑄房地产开发有限公司    | 2024 年 12 月 26 日 | 100,697,103 | 34.00     | 股权收购   | 2024 年 12 月 26 日 | 取得控制权    |               |                |                 |
| 唐山郡成房地产开发有限公司    | 2024 年 11 月 27 日 |             | 30.00     | 股权收购   | 2024 年 11 月 27 日 | 取得控制权    | 18,226,283    | 4,541,052      | -7,816          |
| 上海松铭房地产开发有限公司    | 2024 年 4 月 10 日  | 14,372,000  | 72.00     | 股权收购   | 2024 年 4 月 10 日  | 取得控制权    |               | -138           | -2,986,184      |
| 南京新城广阅房地产有限公司    | 2024 年 5 月 22 日  | 23,866,907  | 69.00     | 股权收购   | 2024 年 5 月 22 日  | 取得控制权    |               | 5,204,340      | -337,949        |

(2) 合并成本及商誉

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 合并成本                  | 合 计         |
|-----------------------|-------------|
| --现金                  |             |
| --非现金资产的公允价值          |             |
| --发行或承担的债务的公允价值       | 138,936,010 |
| --发行的权益性证券的公允价值       |             |
| --或有对价的公允价值           |             |
| --购买日之前持有的股权于购买日的公允价值 | 574,178,942 |
| --其他                  |             |
| 合并成本合计                | 713,114,952 |
| 减：取得的可辨认净资产公允价值份额     | 722,742,712 |
| 加：合联营转子公司产生的投资收益      | 9,627,760   |

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| 商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额 |  |
|-----------------------------|--|

合并成本公允价值的确定方法：  
☐适用 ☒不适用

业绩承诺的完成情况：  
☐适用 ☒不适用

大额商誉形成的主要原因：  
☐适用 ☒不适用

其他说明：  
本年度本集团收购若干项目开发公司，本集团认为收购的项目公司均不重大。

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债  
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

☐适用 ☒不适用

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

☐适用 ☒不适用

(6) 其他说明

☐适用 ☒不适用

同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

反向购买

☐适用 ☒不适用

3、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 子公司名称               | 丧失控制权<br>的时点       | 丧失控制权<br>时点的处置<br>价款 | 丧失控制权<br>时点的<br>处置比例<br>(%) | 丧失控制权<br>时点的<br>处置方式 | 丧失控制权<br>时点的<br>判断依据 | 处置价款与处置投资<br>对应的合并财务报表<br>层面享有该子公司<br>净资产份额的<br>差额 | 丧失控制权<br>之日剩<br>余股权的<br>比例<br>(%) | 丧失控制权之<br>日合并财务报<br>表层面剩余股<br>权的账面价值 | 丧失控制权<br>之日合并财<br>务报表层面<br>剩余股权的<br>公允价值 | 按照公允<br>价值重新<br>计量剩余<br>股权产生<br>的利得或<br>损失 | 丧失控制权之<br>日合并财务报<br>表层面剩余股<br>权公允价值的<br>确定方法及主<br>要假设 | 与原子公司股<br>权投资相关的<br>其他综合收益<br>转入投资损益<br>或留存收益的<br>金额 |
|---------------------|--------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 涟水新城顺欣房地<br>产开发有限公司 | 2024 年 1<br>月 31 日 | 231,983,751          | 100.00                      | 出售                   | 完成股权<br>转让           | 7,320,665                                          | 0.00                              |                                      |                                          |                                            |                                                       |                                                      |
| 安庆峰汇茂业商业<br>管理有限公司  | 2024 年 9<br>月 4 日  | 1,000,000            | 100.00                      | 出售                   | 完成股权<br>转让           | 14,298,930                                         | 0.00                              |                                      |                                          |                                            |                                                       |                                                      |
| 大连胜世商业管理<br>有限公司    | 2024 年 9<br>月 26 日 | 1,000,000            | 100.00                      | 出售                   | 完成股权<br>转让           | -823,482                                           | 0.00                              |                                      |                                          |                                            |                                                       |                                                      |
| 南通恒耀房地产开<br>发有限公司   | 2024 年 8<br>月 9 日  | 531,956,649          | 42.17                       | 减资退出                 | 完成减资<br>退出           | 1,576,161                                          | 8.83                              | 54,213,535                           | 54,213,535                               |                                            |                                                       |                                                      |

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

其他说明：

☐适用 ☒不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

**4、其他原因的合并范围变动**

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

√适用 □不适用

**(1) 本期新设子公司情况**

单位：元 币种：人民币

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

**(2) 本期注销子公司情况**

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

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

其他  
☐适用 ☒不适用

5、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易  
☐适用 ☒不适用

6、 在合营企业或联营企业中的权益  
☒适用 ☐不适用

(1) 重要的合营企业或联营企业  
☐适用 ☒不适用  
本集团综合考虑合营企业和联营企业是否为上市公司、其账面价值占本集团合并总资产的比例，确定重要的合营企业和联营企业。本集团于 2024 年度及 2023 年度无重要合营企业或联营企业。

(2) 重要合营企业的主要财务信息  
☐适用 ☒不适用

(3) 重要联营企业的主要财务信息  
☐适用 ☒不适用

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息  
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

|                 | 期末余额/ 本期发生额    | 期初余额/ 上期发生额    |
|-----------------|----------------|----------------|
| 合营企业：           |                |                |
| 投资账面价值合计        | 10,621,399,819 | 11,962,325,170 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 |                |                |
| --净利润           | -307,929,554   | 863,016,052    |
| --其他综合收益        |                |                |
| --综合收益总额        | -307,929,554   | 863,016,052    |

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

其他说明：

净利润和其他综合收益均已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的调整影响。

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

☐适用 ☒不适用

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

☐适用 ☒不适用

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

☐适用 ☒不适用

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

☐适用 ☒不适用

7、重要的共同经营

☐适用 ☒不适用

8、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

☐适用 ☒不适用

9、其他

☐适用 ☒不适用

八、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☐适用 ☒不适用

3、 计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 类型    | 本期发生额      | 上期发生额       |
|-------|------------|-------------|
| 与收益相关 | 61,169,707 | 131,302,537 |
| 合计    | 61,169,707 | 131,302,537 |

九、与金融工具相关的风险

金融工具的风险

√适用 □不适用

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

1、 风险管理目标和政策

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

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

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

(1) 信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本集团产生财务损失的风险。

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

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

对于应收票据、应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

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

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

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

(2) 流动性风险

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

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

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

单位：元 币种：人民币

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

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

单位：元 币种：人民币

| 项 目            | 期末余额            |                |                |                |                 |
|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
|                | 一年以内            | 一年至两年          | 两年至五年          | 五年以上           | 合 计             |
| 金融负债：          |                 |                |                |                |                 |
| 短期借款           | 1,322,063,033   |                |                |                | 1,322,063,033   |
| 应付款项           | 86,441,163,431  |                |                |                | 86,441,163,431  |
| 一年内到期的非流动负债    | 19,992,663,017  |                |                |                | 19,992,663,017  |
| 其他流动负债（不含递延收益） | 820,289,383     |                |                |                | 820,289,383     |
| 长期借款           | 1,559,328,678   | 6,905,981,524  | 10,110,404,565 | 13,431,719,664 | 32,007,434,431  |
| 应付债券           | 598,205,744     | 6,270,959,420  | 6,373,905,330  | 2,675,854,178  | 15,918,924,672  |
| 租赁负债           |                 | 98,723,711     | 397,489,090    | 1,669,143,733  | 2,165,356,534   |
| 长期应付款          | 550,272,953     | 7,184,514,438  |                |                | 7,734,787,391   |
| 对外提供的担保        | 427,056,000     | 567,673,400    | 1,938,995,571  | 208,250,000    | 3,141,974,971   |
| 金融负债和或有负债合计    | 111,711,042,239 | 21,027,852,493 | 18,820,794,556 | 17,984,967,575 | 169,544,656,863 |

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

已签订的担保合同最大担保金额并不代表即将支付的金额。

### （3）市场风险

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

#### 利率风险

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

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

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

本集团持有的计息金融工具如下：

单位：元 币种：人民币

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

期末，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本集团的净利润及股东权益将减少或增加约 78,280,948 元(2023 年度：85,305,313 元)。

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

汇率风险

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

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元）依然存在外汇风险。

期末，本集团持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

单位：元

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

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

期末，对于本集团各类美元金融资产和美元金融负债，如果人民币对美元升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本集团 2024 年度的净利润及股东权益将会增加或减少 442,486,940 元(2023 年度：增加或减少 672,536,363 元)。

2、套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

☐适用 ☒不适用

其他说明：  
☐适用 ☒不适用

(3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计  
☐适用 ☒不适用

其他说明：  
☐适用 ☒不适用

3、 金融资产转移

(1) 转移方式分类  
☐适用 ☒不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产  
☐适用 ☒不适用

(3) 继续涉入的转移金融资产  
☐适用 ☒不适用

其他说明：  
☐适用 ☒不适用

十、公允价值的披露

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

(1) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值  
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                          | 期末公允价值     |            |                 |                 |
|-----------------------------|------------|------------|-----------------|-----------------|
|                             | 第一层次公允价值计量 | 第二层次公允价值计量 | 第三层次公允价值计量      | 合计              |
| 一、持续的公允价值计量                 |            |            |                 |                 |
| （一）交易性金融资产                  |            | 25,640,000 |                 | 25,640,000      |
| 1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产    |            | 25,640,000 |                 | 25,640,000      |
| （1）债务工具投资                   |            |            |                 |                 |
| （2）权益工具投资                   |            |            |                 |                 |
| （3）衍生金融资产                   |            |            |                 |                 |
| 2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |            |            |                 |                 |
| （1）债务工具投资                   |            |            |                 |                 |
| （2）权益工具投资                   |            |            |                 |                 |
| （二）其他债权投资                   |            |            |                 |                 |
| （三）其他权益工具投资                 |            |            |                 |                 |
| （四）投资性房地产                   |            |            | 121,429,000,000 | 121,429,000,000 |
| 1. 出租用的土地使用权                |            |            |                 |                 |

|                             |  |            |                 |                 |
|-----------------------------|--|------------|-----------------|-----------------|
| 2. 出租的建筑物                   |  |            |                 |                 |
| 3. 持有并准备增值后转让的土地使用权         |  |            |                 |                 |
| 4. 已完工的物业                   |  |            | 118,313,000,000 | 118,313,000,000 |
| 5. 开发中的物业                   |  |            | 3,116,000,000   | 3,116,000,000   |
| （五）生物资产                     |  |            |                 |                 |
| 1. 消耗性生物资产                  |  |            |                 |                 |
| 2. 生产性生物资产                  |  |            |                 |                 |
| （六）其他非流动金融资产                |  |            |                 |                 |
| 1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产   |  |            | 50,000,000      | 50,000,000      |
| 持续以公允价值计量的资产总额              |  | 25,640,000 | 121,479,000,000 | 121,504,640,000 |
| （六）交易性金融负债                  |  |            |                 |                 |
| 1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债    |  |            |                 |                 |
| 其中：发行的交易性债券                 |  |            |                 |                 |
| 衍生金融负债                      |  |            |                 |                 |
| 其他                          |  |            |                 |                 |
| 2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债 |  |            |                 |                 |
| 持续以公允价值计量的负债总额              |  |            |                 |                 |
| 二、非持续的公允价值计量                |  |            |                 |                 |
| （一）持有待售资产                   |  |            |                 |                 |
| 非持续以公允价值计量的资产总额             |  |            |                 |                 |
| 非持续以公允价值计量的负债总额             |  |            |                 |                 |

(2) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

☐适用 ☒不适用

(3) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

☐适用 ☒不适用

(4) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

☒适用 ☐不适用

第三层次公允价值计量中使用的重要的不可观察输入值的量化信息

单位：元 币种：人民币

| 内 容                    | 期末公允价值          | 估值技术  | 不可观察输入值               | 范围<br>(加权平均值)               |
|------------------------|-----------------|-------|-----------------------|-----------------------------|
| 其他非流动金融资产：             |                 |       |                       |                             |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 50,000,000      | 市场法   | 市净率                   | 0.7370 ~ 1.4635             |
| 投资性房地产：                |                 |       |                       |                             |
| 已完工的物业                 | 118,313,000,000 | 收益法   | 租期收益率                 | 4.0% ~ 6.5%                 |
|                        |                 |       | 复归收益率                 | 4.5% ~ 7.0%                 |
|                        |                 |       | 复归收益率                 | 6.0% ~ 6.5%                 |
| 开发中的物业                 | 3,116,000,000   | 假设开发法 | 至完工的预计建设成本            | 85,274,400 元至 479,789,293 元 |
|                        |                 |       | 持有及开发物业至完工所需的开发商预计利润率 | 2.0% ~ 15.0%                |

(5) 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

√适用 □不适用

归入公允价值层级第三层次的公允价值计量的调节表

单位：元 币种：人民币

| 项 目<br>(本期金额)          | 期初余额            | 转入第三层次 | 本年增加/(减少)      | 转出第三层次 | 本年处置 | 当期利得或损失总额   |          | 购买、发行、出售和<br>结算 |    |    |    | 期末余额            | 对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动 |
|------------------------|-----------------|--------|----------------|--------|------|-------------|----------|-----------------|----|----|----|-----------------|---------------------------------|
|                        |                 |        |                |        |      | 计入损益        | 计入其他综合收益 | 购入              | 发行 | 出售 | 结算 |                 |                                 |
| 交易性金融资产：               |                 |        |                |        |      |             |          |                 |    |    |    |                 |                                 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |                 |        |                |        |      |             |          |                 |    |    |    |                 |                                 |
| 其他非流动金融资产：             |                 |        |                |        |      |             |          |                 |    |    |    |                 |                                 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 50,000,000      |        |                |        |      |             |          |                 |    |    |    | 50,000,000      |                                 |
| 投资性房地产：                |                 |        |                |        |      |             |          |                 |    |    |    |                 |                                 |
| 已完工的物业                 | 113,047,000,000 |        | 5,134,087,376  |        |      | 131,912,624 |          |                 |    |    |    | 118,313,000,000 | 131,912,624                     |
| 开发中的物业                 | 6,469,000,000   |        | -3,291,809,678 |        |      | -61,190,322 |          |                 |    |    |    | 3,116,000,000   | -61,190,322                     |
| 合 计                    | 119,566,000,000 |        | 1,842,277,698  |        |      | 70,722,302  |          |                 |    |    |    | 121,479,000,000 | 70,722,302                      |

续：

| 项 目<br>(上期金额)          | 期初余额            | 转入第三层次     | 本年增加/(减少)      | 转出第三层次 | 本年处置        | 当期利得或损失总额    |          | 购买、发行、出售和<br>结算 |    |    |    | 期末余额            | 对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动 |
|------------------------|-----------------|------------|----------------|--------|-------------|--------------|----------|-----------------|----|----|----|-----------------|---------------------------------|
|                        |                 |            |                |        |             | 计入损益         | 计入其他综合收益 | 购入              | 发行 | 出售 | 结算 |                 |                                 |
| 交易性金融资产：               |                 |            |                |        |             |              |          |                 |    |    |    |                 |                                 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |                 | 95,200,000 | -95,200,000    |        |             |              |          |                 |    |    |    |                 |                                 |
| 其他非流动金融资产：             |                 |            |                |        |             |              |          |                 |    |    |    |                 |                                 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 113,992,449     |            |                |        | -32,384,489 | -31,607,960  |          |                 |    |    |    | 50,000,000      |                                 |
| 投资性房地产：                |                 |            |                |        |             |              |          |                 |    |    |    |                 |                                 |
| 已完工的物业                 | 103,347,600,000 |            | 9,824,505,074  |        |             | -125,105,074 |          |                 |    |    |    | 113,047,000,000 | -125,105,074                    |
| 开发中的物业                 | 12,579,000,000  |            | -6,299,084,038 |        |             | 189,084,038  |          |                 |    |    |    | 6,469,000,000   | 189,084,038                     |
| 合 计                    | 116,040,592,449 | 95,200,000 | 3,430,221,036  |        | -32,384,489 | 32,371,004   |          |                 |    |    |    | 119,566,000,000 | 63,978,964                      |

(6) 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策  
☐适用 ☒不适用

(7) 本期内发生的估值技术变更及变更原因  
☐适用 ☒不适用

(8) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况  
☒适用 ☐不适用

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收款项、短期借款、应付款项、租赁负债、长期借款、应付债券和长期应付款等，其中，美元债的账面价值与公允价值列示如下，其他账面价值与公允价值差异均很小。

单位：元 币种：人民币

| 项 目<br>(期末余额)   | 账面价值          | 第一层次公允<br>价值计量 | 第二层次<br>公允价值<br>计量 | 第三层次<br>公允价值<br>计量 | 合计            |
|-----------------|---------------|----------------|--------------------|--------------------|---------------|
| 2020 年美元债-吾悦十二期 | 2,894,714,261 | 2,392,263,578  |                    |                    | 2,392,263,578 |
| 2020 年美元债-吾悦十三期 | 2,151,411,640 | 1,940,868,000  |                    |                    | 1,940,868,000 |

(续)

| 项 目<br>(上年年末余额) | 账面价值          | 第一层次公允<br>价值计量 | 第二层次<br>公允价值<br>计量 | 第三层次<br>公允价值<br>计量 | 合计            |
|-----------------|---------------|----------------|--------------------|--------------------|---------------|
| 2020 年美元债-吾悦十一期 | 3,180,907,732 | 1,271,125,086  |                    |                    | 1,271,125,086 |
| 2020 年美元债-吾悦十二期 | 2,845,451,035 | 728,171,820    |                    |                    | 728,171,820   |
| 2020 年美元债-吾悦十三期 | 2,113,469,976 | 619,275,875    |                    |                    | 619,275,875   |
| 2023 年美元债-吾悦十六期 | 708,270,000   | 499,330,350    |                    |                    | 499,330,350   |

(9) 其他  
☐适用 ☒不适用

十一、关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况  
☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

| 母公司名称      | 注册地    | 业务性质       | 注册资本   | 母公司对本企业的<br>持股比例(%) | 母公司对本企业的<br>表决权比例(%) |
|------------|--------|------------|--------|---------------------|----------------------|
| 富域发展集团有限公司 | 江苏省常州市 | 房产投资、开发、销售 | 30,180 | 61.09               | 61.09                |

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

本企业的母公司情况的说明

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

报告期内，母公司注册资本变化如下：

单位：元 币种：人民币

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

本企业最终控制方是王振华先生。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

附注七、1。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

附注七、6。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

其他说明：

☐适用 ☒不适用

#### 4、其他关联方情况

☒适用 ☐不适用

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

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

|                    |            |
|--------------------|------------|
| 吾盛（新沂）光伏能源有限公司     | 联营公司的子公司   |
| 钦州吾盛新能源科技有限公司      | 联营公司的子公司   |
| 吾盛（义乌）新能源科技有限公司    | 联营公司的子公司   |
| 淮北吾盛新能源科技有限公司      | 联营公司的子公司   |
| 吾盛（泰安）新能源科技有限公司    | 联营公司的子公司   |
| 宝鸡津北源新能源科技有限公司     | 联营公司的子公司   |
| 吾盛（嘉兴桐乡）新能源科技有限公司  | 联营公司的子公司   |
| 吾盛（重庆）新能源科技有限公司    | 联营公司的子公司   |
| 吾盛（嵊州）新能源科技有限公司    | 联营公司的子公司   |
| 延安吾盛新能源科技有限公司      | 联营公司的子公司   |
| 高邮吾盛光伏能源有限公司       | 联营公司的子公司   |
| 贵港吾盛新能源科技有限公司      | 联营公司的子公司   |
| 吾盛（泰州）新能源科技有限公司    | 联营公司的子公司   |
| 宿州吾盛新能源科技有限公司      | 联营公司的子公司   |
| 吾盛（肇庆四会）新能源科技有限公司  | 联营公司的子公司   |
| 汉中承里北能源科技有限公司      | 联营公司的子公司   |
| 六安吾盛新能源科技有限公司      | 联营公司的子公司   |
| 温州新城鸿宇房地产开发有限公司    | 联营公司的子公司   |
| 温岭新城恒悦房地产开发有限公司    | 联营公司的子公司   |
| 保定市爱之沙房地产开发有限公司    | 联营公司的子公司   |
| 宁波荣慈置业有限公司         | 联营公司的子公司   |
| 来安金弘新房地产有限公司       | 联营公司的子公司   |
| 太仓鸿郡房地产开发有限公司      | 联营公司的子公司   |
| 淮安市安良房地产开发有限公司     | 联营公司的子公司   |
| 北京景西房地产开发有限公司      | 联营公司的子公司   |
| 乐清昌悦置业有限公司         | 联营公司的子公司   |
| 镇江威信模块建筑有限公司       | 联营公司之子公司   |
| 天津和益住房租赁服务有限公司     | 联营公司的子公司   |
| 嘉兴稳信佰创信息咨询服务服务有限公司 | 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                                            |
| 蚌埠新城多奇妙儿童娱乐有限公司      | 受同一最终控制方控制                                            |
| 上海新橙家零壹企业管理有限公司      | 受同一最终控制方控制                                            |
| 常州新北新橙家企业管理服务有限公司    | 受同一最终控制方控制                                            |
| 常州新橙家贰捌企业管理有限公司      | 受同一最终控制方控制                                            |
| 常州新橙家贰伍企业管理有限公司      | 受同一最终控制方控制                                            |
| 常州新橙家贰零企业管理有限公司      | 受同一最终控制方控制                                            |
| 常州新橙家壹捌企业管理有限公司      | 受同一最终控制方控制                                            |
| 常州新橙家贰贰企业管理有限公司      | 受同一最终控制方控制                                            |
| 常州新橙家壹柒企业管理有限公司      | 受同一最终控制方控制                                            |
| 常州新橙家贰壹企业管理有限公司      | 受同一最终控制方控制                                            |
| 常州新橙家壹玖企业管理有限公司      | 受同一最终控制方控制                                            |
| 常州新橙家贰肆企业管理有限公司      | 受同一最终控制方控制                                            |
| 常州新橙家贰叁企业管理有限公司      | 受同一最终控制方控制                                            |
| 常州新橙家壹陆企业管理有限公司      | 受同一最终控制方控制                                            |
| 常州新橙家壹伍企业管理有限公司      | 受同一最终控制方控制                                            |
| 无锡新橙家零陆企业管理有限公司      | 受同一最终控制方控制                                            |
| 常州新橙家贰陆企业管理有限公司      | 受同一最终控制方控制                                            |
| 无锡新橙家零壹企业管理有限公司      | 受同一最终控制方控制                                            |
| 无锡新橙家零捌企业管理有限公司      | 受同一最终控制方控制                                            |
| 常州新橙家贰柒企业管理有限公司      | 受同一最终控制方控制                                            |
| 无锡新橙家零肆企业管理有限公司      | 受同一最终控制方控制                                            |
| 苏州新橙家零贰企业管理有限公司      | 受同一最终控制方控制                                            |
| 苏州新橙家零叁企业管理有限公司      | 受同一最终控制方控制                                            |
| 无锡新橙家零伍企业管理有限公司      | 受同一最终控制方控制                                            |
| 无锡新橙家零柒企业管理有限公司      | 受同一最终控制方控制                                            |
| 无锡新橙家零玖企业管理有限公司      | 受同一最终控制方控制                                            |
| 苏州百翔置业有限公司           | 2023 年 1 月 19 日之前为本集团合营企业                             |
| 云南通泽置业有限公司           | 2023 年 4 月 10 日之前为本集团联营企业<br>2023 年 4 月 10 日之后为本集团子公司 |
| 昆明新城亿崧房地产开发有限公司      | 2023 年 4 月 10 日之前为本集团合营企业<br>2023 年 4 月 10 日之后为本集团子公司 |
| 拉萨通富企业管理有限公司         | 2023 年 4 月 12 日之前为本集团合营企业                             |
| 嘉善恒睿企业管理合伙企业（有限合伙）   | 2023 年 6 月 5 日之前为本集团合营企业                              |
| 芜湖新中房置业有限责任公司        | 2023 年 8 月 29 日之前为本集团联营企业                             |
| 重庆鼎华隆房地产开发有限公司       | 2023 年 9 月 8 日之前为本集团合营企业                              |
| 江苏星轶影院管理有限公司         | 2023 年 11 月 21 日前为受同一最终控制方控制                          |
| 苏州凯雅盛房地产咨询有限公司       | 2023 年 12 月 4 日之前为本集团联营企业<br>2023 年 12 月 4 日之后为本集团子公司 |
| 苏州聿达德房地产咨询有限公司       | 2023 年 12 月 6 日之前为本集团联营企业<br>2023 年 12 月 6 日之后为本集团子公司 |
| 连云港尚悦兴房地产开发有限公司      | 2023 年 12 月 14 日之前为本集团合营企业                            |
| 上海恒固房地产开发有限公司        | 2023 年 12 月 18 日之前为本集团合营企业                            |

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

## 5、关联交易情况

### (1) 关联担保情况

#### ① 本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

#### 关联担保情况说明

√适用 □不适用

对于下列担保事项，本集团除提供前述保证外，还以本集团所持的合联营企业的股权（附注五、17）作为质押：

单位：元 币种：人民币

| 被质押方              | 质押金额        | 质押起始日      | 质押终止日      | 质押是否已经履行完毕 |
|-------------------|-------------|------------|------------|------------|
| 佛山锦宏置业有限公司        | 341,247,000 | 2023-1-16  | 2026-1-16  | 否          |
| 惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司  | 124,891,200 | 2021-7-20  | 2032-7-30  | 否          |
| 盐城濮东房地产开发有限公司     | 104,988,380 | 2021-12-15 | 2029-6-12  | 否          |
| 乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司 | 290,521,000 | 2024-8-14  | 2037-8-14  | 否          |
| 正鹏（广州）置业发展有限公司    | 442,024,000 | 2022-12-31 | 2025-12-31 | 否          |
| 温州新城恒裕房地产开发有限公司   | 256,647,100 | 2021-10-18 | 2029-4-17  | 否          |

## (2) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品/提供劳务情况表

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

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

|                   |        |         |            |
|-------------------|--------|---------|------------|
| 绍兴驭远置业有限公司        | 项目管理服务 | 140,062 | 456,149    |
| 长沙梦茂置业有限公司        | 项目管理服务 | 111,321 | 18,363     |
| 邳州锦道房地产开发有限公司     | 项目管理服务 | 107,777 |            |
| 邳州珍宝岛房地产有限公司      | 项目管理服务 | 83,424  |            |
| 常州亿泰房地产开发有限公司     | 项目管理服务 | 81,200  |            |
| 盐城鸿樾房地产开发有限公司     | 项目管理服务 | 50,129  | 37,284     |
| 苏州骁竣房地产开发有限公司     | 项目管理服务 | 49,057  |            |
| 南通招鑫置业有限公司        | 项目管理服务 | 44,931  | 1,621,713  |
| 盐城濮东房地产开发有限公司     | 项目管理服务 | 38,351  |            |
| 芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司  | 项目管理服务 | 30,754  | 30,750     |
| 常州恒旭房地产开发有限公司     | 项目管理服务 | 22,377  | 3,836,611  |
| 盐城鸿盛房地产开发有限公司     | 项目管理服务 | 19,179  | 534,086    |
| 淮安新美龙置业有限公司       | 项目管理服务 | 13,184  | 2,910,873  |
| 正鹏（广州）置业发展有限公司    | 项目管理服务 | 11,468  | 8,424      |
| 青岛慧鼎置业有限公司        | 项目管理服务 | 11,058  | 23,748     |
| 湖北悦龙苑房地产开发有限公司    | 项目管理服务 | 9,041   | 18,512     |
| 常熟中置房地产有限公司       | 项目管理服务 | 9,010   |            |
| 苏州正信置业发展有限公司      | 项目管理服务 | 6,839   |            |
| 嘉善尚湾房地产开发有限公司     | 项目管理服务 | 6,643   |            |
| 武汉恒烨房地产开发有限公司     | 项目管理服务 | 6,626   | 8,552      |
| 成都融辉桥宇置业有限公司      | 项目管理服务 | 5,814   |            |
| 莒县悦隽置业有限公司        | 项目管理服务 | 4,920   |            |
| 北京新城金郡房地产开发有限公司   | 项目管理服务 | 3,779   | 4,601      |
| 苏州盛玺房地产有限公司       | 项目管理服务 | 3,695   |            |
| 聊城新城鸿腾房地产开发有限公司   | 项目管理服务 | 3,628   | 6,908      |
| 金华新城亿佳房地产开发有限公司   | 项目管理服务 |         | 13,698,113 |
| 南京新劲联房地产开发有限公司    | 项目管理服务 |         | 11,896,226 |
| 太仓鸿郡房地产开发有限公司     | 项目管理服务 |         | 9,378,460  |
| 芜湖新中房置业有限责任公司     | 项目管理服务 |         | 6,642,779  |
| 淮安市安良房地产开发有限公司    | 项目管理服务 |         | 4,716,981  |
| 如皋市鸿璟房地产有限公司      | 项目管理服务 |         | 4,325,399  |
| 苏州丰雅房地产开发有限公司     | 项目管理服务 |         | 4,322,795  |
| 南京招锦弘新房地产开发有限公司   | 项目管理服务 |         | 4,160,377  |
| 常州凯拓房地产开发有限公司     | 项目管理服务 |         | 3,488,216  |
| 温岭新城恒祥房地产开发有限公司   | 项目管理服务 |         | 3,453,701  |
| 南京新城广闵房地产有限公司     | 项目管理服务 |         | 2,698,096  |
| 南京新保弘房地产有限公司      | 项目管理服务 |         | 2,463,781  |
| 温岭新城恒悦房地产开发有限公司   | 项目管理服务 |         | 2,171,107  |
| 北京悦创房地产开发有限公司     | 项目管理服务 |         | 1,873,868  |
| 唐山荣禄房地产开发有限公司     | 项目管理服务 |         | 1,508,280  |
| 南通市鼎熹置业有限公司       | 项目管理服务 |         | 1,405,794  |
| 苏州胜悦房地产开发有限公司     | 项目管理服务 |         | 1,132,075  |
| 南通市鸿茂房地产有限公司      | 项目管理服务 |         | 876,164    |
| 泰安新城鸿璟房地产开发有限公司   | 项目管理服务 |         | 844,865    |
| 漯河市鸿耀置业有限公司       | 项目管理服务 |         | 814,659    |
| 乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司 | 项目管理服务 |         | 778,957    |
| 苏州正冠房地产开发有限公司     | 项目管理服务 |         | 678,330    |
| 惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司  | 项目管理服务 |         | 552,537    |
| 上海嘉禹置业有限公司        | 项目管理服务 |         | 424,843    |

|                   |         |            |            |
|-------------------|---------|------------|------------|
| 南昌聚帆房地产开发有限公司     | 项目管理服务  |            | 403,747    |
| 如皋市恒昱房地产有限公司      | 项目管理服务  |            | 384,891    |
| 平湖恒璟房地产开发有限公司     | 项目管理服务  |            | 373,491    |
| 黄冈市碧达房地产开发有限公司    | 项目管理服务  |            | 232,493    |
| 天津金拓房地产开发有限公司     | 项目管理服务  |            | 148,724    |
| 镇江恒祥房地产开发有限公司     | 项目管理服务  |            | 126,946    |
| 温州新城亿博房地产开发有限公司   | 项目管理服务  |            | 125,472    |
| 合肥新城创域房地产有限公司     | 项目管理服务  |            | 50,377     |
| 温州新城恒裕房地产开发有限公司   | 项目管理服务  |            | 26,985     |
| 天津俊安房地产开发有限公司     | 项目管理服务  |            | 21,412     |
| 连云港恒盛置业有限公司       | 项目管理服务  |            | 9,769      |
| 阜阳中之环置业有限公司       | 项目管理服务  |            | 5,095      |
| 青岛慧泰置业有限公司        | 项目管理服务  |            | 4,572      |
| 青岛达铭房地产开发有限公司     | 项目管理服务  |            | 2,014      |
| 吾盛（上海）综合能源服务有限公司  | 设计及采购服务 | 40,450,092 |            |
| 成都兴青房地产开发有限公司     | 设计及采购服务 | 24,146,324 | 15,048,881 |
| 乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司 | 设计及采购服务 | 21,204,339 | 31,843,860 |
| 吾盛（上海）能源科技有限公司    | 设计及采购服务 | 19,468,503 |            |
| 佛山锦宏置业有限公司        | 设计及采购服务 | 16,470,666 | 29,420,066 |
| 烟台恒睿房地产开发有限公司     | 设计及采购服务 | 10,348,976 | 568,939    |
| 泰安新城鸿璟房地产开发有限公司   | 设计及采购服务 | 6,547,064  | 4,426,763  |
| 温州新城鸿宇房地产开发有限公司   | 设计及采购服务 | 6,348,135  | 30,241,667 |
| 正鹏（广州）置业发展有限公司    | 设计及采购服务 | 5,899,501  | 417,059    |
| 武汉恒烨房地产开发有限公司     | 设计及采购服务 | 5,315,870  | 6,826,873  |
| 惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司  | 设计及采购服务 | 4,242,250  | 5,445,936  |
| 日照亿昶房地产开发有限公司     | 设计及采购服务 | 3,709,545  | 6,650,387  |
| 乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司 | 设计及采购服务 | 3,329,056  | 7,704,674  |
| 温州新城亿博房地产开发有限公司   | 设计及采购服务 | 770,065    | 2,273,310  |
| 聊城铜锣湾房地产开发有限公司    | 设计及采购服务 | 411,704    | 4,154,613  |
| 盐城鸿盛房地产开发有限公司     | 设计及采购服务 | 38,400     | 35,075,227 |
| 西藏新城悦物业服务股份有限公司   | 设计及采购服务 | 26,887     |            |
| 泰安新城悦泰房地产开发有限公司   | 设计及采购服务 |            | 1,774,752  |
| 常州新城悦兴房地产开发有限公司   | 设计及采购服务 |            | 1,585,067  |
| 湖北悦龙苑房地产开发有限公司    | 设计及采购服务 |            | 1,313,652  |
| 南京新劲联房地产开发有限公司    | 设计及采购服务 |            | 1,159,770  |
| 南通恒泽房地产有限公司       | 设计及采购服务 |            | 887,829    |
| 温岭新城悦嘉房地产开发有限公司   | 设计及采购服务 |            | 824,247    |
| 台州锦昌置业有限公司        | 设计及采购服务 |            | 663,308    |
| 保定市爱之沙房地产开发有限公司   | 设计及采购服务 |            | 577,829    |
| 南宁招商汇泽房地产有限公司     | 设计及采购服务 |            | 501,242    |
| 平湖市卓耀房地产开发有限公司    | 设计及采购服务 |            | 461,771    |
| 常州恒旭房地产开发有限公司     | 设计及采购服务 |            | 458,283    |
| 淮安瑞悦房地产开发有限公司     | 设计及采购服务 |            | 456,223    |
| 扬州新城亿晟房地产开发有限公司   | 设计及采购服务 |            | 416,932    |
| 南京旭新天置业有限公司       | 设计及采购服务 |            | 391,401    |
| 镇江恒祥房地产开发有限公司     | 设计及采购服务 |            | 303,774    |
| 南通市鸿茂房地产有限公司      | 设计及采购服务 |            | 302,858    |
| 南京振新业房地产开发有限公司    | 设计及采购服务 |            | 281,256    |
| 嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司   | 设计及采购服务 |            | 195,579    |

|                  |         |  |         |
|------------------|---------|--|---------|
| 平湖恒璟房地产开发有限公司    | 设计及采购服务 |  | 190,728 |
| 苏州正冠房地产开发有限公司    | 设计及采购服务 |  | 178,774 |
| 太仓鸿郡房地产开发有限公司    | 设计及采购服务 |  | 173,097 |
| 苏州晟铭房地产开发有限公司    | 设计及采购服务 |  | 166,038 |
| 盐城濮东房地产开发有限公司    | 设计及采购服务 |  | 165,817 |
| 淮安新美龙置业有限公司      | 设计及采购服务 |  | 134,584 |
| 常州绿都房地产有限公司      | 设计及采购服务 |  | 130,755 |
| 保定市爱之山房地产开发有限公司  | 设计及采购服务 |  | 109,434 |
| 南京新振城房地产开发有限公司   | 设计及采购服务 |  | 99,846  |
| 苏州丰雅房地产开发有限公司    | 设计及采购服务 |  | 84,758  |
| 唐山郡成房地产开发有限公司    | 设计及采购服务 |  | 78,962  |
| 连云港尚悦兴房地产开发有限公司  | 设计及采购服务 |  | 77,170  |
| 宁波悦隆房地产开发有限公司    | 设计及采购服务 |  | 76,627  |
| 南昌聚帆房地产开发有限公司    | 设计及采购服务 |  | 59,334  |
| 温岭新城恒祥房地产开发有限公司  | 设计及采购服务 |  | 43,155  |
| 鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司 | 设计及采购服务 |  | 41,115  |
| 南京招锦弘新房地产开发有限公司  | 设计及采购服务 |  | 39,042  |

采购商品/接受劳务情况表

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

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

|                   |      |         |  |  |            |
|-------------------|------|---------|--|--|------------|
| 承盛（随州）新能源科技有限公司   | 接受劳务 | 520,340 |  |  |            |
| 温州吾盛光伏能源有限公司      | 接受劳务 | 478,726 |  |  |            |
| 吾盛（宿迁泗阳）新能源科技有限公司 | 接受劳务 | 478,482 |  |  |            |
| 吾盛（宁波镇海）光伏科技有限公司  | 接受劳务 | 457,203 |  |  |            |
| 铜陵吾盛新能源科技有限公司     | 接受劳务 | 455,823 |  |  |            |
| 仙居吾盛光伏能源有限公司      | 接受劳务 | 430,215 |  |  |            |
| 吾盛（襄阳）新能源科技有限公司   | 接受劳务 | 420,604 |  |  |            |
| 陕西承津吾盛新能源科技有限公司   | 接受劳务 | 408,717 |  |  |            |
| 吾盛（沧州）新能源科技有限公司   | 接受劳务 | 403,727 |  |  |            |
| 承盛（荆州）新能源科技有限公司   | 接受劳务 | 374,069 |  |  |            |
| 吾盛（启东）新能源科技有限公司   | 接受劳务 | 368,112 |  |  |            |
| 进贤盛昶新能源科技有限公司     | 接受劳务 | 347,925 |  |  |            |
| 承里（济宁）新能源科技有限公司   | 接受劳务 | 347,432 |  |  |            |
| 盛臻（扬中）新能源科技有限公司   | 接受劳务 | 339,044 |  |  |            |
| 安阳盛耀新能源科技有限公司     | 接受劳务 | 336,497 |  |  |            |
| 承盛（昆明）新能源科技有限公司   | 接受劳务 | 319,681 |  |  |            |
| 吾盛（上海）新能源科技有限公司   | 接受劳务 | 304,236 |  |  | 908,974    |
| 镇江吾盛光伏能源有限公司      | 接受劳务 | 297,558 |  |  |            |
| 吾盛（徐州）光伏能源有限公司    | 接受劳务 | 287,881 |  |  |            |
| 吾盛（海盐）新能源科技有限公司   | 接受劳务 | 285,490 |  |  | 318,905    |
| 蚌埠吾盛新能源科技有限公司     | 接受劳务 | 276,235 |  |  |            |
| 阜阳吾盛新能源科技有限公司     | 接受劳务 | 272,694 |  |  |            |
| 淮南吾盛新能源科技有限公司     | 接受劳务 | 268,309 |  |  |            |
| 吾盛（宝应）新能源科技有限公司   | 接受劳务 | 262,461 |  |  | 358,375    |
| 吾盛（西安）新能源科技有限公司   | 接受劳务 | 253,080 |  |  |            |
| 长沙吾盛新能源科技有限公司     | 接受劳务 | 251,426 |  |  |            |
| 吾盛（晋江）新能源科技有限公司   | 接受劳务 | 249,271 |  |  |            |
| 承盛（玉环）新能源科技有限公司   | 接受劳务 | 239,436 |  |  |            |
| 吾盛（慈溪）新能源科技有限公司   | 接受劳务 | 237,089 |  |  |            |
| 吾盛（湖州南浔）新能源科技有限公司 | 接受劳务 | 232,467 |  |  |            |
| 吾盛（新沂）光伏能源有限公司    | 接受劳务 | 231,756 |  |  |            |
| 钦州吾盛新能源科技有限公司     | 接受劳务 | 224,034 |  |  |            |
| 吾盛（义乌）新能源科技有限公司   | 接受劳务 | 219,596 |  |  |            |
| 淮北吾盛新能源科技有限公司     | 接受劳务 | 219,185 |  |  |            |
| 吾盛（泰安）新能源科技有限公司   | 接受劳务 | 218,786 |  |  |            |
| 宝鸡津北源新能源科技有限公司    | 接受劳务 | 214,538 |  |  |            |
| 吾盛（嘉兴桐乡）新能源科技有限公司 | 接受劳务 | 211,118 |  |  |            |
| 吾盛（重庆）新能源科技有限公司   | 接受劳务 | 205,603 |  |  |            |
| 吾盛（嵊州）新能源科技有限公司   | 接受劳务 | 204,770 |  |  | 235,432    |
| 延安吾盛新能源科技有限公司     | 接受劳务 | 197,573 |  |  |            |
| 高邮吾盛光伏能源有限公司      | 接受劳务 | 190,988 |  |  |            |
| 贵港吾盛新能源科技有限公司     | 接受劳务 | 185,604 |  |  |            |
| 吾盛（泰州）新能源科技有限公司   | 接受劳务 | 180,204 |  |  |            |
| 宿州吾盛新能源科技有限公司     | 接受劳务 | 176,203 |  |  |            |
| 吾盛（肇庆四会）新能源科技有限公司 | 接受劳务 | 165,659 |  |  |            |
| 汉中承里北能源科技有限公司     | 接受劳务 | 150,554 |  |  |            |
| 鼎信长城投资管理集团有限公司    | 接受劳务 | 121,220 |  |  | 554,167    |
| 六安吾盛新能源科技有限公司     | 接受劳务 | 109,935 |  |  |            |
| 常州绿都房地产有限公司       | 接受劳务 | 29,862  |  |  | 3,559,531  |
| 瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司  | 接受劳务 |         |  |  | 26,922,923 |
| 保定市爱之山房地产开发有限公司   | 接受劳务 |         |  |  | 4,750,765  |
| 南昌聚帆房地产开发有限公司     | 接受劳务 |         |  |  | 3,000,000  |
| 北京悦创房地产开发有限公司     | 接受劳务 |         |  |  | 1,986,300  |
| 常州恒旭房地产开发有限公司     | 接受劳务 |         |  |  | 1,702,735  |
| 重庆蓝波湾置业有限公司       | 接受劳务 |         |  |  | 1,539,229  |
| 天津市淀兴房地产开发有限公司    | 接受劳务 |         |  |  | 195,000    |

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

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

☐适用 ☒不适用

(3) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

☐适用 ☒不适用

关联托管/承包情况说明

☐适用 ☒不适用

本公司委托管理/出包情况表

☐适用 ☒不适用

关联管理/出包情况说明

☐适用 ☒不适用

(4) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 承租方名称           | 租赁资产种类 | 本期确认的<br>租赁收入 | 上期确认的<br>租赁收入 |
|-----------------|--------|---------------|---------------|
| 西藏新城悦物业服务股份有限公司 | 投资性房地产 | 4,216,445     | 4,035,384     |
| 新城发展控股有限公司      | 投资性房地产 | 1,344,982     | 1,354,240     |

|                      |        |         |             |
|----------------------|--------|---------|-------------|
| 上海海之擎能源发展有限公司        | 投资性房地产 | 999,610 | 1,108,015   |
| 江苏新橙家企业管理有限公司        | 投资性房地产 | 577,070 | 316,190     |
| 江苏星轶影院管理有限公司         | 投资性房地产 |         | 147,590,801 |
| 江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司      | 投资性房地产 |         | 39,745,055  |
| 常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司    | 投资性房地产 |         | 24,165,938  |
| 扬州新城多奇妙企业管理咨询有限公司    | 投资性房地产 |         | 1,471,268   |
| 宝应新城多奇妙企业管理咨询有限公司    | 投资性房地产 |         | 1,274,720   |
| 包头市宁郡新城多奇妙企业管理咨询有限公司 | 投资性房地产 |         | 1,216,808   |
| 上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司    | 投资性房地产 |         | 1,091,184   |
| 南宁多奇妙企业管理咨询有限公司      | 投资性房地产 |         | 967,597     |
| 蚌埠新城多奇妙儿童娱乐有限公司      | 投资性房地产 |         | 574,556     |

本公司作为承租方：

☐适用 ☒不适用

关联租赁情况说明

☐适用 ☒不适用

其他关联交易

☒适用 ☐不适用

#### (5) 本集团为关联方代垫款项

单位：元 币种：人民币

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

|                   |           |             |
|-------------------|-----------|-------------|
| 武汉恒烨房地产开发有限公司     | 3,691,868 | 15,000,000  |
| 南昌聚帆房地产开发有限公司     | 3,124,765 |             |
| 南京振新业房地产开发有限公司    | 3,050,117 |             |
| 苏州金世纪房地产开发有限公司    | 2,894,915 | 4,000,000   |
| 泰安新城鸿璟房地产开发有限公司   | 2,595,193 | 40,160      |
| 盐城濮东房地产开发有限公司     | 2,485,066 |             |
| 长沙茂想置业有限公司        | 2,268,962 |             |
| 芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司  | 1,725,843 |             |
| 长沙梦茂置业有限公司        | 1,550,536 |             |
| 台州锦昌置业有限公司        | 1,178,242 |             |
| 温州新城鸿宇房地产开发有限公司   | 659,462   |             |
| 邳州锦道房地产开发有限公司     | 536,676   |             |
| 邳州珍宝岛房地产有限公司      | 475,032   |             |
| 温州新城恒裕房地产开发有限公司   | 454,530   |             |
| 常州亿泰房地产开发有限公司     | 419,569   |             |
| 惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司  | 418,485   |             |
| 绍兴驭远置业有限公司        | 412,155   |             |
| 威信广厦模块住宅工业有限公司    | 390,000   |             |
| 乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司 | 324,830   |             |
| 阜阳中之环置业有限公司       | 323,179   | 38,043      |
| 九江市悦祥房地产开发有限公司    | 224,685   |             |
| 潍坊亿昌房地产开发有限公司     | 186,161   | 2,845,786   |
| 温岭新城恒祥房地产开发有限公司   | 170,845   |             |
| 天津璞华贸易有限公司        | 152,773   |             |
| 莒县悦隼置业有限公司        | 119,575   |             |
| 北京悦创房地产开发有限公司     | 104,305   |             |
| 聊城铜锣湾房地产开发有限公司    | 87,596    |             |
| 北京新城金郡房地产开发有限公司   | 36,855    |             |
| 天津新城悦茂房地产开发有限公司   | 34,965    |             |
| 温岭新城恒悦房地产开发有限公司   | 33,660    |             |
| 昆山德睿房地产开发有限公司     | 28,780    |             |
| 盐城鸿樾房地产开发有限公司     | 7,854     |             |
| 南京新保弘房地产有限公司      | 4,656     |             |
| 镇江颐发房地产开发有限公司     | 911       |             |
| 仁寿佳鑫房地产开发有限公司     | 50        |             |
| 上海雅居睿房地产开发有限公司    |           | 830,363,460 |
| 上海新城万圣企业管理有限公司    |           | 201,700,000 |
| 乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司 |           | 160,125,363 |
| 泰安新城悦泰房地产开发有限公司   |           | 73,000,000  |
| 扬州新城亿晟房地产开发有限公司   |           | 53,150,000  |
| 西藏新城悦物业服务股份有限公司   |           | 40,161,376  |
| 正盛（广州）置业发展有限公司    |           | 39,800,000  |
| 张家港恒旭房地产开发有限公司    |           | 34,140,750  |
| 连云港鸿恒房地产开发有限公司    |           | 24,231,790  |
| 杭州英源贸易有限公司        |           | 17,163,000  |
| 常州恒劲房地产开发有限公司     |           | 14,700,000  |
| 成都市鸿卓房地产开发有限公司    |           | 12,913,045  |
| 绍兴保骏置地有限公司        |           | 7,400,100   |
| 常熟市新碧房地产开发有限公司    |           | 4,750,000   |

|                 |             |               |
|-----------------|-------------|---------------|
| 常州新城鸿茂房地产开发有限公司 |             | 4,375,000     |
| 张家港市祥盛房地产开发有限公司 |             | 2,508,000     |
| 苏州灏溢房地产开发有限公司   |             | 675,475       |
| 广州市方圆乐杰实业投资有限公司 |             | 637,000       |
| 云南骏苑房地产开发有限公司   |             | 500,000       |
| 常熟中置房地产有限公司     |             | 500,000       |
| 唐山荣禄房地产开发有限公司   |             | 81,301        |
| 连云港恒盛置业有限公司     |             | 64,133        |
| 芜湖新中房置业有限责任公司   |             | 10,762        |
| 南京弘新房地产开发有限公司   |             | 3,399         |
| 合 计             | 690,875,760 | 1,763,594,940 |

## (6) 归还关联方借款

单位：元 币种：人民币

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

## (7) 向关联方转出资金

单位：元 币种：人民币

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

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

|                    |           |             |
|--------------------|-----------|-------------|
| 青岛双城房地产有限公司        | 1,609,451 |             |
| 天津和益住房租赁服务有限公司     | 1,424,969 |             |
| 青岛达铭房地产开发有限公司      | 1,313,075 |             |
| 天津俊安房地产开发有限公司      | 1,283,053 | 35,509,991  |
| 重庆美城金房地产开发有限公司     | 1,061,810 | 3,651,299   |
| 常熟市新碧房地产开发有限公司     | 625,000   |             |
| 绍兴驭远置业有限公司         | 357,854   | 145,090     |
| 潍坊亿昌房地产开发有限公司      | 325,471   | 5,716,000   |
| 九江市悦祥房地产开发有限公司     | 291,094   | 147,711     |
| 天津新城宝郡房地产开发有限公司    | 249,656   | 941,341     |
| 保定市爱之沙房地产开发有限公司    | 156,800   |             |
| 常熟中置房地产有限公司        | 90,028    | 474,503,184 |
| 苏州胜悦房地产开发有限公司      | 81,000    |             |
| 吾盛（上海）能源科技有限公司     | 46,108    | 138,853     |
| 威信广厦模块住宅工业有限公司     | 42,993    |             |
| 盛供（上海）综合能源服务有限公司   | 31,448    |             |
| 天津昌胜房地产信息咨询有限公司    | 26,928    |             |
| 嘉善骏盛房地产开发有限公司      | 12,117    |             |
| 宁波荣慈置业有限公司         | 10,571    | 10,571      |
| 镇江颐发房地产开发有限公司      | 911       | 22,979,391  |
| 仁寿佳鑫房地产开发有限公司      | 50        | 7,496,077   |
| 云南通泽置业有限公司         |           | 367,791,197 |
| 嘉兴佳钺企业管理有限公司       |           | 181,300,000 |
| 唐山郡成房地产开发有限公司      |           | 175,013,412 |
| 昆山德睿房地产开发有限公司      |           | 143,899,703 |
| 南京新振城房地产开发有限公司     |           | 105,095,410 |
| 温岭新城恒悦房地产开发有限公司    |           | 102,000,000 |
| 苏州金世纪房地产开发有限公司     |           | 89,792,765  |
| 莒县悦隼置业有限公司         |           | 87,167,274  |
| 昆明新城鸿樾房地产开发有限公司    |           | 78,428,192  |
| 连云港尚悦兴房地产开发有限公司    |           | 72,299,628  |
| 保定市爱之谷置业有限公司       |           | 71,050,000  |
| 温州新城鸿宇房地产开发有限公司    |           | 54,501,508  |
| 上海睿涛房地产开发有限公司      |           | 54,000,000  |
| 上海新城万圣企业管理有限公司     |           | 51,300,000  |
| 昆明新城亿崧房地产开发有限公司    |           | 50,083,085  |
| 上海万之城房地产开发有限公司     |           | 45,000,000  |
| 正鹏（广州）置业发展有限公司     |           | 44,610,785  |
| 正盛（广州）置业发展有限公司     |           | 39,800,000  |
| 杭州华宇业瑞房地产开发有限公司    |           | 39,020,000  |
| 南京振新业房地产开发有限公司     |           | 36,867,335  |
| 南通市鼎熹置业有限公司        |           | 32,712,920  |
| 佛山锦宏置业有限公司         |           | 32,666,553  |
| 邳州锦道房地产开发有限公司      |           | 32,500,000  |
| 嘉兴稳信佰创信息咨询服务服务有限公司 |           | 14,847,186  |
| 金华新城亿佳房地产开发有限公司    |           | 14,570,000  |
| 绍兴新城亿佳房地产开发有限公司    |           | 14,273,971  |
| 香港创拓发展有限公司         |           | 14,251,832  |
| 鼎信长城投资管理集团有限公司     |           | 11,195,785  |

|                    |  |            |
|--------------------|--|------------|
| 苏州百翔置业有限公司         |  | 11,156,272 |
| 泰安新城鸿璟房地产开发有限公司    |  | 8,960,019  |
| 常州祥泰房地产开发有限公司      |  | 7,078,087  |
| 上海恒固房地产开发有限公司      |  | 7,000,000  |
| 上海玺越房地产开发有限公司      |  | 6,440,000  |
| 成都市美曜房地产开发有限公司     |  | 5,548,805  |
| 常州恒劲房地产开发有限公司      |  | 5,236,679  |
| 合肥盛卓房地产开发有限公司      |  | 5,184,892  |
| 长沙梦茂置业有限公司         |  | 4,427,322  |
| 常州恒旭房地产开发有限公司      |  | 4,233,279  |
| 杭州滨通房地产开发有限公司      |  | 3,375,000  |
| 连云港恒盛置业有限公司        |  | 3,017,111  |
| 唐山荣禄房地产开发有限公司      |  | 2,500,000  |
| 温岭新城恒祥房地产开发有限公司    |  | 2,347,438  |
| 青岛慧成置业有限公司         |  | 1,857,204  |
| 阜阳中之环置业有限公司        |  | 1,602,488  |
| 淮安新碧房地产开发有限公司      |  | 1,600,590  |
| 青岛汇海通置业有限公司        |  | 1,550,000  |
| 上饶鸿瑄房地产开发有限公司      |  | 1,468,737  |
| 盐城濮东房地产开发有限公司      |  | 1,326,016  |
| 芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司   |  | 1,227,259  |
| 荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司 |  | 897,796    |
| 南京弘新房地产开发有限公司      |  | 779,020    |
| 常熟亿璟房地产有限公司        |  | 727,257    |
| 鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司   |  | 684,101    |
| 苏州正冠房地产开发有限公司      |  | 589,500    |
| 太仓鸿郡房地产开发有限公司      |  | 536,123    |
| 长沙乾璟置业有限公司         |  | 500,000    |
| 杭州玖远置业有限公司         |  | 493,349    |
| 盐城鸿盛房地产开发有限公司      |  | 489,750    |
| 平湖市卓耀房地产开发有限公司     |  | 489,477    |
| 聊城铜锣湾房地产开发有限公司     |  | 417,235    |
| 台州德新园置业有限公司        |  | 352,336    |
| 南京旭新天置业有限公司        |  | 218,942    |
| 盐城鸿樾房地产开发有限公司      |  | 182,768    |
| 苏州晟铭房地产开发有限公司      |  | 176,000    |
| 镇江悦璟房地产开发有限公司      |  | 164,981    |
| 济南世茂新纪元置业有限公司      |  | 159,400    |
| 镇江威信模块建筑有限公司       |  | 150,000    |
| 重庆蓝波湾置业有限公司        |  | 120,792    |
| 保定市爱之山房地产开发有限公司    |  | 100,000    |
| 苏州聿达德房地产咨询有限公司     |  | 98,000     |
| 衢州亿佳企业管理有限公司       |  | 94,512     |
| 南昌聚帆房地产开发有限公司      |  | 91,336     |
| 杭州新城松郡房地产开发有限公司    |  | 84,697     |
| 淮安瑞悦房地产开发有限公司      |  | 56,130     |
| 如皋市鸿鑫房地产有限公司       |  | 40,245     |
| 苏州凯雅盛房地产咨询有限公司     |  | 40,000     |
| 上海钦波置业有限公司         |  | 36,905     |

|                |               |               |
|----------------|---------------|---------------|
| 宁波森尼企业管理咨询有限公司 |               | 10,571        |
| 镇江亿腾房地产开发有限公司  |               | 10,400        |
| 杭州昌益商务信息咨询有限公司 |               | 9,069         |
| 苏州聿雅房地产开发有限公司  |               | 7,009         |
| 苏州睿致房地产开发有限公司  |               | 1,650         |
| 常州亿泰房地产开发有限公司  |               | 596           |
| 合 计            | 5,847,466,894 | 5,994,891,513 |

## (8) 从关联方资金转入

单位：元 币种：人民币

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

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

|                    |         |               |
|--------------------|---------|---------------|
| 张家港保税区耀辉房地产开发有限公司  | 910,000 |               |
| 温州新城鸿宇房地产开发有限公司    | 659,462 | 203,953,505   |
| 南通卓苏房地产开发有限公司      | 625,000 | 3,500,000     |
| 天津和益住房租赁服务有限公司     | 623,073 |               |
| 聊城铜锣湾房地产开发有限公司     | 539,621 | 136,258       |
| 邳州锦道房地产开发有限公司      | 536,676 |               |
| 潍坊亿昌房地产开发有限公司      | 511,632 | 2,130,000     |
| 温州新城恒裕房地产开发有限公司    | 454,530 | 137,773,536   |
| 常州亿泰房地产开发有限公司      | 419,569 | 186,944       |
| 南京振新业房地产开发有限公司     | 347,501 | 48,526,861    |
| 盐城濮东房地产开发有限公司      | 341,884 | 453,081       |
| 阜阳中之环置业有限公司        | 323,179 | 25,612,239    |
| 上海玺越房地产开发有限公司      | 233,477 |               |
| 常州新城鸿茂房地产开发有限公司    | 175,000 | 17,500,000    |
| 温岭新城恒祥房地产开发有限公司    | 170,845 | 2,348,297     |
| 莒县悦隼置业有限公司         | 119,575 | 1,610,000     |
| 天津璞华贸易有限公司         | 107,960 |               |
| 苏州胜悦房地产开发有限公司      | 81,000  | 1,801,650     |
| 吾盛（上海）能源科技有限公司     | 46,108  | 108,206       |
| 上海钦波置业有限公司         | 36,905  |               |
| 北京新城金郡房地产开发有限公司    | 36,855  | 161,210       |
| 温岭新城恒悦房地产开发有限公司    | 33,660  | 102,000,000   |
| 盛供（上海）综合能源服务有限公司   | 31,448  |               |
| 昆山德睿房地产开发有限公司      | 28,780  | 308,663       |
| 天津昌胜房地产信息咨询有限公司    | 26,928  |               |
| 盐城鸿樾房地产开发有限公司      | 7,854   |               |
| 天津新城悦茂房地产开发有限公司    | 5,648   | 16,857        |
| 上海雅居睿房地产开发有限公司     |         | 1,129,253,460 |
| 苏州百翔置业有限公司         |         | 313,879,016   |
| 淮安市尚诚置业发展有限公司      |         | 248,369,193   |
| 南京旭新天置业有限公司        |         | 206,250,000   |
| 天津金拓房地产开发有限公司      |         | 205,967,881   |
| 芜湖新中房置业有限责任公司      |         | 149,174,582   |
| 昆明新城亿崧房地产开发有限公司    |         | 104,621,055   |
| 重庆鼎华隆房地产开发有限公司     |         | 78,890,320    |
| 保定市爱之晴置业有限公司       |         | 70,948,367    |
| 淮安市恒淮房地产开发有限公司     |         | 44,367,184    |
| 南通恒泽房地产有限公司        |         | 42,918,564    |
| 常州东南经济开发有限公司       |         | 41,733,322    |
| 云南通泽置业有限公司         |         | 33,266,012    |
| 聊城新城鸿腾房地产开发有限公司    |         | 32,700,000    |
| 唐山郡成房地产开发有限公司      |         | 31,854,858    |
| 淮安瑞悦房地产开发有限公司      |         | 31,680,000    |
| 重庆业博实业有限公司         |         | 29,020,000    |
| 昆明新城鸿樾房地产开发有限公司    |         | 28,295,541    |
| 嘉兴稳信佰创信息咨询服务服务有限公司 |         | 28,076,021    |
| 上海栖荔企业管理有限公司       |         | 24,798,000    |
| 重庆蓝波湾置业有限公司        |         | 24,613,400    |
| 苏州晟铭房地产开发有限公司      |         | 21,500,000    |

|                    |               |               |
|--------------------|---------------|---------------|
| 苏州凯雅盛房地产咨询有限公司     |               | 20,218,829    |
| 苏州金涵泽商务信息咨询有限公司    |               | 19,800,000    |
| 邳州市碧桂园房地产开发有限公司    |               | 19,600,000    |
| 上海松铭房地产开发有限公司      |               | 18,722,000    |
| 苏州聿达德房地产咨询有限公司     |               | 18,307,254    |
| 香港创拓发展有限公司         |               | 14,250,000    |
| 上海新城万圣企业管理有限公司     |               | 13,300,000    |
| 如皋市鸿鑫房地产有限公司       |               | 13,200,000    |
| 重庆柯爵企业管理有限公司       |               | 12,149,936    |
| 成都市美曜房地产开发有限公司     |               | 12,000,000    |
| 鼎信长城投资管理集团有限公司     |               | 11,545,785    |
| 北京景西房地产开发有限公司      |               | 10,500,000    |
| 连云港尚悦兴房地产开发有限公司    |               | 10,172,250    |
| 威信广厦模块住宅工业有限公司     |               | 8,653,084     |
| 如皋市鸿璟房地产有限公司       |               | 6,934,966     |
| 苏州市龙光骏誉房地产有限公司     |               | 5,910,000     |
| 嘉善尚湾房地产开发有限公司      |               | 4,900,000     |
| 南通市鼎熹置业有限公司        |               | 4,750,000     |
| 瑞安市鸿熹置业有限公司        |               | 4,000,000     |
| 苏州正丰置业发展有限公司       |               | 3,998,400     |
| 上海嘉禹置业有限公司         |               | 3,690,714     |
| 杭州滨通房地产开发有限公司      |               | 3,375,000     |
| 乐清昌悦置业有限公司         |               | 3,369,069     |
| 来安金弘新房地产有限公司       |               | 2,970,000     |
| 南京锐昱房地产开发有限公司      |               | 1,781,234     |
| 常州恒劲房地产开发有限公司      |               | 1,000,000     |
| 常州亿隆房地产开发有限公司      |               | 660,000       |
| 常熟中置房地产有限公司        |               | 176,114       |
| 济南世茂新纪元置业有限公司      |               | 159,400       |
| 绍兴驭远置业有限公司         |               | 145,090       |
| 保定市爱之山房地产开发有限公司    |               | 101,632       |
| 青岛慧成置业有限公司         |               | 84,178        |
| 河南舜杰置业有限公司         |               | 74,871        |
| 拉萨通富企业管理有限公司       |               | 17,500        |
| 宁波亿兴企业管理有限责任公司     |               | 10,719        |
| 宁波荣慈置业有限公司         |               | 10,571        |
| 宁波森尼企业管理咨询有限公司     |               | 10,571        |
| 嘉善恒睿企业管理合伙企业（有限合伙） |               | 1,200         |
| 合 计                | 6,697,136,080 | 7,514,983,926 |

## (9) 收到关联方计息资金往来

单位：元 币种：人民币

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

|                 |               |               |
|-----------------|---------------|---------------|
| 南京新劲联房地产开发有限公司  |               | 387,500,000   |
| 温岭新城悦嘉房地产开发有限公司 |               | 17,750,000    |
| 常熟新城悦欣房地产开发有限公司 |               | 3,385,427     |
| 宁波悦隆房地产开发有限公司   |               | 287,011       |
| 合 计             | 5,878,283,534 | 4,382,228,380 |

(10) 本集团向关联方提供计息资金

单位：元 币种：人民币

| 关联方             | 本期发生额 | 上期发生额      |
|-----------------|-------|------------|
| 温岭新城悦嘉房地产开发有限公司 |       | 20,592,815 |
| 常熟新城悦欣房地产开发有限公司 |       | 1,885,428  |
| 宁波悦隆房地产开发有限公司   |       | 297,730    |
| 南京新劲联房地产开发有限公司  |       | 143,407    |
| 合 计             |       | 22,919,380 |

(11) 应支付给关联方的利息

单位：元 币种：人民币

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

(12) 应收取关联方的利息

单位：元 币种：人民币

| 关联方             | 本期发生额      | 上期发生额      |
|-----------------|------------|------------|
| 南通恒泽房地产有限公司     | 11,289,088 |            |
| 天津金拓房地产开发有限公司   | 8,846,536  |            |
| 温岭新城悦嘉房地产开发有限公司 |            | 18,867,925 |
| 南京新劲联房地产开发有限公司  |            | 3,360,775  |
| 宁波悦隆房地产开发有限公司   |            | 2,452,830  |
| 常熟新城悦欣房地产开发有限公司 |            | 1,778,706  |
| 合 计             | 20,135,624 | 26,460,236 |

(13) 关联方资金拆借

☐ 适用 ☒ 不适用

(14) 关联方资产转让、债务重组情况

☐ 适用 ☒ 不适用

## (15) 本公司作为被担保方

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

| 担保方          | 担保金额          | 担保起始日     | 担保到期日     | 担保是否已经履行完毕 |
|--------------|---------------|-----------|-----------|------------|
| 新城发展控股有限公司   | 2,899,871,600 | 2021-2-2  | 2026-5-2  | 否          |
| 富域发展集团有限公司   | 560,000,000   | 2023-6-16 | 2025-6-16 | 否          |
| 常州德润咨询管理有限公司 | 148,800,000   | 2023-6-16 | 2025-6-16 | 否          |

## (16) 关键管理人员报酬

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 本期发生额      | 上期发生额      |
|----------|------------|------------|
| 关键管理人员报酬 | 12,531,785 | 15,159,980 |

## 6、应收、应付关联方等未结算项目情况

## (1) 应收项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

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

|      |                    |         |        |            |         |
|------|--------------------|---------|--------|------------|---------|
| 应收账款 | 淮安瑞悦房地产开发有限公司      | 630,141 | 14,344 |            |         |
| 应收账款 | 镇江悦璟房地产开发有限公司      | 616,929 | 14,043 |            |         |
| 应收账款 | 长沙乾璟置业有限公司         | 500,000 | 11,382 |            |         |
| 应收账款 | 济南世茂新纪元置业有限公司      | 479,048 | 10,905 |            |         |
| 应收账款 | 聊城铜锣湾房地产开发有限公司     | 466,558 | 10,620 |            |         |
| 应收账款 | 绍兴豪湖房地产开发有限公司      | 295,000 | 6,715  | 363,700    | 8,198   |
| 应收账款 | 荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司 | 256,513 | 5,839  |            |         |
| 应收账款 | 合肥盛卓房地产开发有限公司      | 234,892 | 5,347  |            |         |
| 应收账款 | 泰安新城鸿璟房地产开发有限公司    | 211,365 | 4,811  |            |         |
| 应收账款 | 台州锦昌置业有限公司         | 194,740 | 4,433  |            |         |
| 应收账款 | 长沙梦茂置业有限公司         | 167,265 | 3,808  |            |         |
| 应收账款 | 镇江颐发房地产开发有限公司      | 157,344 | 3,582  |            |         |
| 应收账款 | 天津新城悦茂房地产开发有限公司    | 151,341 | 3,445  | 271,341    | 6,116   |
| 应收账款 | 乐清市梁荣置业有限公司        | 150,000 | 3,415  |            |         |
| 应收账款 | 青岛慧鼎置业有限公司         | 85,840  | 1,954  |            |         |
| 应收账款 | 杭州新城松郡房地产开发有限公司    | 84,697  | 1,928  |            |         |
| 应收账款 | 绍兴驭远置业有限公司         | 67,918  | 1,546  | 439,456    | 9,905   |
| 应收账款 | 南通招鑫置业有限公司         | 47,627  | 1,084  |            |         |
| 应收账款 | 盐城濮东房地产开发有限公司      | 40,652  | 925    | 59,250     | 1,335   |
| 应收账款 | 盐城鸿樾房地产开发有限公司      | 17,980  | 409    | 1,857,250  | 41,862  |
| 应收账款 | 温岭新城恒悦房地产开发有限公司    | 17,800  | 405    | 19,600     | 442     |
| 应收账款 | 常州恒旭房地产开发有限公司      | 15,813  | 360    |            |         |
| 应收账款 | 常熟中置房地产有限公司        | 9,551   | 217    |            |         |
| 应收账款 | 嘉善尚湾房地产开发有限公司      | 7,042   | 160    |            |         |
| 应收账款 | 成都融辉桥宇置业有限公司       | 6,163   | 140    |            |         |
| 应收账款 | 太仓鸿郡房地产开发有限公司      | 6,000   | 137    |            |         |
| 应收账款 | 天津新城宝郡房地产开发有限公司    | 4,920   | 112    | 1,181,149  | 26,623  |
| 应收账款 | 保定市爱之山房地产开发有限公司    | 4,250   | 97     | 3,180,119  | 71,680  |
| 应收账款 | 北京新城金郡房地产开发有限公司    | 4,006   | 91     |            |         |
| 应收账款 | 苏州盛玺房地产有限公司        | 3,917   | 89     |            |         |
| 应收账款 | 聊城新城鸿腾房地产开发有限公司    | 3,846   | 88     |            |         |
| 应收账款 | 常州恒劲房地产开发有限公司      | 3,400   | 77     |            |         |
| 应收账款 | 温州新城恒裕房地产开发有限公司    | 2,940   | 67     |            |         |
| 应收账款 | 如皋市恒昱房地产有限公司       | 2,940   | 67     | 223,053    | 5,028   |
| 应收账款 | 宁波悦隆房地产开发有限公司      | 1,344   | 31     | 136,569    | 3,078   |
| 应收账款 | 盛供（上海）综合能源服务有限公司   |         |        | 32,984,465 | 743,470 |
| 应收账款 | 温岭新城恒祥房地产开发有限公司    |         |        | 3,802,846  | 85,716  |
| 应收账款 | 烟台恒睿房地产开发有限公司      |         |        | 3,713,584  | 83,704  |
| 应收账款 | 盛统（上海）综合能源服务有限公司   |         |        | 1,769,207  | 39,878  |
| 应收账款 | 吾盛（天津）新能源科技有限公司    |         |        | 1,560,017  | 35,163  |
| 应收账款 | 保定市爱之沙房地产开发有限公司    |         |        | 612,499    | 13,806  |
| 应收账款 | 南昌市政融洪政置业有限公司      |         |        | 565,188    | 12,739  |
| 应收账款 | 泰安新城悦泰房地产开发有限公司    |         |        | 509,130    | 11,476  |
| 应收账款 | 正鹏（广州）置业发展有限公司     |         |        | 451,012    | 10,166  |
| 应收账款 | 晋宁滇池置业有限公司         |         |        | 440,000    | 9,918   |
| 应收账款 | 九江市悦祥房地产开发有限公司     |         |        | 346,378    | 7,807   |
| 应收账款 | 苏州聿雅房地产开发有限公司      |         |        | 255,218    | 5,753   |
| 应收账款 | 上海融政新置业有限公司        |         |        | 243,625    | 5,491   |
| 应收账款 | 杭州华宇业瑞房地产开发有限公司    |         |        | 230,949    | 5,206   |
| 应收账款 | 平湖恒璟房地产开发有限公司      |         |        | 202,171    | 4,557   |
| 应收账款 | 盛局（上海）综合能源服务有限公司   |         |        | 200,000    | 4,508   |
| 应收账款 | 盛塑（上海）综合能源服务有限公司   |         |        | 200,000    | 4,508   |
| 应收账款 | 盛级（上海）综合能源服务有限公司   |         |        | 170,000    | 3,832   |
| 应收账款 | 淮安新美龙置业有限公司        |         |        | 142,659    | 3,216   |
| 应收账款 | 张家港恒旭房地产开发有限公司     |         |        | 138,325    | 3,118   |
| 应收账款 | 漯河市鸿耀置业有限公司        |         |        | 137,605    | 3,102   |

|       |                   |               |             |               |             |
|-------|-------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| 应收账款  | 长沙茂想置业有限公司        |               |             | 128,455       | 2,895       |
| 应收账款  | 南宁招商汇泽房地产有限公司     |               |             | 110,613       | 2,493       |
| 应收账款  | 芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司  |               |             | 32,595        | 735         |
| 应收账款  | 重庆蓝波湾置业有限公司       |               |             | 20,377        | 459         |
| 应收账款  | 台州驭远置业有限公司        |               |             | 14,700        | 331         |
| 应收账款  | 吾盛（嵊州）新能源科技有限公司   |               |             | 4,488         | 101         |
| 其他应收款 | 温州悦锦企业管理有限公司      | 1,187,156,376 | 27,023,789  | 170,610,220   | 3,845,554   |
| 其他应收款 | 淮安市尚诚置业发展有限公司     | 1,111,477,451 | 38,028,169  | 1,073,477,451 | 56,316,575  |
| 其他应收款 | 正鹏（广州）置业发展有限公司    | 682,000,691   | 179,347,060 | 733,916,935   | 16,542,488  |
| 其他应收款 | 北京景西房地产开发有限公司     | 681,208,500   | 395,338,867 | 681,208,500   | 124,213,253 |
| 其他应收款 | 南京振新业房地产开发有限公司    | 525,576,003   | 195,437,381 | 522,873,387   | 36,390,710  |
| 其他应收款 | 上海佳朋房地产开发有限公司     | 519,133,785   | 11,817,282  | 519,133,785   | 11,701,276  |
| 其他应收款 | 成都兴青房地产开发有限公司     | 469,786,789   | 124,784,886 | 660,766,520   | 171,889,098 |
| 其他应收款 | 烟台恒睿房地产开发有限公司     | 451,192,789   | 10,270,710  | 366,860,575   | 8,269,037   |
| 其他应收款 | 武汉恒烨房地产开发有限公司     | 388,199,482   | 31,287,323  | 412,334,705   | 60,524,006  |
| 其他应收款 | 正盛（广州）置业发展有限公司    | 381,319,406   | 100,276,312 | 421,119,406   | 48,972,382  |
| 其他应收款 | 杭州聚帆企业管理有限公司      | 233,657,534   | 5,318,854   | 229,351,251   | 5,169,577   |
| 其他应收款 | 南昌市政融洪政置业有限公司     | 228,493,112   | 5,201,294   | 228,493,112   | 5,150,235   |
| 其他应收款 | 威信广厦模块住宅工业有限公司    | 220,587,284   | 220,587,284 | 220,154,291   | 220,154,291 |
| 其他应收款 | 上海碧沚投资管理有限公司      | 215,917,675   | 4,915,034   | 215,917,675   | 4,866,784   |
| 其他应收款 | 南京新保弘房地产有限公司      | 209,210,160   | 64,855,363  | 213,633,577   | 96,209,477  |
| 其他应收款 | 杭州驭徽置业有限公司        | 203,675,316   | 55,613,746  | 323,723,316   | 51,477,920  |
| 其他应收款 | 南京新振城房地产开发有限公司    | 196,118,431   | 4,464,334   | 386,355,725   | 8,708,458   |
| 其他应收款 | 上海曼翊企业管理有限公司      | 192,562,236   | 73,375,597  | 192,562,236   | 80,329,936  |
| 其他应收款 | 天津新城悦茂房地产开发有限公司   | 164,082,392   | 3,735,083   | 158,053,075   | 3,562,516   |
| 其他应收款 | 淄博华云创投置业有限公司      | 150,000,000   | 3,414,519   | 150,000,000   | 3,381,000   |
| 其他应收款 | 保定市爱之谷置业有限公司      | 144,155,378   | 3,281,475   | 246,053,000   | 5,546,035   |
| 其他应收款 | 衢州亿佳企业管理有限公司      | 135,892,057   | 3,093,374   | 148,258,395   | 52,932,073  |
| 其他应收款 | 绍兴保骏置地有限公司        | 123,917,023   | 2,820,780   |               |             |
| 其他应收款 | 九江市悦祥房地产开发有限公司    | 123,630,432   | 47,577,152  | 136,238,940   | 52,671,996  |
| 其他应收款 | 苏州丰雅房地产开发有限公司     | 111,947,209   | 82,279,570  | 116,847,209   | 26,242,589  |
| 其他应收款 | 镇江广丰房地产有限公司       | 108,907,098   | 88,461,763  | 108,907,098   | 108,907,098 |
| 其他应收款 | 乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司 | 108,375,796   | 2,467,008   | 188,979,478   | 4,259,597   |
| 其他应收款 | 青岛双城房地产有限公司       | 105,729,746   | 2,406,775   | 104,120,295   | 2,346,871   |
| 其他应收款 | 天津新城宝郡房地产开发有限公司   | 98,976,319    | 2,253,044   | 258,638,060   | 5,829,702   |
| 其他应收款 | 常州新城鸿茂房地产开发有限公司   | 91,451,760    | 24,677,985  | 89,701,760    | 89,700,990  |
| 其他应收款 | 台州新城鸿盛企业管理有限公司    | 77,818,186    | 20,290,025  | 101,503,019   | 6,698,295   |
| 其他应收款 | 济南世茂新纪元置业有限公司     | 77,500,000    | 1,764,168   | 77,500,000    | 1,746,850   |
| 其他应收款 | 南宁招商汇泽房地产有限公司     | 75,354,760    | 1,715,335   | 96,394,055    | 2,172,722   |
| 其他应收款 | 如皋市恒昱房地产有限公司      | 73,561,330    | 1,674,511   | 129,136,330   | 36,965,556  |
| 其他应收款 | 广州市方圆乐杰实业投资有限公司   | 73,207,348    | 34,653,338  | 73,207,348    | 20,986,526  |
| 其他应收款 | 天津璞宏房地产开发有限公司     | 65,030,000    | 1,480,308   |               |             |
| 其他应收款 | 南京崇茂置业有限公司        | 55,687,500    | 1,267,640   | 55,687,500    | 1,255,196   |
| 其他应收款 | 南京招锦弘新房地产开发有限公司   | 54,231,839    | 1,234,504   | 87,770,448    | 1,978,346   |
| 其他应收款 | 南通恒耀房地产开发有限公司     | 54,096,195    | 1,231,417   |               |             |
| 其他应收款 | 漯河市鸿耀置业有限公司       | 50,740,300    | 26,167,969  | 50,740,300    | 37,618,178  |
| 其他应收款 | 泰安新城悦泰房地产开发有限公司   | 45,757,280    | 1,041,594   | 57,855,221    | 1,304,057   |
| 其他应收款 | 惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司  | 44,469,485    | 21,050,020  | 44,051,000    | 992,910     |
| 其他应收款 | 重庆蓝波湾置业有限公司       | 41,121,282    | 5,806,425   | 41,121,282    | 926,874     |
| 其他应收款 | 张家港恒旭房地产开发有限公司    | 29,681,750    | 675,659     | 14,540,750    | 327,749     |
| 其他应收款 | 镇江恒祥房地产开发有限公司     | 21,707,357    | 494,135     | 23,478,702    | 529,210     |
| 其他应收款 | 成都市鸿卓房地产开发有限公司    | 17,322,620    | 394,323     | 25,572,031    | 15,973,840  |
| 其他应收款 | 来安金弘新房地产有限公司      | 14,715,905    | 334,985     | 14,715,905    | 331,696     |
| 其他应收款 | 青岛慧泰置业有限公司        | 14,000,000    | 318,688     |               |             |
| 其他应收款 | 南通建秀咨询管理有限公司      | 10,000,000    | 227,635     | 62,500,000    | 1,408,750   |
| 其他应收款 | 上海融政新置业有限公司       | 8,742,290     | 199,005     |               |             |

|       |                    |           |         |             |           |
|-------|--------------------|-----------|---------|-------------|-----------|
| 其他应收款 | 宁波悦隆房地产开发有限公司      | 7,609,815 | 173,226 |             |           |
| 其他应收款 | 镇江亿腾房地产开发有限公司      | 4,469,267 | 101,736 | 10,450,729  | 235,559   |
| 其他应收款 | 盐城濮东房地产开发有限公司      | 3,366,766 | 908,512 | 1,223,584   | 27,580    |
| 其他应收款 | 天津新城璞晖房地产开发有限公司    | 1,415,102 | 32,213  |             |           |
| 其他应收款 | 青岛达铭房地产开发有限公司      | 1,313,075 | 29,890  |             |           |
| 其他应收款 | 芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司   | 997,022   | 997,022 | 971,446     | 21,896    |
| 其他应收款 | 绍兴驭远置业有限公司         | 770,009   | 17,528  |             |           |
| 其他应收款 | 上海玺越房地产开发有限公司      | 448,000   | 10,198  | 681,477     | 15,360    |
| 其他应收款 | 南通市鼎熹置业有限公司        | 212,919   | 4,847   | 212,919     | 4,799     |
| 其他应收款 | 上海顺奚企业管理合伙企业（有限合伙） | 205,283   | 4,674   |             |           |
| 其他应收款 | 保定市爱之沙房地产开发有限公司    | 156,800   | 3,569   |             |           |
| 其他应收款 | 吾盛（天津）新能源科技有限公司    | 120,091   | 2,734   | 209,643     | 4,725     |
| 其他应收款 | 天津璞华贸易有限公司         | 44,813    | 1,020   |             |           |
| 其他应收款 | 宁波荣慈置业有限公司         | 10,571    | 241     |             |           |
| 其他应收款 | 常州绿都房地产有限公司        |           |         | 111,800,000 | 2,519,972 |
| 其他应收款 | 绍兴豪湖房地产开发有限公司      |           |         | 56,112,273  | 1,264,771 |
| 其他应收款 | 杭州华宇业瑞房地产开发有限公司    |           |         | 39,020,000  | 879,511   |
| 其他应收款 | 北京悦创房地产开发有限公司      |           |         | 35,828,195  | 807,568   |
| 其他应收款 | 平湖恒璟房地产开发有限公司      |           |         | 17,171,839  | 387,053   |
| 其他应收款 | 惠州市富多利实业有限公司       |           |         | 15,000,000  | 338,100   |
| 其他应收款 | 太仓市鑫璟房地产开发有限公司     |           |         | 12,844,879  | 289,524   |
| 其他应收款 | 南京弘新房地产开发有限公司      |           |         | 7,319,912   | 164,991   |
| 其他应收款 | 上海铭崧企业管理有限公司       |           |         | 2,001,000   | 45,103    |
| 其他应收款 | 上海钦波置业有限公司         |           |         | 36,905      | 832       |

## (2) 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目名称  | 关联方              | 期末账面余额        | 期初账面余额        |
|-------|------------------|---------------|---------------|
| 应付账款  | 西藏新城悦物业服务股份有限公司  | 831,431,071   | 694,737,049   |
| 应付账款  | 吾盛（上海）能源科技有限公司   | 8,829,859     | 5,830,811     |
| 应付账款  | 盛统（上海）综合能源服务有限公司 | 4,669,301     | 10,956,179    |
| 应付账款  | 天津金拓房地产开发有限公司    | 4,269,078     |               |
| 应付账款  | 常州绿都房地产有限公司      | 3,559,531     | 3,495,040     |
| 应付账款  | 南昌聚帆房地产开发有限公司    | 2,572,028     | 2,539,813     |
| 应付账款  | 泰安新城鸿璟房地产开发有限公司  | 2,115,528     | 2,115,528     |
| 应付账款  | 上海任素数码科技有限公司     | 457,148       | 251,983       |
| 应付账款  | 温州新城亿博房地产开发有限公司  | 124,171       |               |
| 应付账款  | 江苏新橙家企业管理有限公司    | 91,117        |               |
| 应付账款  | 吾盛（上海）新能源科技有限公司  | 57,912        |               |
| 应付账款  | 烟台市宜明润物业管理有限公司   | 27,273        |               |
| 应付账款  | 江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司  | 22,734        |               |
| 应付账款  | 保定市爱之山房地产开发有限公司  | 14,000        | 13,520        |
| 其他应付款 | 温州新城亿博房地产开发有限公司  | 1,585,241,963 | 1,778,096,648 |
| 其他应付款 | 天津市淀兴房地产开发有限公司   | 1,476,570,542 | 1,586,176,979 |
| 其他应付款 | 佛山锦宏置业有限公司       | 1,223,904,606 | 1,051,499,962 |
| 其他应付款 | 长沙乾璟置业有限公司       | 1,031,509,256 | 1,031,009,256 |
| 其他应付款 | 湖北悦龙苑房地产开发有限公司   | 979,089,802   | 1,137,983,415 |
| 其他应付款 | 温州和枫商务信息咨询有限公司   | 838,931,156   |               |
| 其他应付款 | 常州祥泰房地产开发有限公司    | 786,654,334   | 801,845,146   |
| 其他应付款 | 鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司 | 748,163,207   | 759,515,531   |
| 其他应付款 | 苏州胜悦房地产开发有限公司    | 716,069,806   | 704,071,456   |

|       |                   |             |             |
|-------|-------------------|-------------|-------------|
| 其他应付款 | 苏州兆达房地产开发有限公司     | 556,980,882 | 543,980,882 |
| 其他应付款 | 嘉善裕辰房地产开发有限公司     | 519,341,230 | 619,342,006 |
| 其他应付款 | 金华锦海置业有限公司        | 490,090,003 | 490,090,003 |
| 其他应付款 | 重庆柯爵企业管理有限公司      | 450,983,719 | 450,983,719 |
| 其他应付款 | 常州绿都房地产有限公司       | 430,972,700 |             |
| 其他应付款 | 西藏新城悦物业服务股份有限公司   | 406,060,040 | 472,940,373 |
| 其他应付款 | 乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司 | 388,719,202 | 171,078,710 |
| 其他应付款 | 上海新城万圣企业管理有限公司    | 361,262,488 | 378,132,241 |
| 其他应付款 | 苏州金世纪房地产开发有限公司    | 356,551,086 | 375,697,813 |
| 其他应付款 | 成都融辉桥宇置业有限公司      | 325,449,005 | 312,918,105 |
| 其他应付款 | 邳州市碧桂园房地产开发有限公司   | 304,133,569 | 304,133,569 |
| 其他应付款 | 重庆亿臻房地产开发有限公司     | 303,566,031 | 316,896,833 |
| 其他应付款 | 苏州晟铭房地产开发有限公司     | 292,472,517 | 271,031,330 |
| 其他应付款 | 天津金拓房地产开发有限公司     | 275,996,152 | 200,239,831 |
| 其他应付款 | 四川万合鑫城置业有限公司      | 269,408,177 | 269,408,177 |
| 其他应付款 | 仁寿佳鑫房地产开发有限公司     | 251,517,482 | 244,021,455 |
| 其他应付款 | 南京旭新天置业有限公司       | 241,560,000 | 234,741,058 |
| 其他应付款 | 淮安瑞悦房地产开发有限公司     | 237,629,111 | 178,121,980 |
| 其他应付款 | 连云港鸿恒房地产开发有限公司    | 232,546,138 | 235,546,138 |
| 其他应付款 | 太仓鸿郡房地产开发有限公司     | 230,336,366 | 229,800,243 |
| 其他应付款 | 绍兴豪湖房地产开发有限公司     | 225,398,165 |             |
| 其他应付款 | 张家港市祥盛房地产开发有限公司   | 213,666,917 | 212,385,351 |
| 其他应付款 | 常熟市新碧房地产开发有限公司    | 213,585,362 | 214,210,362 |
| 其他应付款 | 南京新劲联房地产开发有限公司    | 210,394,940 | 124,998,695 |
| 其他应付款 | 苏州正冠房地产开发有限公司     | 200,492,362 | 199,902,862 |
| 其他应付款 | 温州新城鸿宇房地产开发有限公司   | 197,574,870 | 194,301,962 |
| 其他应付款 | 盐城鸿盛房地产开发有限公司     | 188,724,285 | 201,284,039 |
| 其他应付款 | 温州新城恒裕房地产开发有限公司   | 175,595,116 | 137,773,536 |
| 其他应付款 | 常熟中置房地产有限公司       | 170,139,652 | 170,229,680 |
| 其他应付款 | 阜阳中之环置业有限公司       | 160,771,688 | 161,094,867 |
| 其他应付款 | 如皋市鸿鑫房地产有限公司      | 159,884,389 | 159,844,144 |
| 其他应付款 | 常州新城悦兴房地产开发有限公司   | 150,849,320 | 228,946,075 |
| 其他应付款 | 上海雅居睿房地产开发有限公司    | 146,541,000 | 132,441,000 |
| 其他应付款 | 绍兴新城亿佳房地产开发有限公司   | 141,302,605 | 146,842,730 |
| 其他应付款 | 江阴市合诚房地产开发有限公司    | 140,157,580 | 140,157,580 |
| 其他应付款 | 昆明新城鸿樾房地产开发有限公司   | 113,594,133 | 95,370,497  |
| 其他应付款 | 常州恒旭房地产开发有限公司     | 107,534,064 | 114,375,561 |
| 其他应付款 | 日照亿昶房地产开发有限公司     | 106,012,177 | 136,848,656 |
| 其他应付款 | 上海睿涛房地产开发有限公司     | 97,200,000  | 97,200,000  |
| 其他应付款 | 乐清市梁荣置业有限公司       | 96,514,261  | 126,364,261 |
| 其他应付款 | 金华新城亿佳房地产开发有限公司   | 93,522,217  | 40,672,217  |
| 其他应付款 | 昆山德睿房地产开发有限公司     | 92,170,169  | 92,214,748  |
| 其他应付款 | 淮安市恒淮房地产开发有限公司    | 89,073,774  | 89,073,774  |
| 其他应付款 | 天津和益住房租赁服务有限公司    | 88,549,128  | 89,351,024  |
| 其他应付款 | 重庆业博实业有限公司        | 88,423,300  | 125,443,300 |
| 其他应付款 | 常州亿泰房地产开发有限公司     | 88,420,398  | 46,555,444  |
| 其他应付款 | 常熟亿璟房地产有限公司       | 81,574,563  | 80,847,306  |
| 其他应付款 | 云南骏苑房地产开发有限公司     | 80,001,214  | 80,001,214  |
| 其他应付款 | 嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司   | 79,506,549  | 82,999,743  |

|       |                    |            |             |
|-------|--------------------|------------|-------------|
| 其他应付款 | 如皋市鸿璟房地产有限公司       | 72,756,178 | 55,992,904  |
| 其他应付款 | 泰安新城鸿璟房地产开发有限公司    | 72,488,470 | 68,778,405  |
| 其他应付款 | 杭州新城松郡房地产开发有限公司    | 69,744,834 | 69,660,137  |
| 其他应付款 | 河南舜杰置业有限公司         | 69,124,973 | 68,760,476  |
| 其他应付款 | 荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司 | 67,954,065 | 67,056,269  |
| 其他应付款 | 杭州英源贸易有限公司         | 66,900,520 | 93,149,730  |
| 其他应付款 | 苏州骁竣房地产开发有限公司      | 66,285,902 | 62,084,849  |
| 其他应付款 | 淮安新碧房地产开发有限公司      | 61,872,667 | 68,562,253  |
| 其他应付款 | 台州德新园置业有限公司        | 60,291,698 | 55,914,366  |
| 其他应付款 | 常熟万中城房地产有限公司       | 59,113,882 | 59,113,882  |
| 其他应付款 | 天津俊安房地产开发有限公司      | 56,556,210 | 58,683,400  |
| 其他应付款 | 重庆首铭房地产开发有限公司      | 56,316,576 | 56,316,576  |
| 其他应付款 | 重庆美城金房地产开发有限公司     | 55,879,074 | 53,289,585  |
| 其他应付款 | 扬州启辉置业有限公司         | 54,843,597 | 54,843,597  |
| 其他应付款 | 北京新城金郡房地产开发有限公司    | 54,626,936 | 54,671,823  |
| 其他应付款 | 湖州碧桂园富高房地产开发有限公司   | 52,750,000 | 52,750,000  |
| 其他应付款 | 潍坊亿昌房地产开发有限公司      | 52,486,881 | 48,288,401  |
| 其他应付款 | 温岭新城悦嘉房地产开发有限公司    | 51,322,935 | 344,227,541 |
| 其他应付款 | 唐山荣禄房地产开发有限公司      | 51,083,271 | 40,808,569  |
| 其他应付款 | 长沙梦茂置业有限公司         | 50,995,747 | 41,843,640  |
| 其他应付款 | 邳州珍宝岛房地产有限公司       | 48,274,968 | 43,000,000  |
| 其他应付款 | 上海斐捷企业管理有限公司       | 47,192,500 | 47,192,500  |
| 其他应付款 | 合肥盛卓房地产开发有限公司      | 44,000,000 | 34,815,108  |
| 其他应付款 | 长沙茂想置业有限公司         | 43,370,119 | 38,739,567  |
| 其他应付款 | 苏州灏溢房地产开发有限公司      | 42,657,176 | 42,657,176  |
| 其他应付款 | 瑞安市鸿熹置业有限公司        | 41,888,000 | 41,888,000  |
| 其他应付款 | 湖州碧海耀光房地产开发有限公司    | 41,696,500 | 41,696,500  |
| 其他应付款 | 上海万之城房地产开发有限公司     | 41,000,000 | 41,000,000  |
| 其他应付款 | 青岛汇海通置业有限公司        | 40,450,000 | 40,450,000  |
| 其他应付款 | 常州恒劲房地产开发有限公司      | 40,235,328 | 35,998,649  |
| 其他应付款 | 南通恒泽房地产有限公司        | 40,000,000 | 25,777,436  |
| 其他应付款 | 嘉善尚湾房地产开发有限公司      | 37,695,702 | 37,695,702  |
| 其他应付款 | 宁波亿兴企业管理有限责任公司     | 37,240,532 | 29,630,717  |
| 其他应付款 | 上海嘉禹置业有限公司         | 35,643,872 | 23,870,700  |
| 其他应付款 | 常州凯拓房地产开发有限公司      | 34,596,720 | 34,596,720  |
| 其他应付款 | 聊城新城鸿腾房地产开发有限公司    | 32,755,500 | 32,755,500  |
| 其他应付款 | 苏州睿致房地产开发有限公司      | 31,979,362 | 30,341,208  |
| 其他应付款 | 台州锦昌置业有限公司         | 30,384,553 | 317,335,239 |
| 其他应付款 | 合肥新城创域房地产有限公司      | 30,030,000 | 27,060,000  |
| 其他应付款 | 南通暄玺房地产有限公司        | 29,500,047 | 29,500,047  |
| 其他应付款 | 东台市新碧房地产开发有限公司     | 29,000,000 | 29,000,000  |
| 其他应付款 | 苏州正丰置业发展有限公司       | 27,189,986 | 27,189,986  |
| 其他应付款 | 无锡市晨业房地产有限公司       | 26,961,308 | 24,584,808  |
| 其他应付款 | 黄冈市碧达房地产开发有限公司     | 26,190,000 | 26,190,000  |
| 其他应付款 | 嘉兴佳钺企业管理有限公司       | 25,480,000 | 25,480,000  |
| 其他应付款 | 苏州市龙光骏誉房地产有限公司     | 25,423,067 | 22,263,067  |
| 其他应付款 | 成都市美曜房地产开发有限公司     | 23,579,725 | 9,501,920   |
| 其他应付款 | 杭州昌益商务信息咨询有限公司     | 20,400,000 | 20,390,931  |
| 其他应付款 | 镇江悦璟房地产开发有限公司      | 20,111,736 | 19,946,755  |

|       |                      |            |               |
|-------|----------------------|------------|---------------|
| 其他应付款 | 嘉善骏盛房地产开发有限公司        | 20,096,902 | 20,109,019    |
| 其他应付款 | 平湖恒璟房地产开发有限公司        | 19,578,161 |               |
| 其他应付款 | 南通招鑫置业有限公司           | 18,816,000 | 113,358,452   |
| 其他应付款 | 常州东南经济开发有限公司         | 18,368,002 | 409,545,957   |
| 其他应付款 | 镇江颐发房地产开发有限公司        | 18,139,388 | 1,828,313     |
| 其他应付款 | 莒县悦隼置业有限公司           | 17,846,422 | 19,455,190    |
| 其他应付款 | 南昌尧远企业管理有限公司         | 17,500,000 | 9,754,058     |
| 其他应付款 | 常州晟铭房地产开发有限公司        | 17,113,966 | 17,113,966    |
| 其他应付款 | 苏州正信置业发展有限公司         | 17,000,000 | 16,299,843    |
| 其他应付款 | 邳州锦道房地产开发有限公司        | 14,658,824 | 15,195,500    |
| 其他应付款 | 杭州玖远置业有限公司           | 14,652,825 | 14,159,476    |
| 其他应付款 | 南通市鸿茂房地产有限公司         | 9,447,495  | 12,860,144    |
| 其他应付款 | 北京悦创房地产开发有限公司        | 8,541,805  |               |
| 其他应付款 | 青岛慧鼎置业有限公司           | 8,137,403  | 22,523,419    |
| 其他应付款 | 南通卓苏房地产开发有限公司        | 7,625,000  | 37,000,000    |
| 其他应付款 | 平湖市卓耀房地产开发有限公司       | 7,435,002  | 6,945,525     |
| 其他应付款 | 扬州新城亿晟房地产开发有限公司      | 7,218,991  | 32,156,493    |
| 其他应付款 | 乐清昌悦置业有限公司           | 5,350,931  | 5,360,000     |
| 其他应付款 | 常州亿隆房地产开发有限公司        | 4,950,127  | 11,515,563    |
| 其他应付款 | 太仓市鑫璟房地产开发有限公司       | 2,698,237  |               |
| 其他应付款 | 青岛慧成置业有限公司           | 2,087,899  |               |
| 其他应付款 | 苏州盛玺房地产有限公司          | 2,000,000  | 70,000,000    |
| 其他应付款 | 南京锐昱房地产开发有限公司        | 1,781,234  | 1,781,233     |
| 其他应付款 | 张家港保税区耀辉房地产开发有限公司    | 1,300,000  | 8,450,000     |
| 其他应付款 | 常熟新城悦欣房地产开发有限公司      | 1,284,528  | 1,284,527     |
| 其他应付款 | 南昌聚帆房地产开发有限公司        | 1,181,518  |               |
| 其他应付款 | 聊城铜锣湾房地产开发有限公司       | 643,162    | 103,541       |
| 其他应付款 | 嘉善盛泰置业有限公司           | 604,636    | 6,948,004     |
| 其他应付款 | 宁波森尼企业管理咨询有限公司       | 333,300    | 322,729       |
| 其他应付款 | 吾行悦充（上海）科技服务有限公司     | 307,532    |               |
| 其他应付款 | 常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司    | 255,888    |               |
| 其他应付款 | 盐城鸿樾房地产开发有限公司        | 174,897    |               |
| 其他应付款 | 盛供（上海）综合能源服务有限公司     | 170,327    |               |
| 其他应付款 | 江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司      | 166,250    |               |
| 其他应付款 | 上海任素数码科技有限公司         | 130,000    | 130,000       |
| 其他应付款 | 常州新橙家叁贰企业管理有限公司      | 73,162     |               |
| 其他应付款 | 常州新橙家叁叁企业管理有限公司      | 44,561     |               |
| 其他应付款 | 上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司    | 13,200     |               |
| 其他应付款 | 盐城宝郡游乐服务有限公司         | 10,671     |               |
| 其他应付款 | 蚌埠新城多奇妙儿童娱乐有限公司      | 3,069      |               |
| 其他应付款 | 江苏云柜网络技术有限公司         | 2,967      |               |
| 其他应付款 | 扬州新城多奇妙企业管理咨询有限公司    | 2,576      |               |
| 其他应付款 | 宝应新城多奇妙企业管理咨询有限公司    | 615        |               |
| 其他应付款 | 包头市宁郡新城多奇妙企业管理咨询有限公司 | 344        |               |
| 其他应付款 | 唐山郡成房地产开发有限公司        |            | 1,097,680,140 |
| 其他应付款 | 常熟金俊房地产开发有限公司        |            | 382,400,000   |
| 其他应付款 | 绍兴保骏置地有限公司           |            | 246,146,777   |
| 其他应付款 | 瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司     |            | 176,894,495   |
| 其他应付款 | 连云港恒盛置业有限公司          |            | 109,216,588   |

|       |                   |               |               |
|-------|-------------------|---------------|---------------|
| 其他应付款 | 上饶鸿瑄房地产开发有限公司     |               | 86,593,236    |
| 其他应付款 | 保定市爱之晴置业有限公司      |               | 70,948,366    |
| 其他应付款 | 南京新城广阅房地产有限公司     |               | 46,442,000    |
| 其他应付款 | 上海松铭房地产开发有限公司     |               | 21,122,000    |
| 其他应付款 | 苏州嘉众房地产开发有限公司     |               | 12,540,000    |
| 其他应付款 | 香港创拓发展有限公司        |               | 621,561       |
| 其他应付款 | 吾盛（上海）能源科技有限公司    |               | 171,291       |
| 长期应付款 | 香港宏盛发展有限公司        | 4,781,613,935 | 1,316,239,453 |
| 长期应付款 | 江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司   | 412,365,225   |               |
| 长期应付款 | 常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司 | 347,958,263   |               |
| 长期应付款 | 常州悦盛咨询管理有限公司      | 327,111,768   |               |
| 长期应付款 | 新城发展投资有限公司        | 275,285,417   | 752,995,950   |
| 长期应付款 | 西藏新城悦物业服务股份有限公司   | 193,970,000   |               |
| 长期应付款 | 富域发展集团有限公司        | 18,394,554    | 858,948,589   |
| 长期应付款 | 江苏云柜网络技术有限公司      | 10,986,627    | 3,950,227,924 |

于 2024 年 12 月 31 日，应付江苏云柜网络技术有限公司、香港宏盛发展有限公司、新城发展投资有限公司、富域发展集团有限公司、常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司、常州悦盛咨询管理有限公司和江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司款项为计息款项，2024 年度的年利率为 8.00%（2023 年度：8.00%），应付西藏新城悦物业服务股份有限公司款项为计息款项，2024 年度的年利率为以下较高者：①中国人民银行公布的一年以上(含一年)五年以下(如有)适用于提款日期的贷款市场报价利率(LPR)及②固定年化利率 6.05%。

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

(3) 其他项目

☐适用 ☒不适用

7、 关联方承诺

☐适用 ☒不适用

8、 其他

☐适用 ☒不适用

十二、股份支付

1、 各项权益工具

☐适用 ☒不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

☐适用 ☒不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

4、 本期股份支付费用

☐适用 ☒不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

☐适用 ☒不适用

6、 其他

☐适用 ☒不适用

十三、承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

☒适用 ☐不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 资本承诺

单位：元 币种：人民币

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

(2) 经营租赁应收租金

本集团作为出租人，资产负债表日后应收的租赁及管理费收款额的未折现金额汇总如下：

单位：元 币种：人民币

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

(3) 其他承诺事项

自 2019 年 1 月 1 日起，本集团根据新租赁准则将经营租赁确认使用权资产，但以下剩余租赁期不超过 12 个月的及低价值资产的租赁除外：

单位：元 币种：人民币

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

2、 或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

☒适用 ☐不适用

于 2024 年 12 月 31 日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证，担保金额为 21,775,252,736 元(2023 年 12 月 31 日：33,026,297,751 元)。在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，本集团认为相关的信用风险较低。

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

年 12 月 31 日：536,694,125 元)。上述金额代表关联方及其他公司违约将给本集团造成的最大损失。根据关联方及其他公司的财务状况和其资产抵押情况，本集团认为相关预期信用风险较低。

于 2024 年 12 月 31 日，本集团存在若干未决诉讼。其中包括某第三方人士向本集团之子公司苏州新城创佳置业有限公司(以下简称“苏州创佳”)就一项约人民币 10.16 亿元的股份转让争议对苏州创佳提起诉讼，其主张苏州创佳及其他五位第三方人士及另一第三方公司之间的股份转让协议均属无效，该案件已二审判决转让协议无效。于 2021 年 12 月，上述第三方人士再对苏州创佳提起诉讼，主张上述各被告持有的相关股权变更登记至该第三方人士名下，于 2022 年 12 月，法院驳回了上述第三方人士的诉讼请求。本集团于 2023 年 6 月收到法院民事裁决书，上述第三方人士撤回了该诉讼请求。于 2023 年 12 月，上述第三方再次对苏州创佳提起诉讼，主张要求苏州创佳及其他三位第三方人士及另四第三方公司共同支付赔偿款 2 亿元。本集团于 2024 年 12 月收到一审判决书，判决苏州创佳及另一第三方公司共同支付赔偿款 1.31 亿元，本集团已按照一审判决进行会计处理，同时，本集团已依法向江苏省高级人民法院提起上诉，最终结果存在不确定性。

截至 2024 年 12 月 31 日，本集团不存在其他应披露的或有事项。

**(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：**

☐适用 ☒不适用

**3、其他**

☐适用 ☒不适用

**十四、资产负债表日后事项**

**1、重要的非调整事项**

☐适用 ☒不适用

**2、利润分配情况**

☐适用 ☒不适用

**3、销售退回**

☐适用 ☒不适用

**4、其他资产负债表日后事项说明**

☐适用 ☒不适用

**十五、其他重要事项**

**1、前期会计差错更正**

**(1) 追溯重述法**

☐适用 ☒不适用

**(2) 未来适用法**

☐适用 ☒不适用

**2、重要债务重组**

☐适用 ☒不适用

**3、资产置换**

**(1) 非货币性资产交换**

☐适用 ☒不适用

(2) 其他资产置换

☐ 适用 ☒ 不适用

4、 年金计划

☐ 适用 ☒ 不适用

5、 终止经营

☐ 适用 ☒ 不适用

6、 分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 报告分部的财务信息

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

☒ 适用 ☐ 不适用

2024 年度，本集团仅从事房地产开发和运营业务，所有收入均来源于中国境内，重要资产亦位于中国境内。同时，本集团在内部组织结构和管理要求方面不再对其业务进行区分，管理层在复核内部报告、决定资源配置及业绩评价时，亦认为无需再对其业务的经营成果进行区分。故本集团无分部信息的相关披露。

(4) 其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

☐ 适用 ☒ 不适用

8、 其他

☐ 适用 ☒ 不适用

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1) 按账龄披露

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 按坏账计提方法分类披露

☐ 适用 ☒ 不适用

按单项计提坏账准备：

☐ 适用 ☒ 不适用

按组合计提坏账准备：

☐ 适用 ☒ 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备  
☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：  
☐适用 ☒不适用

(3) 坏账准备的情况  
☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：  
☐适用 ☒不适用

(4) 本期实际核销的应收账款情况  
☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况  
☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：  
☐适用 ☒不适用

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况  
☐适用 ☒不适用

其他说明：  
☐适用 ☒不适用

2、其他应收款

项目列示  
☒适用 ☐不适用

| 单位：元 币种：人民币 |                |                |
|-------------|----------------|----------------|
| 项目          | 期末余额           | 期初余额           |
| 应收利息        |                |                |
| 应收股利        |                |                |
| 其他应收款       | 82,917,208,811 | 87,078,925,480 |
| 合计          | 82,917,208,811 | 87,078,925,480 |

其他说明：  
☐适用 ☒不适用

应收利息  
(1) 应收利息分类  
☐适用 ☒不适用

(2) 重要逾期利息  
☐适用 ☒不适用

**(3) 按坏账计提方法分类披露**

☐ 适用 ☒ 不适用

按单项计提坏账准备:

☐ 适用 ☒ 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

☐ 适用 ☒ 不适用

按组合计提坏账准备:

☐ 适用 ☒ 不适用

**(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

☐ 适用 ☒ 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明:

☐ 适用 ☒ 不适用

**(5) 坏账准备的情况**

☐ 适用 ☒ 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐ 适用 ☒ 不适用

**(6) 本期实际核销的应收利息情况**

☐ 适用 ☒ 不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐ 适用 ☒ 不适用

核销说明:

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明:

☐ 适用 ☒ 不适用

**应收股利**

**(1) 应收股利**

☐ 适用 ☒ 不适用

**(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

☐ 适用 ☒ 不适用

**(3) 按坏账计提方法分类披露**

☐ 适用 ☒ 不适用

按单项计提坏账准备:

☐ 适用 ☒ 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(6) 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(1) 按账龄披露

☐适用 ☒不适用

(2) 按款项性质分类情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 款项性质    | 期末账面余额         | 期初账面余额         |
|---------|----------------|----------------|
| 应收关联方款项 | 84,844,133,606 | 88,674,647,420 |
| 其他      | 166,431,177    | 412,297,805    |
| 合计      | 85,010,564,783 | 89,086,945,225 |

(3) 坏账准备计提情况

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

期末处于第一阶段的坏账准备

单位：元 币种：人民币

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

期末，本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。

期末处于第三阶段的坏账准备

单位：元 币种：人民币

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

上年年末处于第一阶段的坏账准备

单位：元 币种：人民币

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

上年年末，本集团不存在处于第二阶段、第三阶段的其他应收款。

(4) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 坏账准备           | 第一阶段             | 第二阶段                         | 第三阶段                         | 合计            |
|----------------|------------------|------------------------------|------------------------------|---------------|
|                | 未来12个月预期<br>信用损失 | 整个存续期预期<br>信用损失(未发<br>生信用减值) | 整个存续期预期<br>信用损失(已发<br>生信用减值) |               |
| 2024年1月1日余额    | 2,008,019,745    |                              |                              | 2,008,019,745 |
| 2024年1月1日余额在本期 |                  |                              |                              |               |
| ——转入第二阶段       |                  |                              |                              |               |
| ——转入第三阶段       |                  |                              |                              |               |
| ——转回第二阶段       |                  |                              |                              |               |
| ——转回第一阶段       |                  |                              |                              |               |
| 本期计提           | -77,372,973      |                              | 162,709,200                  | 85,336,227    |

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

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：  
☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况  
☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：  
☐适用 ☒不适用

(6) 本期实际核销的其他应收款情况  
☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：  
☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：  
☐适用 ☒不适用

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况  
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 单位名称 | 期末余额           | 占其他应收款期末余额合计数的比例(%) | 款项的性质   | 账龄   | 坏账准备期末余额    |
|------|----------------|---------------------|---------|------|-------------|
| 第一名  | 12,131,745,410 | 14.27               | 应收关联方款项 | 五年以上 | 276,603,795 |
| 第二名  | 7,690,263,813  | 9.05                | 应收关联方款项 | 五年以上 | 175,338,015 |
| 第三名  | 5,286,481,646  | 6.22                | 应收关联方款项 | 五年以上 | 120,531,782 |
| 第四名  | 4,319,738,501  | 5.08                | 应收关联方款项 | 五年以内 | 98,490,038  |
| 第五名  | 2,999,832,958  | 3.53                | 应收关联方款项 | 三年以内 | 68,396,191  |
| 合计   | 32,428,062,328 | 38.15               | /       | /    | 739,359,821 |

(8) 因资金集中管理而列报于其他应收款  
☐适用 ☒不适用

其他说明：  
☐适用 ☒不适用

3、 长期股权投资

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目          | 期末余额          |             |               | 期初余额          |             |               |
|-------------|---------------|-------------|---------------|---------------|-------------|---------------|
|             | 账面余额          | 减值准备        | 账面价值          | 账面余额          | 减值准备        | 账面价值          |
| 对子公司投资      | 6,670,901,562 | 499,262,204 | 6,171,639,358 | 7,036,261,159 | 426,447,772 | 6,609,813,387 |
| 对联营、合营企业投资  | 137,675,188   |             | 137,675,188   | 172,977,476   |             | 172,977,476   |
| -对合营企业投资    | 4,250,089     |             | 4,250,089     | 4,249,905     |             | 4,249,905     |
| -对联营企业投资    | 133,425,099   |             | 133,425,099   | 168,727,571   |             | 168,727,571   |
| 对子公司员工的股权激励 | 95,689,440    |             | 95,689,440    | 95,689,440    |             | 95,689,440    |
| 合计          | 6,904,266,190 | 499,262,204 | 6,405,003,986 | 7,304,928,075 | 426,447,772 | 6,878,480,303 |

## (1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 被投资单位                | 期初余额<br>(账面价值) | 减值准备<br>期初余额 | 本期增减变动      |             |            |    | 期末余额<br>(账面价值) | 减值准备<br>期末余额 |
|----------------------|----------------|--------------|-------------|-------------|------------|----|----------------|--------------|
|                      |                |              | 追加投资        | 减少投资        | 计提减值<br>准备 | 其他 |                |              |
| 常州新城房产开发有限公司         | 1,053,800,000  |              |             |             |            |    | 1,053,800,000  |              |
| 新城万博置业有限公司           | 800,000,000    |              |             |             |            |    | 800,000,000    |              |
| 青岛新城创置房地产有限公司        | 600,000,000    |              |             |             |            |    | 600,000,000    |              |
| 上海嘉牧投资管理有限公司         | 586,000,000    |              |             |             |            |    | 586,000,000    |              |
| 江苏筑森建筑设计有限公司         | 567,932,897    |              |             | 567,932,897 |            |    |                |              |
| 无锡新城万嘉置业有限公司         | 420,000,000    |              |             |             |            |    | 420,000,000    |              |
| 南昌鸿宸房地产开发有限公司        | 381,577,511    | 7,360,489    |             |             | 52,714,432 |    | 328,863,079    | 60,074,921   |
| 句容万博房地产开发有限公司        | 376,450,000    |              |             |             |            |    | 376,450,000    |              |
| 杭州新城鼎宏房地产开发有限公司      | 356,000,000    |              |             |             |            |    | 356,000,000    |              |
| 新城控股集团企业管理有限公司       | 200,000,000    |              |             |             |            |    | 200,000,000    |              |
| 苏州新城创佳置业有限公司         | 200,000,000    |              |             |             |            |    | 200,000,000    |              |
| 句容新城悦盛房地产开发有限公司      | 123,550,000    |              |             |             |            |    | 123,550,000    |              |
| 常州新龙创置房地产开发有限公司      | 116,537,285    |              |             |             |            |    | 116,537,285    |              |
| 杭州新城创盛房地产开发有限公司      | 100,000,000    |              |             |             |            |    | 100,000,000    |              |
| 吾悦顺瑞（上海）商业经营管理有限公司   |                |              | 100,000,000 |             |            |    | 100,000,000    |              |
| 深圳市新域创佳房地产开发有限公司     |                |              | 82,833,300  |             |            |    | 82,833,300     |              |
| 天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司 |                | 81,000,000   |             |             |            |    |                | 81,000,000   |
| 天津新城创置房地产开发有限公司      |                |              | 60,000,000  |             | 60,000,000 |    |                | 60,000,000   |
| 昆明悦宸房地产开发有限公司        | 55,000,000     |              |             |             |            |    | 55,000,000     |              |
| 扬中市新城悦盛房地产开发有限公司     | 408,134        | 49,351,866   | 5,240,000   |             |            |    | 5,648,134      | 49,351,866   |
| 济南新城创置房地产开发有限公司      | 50,000,000     |              |             |             |            |    | 50,000,000     |              |
| 新城控股集团酒店管理有限公司       | 50,000,000     |              |             |             |            |    | 50,000,000     |              |
| 昆山新城创域房地产有限公司        | 50,000,000     |              |             |             |            |    | 50,000,000     |              |
| 新城吾悦商业管理集团有限公司       |                | 50,000,000   |             |             |            |    |                | 50,000,000   |
| 重庆鸿素房地产开发有限公司        |                | 50,000,000   |             |             |            |    |                | 50,000,000   |
| 内江新城悦盛房地产开发有限公司      |                | 49,760,000   |             |             |            |    |                | 49,760,000   |

|                   |            |            |            |           |  |  |            |            |
|-------------------|------------|------------|------------|-----------|--|--|------------|------------|
| 济宁新城悦盛置业有限公司      | 44,524,000 |            |            |           |  |  | 44,524,000 |            |
| 宁乡市悦宏房地产开发有限公司    | 43,996,000 |            |            |           |  |  | 43,996,000 |            |
| 武汉新城创置置业有限公司      | 40,000,000 |            |            |           |  |  | 40,000,000 |            |
| 银川新城吾悦房地产开发有限公司   | 40,000,000 |            |            |           |  |  | 40,000,000 |            |
| 天长市新城悦兴房地产开发有限公司  | 38,500,000 |            |            |           |  |  | 38,500,000 |            |
| 滁州新城恒悦商业运营管理有限公司  | 36,142,200 |            |            |           |  |  | 36,142,200 |            |
| 济南天鸿永业房地产开发有限公司   |            | 32,163,977 |            |           |  |  |            | 32,163,977 |
| 大同新城悦盛房地产开发有限公司   |            | 32,001,440 |            |           |  |  |            | 32,001,440 |
| 南京新城万嘉房地产有限公司     | 31,000,000 |            |            |           |  |  | 31,000,000 |            |
| 杭州新城创宏房地产开发有限公司   | 30,000,000 |            |            |           |  |  | 30,000,000 |            |
| 天津新城旭盛商业管理有限公司    |            | 24,300,000 |            |           |  |  |            | 24,300,000 |
| 北京新城创置房地产开发有限公司   | 20,000,000 |            |            |           |  |  | 20,000,000 |            |
| 滁州新城悦博房地产开发有限公司   | 18,857,800 |            |            |           |  |  | 18,857,800 |            |
| 大同新城顺益商业管理有限公司    | 17,998,560 |            |            |           |  |  | 17,998,560 |            |
| 南京新城创置房地产有限公司     | 12,000,000 |            |            |           |  |  | 12,000,000 |            |
| 天长市新城恒樾商业运营管理有限公司 | 11,500,000 |            |            |           |  |  | 11,500,000 |            |
| 宁乡市恒悦商业经营管理有限公司   | 11,004,000 |            |            |           |  |  | 11,004,000 |            |
| 济宁新城恒达商业经营管理有限公司  | 10,476,000 |            |            |           |  |  | 10,476,000 |            |
| 平湖悦郡实业有限公司        |            |            | 10,080,000 |           |  |  | 10,080,000 |            |
| 银川新城旭昊商业管理有限公司    | 10,000,000 |            |            |           |  |  | 10,000,000 |            |
| 徐州新城恒悦商业经营管理有限公司  | 10,000,000 |            |            |           |  |  | 10,000,000 |            |
| 上海橙崧公寓管理有限公司      | 10,000,000 |            |            |           |  |  | 10,000,000 |            |
| 上海东郡房地产开发有限公司     | 10,000,000 |            |            |           |  |  | 10,000,000 |            |
| 上海翼动创业孵化器有限公司     |            | 10,000,000 |            |           |  |  |            | 10,000,000 |
| 上海新城万嘉房地产有限公司     | 9,000,000  |            |            |           |  |  | 9,000,000  |            |
| 新城控股集团养老服务有限公司    | 8,000,000  |            |            |           |  |  | 8,000,000  |            |
| 香港汇盛发展有限公司        | 7,951,000  |            |            |           |  |  | 7,951,000  |            |
| 常州新城东昇房地产开发有限公司   | 6,000,000  |            |            |           |  |  | 6,000,000  |            |
| 常州新城东郡房地产开发有限公司   | 6,000,000  |            |            |           |  |  | 6,000,000  |            |
| 新泰新城鸿盛房地产开发有限公司   | 10,400,000 |            |            | 5,200,000 |  |  | 5,200,000  |            |
| 常州市金坛新城万郡置业有限公司   | 5,000,000  |            |            |           |  |  | 5,000,000  |            |
| 常州新城金郡房地产有限公司     | 4,778,000  |            |            |           |  |  | 4,778,000  |            |

|                   |               |             |             |             |             |  |               |             |
|-------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--|---------------|-------------|
| 苏州翼客孵化器管理有限公司     | 3,000,000     |             |             |             |             |  | 3,000,000     |             |
| 苏州新城万嘉房地产有限公司     | 2,000,000     |             |             |             |             |  | 2,000,000     |             |
| 常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司 | 1,200,000     |             |             |             |             |  | 1,200,000     |             |
| 常州万嘉置业咨询有限公司      | 1,000,000     |             |             |             |             |  | 1,000,000     |             |
| 常州悦诚企业管理咨询有限公司    | 1,000,000     |             |             |             |             |  | 1,000,000     |             |
| 常州万方新城房地产开发有限公司   | 750,000       |             |             |             |             |  | 750,000       |             |
| 天津新城悦弘房地产开发有限公司   |               | 510,000     |             |             |             |  |               | 510,000     |
| 北京新城万隆房地产开发有限公司   |               |             | 100,000     |             | 100,000     |  |               | 100,000     |
| 内江新城旭顺商业管理有限公司    | 5,240,000     |             |             | 5,240,000   |             |  |               |             |
| 扬中市新城恒兴商业经营管理有限公司 | 5,240,000     |             |             | 5,240,000   |             |  |               |             |
| 徐州新城鸿茂房地产开发有限公司   |               | 40,000,000  |             | 40,000,000  | -40,000,000 |  |               |             |
| 合计                | 6,609,813,387 | 426,447,772 | 258,253,300 | 623,612,897 | 72,814,432  |  | 6,171,639,358 | 499,262,204 |

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 投资单位           | 期初余额        | 本期增减变动 |      |             |          |        |             |        |    | 期末余额        | 减值准备期末余额 |
|----------------|-------------|--------|------|-------------|----------|--------|-------------|--------|----|-------------|----------|
|                |             | 追加投资   | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他 |             |          |
| 一、合营企业         |             |        |      |             |          |        |             |        |    |             |          |
| 上海松铭房地产开发有限公司  | 4,249,905   |        |      | 184         |          |        |             |        |    | 4,250,089   |          |
| 小计             | 4,249,905   |        |      | 184         |          |        |             |        |    | 4,250,089   |          |
| 二、联营企业         |             |        |      |             |          |        |             |        |    |             |          |
| 吾盛（上海）能源科技有限公司 | 97,671,377  |        |      | 768,639     |          |        |             |        |    | 98,440,016  |          |
| 南通市鸿茂房地产有限公司   | 71,056,194  |        |      | -7,362,032  |          |        | 28,709,079  |        |    | 34,985,083  |          |
| 小计             | 168,727,571 |        |      | -6,593,393  |          |        | 28,709,079  |        |    | 133,425,099 |          |
| 合计             | 172,977,476 |        |      | -6,593,209  |          |        | 28,709,079  |        |    | 137,675,188 |          |

(3) 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

4、其他应付款

单位：元 币种：人民币

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

(1) 其他应付款（按款项性质列示）

单位：元 币种：人民币

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

其中，账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元 币种：人民币

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

5、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 本期发生额         |             | 上期发生额       |             |
|------|---------------|-------------|-------------|-------------|
|      | 收入            | 成本          | 收入          | 成本          |
| 主营业务 |               |             |             |             |
| 其他业务 | 1,380,948,942 | 702,626,901 | 939,648,850 | 870,045,232 |
| 合 计  | 1,380,948,942 | 702,626,901 | 939,648,850 | 870,045,232 |

其他说明：

(2) 营业收入、营业成本按行业划分

单位：元 币种：人民币

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

(3) 营业收入、营业成本按商品转让时间划分

单位：元 币种：人民币

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

(4) 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(5) 履约义务的说明

☐适用 ☒不适用

(6) 分摊至剩余履约义务的说明

☐适用 ☒不适用

(7) 重大合同变更或重大交易价格调整

☐适用 ☒不适用

6、 投资收益

☒适用 ☐不适用

| 单位：元 币种：人民币          |              |               |
|----------------------|--------------|---------------|
| 项目                   | 本期发生额        | 上期发生额         |
| 成本法核算的长期股权投资收益       | 495,800,000  | 699,957,576   |
| 权益法核算的长期股权投资收益       | -6,593,209   | 82,232,892    |
| 处置长期股权投资产生的投资收益      | -373,492,044 | -39,917,500   |
| 交易性金融资产在持有期间的投资收益    |              |               |
| 其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入 |              |               |
| 债权投资在持有期间取得的利息收入     |              |               |
| 其他债权投资在持有期间取得的利息收入   |              |               |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益     |              |               |
| 处置其他权益工具投资取得的投资收益    |              |               |
| 处置债权投资取得的投资收益        |              |               |
| 处置其他债权投资取得的投资收益      |              |               |
| 债务重组收益               |              |               |
| 利息收入                 | 217,486,247  | 397,465,685   |
| 其他金融资产取得的投资收益        | 47           | 1,118,675     |
| 合计                   | 333,201,041  | 1,140,857,328 |

7、 其他

☐适用 ☒不适用

十七、补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

☒适用 ☐不适用

| 单位：元 币种：人民币                                                          |            |    |
|----------------------------------------------------------------------|------------|----|
| 项目                                                                   | 金额         | 说明 |
| 非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分                                          | -695,976   |    |
| 计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外     | 61,169,707 |    |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益 |            |    |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费                                                |            |    |
| 委托他人投资或管理资产的损益                                                       |            |    |
| 对外委托贷款取得的损益                                                          |            |    |

|                                                      |              |  |
|------------------------------------------------------|--------------|--|
| 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失                            |              |  |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回                                  |              |  |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益 |              |  |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益                          |              |  |
| 非货币性资产交换损益                                           |              |  |
| 债务重组损益                                               |              |  |
| 企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等                     |              |  |
| 因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响                         |              |  |
| 因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用                             |              |  |
| 对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益               |              |  |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益                     | 70,722,302   |  |
| 交易价格显失公允的交易产生的收益                                     |              |  |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益                                |              |  |
| 受托经营取得的托管费收入                                         |              |  |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出                                   | -116,454,327 |  |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目                                    | -48,464,225  |  |
| 其中：处置长期股权投资及合联营转子公司产生的投资收益                           | -4,178,267   |  |
| 投资收益中采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益                | 7,630,712    |  |
| 处置子公司的投资损失                                           | -47,488,662  |  |
| 其他                                                   | -4,428,008   |  |
| 减：所得税影响额                                             | 21,219,312   |  |
| 少数股东权益影响额（税后）                                        | 62,181,187   |  |
| 合计                                                   | -117,123,018 |  |

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                    | 涉及金额       | 原因                                                                                                                                               |
|-----------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | 20,135,624 | 公司主营业务为房地产开发，公司及合作方向项目公司投入开发资金或调拨富余资金、收到或支付相关资金占用费均属于房地产行业合作经营模式下的日常经营活动，与正常经营业务直接相关，故公司将对联营/合营企业及其他外部合作方收取的利息收入由“计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费”转入经常性损益。 |

其他说明：

□适用 √不适用

2、 净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

| 报告期利润                       | 加权平均净资产<br>收益率（%） | 每股收益   |        |
|-----------------------------|-------------------|--------|--------|
|                             |                   | 基本每股收益 | 稀释每股收益 |
| 归属于公司普通股股东的净利润              | 1.24              | 0.33   | 0.33   |
| 扣除非经常性损益后归属于公司<br>普通股股东的净利润 | 1.44              | 0.39   | 0.39   |

3、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

4、 其他

□适用 √不适用

董事长：王晓松  
董事会批准报送日期：2025 年 3 月 27 日

修订信息

□适用 √不适用