

seazen
新城控股
新城控股集团股份有限公司

(住所：常州市武进高新区西湖路 1 号)

2026 年面向专业投资者公开发行公司债券
募集说明书

注册金额	不超过人民币 23.668 亿元（含 23.668 亿元）
增信情况	无
发行人主体信用等级	AAA
本次债券信用等级	-
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



(住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座)

签署日期：2026 年 4 月

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）报告期内，发行人经营活动现金流量净额分别为 101.58 亿元、15.12 亿元及 14.25 亿元，呈现明显的下降趋势，主要是由于公司属于房地产开发企业，每年经营性现金流量主要取决于公司每年对房地产开发项目的投入规模以及房地产物业销售所产生的回款规模。若未来公司销售回款情况不佳，则可能导致经营活动现金流恶化，减弱公司的偿债能力。

报告期各期末，发行人合并口径资产负债率分别为 76.90%、73.09%和 70.81%，流动比率分别为 0.92、0.91 和 0.85，速动比率分别为 0.32、0.33 和 0.31。房地产市场的波动和融资环境的变化可能使公司面临一定的偿债压力。公司拟开发项目、在建项目和已完工项目大多处于长三角经济发达地区，市场需求稳定，产品质量高，变现能力较强，因此公司偿债能力基本保持稳定，对利息支出的保障能力较强。但若未来房地产市场继续下行，可能对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，财务风险加大，进而对偿债能力产生不利影响。

（二）发行人审计机构致同会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“致同”）对发行人 2023 年度及 2024 年度财务报表出具了带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，公司对 2023 年度及 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。

致同在出具的公司 2024 年度审计报告中指出：“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。”致同认为上述事项及情况表明存在可能导致对发行人持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

致同在出具的公司 2023 年度审计报告中指出: “2023 年 12 月 31 日, 新城控股公司流动负债超出流动资产为人民币 17,792,685,982 元; 同日, 新城控股公司流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债中相关的有息负债(不含应计利息) 共计为人民币 20,783,935,656 元。新城控股公司于 2023 年 12 月 31 日的货币资金余额为人民币 18,971,301,140 元, 其中包括受限资金人民币 6,149,662,374 元。上述事项, 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。”致同认为上述事项及情况表明存在可能导致对发行人持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

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

(三) 2019 年 7 月 10 日, 根据最高人民检察院及公安机关的通报, 新城控股集团股份有限公司实际控制人王振华因涉嫌犯罪于 2019 年 7 月 10 日被批准逮捕。2020 年 6 月 17 日, 上海市普陀区人民法院作出一审判决, 判处被告人王振华有期徒刑五年; 后上海市第二中级人民法院二审裁定驳回上诉, 维持原判。虽然截至目前, 公司实际控制人已未在公司任职, 但不排除该事件仍将对公司品牌形象及声誉产生一定负面影响, 从而影响公司的正常运营及融资状况, 进而可能对公司的偿债能力产生影响。

（四）截至本募集说明书出具日，富域发展持有发行人 61.09%股份，为发行人控股股东。截至本募集说明书出具日，富域发展及其一致行动人常州德润咨询管理有限公司未解押股权质押数量为 319,925,500 股，占其持有的股份比例为 21.11%，占总股本比例为 14.18%，该股权质押比例属正常合理水平，目前暂无质押风险。但若富域发展后续持续对股权进行质押，可能导致发行人股权结构不稳定，进而对发行人的持续经营和偿债能力产生影响。

（五）公司受限资产主要为因借款而抵押的存货、固定资产、投资性房地产等。截至 2025 年末，公司合并口径所有权受限制的资产主要用于借款抵押，账面余额合计为 1,386.64 亿元，占发行人 2025 年末总资产比例为 52.20%，其中存货 219.94 亿元、固定资产 20.17 亿元、投资性房地产 1,094.45 亿元、长期股权投资 19.72 亿元、无形资产 8.86 亿元，货币资金 23.26 亿元。目前发行人经营状况良好，信用资质优良，但若未来公司因阶段性流动性不足等原因导致未能按时、足额偿付借款，可能造成公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力及本次债券的还本付息。

（六）截至 2025 年末，发行人及合并报表范围内子公司尚在履行中的对外担保余额为 18.40 亿元，被担保方主要为合联营公司。此外，截至 2025 年末，发行人按房地产行业惯例为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为 113.97 亿元。发行人对外担保为对合营、联营企业进行的担保，目前发行人对外担保对象经营情况正常。但如果未来被担保人受经济周期影响或因经营环境发生变化而出现经营困难，发行人对外担保可能会导致发行人出现代偿风险。

（七）房地产行业属于资金密集型行业，近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，地价款的支付周期有所缩短，增加了企业前期土地储备资金支出负担，且后续项目的开发也需持续的资金支持，因此现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。截至 2025 年末，公司在全国范围内合计可售物业对应的未售土地储备面积 2,815 万平方米，在建项目面积为 1,473 万平方米（含合联营项目）。公司在建项目和待建项目的待支出成本较高，未来短期内公司面临着一定的建设资金支出压力，对公司未来项目销售回款提

出更高要求。良好的项目储备情况使公司具备较强的持续发展后劲，但公司在建及储备项目较多，存在一定的建设资金支出压力。

（八）房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

（九）最近三年末，公司合并口径存货余额分别为 1,425.07 亿元、970.08 亿元和 710.50 亿元，占总资产的比例分别为 38.09%、31.58%和 26.75%，公司存货规模及占总资产的比例均相对较高。发行人部分房地产项目分布于三、四线城市，三、四线城市在经济活力、需求水平、房地产价格等方面相对一、二线城市较弱。如未来上述地区房地产市场销售情况未能出现改善，则可能对发行人在该等地区的房地产项目的销售、回款造成一定不良影响，进而对公司的盈利能力和偿债能力产生不利影响。

（十）发行人报告期内房地产销售业绩有所下滑。受房地产市场下行影响，近三年企业销售面积分别为 968.78 万平方米、538.82 万平方米和 253.58 万平方米，销售金额分别为 759.83 亿元、401.71 亿元和 192.70 亿元，报告期内呈现大幅下降的趋势，主要是由于报告期内全国商品房销售价格持续疲软，销售收缩明显所致。如房地产市场继续下行且发行人房地产销售业绩仍进一步下滑，将会对发行人盈利能力、回款规模造成不利影响，进而对发行人的偿债能力造成不利影响。

（十一）2025 年 5 月 26 日公司 2024 年年度股东大会决定取消监事会，选举管有冬为公司董事；2025 年 5 月 26 日，公司召开职工代表大会，选举汤国荣为职工代表董事。

二、与本次债券相关的重大事项

（一）公司债券属于利率敏感型投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本次债券存续期内，可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

（二）本次债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本次债券仅限于专业投资者范围内交易，发行人亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（三）债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本次未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

（四）为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了中信证券股份有限公司担任本次公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。投资者认购、交易或者其他合法方式取得本次债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

（五）本次债券面向专业机构投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

（六）经中诚信国际综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次债券债项不进行债项评级。

（七）发行人主体信用等级为 AAA，本次债券通用质押式回购安排以《中国证券登记结算有限责任公司债券通用质押式回购担保品资格及折算率管理业务指引》（中国结算发〔2025〕27 号）来确定，并以本次债券上市公告披露为准。

（八）本次债券设置投资者保护条款，为发行人财务承诺。发行人承诺，在本次债券存续期内，发行人的合并财务报表计算的扣除预收款项（包含待转销项税）及合同负债的资产负债率不超过 83%，发行人承诺按半年度监测前述财务指标变化情况，当发生或预计发生违反承诺的情况的，发行人将及时采取相关措施以在半年内恢复承诺相关要求；如发行人违反财务承诺且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本募集说明书的约定采取负面事项救济措施。投资者保护机制的具体信息参见本募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

目 录

声明	2
重大事项提示	3
一、与发行人相关的重大事项	3
二、与本次债券相关的重大事项	6
释义	12
第一节 风险提示及说明	14
一、与发行人相关的风险	14
二、本次债券的投资风险	26
第二节 发行概况	28
一、 本次注册公司债券的基本情况	28
二、 本次债券的基本发行条款	28
三、本次债券发行、登记结算及上市流通安排	30
第三节 募集资金运用	31
一、本次债券的募集资金规模	31
二、本次债券募集资金使用计划	31
三、本次债券募集资金专项账户管理安排	32
四、发行人关于本次债券募集资金的承诺	33
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响	33
六、前次公司债券募集资金使用情况	34
第四节 发行人基本情况	35
一、发行人概况	35
二、发行人历史沿革	36
三、发行人的股权结构及权益投资情况	55
四、发行人独立性	102
五、发行人法人治理结构	104

六、发行人董事和高级管理人员情况	117
七、发行人主营业务概况.....	122
八、发行人最近三年违法违规情况说明	183
九、发行人关联方及关联交易情况	184
十、发行人信息披露事务与投资者关系管理	207
十一、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况	208
第五节 发行人的财务状况.....	210
一、发行人最近三年合并及母公司财务报表	210
二、发行人合并报表范围的变化.....	219
三、会计政策、会计估计变更及重大会计差错相关事项	229
四、最近三年主要财务指标及计算方法	231
五、管理层讨论与分析	233
六、发行人重大或有事项、承诺事项、日后事项及其他重要事项	282
七、发行人资产受限情况.....	286
第六节 发行人信用状况	289
一、发行人及本次债券的信用评级情况	289
二、发行人其他信用情况.....	290
第七节 增信情况	292
第八节 税项.....	293
第九节 信息披露安排	295
第十节 投资者保护机制	304
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	311
第十二节 持有人会议规则.....	313
第十三节 受托管理人	331
第十四节 发行有关机构	358

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明 361

第十六节 备查文件 374

一、备查文件内容.....374

二、备查文件查阅地点 374

释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、公司、发行人、新城控股	指	新城控股集团股份有限公司
新城控股有限	指	新城控股集团有限公司，新城控股前身，曾用名“武进市新龙房产开发有限公司”、“武进市新城房产开发有限公司”、“常州中发投资有限公司”、“常州中发集团有限公司”、“江苏新城实业集团有限公司”
江苏新城	指	江苏新城地产股份有限公司
富域发展	指	富域发展集团有限公司，新城控股控股股东
常州富域	指	常州富域发展有限公司，富域发展前身，2016 年 8 月更名为“富域发展集团有限公司”
常州德润	指	常州德润咨询管理有限公司
新城发展	指	新城发展控股有限公司，英文全称为 Seazen Group Limited
江苏新城物业	指	江苏新城物业服务有限公司
新城悦	指	新城悦服务集团有限公司
实际控制人	指	王振华先生
吸收合并	指	发行人向江苏新城地产股份有限公司（以下简称“江苏新城”）除发行人以外的全体股东发行 A 股股票，并以换股方式吸收合并江苏新城。
《公司章程》	指	《新城控股集团股份有限公司章程》
本次债券	指	根据发行人经发行人于 2024 年 3 月 27 日召开的第三届董事会第二十次会议审议通过，并经发行人于 2024 年 5 月 9 日召开的 2023 年股东大会决议通过，向专业投资者公开发行的不超过 23.668 亿元（含 23.668 亿元）的公司债券
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《新城控股集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
住房和城乡建设部、住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
监察部	指	原中华人民共和国监察部
上交所	指	上海证券交易所
承销团	指	由主承销商为本期发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
债券受托管理协议	指	发行人与债券受托管理人签署的《新城控股集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理

		协议》
投资人、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的主体
公司董事会	指	新城控股集团股份有限公司董事会
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
发行人律师	指	广东信达律师事务所
审计机构、致同	指	发行人 2023-2025 年财务报表的审计机构为致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中诚信国际/资信评级机构、评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期、最近三年	指	2023 年度、2024 年度和 2025 年度
报告期各期末、最近三年末	指	2023 年末、2024 年末和 2025 年末
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本次债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、偿债风险

2023-2025 年末，公司合并口径资产负债率分别为 76.90%、73.09% 和 70.81%，处于较高水平。2023-2025 年末，公司合并口径流动比率分别为 0.92、0.91 和 0.85，速动比率分别为 0.32、0.33 和 0.31。房地产市场的波动和融资环境的变化可能使公司面临一定的偿债压力。公司整体负债水平仍然较高。同时存货的变现能力也将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。但如果公司因在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素导致存货周转不畅，将给公司总资产的周转和短期偿债能力带来较大压力。

2、经营性现金流波动的风险

最近三年，公司合并口径经营活动产生的现金流净额分别为 101.58 亿元、15.12 亿元和 14.25 亿元，其经营性现金流入整体呈现下降趋势。报告期内影响各年经营性现金流量净额的主要因素包括房地产开发项目回款、项目建设成本和税费支出以及人工成本支出。2023 年、2024 年和 2025 年度公司房地产开发项目销售金额减少导致销售商品、提供劳务收到的现金减少。公司房地产项目开发建设较多且考虑到房地产项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，受销售回款进度和项目开发进度等因素的影响，未来公司可能阶段性面临经营活动现金流波动的风险。

3、未来资金支出压力较大的风险

房地产行业属于资金密集型行业，近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，地价款的支付周期有所缩短，增加了企业前期土地储备资金支出负担，且后续项目的开发也需持续的资金支持，因此现金流量的充足程度

对维持公司正常的经营运作至关重要。截至 2025 年末，公司在全国范围内合计可售物业对应的未售土地储备面积 2,815 万平方米，在建项目面积为 1,473 万平方米（含合联营项目）。未来短期内公司面临着一定的建设资金支出压力，对公司未来项目销售回款提出更高要求。良好的项目储备情况使公司具备较强的持续发展后劲，但公司在建及储备项目较多，存在一定的建设资金支出压力。公司已建立科学的供销存管理体系，以销定产、量入为出，对项目开发运营节奏保持弹性，以应对市场波动及风险。若未来市场情况发生变化，公司可能面临资本支出压力较大的风险。

4、存货跌价风险

公司主营业务以房地产物业销售为主，存货主要由已完工开发产品和在开发产品构成。最近三年末，公司合并口径存货余额分别为 1,425.07 亿元、970.08 亿元和 710.50 亿元，占总资产的比例分别为 38.09%、31.58%和 26.75%，公司存货规模及占总资产的比例均相对较高。截至 2025 年末，公司合并口径计提的存货跌价准备余额为 85.94 亿元，公司对存货计提跌价准备主要是由于房地产市场下行导致房地产开发项目的售价下滑。未来若房地产行业持续不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发，公司将面临存货跌价损失进一步扩大的风险，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

5、按揭贷款担保风险

目前，购房者在购买商品房时，多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，在商品房办妥权证前（个别案例要求还清贷款前），银行还要求开发商为购房人的银行借款提供担保。公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证及房产抵押登记手续解除。报告期各期末，发行人为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额 330.26 亿元、217.75 亿元和 113.97 亿元。在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将承担一定的经济损失。

6、受限资产较多的风险

公司受限资产主要为因借款而抵押的存货、固定资产、投资性房地产等。截至 2025 年末，公司合并口径所有权受限制的资产主要用于借款抵押，账面余额合计为 1,386.64 亿元，占发行人 2025 年末总资产比例为 52.20%，其中存货 219.94 亿元、固定资产 20.17 亿元、投资性房地产 1,094.45 亿元、长期股权投资 19.72 亿元、无形资产 8.86 亿元，货币资金 23.26 亿元。目前发行人经营状况良好，信用资质优良，但若未来公司因阶段性流动性不足等原因导致未能按时、足额偿付借款，可能造成公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力及本次债券的还本付息。

7、投资性房地产公允价值变动的风险

公司投资性房地产主要为公司自身开发并运营的持有型商业物业，公司对投资性房地产采用公允价值计量。最近三年末，公司投资性房地产账面价值分别为 1,195.16 亿元、1,214.29 亿元和 1,210.69 亿元，占公司总资产的比例分别为 31.95%、39.53%和 45.58%。最近三年，公司投资性房地产公允价值变动收益分别为 0.64 亿元、0.71 亿元和 1.41 亿元，占当期净利润比重分别为 11.43%、9.82%和 31.78%。报告期内，由于公司多个商业物业开业或新开工，投资性房地产账面价值整体呈现增加，对应的公允价值变动收益呈现下降趋势。若未来市场环境发生变化，公司持有的投资性房地产存在公允价值变动的风险，从而对公司资产状况及经营收益产生不利影响。

8、其它应收款金额较大的风险

最近三年末，公司其他应收款余额分别为 367.13 亿元、327.20 亿元和 258.61 亿元，占总资产的比例分别为 9.81%、10.65%和 9.74%，占流动资产的比例分别为 16.88%、21.43%和 23.03%，发行人其他应收款主要为按照合作协议对联营、合营企业投入的除实收资本金外的项目发展金。如果联营、合营企业的经营情况不善，可能会导致公司其他应收款的收回出现延迟甚至坏账，进而会对发行人的财务状况和经营状况产生一定影响。

9、再融资风险

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

10、投资收益不稳定风险

最近三年，公司实现投资收益分别为 15.05 亿元、3.20 亿元和-1.90 亿元，公司投资收益主要为权益法核算对合联营公司的投资收益及处置子公司取得的投资收益。2024 年度，公司投资收益大幅下滑，主要系权益法核算的长期股权投资收益出现断崖式下降，由上年的 16.00 亿元骤减至 3.56 亿元。同时，处置子公司形成的投资损失虽较上年有所收窄，但仍产生 0.47 亿元的负向影响；合联营子公司产生的投资收益虽由亏转盈，但规模仅 0.10 亿元，对整体收益的正向贡献有限。2025 年度，投资收益同比转亏，主要系权益法核算的长期股权投资收益由盈转亏，由 2024 年的 3.56 亿元大幅下滑至-2.55 亿元，成为投资收益整体恶化的主要原因；同时，合联营子公司形成的投资收益也转为亏损，进一步放大了联营合营企业盈利走弱的负面影响。尽管处置长期股权投资、处置子公司的投资收益有所改善，但仍无法对冲权益法投资及合联营业务的大额亏损，最终导致投资收益整体大幅下滑。未来若发行人合联营企业经营状况不能改善，则会导致发行人投资收益水平持续较低，进而影响发行人的盈利能力和偿债能力。

11、对外担保风险

截至 2025 年末，发行人及合并报表范围内子公司尚在履行中的对外担保余额为 18.40 亿元，被担保方主要为合联营公司。此外，截至 2025 年末，发行人按房地产行业惯例为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为 113.97 亿元。发行人对外提供担保可能造成下列风险：第一，担保项目违反国家法律法规，可能遭受政府部门处罚，蒙受经济和名誉损失；第二，对被担保人资信、能力调查不全面、评价审核不严，为未达到企业担保标准的企业提供担保，增大了发生风险的可能性；第三，担保业务未经充分评估，评估未按程序，可能因诉讼、代偿等遭受损失；第四，担保未经审批或超越审批权限，可能因重大差错、舞弊、欺诈而导致损失；第五，担保执行监控不当，

可能导致企业经营效率低下或资产损失；第六，发生担保代偿后，没有积极追偿，未能最大限度的减少担保损失。

12、净利润规模波动风险

最近三年，公司实现净利润分别为 5.60 亿元、7.20 亿元和 4.44 亿元，报告期内由于房地产业务不景气叠加交付速度减缓，发行人净利润存在一定的波动。

2024 年，房地产行业仍处于调整期。公司净利润由 5.59 亿元增至 7.20 亿元，同比增长 28.8%，主要系资产减值损失计提规模大幅收窄，由 2023 年的-53.48 亿元降至-20.18 亿元，信用减值损失亦有所减少，释放利润空间，部分抵消了营业总收入同比下滑、投资收益大幅下降带来的不利影响。2025 年，房地产行业在深度调整中动态筑底、转型重塑，市场修复进程仍面临阶段性压力。公司净利润由 7.20 亿元降至 4.44 亿元，同比下滑 38.33%，主要系房地产行业景气度下行，导致营业总收入同比大幅下滑，同时投资收益由盈转亏，对当期利润造成负向影响。若房地产行业复苏不及预期，公司盈利状况未能有效改善，未来偿债能力将面临不确定性风险。

（二）经营风险

1、宏观经济、行业周期的风险

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

2、持续经营不确定性的风险

发行人审计机构致同会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“致同”）对发行人 2023 年度及 2024 年度财务报表出具了带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，公司对 2023 年度及 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。

致同在出具的公司 2024 年度审计报告中指出：“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。”致同认为上述事项及情况表明存在可能导致对发行人持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

致同在出具的公司 2023 年度审计报告中指出：“2023 年 12 月 31 日，新城控股公司流动负债超出流动资产为人民币 17,792,685,982 元；同日，新城控股公司流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债中相关的有息负债（不含应计利息）共计为人民币 20,783,935,656 元。新城控股公司于 2023 年 12 月 31 日的货币资金余额为人民币 18,971,301,140 元，其中包括受限资金人民币 6,149,662,374 元。上述事项，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。”致同认为上述事项及情况表明存在可能导致对发行人持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

虽然发行人在评估公司持续经营能力时，已审慎考虑公司未来流动资金、经营状况、可融资来源、管理层过往表现以及政策趋势等，且发行人已制订了

包括促进业务回款、提升融资能力等计划及措施以减轻运营资金压力及改善财务状况，但发行人仍存在持续经营相关的不确定性风险，敬请投资者进行关注。

3、土地、原材料及劳动力成本上升风险

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

4、商品房销售业务毛利率下降的风险

最近三年，公司合并口径商品房销售业务的毛利率 13.91%、11.72%和 13.03%。公司最近三年房地产销售业务毛利率整体呈现先降后升、波动运行态势，受土地成本上涨、结算项目的区域和类型差异等因素的影响，未来随着房地产行业周期性的显现，公司仍面临房地产开发项目毛利率下降的风险。

5、项目开发风险

房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得公司对项目开发控制的难度增大。虽然公司积累了丰富的房地产开发经验，具备较强的项目操作能力，但如果在房地产项目开发中的任何一个环节出现重大变化或问题，都将直接影响项目开发进度，进而影响项目开发收益。

6、土地闲置风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和 2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。根据 2012 年 5 月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》

等相关规定，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。虽然公司一贯遵守国家政策，严格在规定的时间内实现房地产开发项目的动工开发和销售，但是若公司未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发，将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

7、跨区域经营过程中的风险

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

8、工程质量风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管公司一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完整的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发的各个环节，但其中任何一个方面的纰漏都可能导致工程质量问题，从而损害公司的品牌声誉和市场形象，并给公司造成一定的经济损失。

9、商业地产项目经营风险

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

10、三、四线城市房地产项目经营风险

2025 年，中国房地产市场仍处于下行周期低位，房地产销售和投资增速均出现两位数下跌，房地产成为内需不足的最大掣肘。政策应出尽出，首付比例

降至历史最低水平，房贷利率调整至历史低位，住房交易环节税费优惠力度持续加大。中央政治局会议强调“稳住楼市”，为市场注入信心。核心城市市场出现明显升温，但三、四线城市房地产市场依然面临较大的去库存压力。近年来，随着发行人经营策略调整，项目储备中三、四线房地产开发项目占比提高。鉴于三、四线城市房地产开发销售业务可能受当地人口增速及居民可支配收入整体相对偏低、购房政策调整等因素影响而波动较大，公司未来在三、四线城市的房地产开发及销售存在不确定性。

11、关联方资金拆借决策程序的相关风险

报告期内，发行人 2023 年、2024 年累计向关联方新城悦服务拆入资金 69.70 亿元，该等历史资金拆借双方内部关联交易审议审批程序存在内部合规管控流程不完善的瑕疵情形。若未来发行人关联交易内控体系、资金审批及信息披露机制未能持续有效落地执行，将面临监管合规处罚、市场声誉受损等相关风险，进而对发行人经营合规性及外部融资环境产生一定不利影响。

12、发行人涉及较多负面舆情的风险

报告期内，发行人及下属子公司、关联方存在多项引发市场及监管关注的负面舆情事项，包括实际控制人历史刑事犯罪事件、下属项目子公司涉诉事项、关联方违规资金拆借及信息披露瑕疵事项、经营财务指标波动引发的市场讨论等。虽然截至目前，发行人已针对相关事项采取了整改化解措施，实际控制人已未在公司任职、不参与日常经营管理，但不排除上述负面舆情仍将对公司品牌形象及声誉产生一定负面影响，从而影响公司的正常运营及融资状况，进而可能对公司的偿债能力产生影响。

（三）管理风险

1、公司业务快速拓展所引致的风险

公司近几年来坚持“双轮驱动”战略，在商业管理业务方面持续快速拓展，对应需要的资金量会增加，但如果发行人后续项目销售迟滞或外部融资环境发生不利变化，将给公司整体运转和偿债能力带来较大压力。公司经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。

公司拥有多家直接和间接控股子公司，且公司也将通过股权收购方式积极获取更多的项目资源。在公司下属控股子公司数量持续增加的情况下，倘若公司未能建立规范有效的控制机制，对控股子公司没有足够的控制能力，将会对公司业务开展、公司品牌产生一定影响。

2、实际控制人及大股东控制风险

截至 2025 年末，公司第一大股东富域发展直接持股 1,378,000,000 股，占公司总股本的 61.09%，处于绝对控股地位，公司实际控制人为王振华先生。截至本募集说明书签署日，发行人实际控制人王振华已未在发行人处任职。公司实际控制人、控股股东可能与其他股东存在利益上的冲突，如果实际控制人或控股股东利用其控股地位干预公司的正常经营管理，亦或无法正常履行相关职责，有可能损害公司和投资者的利益。

3、人力资源管理风险

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

4、子公司管理风险

最近三年，发行人合并财务报表范围发生了一定变化。2025 年发行人新设立子公司 74 家，清算注销子公司 5 家；2024 年发行人新设立子公司 35 家，清算注销子公司 22 家；2023 年度发行人新设立子公司 31 家、清算注销子公司 29 家。发行人合并报表范围增加子公司的主要原因是投资设立及收购的子公司，减少的子公司主要是出售及减资退出的子公司，这与发行人所在的房地产行业经营模式有关。鉴于下属子公司较多，公司未来在管理上可能存在一定难度，对内部控制制度的有效性要求较高，如果内部管理机制不能适应子公司数量增多的要求，则可能带来管理失控的风险。

5、安全生产风险

根据国务院颁布的《关于进一步加强安全生产工作的决定》（国发[2004]2号）要求进一步强化安全生产工作重点和政策措施，建设部也曾专门发文要求全国建设系统认真贯彻和落实。安全生产对于房地产投资开发行业来说至关重要，不排除发行人将来在施工过程中发生生产事故的可能性，届时生产事故将可能影响公司的正常生产经营，造成一定的负面社会影响。

6、突发事件引起的管理风险

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

（四）政策风险

1、针对房地产行业的宏观政策风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。因此，从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。

2023 年，中央经济工作会议提出，积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。会议明确，加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。完善相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。

2024 年以来在行业政策方面，中央要求各地要进一步优化房地产政策，持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作，进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效，系统谋划相关支持政策，有效激发潜在需求，加大高品质住房供给，促进房地产市场平稳健康发展。

2025 年，政府工作报告定调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，各地因城施策，通过降首付、降利率、优化公积金政策等组合拳，推动市场预期扭转，房地产市场风险化解取得积极成效，“保交房”任务全面完成。政策重心逐步从“防风险、保交付”向“稳市场、优供给”过渡，行业进入 L 型筑底阶段。同年，

中央经济工作会议首次提出“深化住房公积金制度改革”，并明确鼓励收购存量商品房用于保障性住房，为后续盘活存量、构建房地产发展新模式奠定基础。

上述宏观政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果公司不能适应宏观政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、金融信贷政策变化的风险

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

2017 年，房地产融资通道收紧。2 月，中国证券投资基金业协会发布“4 号文”，重点规范私募资管计划向热点城市普通住宅项目输血、支持房地产开发商购地或补充流动资金等行为。同月，央行将下阶段的货币政策定调为“稳健中性”，强调限制信贷流向投资投机性购房。同时，证监会宣布修订再融资政策，引导资金从虚回实。未来抑制房地产泡沫、控制房贷仍是政策重点，重点城市房地产调控还将继续。

2019 年以来，监管机构坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，认真落实房地产市场平稳健康发展的长效机制。保持房地产金融政策连续性稳定性。保持个人住房贷款合理适度增长，严禁消费贷款违规用于购房，加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理。加强对存在高杠杆经营的大型房企融资行为的监管和风险提示，合理管控企业有息负债规模和资产负债率。

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

3、土地政策变化的风险

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

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

4、税收政策变化的风险

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，将进一步影响商品房的购买需求，也将对房地产市场和发行人产品的销售带来不利影响。

5、严格执行节能环保政策的风险

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

（五）不可抗力风险

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

二、本次债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本次债券发行结束后，发行人将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部

门的审批或核准，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本次债券在上交所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本次债券，或者由于本次债券上市后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。在本次债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本次债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本次债券安排所特有的风险

本公司拟依靠自身良好的经营业绩、流动资产变现、多元化融资渠道以及良好的银企关系保障本次债券的按期偿付。但是，如果在本次债券存续期内，公司自身的经营业绩出现波动，流动资产不能快速变现或者由于金融市场和银企关系的变化导致公司融资能力削弱，且本期发行并未对公司在预计不能按期偿付本次债券本息或者在本次债券到期时未能按期偿付债券本息时的利润分配进行限制，将可能影响本次债券的按期偿付。

（五）资信风险

本公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，本公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本次债券存续期内，如果因客观原因导致本公司资信状况发生不利变化，将可能使本次债券投资者的利益受到不利影响。

第二节 发行概况

一、本次注册公司债券的基本情况

（一）发行人有权机构的决议

本次债券经发行人于 2024 年 3 月 27 日召开的第三届董事会第二十次会议审议通过，并经发行人于 2024 年 5 月 29 日召开的 2023 年年度股东大会决议通过，公司将公开发行总额不超过 23.668 亿元的公司债券。

（二）上海证券交易所审核及中国证监会注册情况

经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[【】]【】号），本次债券面向专业投资者公开发行面值总额不超过 23.668 亿元（含 23.668 亿元）的公司债券。

二、本次债券的基本发行条款

发行人全称：新城控股集团股份有限公司。

债券名称：新城控股集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券。

注册金额：本次债券注册发行总额不超过人民币 23.668 亿元（含 23.668 亿元）。

发行金额：本次债券发行总额超过人民币 23.668 亿元（含 23.668 亿元）。

债券期限：本次债券期限为不超过 5 年（含 5 年）。

债券利率及确定方式：本次债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

票面金额及发行价格：本次债券面值为 100 元，按面值平价发行。

发行对象：本次债券面向专业机构投资者公开发行。

发行方式：本次债券发行方式为簿记建档发行。

承销方式：本次债券由主承销商组织的承销团，以余额包销方式承销。

配售规则：与发行公告一致。

网下配售原则：与发行公告一致。

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

起息日期：【】年【】月【】日。

付息、兑付方式：本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本。本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

付息日：本次债券的付息日期为【】年至【】年每年的【】月【】日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。

到期日：本次债券的到期日为【】年【】月【】日。

兑付及付息的债权登记日：将按照上海证券交易所和证券登记机构的相关规定执行。

兑付日期：本次债券的到期日为【】年【】月【】日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

计息期限：本次债券的计息期限为【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

兑付金额：本次债券到期一次性偿还本金。

偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

增信措施：无。

信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次债券未进行债项评级。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司已发行的公司债券“23 新城 01”、企业资产支持证券“G 新城优”、企业资产支持证券“PR 优 1A”。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

募集资金专项账户：本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

质押式回购安排：本次债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购。

三、本次债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本次债券发行时间安排

发行公告日：【】年【】月【】日。

发行首日：【】年【】月【】日。

发行期限：【】年【】月【】日至【】年【】月【】日，共计【】个交易日。

（二）登记结算安排

本次公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本次公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本次债券上市交易安排

1、上市交易流通场所：上海证券交易所。

2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。

3、本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本次债券簿记建档、缴款等安排详见本次债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

本次债券经发行人于 2024 年 3 月 27 日召开的第三届董事会第二十次会议审议通过，并经发行人于 2024 年 5 月 29 日召开的 2023 年年度股东大会决议通过，公司将公开发行总额不超过 60 亿元的公司债券。

经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[] 号），本次债券注册总额不超过 23.668 亿元（含 23.668 亿元），采取分期发行。

二、本次债券募集资金使用计划

本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司已发行的公司债券“23 新城 01”、企业资产支持证券“G 新城优”、企业资产支持证券“PR 优 1A”。本次债券募集资金的使用计划如下：

（一）偿还公司已发行的公司债券“23 新城 01”

本次债券拟使用不超过 4 亿元募集资金用于偿还公司已发行的公司债券“23 新城 01”，拟偿还的公司债券明细如下：

表：本次债券拟偿还公司债券明细

单位：亿元

序号	债券简称	债券类型	债券余额	票面利率	起息日	到期日	拟使用募集资金规模
1	23 新城 01	一般公司债	4.00	4.50%	2023-6-16	2026-6-16	4.00
合计			4.00	-	-	-	4.00

（二）偿还公司已发行的企业资产支持证券“G 新城优”

本次债券拟使用不超过 12.18 亿元募集资金用于偿还公司已发行的企业资产支持证券“G 新城优”，拟偿还的企业资产支持证券明细如下：

表：本次债券拟偿还企业资产支持证券明细

单位：亿元

序号	债券简称	债券类型	债券余额	票面利率	起息日	到期日	下一行权日	拟使用募集资金规模
1	G 新城优	企业资产支持证券	12.26	6.50%	2023-7-24	2041-7-24	2026-07-24	12.18
合计			12.26	-	-	-		12.18

（三）偿还公司已发行的企业资产支持证券“PR 优 1A”

本次债券拟使用不超过 7.488 亿元募集资金用于偿还公司已发行的企业资产支持证券“PR 优 1A”，拟偿还的企业资产支持证券明细如下：

表：本次债券拟偿还企业资产支持证券明细

单位：亿元

序号	债券简称	债券类型	债券余额	票面利率	起息日	到期日	下一行权日	拟使用募集资金规模
1	PR 优 1A	企业资产支持证券	7.55	5.50%	2020-06-09	2038-06-09	2026-06-09	7.488
合计			7.55	-	-	-		7.488

三、本次债券募集资金专项账户管理安排

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人与监管银行、债券受托管理人签订《账户及资金三方监管协议》，并在监管银行处设立募集资金使用专项账户。监管银行将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

募集资金专项账户相关信息如下：

账户名称：新城控股集团股份有限公司

开户行：【】

银行账号：【】

（二）偿债资金的归集

发行人应按债券还本付息的有关要求，在本次债券当期付息日前 2 个交易日、本次债券到期兑付日前 2 个交易日将还本付息的资金及时划付至偿债资金专户，以保证资金账户资金不少于债券当期还本付息金额。

四、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于购置土地，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2025 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的资产负债率略有上升，总体影响较小。

1、模拟假设

（1）相关财务数据模拟调整的基准日为 2025 年 12 月 31 日；

（2）假设本次债券的募集资金净额为 23.668 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；

（3）假设本次债券募集资金净额 23.668 亿元全部计入 2025 年 12 月 31 日资产负债表；

（4）本次债券募集资金用于偿还到期或回售的公司债券、资产支持证券本金。

2、本次债券发行后对发行人资产负债结构的影响

基于上述假设，本次债券发行对发行人资产负债结构的影响如下：

单位：万元

项目	本次债券发行前	本次债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	11,227,302.48	11,227,302.48	-

项目	本次债券发行前	本次债券发行后（模拟）	模拟变动额
非流动资产合计	15,337,029.72	15,337,029.72	-
资产合计	26,564,332.20	26,564,332.20	-
流动负债合计	13,232,126.61	12,995,446.61	-236,680.00
非流动负债合计	5,579,089.91	5,815,769.91	236,680.00
负债合计	18,811,216.52	18,811,216.52	-
所有者权益合计	7,753,115.68	7,753,115.68	-
负债和所有者权益合计	26,564,332.20	26,564,332.20	-
资产负债率	70.81%	70.81%	-
流动比率	0.85	0.86	0.02

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2025 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的流动比率有所上升。

总体而言，本次债券的发行将为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步扩大市场占有率，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

六、前次公司债券募集资金使用情况

2023 年 6 月 16 日，发行人发行“23 新城 01”和“23 新城 02”公司债券，发行规模分别为 4 亿元和 7 亿元，期限分别为 3 年和 2 年，本次债券主体评级 AAA，债项评级 AAA，发行时票面利率分别为 4.50%和 6.30%。根据该债券的募集说明书约定，该债券募集资金扣除发行费用后，发行人拟将募集资金用于偿还公司有息债务、置换发行人对“19 新城 01”债券兑付垫付的自有资金、偿还“16 新城 04”公司债券本金以及补充流动资金。截至本募集说明书签署日，“23 新城 01”和“23 新城 02”公司债券募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称：新城控股集团股份有限公司

法定代表人：王晓松

注册资本：2,255,622,856 元人民币

实缴资本：2,255,622,856 元人民币

成立日期：1996 年 6 月 30 日

注册地址：常州市武进高新区西湖路 1 号

联系地址：上海市普陀区中江路 388 弄 6 号新城控股大厦 A 座 17 楼

邮政编码：200062

统一社会信用代码：913204002508323014

A 股上市地点：上海证券交易所

A 股股票简称：新城控股

A 股股票代码：601155.SH

信息披露事务负责人：李峰

联系电话：021-32522907

公司网址：[http:// www.seazen.com.cn](http://www.seazen.com.cn)

所属行业：房地产业

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

二、发行人历史沿革

（一）有限责任公司阶段

1、设立，1996 年 6 月

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

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

新城控股有限设立时，新城控股有限注册资本为 200 万元，其中，由王振华认缴 120 万元，由王杏娣认缴 56 万元，由汤宇平认缴 4 万元，由武进市国洲经济开发总公司认缴 20 万元。

根据武进苏瑞会计师事务所出具的《验资报告》（武苏瑞会验（96）第 75 号），截至 1996 年 6 月 11 日，新城控股有限已收到股东缴纳的新增注册资本 200 万元，出资方式均为货币资金。

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

新城控股有限设立时，股权结构如下：

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

2、股权转让，1996 年 12 月

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

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

1996 年 11 月 25 日，股东王振华、王杏娣、汤宇平签署公司章程。

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

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

本次股权转让完成后，新城控股有限股权结构变更为：

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

3、增加注册资本至 580 万元，1997 年 6 月

1997 年 6 月 12 日，新城控股有限召开股东会，决定增加注册资本至 580 万元，新增注册资本 380 万元，各股东按原股权比例认缴新增注册资本，王振华认缴 266 万元，王杏娣认缴 106.4 万元，汤宇平认缴 7.6 万元。本次增资后，新城控股有限注册资本为 580 万元。

根据江苏武进苏瑞会计师事务所出具的《验资报告》（苏武瑞会验（97）第 307 号），截至 1997 年 6 月 18 日，新城控股有限已收到股东缴纳的新增注册资本 380 万元，出资方式均为货币资金。

1997 年 6 月 18 日，股东王振华、王杏娣、汤宇平签署公司章程。

1997 年 6 月 24 日，武进市工商行政管理局核准变更登记本次增资。

本次增资完成后，新城控股有限股权结构变更为：

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	406.00 万元	70.00%

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

4、股权转让及增资至 3,000 万元，1998 年 4 月

1998 年 4 月 20 日，新城控股有限召开股东会，经全体股东讨论同意：“将本公司评估增值后的 2,420 万元转为资本公积，再以资本公积转为实收资本，注册资本由原来的 580 万元增为 3,000 万元，其中王振华出资 2,400 万元，王杏娣出资 600 万元。”

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

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

针对本次增资存在的瑕疵，说明如下：（1）本次增资按当时股东的股权比例转增，取得全体股东一致同意，不存在异议，亦未产生任何纠纷；（2）新城控股有限是以截至 2014 年 12 月 31 日经审计的账面净资产值折股整体变更为股份公司，本次增资事宜不会对新城控股整体变更为股份公司的实收资本产生影响，股份公司 11.6 亿注册资本已缴足；（3）本次增资事宜发生在 1998 年，对新城控股报告期内的资产计价及经营连续性无重大影响，不存在损害新城控股利益的情形，不存在上市后损害社会公众股东权益的情形。

1998 年 4 月 22 日，武进市工商行政管理局核准变更登记本次股权转让及增资。本次增资完成后，新城控股股权结构变更为：

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	2,400.00 万元	80.00%

王杏娣	600.00 万元	20.00%
合计	3,000.00 万元	100.00%

5、增加注册资本至 5,000 万元人民币，1999 年 3 月

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

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

1999 年 3 月 25 日，江苏省工商行政管理局核准变更登记本次增资。

本次增资完成后，新城控股有限股权结构变更为：

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

6、增加注册资本至 11,000 万元，2001 年 6 月

2001 年 6 月 26 日，新城控股有限召开股东会议，决定增加注册资本至 11,000 万元，新增注册资本 6,000 万元，由王振华认缴 5,900 万元，王杏娣认缴 100 万元。

根据常州中瑞会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（常中瑞会验（2001）第 558 号），截至 2001 年 6 月 28 日，新城控股有限已收到股东缴纳的新增注册资本 6,000 万元，出资方式均为货币资金。

2001 年 6 月 29 日，江苏省工商行政管理局核准变更登记本次增资。

本次增资完成后，新城控股有限股权结构变更为：

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

7、增加注册资本至 16,000 万元，2006 年 12 月

2006 年 12 月 12 日，新城控股有限召开股东会议，决定增加注册资本至 16,000 万元，新增注册资本 5,000 万元，其中王振华认缴 4,500 万元，王杏娣认缴 500 万元。

根据常州中瑞会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（常中瑞会验（2006）第 888 号），截至 2006 年 12 月 16 日，新城控股有限已将未分配利润 5,000 万元整转增注册资本，其中王振华出资 4,500 万元，以未分配利润转增注册资本，王杏娣出资 500 万元，以未分配利润转增注册资本。

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

本次增资完成后，新城控股有限股权结构变更为：

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

8、变更增资至 16,000 万元的出资方式，2007 年 1 月

2007 年 1 月 28 日，新城控股有限召开股东会议，决定变更本次增加注册资本的出资方式。股东王振华原以未分配利润转增资本 4,500 万元，现变更为以现金增资 4,500 万元；股东王杏娣原以未分配利润转增资本 500 万元，现变更为以现金增资 500 万元。

根据常州中瑞会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（常中瑞会验（2007）第 104 号），截至 2007 年 1 月 31 日，新城控股有限已收到股东缴纳的新增注册资本 5,000 万元，出资方式均为货币资金。

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

9、股权转让，2008 年 7 月

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

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

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

本次股权转让完成后，新城控股有限股权结构变更为：

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

10、增加注册资本至 52,000 万元，2009 年 8 月

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

根据常州中瑞会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（常中瑞会验（2009）第 545 号），截至 2009 年 8 月 27 日，新城控股有限已收到股东江苏新城投资缴纳的新增注册资本 36,000 万元，出资方式均为货币资金。

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

本次增资完成后，新城控股有限股权结构变更为：

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	14,400.00 万元	27.69%

王晓松	1,600.00 万元	3.08%
江苏新城投资发展有限公司	36,000.00 万元	69.23%
合计	52,000.00 万元	100.00%

11、增加注册资本至 90,000 万元人民币，2009 年 9 月

2009 年 9 月 10 日，新城控股有限召开股东会议，决定增加注册资本至 90,000 万元，新增注册资本 38,000 万元，全部由股东江苏新城投资认缴。

根据常州中瑞会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（常中瑞会验（2009）第 552 号），截至 2009 年 9 月 11 日，新城控股有限已收到股东江苏新城投资缴纳的新增注册资本 38,000 万元，出资方式均为货币资金。

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

本次增资完成后，新城控股有限股权比例及出资比例如下：

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

12、增加注册资本至 116,000 万元，2009 年 9 月

2009 年 9 月 17 日，新城控股有限召开股东会议，决定增加注册资本至 116,000 万元，新增注册资本 26,000 万元，全部由股东江苏新城投资认缴。

根据常州中瑞会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（常中瑞会验（2009）第 653 号），截至 2009 年 9 月 17 日，新城控股有限已收到股东江苏新城投资缴纳的新增注册资本 26,000 万元，出资方式均为货币资金。

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

本次增资完成后，新城控股有限股权结构变更为：

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	14,400.00 万元	12.41%

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

13、第一次存续分立，2009 年 10 月

2009 年 8 月 1 日，新城控股有限两位股东王振华、王晓松召开股东会议，一致同意新城控股有限分立，分立形式为存续分立，新城控股有限存续，并新设“江苏新城亿科房地产有限公司（最后名称以工商核准为准）”，分立基准日为 2009 年 9 月 30 日。新城控股有限分立之前的公司名称为“江苏新城实业集团有限公司”。江苏新城实业集团有限公司作出前述决议之时，公司注册资本为 16,000 万元。

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

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

因增加一名股东且注册资本发生变化，新城控股有限股东王振华、王晓松及江苏新城投资于 2009 年 9 月 30 日召开股东会对新城控股有限两位股东王振华、王晓松于 2009 年 8 月 1 日作出的分立决议进行了确认，对新城控股有限自前述分立决议作出日至分立基准日期间发生的工商变更登记进行确认，相应决议的内容如下：“因新城控股自 2009 年 8 月 15 日登报分立公告之日起至 2009 年 9 月 30 日的公告期间内，新城控股的注册资本从 16,000 万元增加至 116,000 万元。增加部分的出资额是由新增法人股东江苏新城投资发展有限公司进行增资的。同时新城控股的名称由江苏新城实业集团有限公司变更为新城控股集团有限公司。根据 2009 年 8 月 1 日的新城控股股东会关于分立的决议精神，新城控股分立以 2009 年 9 月 30 日作为分立财产的基准日。现全体股东重新确认分立

为二家公司，即为新城控股集团有限公司（原名称为江苏新城实业集团有限公司）（简称存续公司）和江苏新城亿科房地产有限公司（简称派生分立新设公司）”。另外，该次股东会决议还通过了分立方案。股东王振华、王晓松及江苏新城投资当天重新签署《新城控股集团有限公司章程》。股东王振华、王晓松及江苏新城投资作为分立后的两家公司的股东共同签署了《新城控股集团有限公司财产分割协议》以及《新城控股集团有限公司分立前的债权债务担保书》。

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

本次分立完成后，新城控股有限股权结构变更为：

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

14、第二次存续分立，2009 年 12 月

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

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

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

苏新城投资发展有限公司出资为 8,621.00 万元，占 86.21%；王振华出资 1,241.00 万元，占 12.41%；王晓松出资 138.00 万元，占 1.38%。

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

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

2009 年 12 月 18 日，江苏公证天业会计师事务所有限公司出具《验资报告》（苏公 C[2009]B118 号）审验确认，新城控股有限原注册资本为 110,000.00 万元，因存续分立新设江苏新城科创房地产有限公司而减少注册资本 100,000.00 万元。截至 2009 年 11 月 30 日止，新城控股有限已因分立而减少了实收资本 100,000.00 万元，其中，江苏新城投资减少 86,206.50 万元，王振华减少 12,414.30 万元，王晓松减少 1,379.20 万元，变更后的注册资本为 10,000.00 万元。

2009 年 12 月 28 日，常州市武进工商行政管理局核准变更登记本次公司分立。本次分立完成后，新城控股有限股权结构变更为：

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

15、股东变更，2010 年 4 月

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

8,621.00 万元，持有 86.21%股权；王振华出资 1,241.00 万元，持有 12.41%股权；王晓松出资 138.00 万元，持有 1.38%股权。

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

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

本次股东变更完成后，新城控股有限股权结构变更为：

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

16、增加注册资本至 35,000 万元，2010 年 5 月

2010 年 5 月 20 日，新城控股有限召开股东会，决定增加注册资本至 35,000 万元，新增注册资本 25,000 万元，全部由常州富域认缴。

根据江苏公证天业会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（苏公 C[2010]B057 号），截至 2010 年 5 月 27 日，新城控股有限已收到常州富域缴纳的新增注册资本 25,000 万元，出资方式均为货币资金。

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

本次增资完成后，新城控股有限股权结构变更为：

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

17、增加注册资本至 60,000 万元人民币，2010 年 6 月

2010 年 5 月 29 日，新城控股有限召开股东会，决定增加注册资本至 60,000 万元，新增注册资本 25,000 万元，由常州富域认缴。

根据江苏公证天业会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（苏公 C[2010]B062 号），截至 2010 年 6 月 1 日，新城控股有限已收到常州富域缴纳的新增注册资本 25,000 万元，出资方式均为现金。

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

本次增资完成后，新城控股有限股权比例及出资比例如下：

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

18、减资，2014 年 10 月

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

2014 年 8 月 25 日，常州富域签署《新城控股集团有限公司章程》。

2014 年 8 月 27 日，新城控股有限在常州日报刊登了减资公告。

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

本次减资完成后，常州富域持有新城控股有限 100% 股权。新城控股有限注册资本为 58,621.00 万元。

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

19、增加注册资本至 110,000 万元，2014 年 12 月

2014 年 12 月 28 日，新城控股有限召开股东会，同意增加注册资本至 110,000 万元，新增注册资本 51,379 万元，其中由常州富域认缴 41,379 万元，由常州德润认缴 10,000 万元。

根据常州永诚联合会计师事务所（普通特殊合伙）出具的《验资报告》（常永诚[2015]验 011 号），截至 2014 年 12 月 30 日，新城控股有限已收到由常州富域和常州德润缴纳的新增注册资本 51,379 万元，出资方式均为货币资金。

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

本次增资完成后，新城控股有限股权结构变更为：

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

（二）股份有限公司阶段

1、股份有限公司改制设立，2015 年 4 月

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

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

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

2015 年 3 月 30 日，瑞华会计师事务所（普通特殊合伙）出具《验资报告》（瑞华验字[2015]31150002 号）审验确认，截至 2015 年 3 月 30 日，新城控股集团股份有限公司(筹)之全体发起人已按发起人协议、章程之规定，以其拥有的

有限公司经评估净资产作价 1,176,530,664 元，其中 1,166,000,000 元折合为新城控股集团股份有限公司（筹）的股本。

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

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

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

2、换股吸收合并江苏新城，A 股上市

（1）换股吸收合并方案概要

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

（2）换股吸收合并程序

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

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

3) 2015 年 5 月 25 日，江苏新城股东大会审议本次换股吸收合并，并分别经出席江苏新城股东大会的全体非关联股东和 B 股非关联股东所持表决权的三分之二以上表决通过。江苏新城股东大会的表决结果对其全体股东具有约束力，

包括在股东大会上投反对票、弃权票或未出席股东大会也未委托他人代为表决的股东；

4) 本次换股吸收合并已于 2015 年 7 月 29 日通过中国证监会上市公司并购重组审核委员会的审核；2015 年 9 月 21 日，发行人收到中国证监会出具的《关于核准新城控股集团股份有限公司吸收合并江苏新城地产股份有限公司的批复》（证监许可[2015]2144 号），该次换股吸收合并已进入实施阶段。2015 年 11 月 23 日，江苏新城收到上海证券交易所自律监管决定书[2015]392 号《关于江苏新城地产股份有限公司股票终止上市的决定》，决定自 2015 年 11 月 23 日起终止江苏新城股票上市交易。新城控股 A 股于 2015 年 12 月 4 日上市交易（股票简称：新城控股，股票代码：601155）。

3、资本公积转增股本，2016 年 7 月

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

4、实施限制性股票激励计划导致股本增加，2016 年 12 月

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

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

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

2016 年 12 月 6 日，公司于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成首次授予的限制性股票登记工作，限制性股票首次授予完成后，公司股本总额变更为 2,258,984,186 股。

5、回购注销部分限制性股票导致股本减少，2017 年 5 月

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

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

6、回购注销部分限制性股票导致股本减少，2017 年 10 月

发行人于 2017 年 9 月 26 日召开第一届董事会第三十次会议和第一届监事会第十七次会议，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，并于 2017 年 10 月 19 日召开 2017 年第二次临时股东大会审议通过本议案。鉴于公司原激励对象曹蓬、单磊磊已办理完毕离职手续，不再具备激励对象资格，股东大会同意对曹蓬、单磊磊持有的已获授但尚未解锁的共计 110 万股限制性股票进行回购注销。本次回购的限制的股票数量占本次股权激励计划所涉及标的股

票的 2.62%，占公司股本总额的 0.05%。公司已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开设了回购专用证券账户，于 2017 年 12 月 29 日完成上述 2 名激励对象已获授但尚未解锁的 110 万股限制性股票的回购过户手续，并于 2018 年 1 月 2 日予以注销。注销完成后，公司将依法办理相关工商变更登记手续。本次限制性股票回购注销完成后，公司股份总数将由 2,258,484,186 股减少为 2,257,384,186 股，发行人就上述股本减少事项已完成工商变更登记。

7、回购注销部分限制性股票导致股本减少，2018 年 7 月

发行人于 2018 年 6 月 21 日召开第二届董事会第四次会议和第二届监事会第三次会议，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，并于 2018 年 7 月 11 日召开 2018 年第二次临时股东大会审议通过本议案。鉴于公司原激励对象罗艳兵、吴亚春已办理完毕离职手续，不再具备激励对象资格，股东大会同意对罗艳兵、吴亚春持有的已获授但尚未解锁的共计 66 万股限制性股票进行回购注销。本次回购的限制的股票数量占本次股权激励计划所涉及标的股票的 1.57%，占公司股本总额的 0.03%。本次限制性股票回购注销完成后，公司股份总数将由 2,257,384,186 股减少为 2,256,724,186 股，2018 年 11 月 13 日发行人已完成上述 2 名激励对象已获授但尚未解锁的 66 万股限制性股票的回购过户手续，并已于 2018 年 11 月 15 日予以注销。

8、回购注销部分限制性股票导致股本减少，2020 年 9 月

发行人于 2020 年 9 月 18 日召开了第二届董事会第三十一次会议及第二届监事会第十九次会议，审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》。根据《上市公司股权激励管理办法》及《新城控股集团股份有限公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划》的相关规定，公司拟对已离职激励对象已获授的 987,000 股限制性股票进行回购注销。本次回购注销完成后，公司总股本将减至 2,255,737,186 股。2020 年 11 月 25 日，发行人已完成上述对已离职激励对象已获授的 987,000 股限制性股票进行回购注销手续。本次回购注销完成后，公司总股本将减至 2,255,737,186 股。2020 年 11 月 25 日，发行人已完成上述对已离职激励对象已获授的 987,000 股限制性股票进行回购注销手续。

9、实施限制性股票激励计划导致股本增加，2020 年 12 月

发行人于 2020 年 12 月 24 日召开第二届董事会第三十三次会议及第二届监事会第二十一次会议，审议通过了《关于注销部分股票期权的议案》、《关于调整公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划首次授予股票期权第一个行权期行权价格的议案》及《关于公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划首次授予股票期权第一个行权期行权条件及限制性股票第一批解除限售条件成就的议案》，对 3 名已离职激励对象已获授但尚未行权的共计 27.56 万份股票期权予以注销，同时将首次授予的股票期权第一个行权期行权价格调整为 25.70 元/股；首次授予的股票期权第一个行权期行权条件已满足，可行权数量为 486.08 万份，首次授予的限制性股票第一批解除限售条件已成就，可解除限售数量为 404.08 万股。限制性股票上市流通日为 2020 年 12 月 31 日，股票期权的上市流通日为 2021 年 2 月 9 日。2021 年 2 月，限制性股票上市流通后，公司总股本由 2,255,737,186 股增加至 2,260,597,986 股。

10、回购注销部分限制性股票导致股本减少，2021 年 9 月

发行人于 2021 年 9 月 28 日召开第三届董事会第三次会议和第三届监事会第三次会议，审议通过了《关于注销已回购股票的议案》。根据《上市公司股权激励管理办法》和《新城控股集团股份有限公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划》（以下简称“《激励计划》”）的相关规定，因本次《激励计划》计划授出 11,663,647 股限制性股票，发行人已授出 11,236,000 股限制性股票，剩余 427,647 股已回购股票未于《激励计划》规定期限内授出，已自动失效，发行人对上述剩余 427,647 股已回购未授予股票进行注销。本次限制性股票回购注销完成后，公司股份总数将由 2,260,597,986 股减少为 2,260,170,339 股，2021 年 12 月 15 日发行人已完成限制性股票的注销工作。

11、回购注销部分限制性股票导致股本减少，2021 年 9 月

发行人于 2021 年 9 月 28 日召开了第三届董事会第三次会议和第三届监事会第三次会议，审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》，同意对 1 名已离职激励对象已获授但尚未解除限售的 106,800 股限制性股票进行回购注销，本次限制性股票回购注销完成后，公司股份总数将由

2,260,170,339 股减少为 2,260,063,539 股，2021 年 12 月 24 日发行人已完成限制性股票的注销工作。

12、实施限制性股票激励计划导致股本增加，2021 年 12 月

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

13、回购注销部分限制性股票导致股本减少，2022 年 3 月

2022 年 3 月 29 日，公司召开第三届董事会第七次会议及第三届监事会第六次会议，审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》。因未达到《激励计划》规定的公司层面的业绩考核要求以及部分激励对象于批量行权时自愿放弃行权，公司拟对激励对象已获授但尚未行权的共计 371.82 万份股票期权予以注销，对已获授的共计 305.07 万股限制性股票进行回购注销。本次限制性股票回购注销完成后，公司股份总数将由 2,263,586,139 股减少为 2,260,535,439 股。

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

14、回购股份导致股本减少，2022 年 11 月

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

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为 2,255,622,856 元。

三、发行人的股权结构及权益投资情况

（一）发行人控股股东及实际控制人

1、控股股东

控股股东名称：富域发展集团有限公司

企业类型：有限责任公司（台港澳法人独资）

成立时间：2002 年 4 月 27 日

注册资本：人民币 30,180.00 万元

实收资本：人民币 30,180.00 万元

法定代表人：吕小平

注册地：江苏武进经济开发区腾龙路 2 号 1 号楼 A 座 108 室

富域发展集团有限公司经营范围为：实业投资（不得从事金融、类金融业务，依法需取得许可和备案的除外）；企业管理咨询；商务信息咨询。（涉及国家特别管理措施的除外；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。富域发展的股东为香港创拓。截至 2025 年末，富域发展持有发行人 61.09%股份，为发行人的控股股东。

截至 2025 年末，富域发展未经审计的资产总额 2,693.47 亿元，负债总额 1,928.36 亿元，所有者权益总额 765.11 亿元，2025 年度营业收入 530.01 亿元，净利润 4.16 亿元。

2、发行人实际控制人

新城控股的实际控制人为王振华先生。

王振华，男，63 岁，高级工程师。王先生 1993 年创办武进新城投资建设开发有限公司（江苏新城前身），曾担任武进新城投资建设开发有限公司董事长。创立江苏新城前，王先生历任武进第一棉纺厂车间副主任、湖塘区织布厂厂长。王振华先生毕业于长江商学院 EMBA。

截至 2025 年末，王振华先生控制的其他重要企业基本情况如下表所示：

截至 2025 年末王振华对其他重要企业的主要投资情况

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

截至本募集说明书签署日，发行人实际控制人为发行人董事长之父，发行人实际控制人与发行人其他董事、高级管理人员、持股 5%以上的股东不存在关联关系。

截至本募集说明书签署日，发行人实际控制人与发行人董事、高级管理人员、持股 5%以上的股东不存在一致行动人关系。

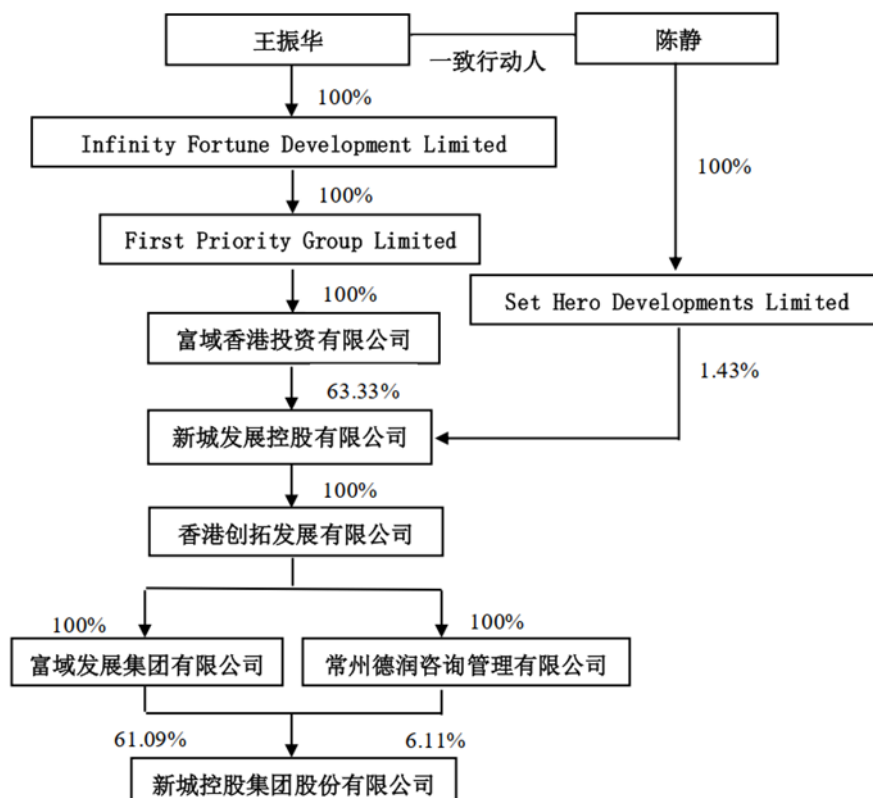
3、控股股东及实际控制人股权质押情况

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东富域发展集团有限公司及其一致行动人合计持有发行人股份为 1,515,800,000 股，其中被质押的股份累计 319,925,500 股，占其持有的公司股本总额的 21.11%，占公司股本总额的 14.18%。控股股东富域发展的股权质押不会影响其控股股东的地位以及对发行人的控制权，对本期公司债券偿付不会产生重大不利影响。除上述质押情况外，发行人

控股股东持有的发行人股份不存在其他质押情况。发行人控股股东及实际控制人所持有的发行人股份不存在争议情况。

（二）发行人股权架构及发行人前十名股东

截至 2025 年末，发行人控股股东为富域发展集团有限公司，持股比例为 61.09%。发行人实际控制人为王振华先生，公司的股权结构图如下：



截至 2025 年末，公司前十大股东持股明细如下：

截至 2025 年末发行人前十大股东明细

股东名称	持股数量 (股)	占总股本比例 (%)	股东性质
富域发展集团有限公司	1,378,000,000	61.09	境内非国有法人
常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	6.11	境内非国有法人
赵福安	27,852,886	1.23	境内自然人
香港中央结算有限公司	27,315,016	1.21	境外法人
全国社保基金一一二组合	22,360,160	0.99	其他
招商银行股份有限公司－工银瑞信价值 精选混合型证券投资基金	19,921,388	0.88	其他
全国社保基金一一五组合	16,000,000	0.71	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	13,360,617	0.59	其他

王俊强	11,011,500	0.49	境内自然人
王建兴	9,286,400	0.41	境内自然人
合计	1,662,907,967	73.71	-

(三) 发行人控股子公司的情况

截至 2025 年末，发行人子公司如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
安康鸿瀚贸易有限公司	安康市	安康市	房地产开发		98.60	设立
安康鸿璟房地产开发有限公司	安康市	安康市	房地产开发		99.34	设立
安康吾悦商业管理有限公司	安康市	安康市	商业经营管理		99.01	设立
安康新城旭博商业管理有限公司	安康市	安康市	商业经营管理		99.34	设立
安庆新城悦盛房地产发展有限公司	安庆市	安庆市	房地产开发		98.70	设立
安庆新城悦盛房产经营管理有限公司	安庆市	安庆市	商业经营管理		99.01	设立
安庆新城吾悦商业管理有限公司	安庆市	安庆市	商业经营管理		99.01	设立
安阳新城鸿麒房地产开发有限公司	安阳市	安阳市	房地产开发		99.01	设立
安阳市文峰区新城吾悦商业管理有限公司	安阳市	安阳市	商业经营管理		99.01	设立
滑县新城吾悦商业管理有限公司	安阳市	安阳市	商业经营管理		99.22	设立
安阳新城顺祺商业经营管理有限公司	安阳市	安阳市	商业经营管理		99.01	设立
蚌埠新城亿鑫房地产开发有限公司	蚌埠市	蚌埠市	房地产开发		98.69	设立
蚌埠市康鸿房地产有限公司*	蚌埠市	蚌埠市	房地产开发		48.17	设立
蚌埠新城亿腾房地产有限公司	蚌埠市	蚌埠市	房地产开发		95.78	设立
蚌埠新城亿鑫房产经营管理有限公司	蚌埠市	蚌埠市	商业经营管理		99.12	设立
蚌埠新城吾悦商业管理有限公司	蚌埠市	蚌埠市	商业经营管理		99.01	设立
包头市新城亿卓房地产开发有限公司	包头市	包头市	房地产开发		99.34	设立
包头市新城亿博房地产开发有限公司	包头市	包头市	房地产开发		99.34	设立
包头新城鸿博房地产开发有限公司	包头市	包头市	房地产开发		95.25	设立
包头市吾悦商业管理有限公司	包头市	包头市	商业经营管理		99.01	设立
包头万博商业管理有限公司	包头市	包头市	商业经营管理		99.01	设立
包头恒晟商业经营管理有限公司	包头市	包头市	商业经营管理		99.34	设立
包头市旭越商业经营管理有限公司	包头市	包头市	商业经营管理		99.34	设立
宝鸡新城万博房地产开发有限公司	宝鸡市	宝鸡市	房地产开发		99.05	设立
宝鸡禄和贸易有限公司	宝鸡市	宝鸡市	建材销售		99.04	设立
宝鸡鸿端经营管理有限公司	宝鸡市	宝鸡市	商业经营管理		99.01	设立
宝鸡吾悦商业管理有限公司	宝鸡市	宝鸡市	商业经营管理		99.01	设立
保定鸿熙房地产开发有限公司	保定市	保定市	房地产开发		100.00	设立
保山鸿盛房地产开发有限公司	保山市	保山市	房地产开发		99.01	设立
保山吾悦商业管理有限公司	保山市	保山市	商业经营管理		99.01	设立
保山旭隆商业经营管理有限公司	保山市	保山市	商业经营管理		99.01	设立
北海亿博房地产开发有限公司	北海市	北海市	房地产开发		99.34	设立
北海吾悦商业管理有限公司	北海市	北海市	商业经营管理		99.01	设立
北海新城恒悦商业管理有限公司	北海市	北海市	商业经营管理		99.01	设立
北京新城万隆房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	1.00	99.00	设立

北京新城创置房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	97.56		设立
北京新城鸿捷房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	设立
北京新城鸿泽房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	设立
北京新城鸿熙房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	设立
北京新城恒晟房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	设立
北京新城恒樾房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	设立
滨州新城鸿睿房地产开发有限公司	滨州市	滨州市	房地产开发		99.21	设立
滨州市滨城区悦盛商业管理有限公司	滨州市	滨州市	商业经营管理		99.01	设立
亳州悦通房地产开发有限公司*	亳州市	亳州市	房地产开发		48.09	设立
沧州市新城悦盛房地产开发有限公司	沧州市	沧州市	房地产开发		80.20	设立
沧州万合金郡房地产开发有限公司	沧州市	沧州市	房地产开发		69.32	设立
沧州新城鸿泰房地产开发有限公司	沧州市	沧州市	房地产开发		69.32	设立
沧州浩铭创置房地产开发有限公司	沧州市	沧州市	房地产开发		99.04	设立
沧州新城吾悦商业管理有限公司	沧州市	沧州市	商业经营管理		99.01	设立
常德新城鸿隆房地产开发有限公司	常德市	常德市	房地产开发		99.01	设立
常德吾悦商业管理有限公司	常德市	常德市	商业经营管理		99.01	设立
常州鼎佳房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		96.30	非同一控制下企业合并
常州福隆房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		99.01	非同一控制下企业合并
常州鸿悦房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		95.80	设立
常州汇盛房地产发展有限公司	常州市	常州市	房地产开发		98.52	设立
常州君德实业投资有限公司	常州市	常州市	房地产开发		95.81	资产购买
常州市金坛新城万郡置业有限公司	常州市	常州市	房地产开发	50.00	47.88	设立
常州万方新城房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发	2.50	93.37	非同一控制下企业合并
常州万嘉置业咨询有限公司	常州市	常州市	置业咨询服务		99.62	设立
常州新城创恒房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		95.80	非同一控制下企业合并
常州新城创宏房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		95.80	设立
常州新城创贤房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		95.80	设立
常州新城东郡房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		99.66	设立
常州新城东昇房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		99.66	设立
常州新城房产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发	95.76		同一控制下的企业合并

新城建管（常州）企业管理有限公司	常州市	常州市	房地产开发		98.73	非同一控制下企业合并
常州新城鸿翰房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		95.80	设立
常州新城鸿昊房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		57.46	设立
常州新城鸿轩房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		95.80	设立
常州新城金郡房地产有限公司	常州市	常州市	房地产开发		96.18	设立
常州新城万博置业有限公司	常州市	常州市	房地产开发		98.73	设立
常州新城万佳房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		95.78	设立
常州新城万盛房地产有限公司	常州市	常州市	房地产开发		99.01	设立
常州新城亿昊企业管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管理		95.80	设立
常州新城亿捷房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		99.11	设立
常州新城亿凯企业管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管理		95.79	设立
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		98.75	非同一控制下企业合并
常州新城亿欣房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		96.74	设立
常州新城悦尚房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		96.18	设立
常州新城置地房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		95.76	设立
常州新龙创置房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		99.15	非同一控制下企业合并
常州兴都房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		97.12	资产购买
常州悦盛房地产发展有限公司	常州市	常州市	房地产开发		98.73	设立
常州卓盛房地产发展有限公司	常州市	常州市	房地产开发		98.52	设立
常州新城鸿崧房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		95.76	设立
常州鸿睿房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		95.80	设立
常州嘉枫市场调查有限公司	常州市	常州市	建筑设计		95.77	设立
常州嘉驰汽车配件有限公司	常州市	常州市	汽车零配件设计、制造与销售		95.77	设立
常州金坛新城万博房地产发展有限公司	常州市	常州市	房地产开发		98.73	设立
常州鸿辉房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		57.46	设立
常州鸿新房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		57.46	设立
江苏华骋咨询管理有限公司	常州市	常州市	咨询服务	90.91	9.09	设立
（曾用名：常州华诚造价咨询有限公司）						
常州悦诚企业管理咨询有限公司	常州市	常州市	商业经营管理	90.91	9.09	设立
江苏永杉建筑有限公司	常州市	常州市	建筑安装工程施工		99.12	非同一控制下企业合并

常州新城紫东房地产发展有限公司	常州市	常州市	房地产开发		99.01	非同一控制下企业合并
溧阳吾悦创盛房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		99.01	设立
溧阳新城星俪酒店管理有限公司	常州市	常州市	房地产开发		100.00	设立
常州景旭咨询管理有限公司	常州市	常州市	投资公司		99.01	资产购买
新城万博置业有限公司	常州市	常州市	房地产开发	99.01		设立
常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	常州市	常州市	设计服务	40.00	57.46	设立
常州新城瑞壹国际酒店有限公司	常州市	常州市	酒店管理		95.87	设立
常州新城鸿祺房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		95.80	设立
新城吾悦商业管理集团有限公司	常州市	常州市	商业经营管理	99.01		设立
常州亿博物业管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管理		99.03	设立
常州新城吾悦商业管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管理		99.01	设立
常州新城宏昊商业管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管理		99.01	设立
常州吾悦国际广场商业管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管理		99.01	设立
常州新城万盛商业管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管理		99.01	设立
常州金坛万博房产经营管理有限公司	常州市	常州市	房地产开发		99.01	设立
常州金坛新城吾悦商业管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管理		99.01	设立
常州新城鸿兴商业经营管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管理		99.01	设立
常州天宁吾悦商业管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管理		99.01	设立
溧阳新城鸿悦房产经营管理有限公司	常州市	常州市	房地产开发		99.01	设立
溧阳新城吾悦商业管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管理		99.01	设立
常州新城恒昕房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		94.32	设立
常州新城恒耀房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		57.46	设立
常州新城恒崧房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发		95.80	设立
常州新城恒熙房地产经纪有限公司	常州市	常州市	房地产咨询		95.81	设立
常州恒煊贸易有限公司	常州市	常州市	建筑材料销售		98.02	设立
常州飞龙吾悦商业管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管理		99.01	设立
常州璞茂企业管理有限公司	常州市	常州市	企业管理咨询		100.00	设立
溧阳璞盛酒店管理有限公司	常州市	常州市	餐饮管理		99.01	设立
成都嘉牧置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发		99.10	非同一控制下企业合并
成都新城万博房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		98.64	资产购买
成都棠湖苇地房地产开发有限公司*	成都市	成都市	房地产开发		48.57	设立
成都万新置业有限公司*	成都市	成都市	房地产开发		47.62	设立
成都市常鑫房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		95.24	设立
成都市津地房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		76.19	设立
成都市津城房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		76.19	设立
成都悦锴房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		95.25	设立
成都新始于城房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		95.25	设立
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		95.25	设立

简阳市京新房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		95.25	非同一控制下企业合并
简阳市亿晟房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		96.01	设立
绿地集团成都申新置业有限公司*	成都市	成都市	房地产开发		47.62	设立
邛崃亿睿房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		95.24	设立
成都鸿嘉商业管理有限公司	成都市	成都市	商业经营管理		99.01	设立
成都新城吾悦商业管理有限公司	成都市	成都市	商业经营管理		99.01	设立
成都龙泉新城吾悦商业管理有限公司	成都市	成都市	商业经营管理		99.01	设立
成都武侯吾悦商业管理有限公司	成都市	成都市	商业经营管理		99.01	设立
天长市新城悦兴房地产开发有限公司	滁州市	滁州市	房地产开发		99.59	设立
滁州新城悦博房地产开发有限公司	滁州市	滁州市	房地产开发		99.55	设立
滁州新城吾悦商业管理有限公司	滁州市	滁州市	商业经营管理		99.01	设立
天长市吾悦商业管理有限公司	滁州市	滁州市	商业经营管理		99.01	设立
滁州新城恒悦商业运营管理有限公司*	滁州市	滁州市	商业经营管理		99.53	设立
天长市新城恒樾商业运营管理有限公司	滁州市	滁州市	商业经营管理	99.01	0.95	设立
大连光中新城吾悦商业管理有限公司	大连市	大连市	商业经营管理		99.22	设立
大同新城悦盛房地产开发有限公司	大同市	大同市	房地产开发	89.99	9.95	设立
大同新城吾悦商业管理有限公司	大同市	大同市	商业经营管理		99.01	设立
大同新城顺益商业管理有限公司	大同市	大同市	商业经营管理	89.99	9.95	设立
大同璞裕房地产开发有限公司	大同市	大同市	房地产开发		99.94	设立
德阳新城亿博房地产开发有限公司	德阳市	德阳市	房地产开发		99.04	设立
德阳新城吾悦商业管理有限公司	德阳市	德阳市	商业经营管理		99.01	设立
德阳新城恒昇商业管理有限公司	德阳市	德阳市	商业经营管理		99.01	设立
齐河县新城创置房地产开发有限公司	德州市	德州市	房地产开发		99.09	设立
齐河坤新置业有限公司	德州市	德州市	房地产开发		99.14	资产购买
东莞亿泰房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发		99.41	设立
东莞市星城际投资有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发		71.43	资产购买
东台市新城恒荣房产经营管理有限公司	东台市	东台市	商业经营管理		80.20	设立
东营新城鸿熠房地产开发有限公司	东营市	东营市	房地产开发		99.01	设立
东营悦峻房地产开发有限公司	东营市	东营市	房地产开发		99.62	设立
东营恒晟文化旅游开发有限公司	东营市	东营市	旅游业务		98.02	设立
东营新城吾悦商业管理有限公司	东营市	东营市	商业经营管理		99.01	设立
鄂州新城鸿隆房地产开发有限公司	鄂州市	鄂州市	房地产开发		98.66	设立
鄂州新城创盛置业有限公司	鄂州市	鄂州市	房地产开发		95.29	设立
鄂州新城吾悦商业管理有限公司	鄂州市	鄂州市	商业经营管理		99.01	设立
佛山鼎图房地产有限公司*	佛山市	佛山市	房地产开发		47.62	设立
佛山鼎域房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发		95.67	设立
平潭鸿新房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发		64.36	设立
福建新城鸿璟房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发		100.00	设立
福州市长乐区吾悦商业管理有限公司	福州市	福州市	商业经营管理		99.01	设立
福州新城恒卓置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发		67.30	设立
福建平潭吾悦商业管理有限公司	福州市	福州市	商业经营管理		99.01	设立
平潭旭辰企业管理咨询有限公司	福州市	福州市	管理咨询		99.51	设立

阜阳新城亿博房地产开发有限公司	阜阳市	阜阳市	房地产开发		95.78	设立
阜阳新城悦晟房地产开发有限公司	阜阳市	阜阳市	房地产开发		95.76	设立
阜阳新城悦祥房地产开发有限公司	阜阳市	阜阳市	房地产开发		99.72	设立
阜阳新城吾悦商业管理有限公司	阜阳市	阜阳市	商业经营管理		99.01	设立
颍上新城恒嘉房地产开发有限公司	阜阳市	阜阳市	房地产开发		97.17	设立
颍上新城悦盛商业管理有限公司	阜阳市	阜阳市	商业经营管理		99.01	设立
广安新城鸿欣房地产开发有限公司	广安市	广安市	房地产开发		98.64	设立
广安新城吾悦商业管理有限公司	广安市	广安市	商业经营管理		99.01	设立
广州新城鸿泽房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		99.41	设立
广州新城鸿锐房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		99.37	设立
广州亿昌企业管理有限公司	广州市	广州市	商业经营管理		99.41	设立
广州鼎佳房地产有限公司	广州市	广州市	房地产开发		95.24	设立
广州鼎悦房地产有限公司	广州市	广州市	房地产开发		95.67	设立
广州鼎鸿房地产有限公司	广州市	广州市	房地产开发		95.24	非同一控制下企业合并
广州新城鸿辰房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		95.67	设立
广州新城鸿辉房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		95.67	设立
广州恒耀企业管理有限公司	广州市	广州市	企业管理咨询		99.31	设立
广州新城恒欣房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		99.41	设立
广州新城恒熙房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发		95.67	设立
贵港亿博房地产开发有限公司	贵港市	贵港市	房地产开发		99.06	设立
贵港吾悦商业管理有限公司	贵港市	贵港市	商业经营管理		99.01	设立
贵港恒悦商业管理有限公司	贵港市	贵港市	商业经营管理		99.01	设立
贵州新城鸿嘉房地产开发有限公司	贵阳市	贵阳市	房地产开发		99.01	设立
贵州新城鸿裕房地产开发有限公司	贵阳市	贵阳市	房地产开发		59.41	设立
贵州清镇新城亿博房地产开发有限公司	贵阳市	贵阳市	房地产开发		89.11	设立
贵阳新城亿晟房地产开发有限公司	贵阳市	贵阳市	房地产开发		99.52	设立
贵阳新城亿睿房地产开发有限公司	贵阳市	贵阳市	房地产开发		99.53	设立
贵阳新城亿鸿房地产开发有限公司	贵阳市	贵阳市	房地产开发		99.10	设立
贵阳新城悦泽房地产开发有限公司	贵阳市	贵阳市	房地产开发		99.49	设立
贵阳新城吾悦商业管理有限公司	贵阳市	贵阳市	商业经营管理		99.01	设立
贵阳云岩吾悦商业管理有限公司	贵阳市	贵阳市	商业经营管理		99.01	设立
贵阳悦盛商业管理有限公司	贵阳市	贵阳市	商业经营管理		99.01	设立
清镇市新城恒悦商业经营管理有限公司	贵阳市	贵阳市	商业经营管理		89.11	设立
桂林新城万博房地产开发有限公司	桂林市	桂林市	房地产开发		99.06	设立
桂林新城吾悦商业管理有限公司	桂林市	桂林市	商业经营管理		99.01	设立
桂林新城鸿晟商业管理有限公司	桂林市	桂林市	商业经营管理		99.01	设立
海口新城万博房地产发展有限公司	海口市	海口市	房地产开发		99.06	设立
海口新城吾悦商业管理有限公司	海口市	海口市	商业经营管理		99.01	设立
海口新城万博房产经营管理有限公司	海口市	海口市	房地产开发		99.01	设立
邯郸亿隆房地产开发有限公司	邯郸市	邯郸市	房地产开发		99.94	设立
汉中新城万博房地产开发有限公司	汉中市	汉中市	房地产开发		99.05	设立
汉中新城鸿泰商业经营管理有限公司	汉中市	汉中市	商业经营管理		99.13	设立
汉中新城吾悦商业管理有限公司	汉中市	汉中市	商业经营管理		99.01	设立
杭州聚佑企业管理有限责任公司*	杭州市	杭州市	企业管理咨询		33.25	设立

杭州万照置业有限公司*	杭州市	杭州市	房地产开发		33.96	设立
杭州创域房地产咨询有限公司	杭州市	杭州市	房地产信息咨询		99.87	设立
杭州创隆房地产咨询有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		99.87	设立
杭州嘉浩房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		64.91	非同一控制下企业合并
杭州悦璟房地产咨询有限公司	杭州市	杭州市	房地产咨询服务		99.98	设立
杭州新城创佳房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		99.87	设立
杭州新城创宏房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	49.18	50.81	设立
杭州新城创盛房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	90.91	9.08	设立
杭州新城德佳房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		98.81	设立
杭州新城美佳房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		99.99	设立
杭州新城英冠鸿轩房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		69.99	设立
杭州新城鼎佳房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		59.92	设立
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	99.86		设立
杭州松铭房地产咨询有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		99.87	设立
杭州滨汇企业管理有限公司	杭州市	杭州市	商业经营管理		99.91	设立
杭州南郡房地产咨询有限公司	杭州市	杭州市	房地产信息咨询		99.87	设立
杭州新城骏宏恒锦房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		59.99	设立
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发		98.46	非同一控制下企业合并
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发		98.72	非同一控制下企业合并
合肥新城万弘房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发		97.05	设立
合肥新城亿拓房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发		96.66	设立
合肥新城亿瑞房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发		96.66	设立
合肥新城亿盛房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发		95.78	设立
合肥新城亿荣房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发		95.77	设立
合肥新城创宏房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发		95.87	设立
合肥新城创晟房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发		99.61	非同一控制下企业合并
合肥新城创置房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发		99.95	设立
合肥新城鸿佳房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发		96.15	设立
合肥新城鸿晟房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发		99.57	设立
合肥新城鸿麒房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发		96.15	设立
合肥碧城联合房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发		99.57	非同一控制下

						企业合 并
合肥吾悦商业管理有限公司	合肥市	合肥市	商业经营管理		99.01	设立
合肥坝上吾悦商业管理有限公司	合肥市	合肥市	商业经营管理		99.21	设立
合肥璞睿商业管理有限公司	合肥市	合肥市	商业经营管理		99.11	设立
衡水新城吾悦商业管理有限公司	衡水市	衡水市	商业经营管理		99.01	设立
湖州新城亿轩房地产开发有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发		80.20	设立
湖州新城悦安房地产开发有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发		59.61	设立
湖州新城星俪酒店管理有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发		100.00	设立
湖州新城亿拓房地产开发有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发		99.96	设立
湖州新城亿捷房地产开发有限公司*	湖州市	湖州市	房地产开发		50.00	设立
湖州新城亿瑞房地产开发有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发		99.96	设立
湖州新城鼎佳房地产开发有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发		99.84	设立
湖州碧旭房地产开发有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发		99.84	设立
湖州新城吾悦商业管理有限公司	湖州市	湖州市	商业经营管理		99.01	设立
湖州南浔新城吾悦商业管理有限公司	湖州市	湖州市	商业经营管理		99.22	设立
湖州织里新城吾悦商业管理有限公司	湖州市	湖州市	商业经营管理		99.22	设立
湖州新城恒佳商业经营管理有限公司	湖州市	湖州市	商业经营管理		80.20	设立
湖州新城恒悦商业经营管理有限公司	湖州市	湖州市	商业经营管理		80.20	设立
湖州华瀚商业管理有限公司	湖州市	湖州市	商业经营管理		59.61	设立
涟水县鸿翰贸易有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发		99.37	设立
涟水新城悦盛房地产开发有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发		98.92	设立
淮安亿悦钢材贸易有限公司	淮安市	淮安市	建材销售		99.01	设立
淮安新城亿博房地产开发有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发		98.71	设立
盱眙鸿熠房地产开发有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发		99.01	设立
淮安新城亿祥房地产开发有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发		97.35	设立
淮安新城亿禄房地产有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发		97.41	设立
淮安新城红悦房地产有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发		95.88	设立
淮安新城鸿华房地产开发有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发		95.90	设立
淮安新城鸿润房地产开发有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发		95.91	设立
淮安新城鸿瑞房地产开发有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发		95.91	设立
淮安融侨置业有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发		95.86	资产购 买
淮安新城鸿盛房产经营管理有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发		99.12	设立
淮安新城吾悦商业管理有限公司	淮安市	淮安市	商业经营管理		99.01	设立
涟水新城吾悦商业管理有限公司	淮安市	淮安市	商业经营管理		99.01	设立
淮安新城开起房地产有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发		94.84	设立
涟水新城恒荣房地产开发有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发		99.01	设立
涟水新城恒盛房产经营管理有限公司	淮安市	淮安市	商业经营管理		98.96	设立
涟水新城恒恺房地产开发有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发		98.75	设立
涟水县恒悦贸易有限公司	淮安市	淮安市	建筑材料销售		98.72	设立
涟水滨河新城吾悦商业管理有限公司	淮安市	淮安市	商业经营管理		99.01	设立
淮北新城亿轩房地产开发有限公司	淮北市	淮北市	房地产开发		98.69	设立
淮北新城吾悦商业管理有限公司	淮北市	淮北市	商业经营管理		99.01	设立
淮北新城鸿轩房产经营管理有限公司	淮北市	淮北市	房地产开发		99.14	设立
淮南新城吾悦房地产开发有限公司	淮南市	淮南市	房地产开发		98.73	设立
淮南新城悦欣房地产开发有限公司	淮南市	淮南市	房地产开发		99.10	设立

淮南新城吾悦商业管理有限公司	淮南市	淮南市	商业经营管理		99.01	设立
黄石市新城万博房地产开发有限公司	黄石市	黄石市	房地产开发		98.66	设立
黄石市瑞景居然亿盛地产开发有限公司	黄石市	黄石市	房地产开发		66.70	设立
大冶新城恒悦房地产开发有限公司	黄石市	黄石市	房地产开发		98.66	设立
大冶新城吾悦商业管理有限公司	黄石市	黄石市	商业经营管理		99.01	设立
惠州亿昌房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		95.67	设立
惠州中奕房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		76.19	非同一控制下企业合并
惠州俊安实业有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		76.19	非同一控制下企业合并
惠州市辰邦实业有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		53.33	非同一控制下企业合并
博罗信德实业有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		76.53	资产购买
惠州吾悦商业管理有限公司	惠州市	惠州市	商业经营管理		99.22	设立
济南新城鸿盛房地产开发有限公司	济南市	济南市	房地产开发		99.01	设立
山东宝泰置业有限公司	济南市	济南市	房地产开发		50.50	资产购买
济南创佳房地产开发有限公司	济南市	济南市	房地产开发		99.09	设立
济南和怡昌置业有限公司*	济南市	济南市	房地产开发		49.51	设立
济南天鸿永业房地产开发有限公司	济南市	济南市	房地产开发		99.92	资产购买
济南天鸿永天房地产开发有限公司	济南市	济南市	房地产开发		99.92	资产购买
济南天鸿永益房地产开发有限公司	济南市	济南市	房地产开发		99.92	设立
济南新城亿盛房地产开发有限公司	济南市	济南市	房地产开发		96.50	设立
济南新城创置房地产开发有限公司	济南市	济南市	房地产开发	99.01		设立
济南荣建置业有限公司	济南市	济南市	房地产开发		99.09	资产购买
济宁新城悦盛置业有限公司	济宁市	济宁市	房地产开发		99.55	设立
济宁吾悦商业管理有限公司	济宁市	济宁市	商业经营管理		99.01	设立
济宁新城恒达商业经营管理有限公司	济宁市	济宁市	商业经营管理	52.38	47.15	设立
平湖创锦房地产有限公司	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发		99.41	设立
平湖亿润房地产开发有限公司	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发		99.29	设立
平湖悦郡实业有限公司	嘉兴市	嘉兴市	建筑安装工程 施工	90.00	9.97	设立
嘉兴新城创盛房地产开发有限公司	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发		99.96	设立
平湖新城万博商业开发有限公司	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发		99.01	设立
桐乡卓盛房地产发展有限公司	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发		99.34	设立
海盐亿博房地产开发有限公司	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发		99.07	设立
嘉兴新城悦鸿房地产开发有限公司	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发		99.76	设立

桐乡万博商业经营管理有限公司	嘉兴市	嘉兴市	商业经营管理		99.01	设立
桐乡新城吾悦商业管理有限公司	嘉兴市	嘉兴市	商业经营管理		99.01	设立
平湖新城悦盛商业管理有限公司	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发		99.01	设立
平湖新城吾悦商业管理有限公司	嘉兴市	嘉兴市	商业经营管理		99.01	设立
海盐新城吾悦商业管理有限公司	嘉兴市	嘉兴市	商业经营管理		99.01	设立
平湖恒梁贸易有限公司	嘉兴市	嘉兴市	建筑材料销售		99.38	设立
平湖恒赢贸易有限公司	嘉兴市	嘉兴市	建筑材料销售	90.00	9.97	设立
嘉善恒臻贸易有限公司	嘉兴市	嘉兴市	建筑材料销售		67.55	设立
海盐恒弘商业管理有限公司	嘉兴市	嘉兴市	商业经营管理		99.01	设立
江门新城鸿樾房地产开发有限公司	江门市	江门市	房地产开发		79.53	设立
恩平市亿恒房地产开发有限公司	江门市	江门市	房地产开发		95.33	设立
义乌吾悦睿樾商业管理有限公司	金华市	金华市	房地产开发		50.50	非同一控制下企业合并
（曾用名：义乌吾悦房地产发展有限公司）						
金华新城亿宏房地产开发有限公司	金华市	金华市	房地产开发		99.86	设立
金华新城创域房地产开发有限公司	金华市	金华市	房地产开发		99.86	设立
金华新城鸿瀚房地产开发有限公司	金华市	金华市	房地产开发		99.99	设立
义乌新城吾悦商业管理有限公司	金华市	金华市	商业经营管理		99.01	设立
义乌璞和商业管理有限公司	金华市	金华市	商业经营管理		50.50	设立
荆州亿轩房地产开发有限公司	荆州市	荆州市	房地产开发		99.02	设立
荆州新城吾悦商业管理有限公司	荆州市	荆州市	商业经营管理		99.01	设立
荆州新城恒勋商业运营管理有限公司	荆州市	荆州市	商业经营管理		99.01	设立
昆明亿盛供应链管理有限公司	昆明市	昆明市	供应链管理		99.01	设立
昆明安宁新城鸿晟房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发		99.01	设立
昆明悦宸房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发	52.38	47.15	设立
昆明新城万博房地产发展有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发		98.67	设立
昆明新城亿博房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发		98.67	设立
昆明新城吾悦房地产发展有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发		98.64	设立
昆明新城悦韵房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发		99.49	设立
昆明新城亿晟房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发		99.53	设立
昆明新城亿煊房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发		99.10	设立
昆明新城亿璞房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发		99.10	设立
昆明新城悦安房地产发展有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发		99.01	设立
昆明吾悦商业管理有限公司	昆明市	昆明市	商业经营管理		99.01	设立
昆明万博吾悦商业管理有限公司	昆明市	昆明市	商业经营管理		99.01	设立
安宁吾悦商业管理有限公司	昆明市	昆明市	商业经营管理		99.01	设立
昆明悦盛商业管理有限公司	昆明市	昆明市	商业经营管理		99.01	设立
昆明新城恒超房地产经营管理有限公司	昆明市	昆明市	商业经营管理		99.01	设立
昆明新城恒博商业管理有限公司	昆明市	昆明市	商业经营管理		99.01	设立
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发		99.14	非同一控制下企业合并
云南通泽置业有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发		98.60	非同一控制下

						企业合并
兰州新城鸿润房地产开发有限公司	兰州市	兰州市	房地产开发		99.22	设立
兰州新城吾悦商业管理有限公司	兰州市	兰州市	商业经营管理		99.01	设立
兰州新城顺弘商业管理有限公司	兰州市	兰州市	商业经营管理		99.22	设立
廊坊市海润达房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发		99.04	非同一控制下企业合并
河北金郡房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发		97.56	设立
峨眉山市亿盛房地产开发有限公司	乐山市	乐山市	房地产开发		95.24	设立
连云港鸿熙房地产开发有限公司	连云港市	连云港市	房地产开发		94.32	设立
连云港亿博房地产开发有限公司	连云港市	连云港市	房地产开发		99.36	设立
连云港新城万博房地产开发有限公司	连云港市	连云港市	房地产开发		99.01	设立
连云港鸿拓房产经营管理有限公司	连云港市	连云港市	房地产开发		99.01	设立
连云港吾悦商业管理有限公司	连云港市	连云港市	商业经营管理		99.01	设立
连云港海州新城吾悦商业管理有限公司	连云港市	连云港市	商业经营管理		99.01	设立
连云港鸿基房产经营管理有限公司	连云港市	连云港市	房地产开发		99.34	设立
连云港顺睿房地产开发有限公司	连云港市	连云港市	房地产开发		94.32	设立
阳谷裕昌置业有限公司	聊城市	聊城市	房地产开发		99.09	设立
高唐县新城创置房地产开发有限公司	聊城市	聊城市	房地产开发		99.74	设立
临沂新城吾悦置业有限公司	临沂市	临沂市	房地产开发		99.01	设立
临沂悦盛房地产开发有限公司	临沂市	临沂市	房地产开发		99.91	设立
临沂悦鸿商业经营管理有限公司	临沂市	临沂市	商业经营管理		99.01	设立
临沂新城吾悦商业管理有限公司	临沂市	临沂市	商业经营管理		99.01	设立
六安亿博房地产开发有限公司	六安市	六安市	房地产开发		99.17	设立
六安吾悦商业管理有限公司	六安市	六安市	商业经营管理		99.01	设立
六安恒卓商业经营管理有限公司	六安市	六安市	商业经营管理		99.17	设立
六盘水新城悦嘉房地产开发有限公司	六盘水市	六盘水市	房地产开发		99.35	设立
六盘水新城璞石酒店管理有限公司	六盘水市	六盘水市	餐饮管理		100.00	设立
娄底新城恒烨房地产开发有限公司	娄底市	娄底市	房地产开发		98.66	设立
娄底吾悦商业管理有限公司	娄底市	娄底市	商业经营管理		99.01	设立
娄底新城璞悦商业管理有限公司	娄底市	娄底市	商业经营管理		98.66	设立
马鞍山亿佳房地产开发有限公司	马鞍山市	马鞍山市	房地产开发		95.88	设立
马鞍山亿柏企业管理有限公司	马鞍山市	马鞍山市	房地产开发		76.71	设立

仁寿亿辉房地产开发有限公司	眉山市	眉山市	房地产开发		95.24	设立
南昌吾悦房地产开发有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发		99.07	设立
南昌新城悦盛房地产发展有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发		98.22	同一控制下的企业合并
南昌鸿宸房地产开发有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发	75.00	24.75	设立
南昌亿卓房地产开发有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发		59.41	设立
南昌亿拓房地产开发有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发		99.01	设立
南昌县鸿慈房地产开发有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发		59.41	设立
南昌鸿耀房地产开发有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发		99.11	设立
南昌创宏商业经营有限公司	南昌市	南昌市	商业经营管理		99.01	设立
南昌新城吾悦商业管理有限公司	南昌市	南昌市	商业经营管理		99.01	设立
南昌悦隆房地产开发有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发		99.07	设立
南昌吾悦商业管理有限公司	南昌市	南昌市	商业经营管理		99.01	设立
南昌恒韵房地产开发有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发		99.11	设立
进贤吾悦商业管理有限公司	南昌市	南昌市	商业经营管理		99.01	设立
江苏心颐荟健康产业有限公司	南京市	南京市	咨询服务		99.80	设立
南京新城万博房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		98.70	非同一控制下企业合并
南京新城亿博房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		80.20	设立
南京新城创置房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发	10.00	86.18	设立
南京万拓房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京亿樾企业管理有限公司	南京市	南京市	企业管理咨询		95.87	设立
南京创嘉房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京新城万嘉房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发	9.97	85.91	设立
南京新城万隆房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	非同一控制下企业合并
南京新城万顺房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京新城亿欣房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	非同一控制下企业合并
南京新城创汇房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京新城创锦房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	非同一控制下企业合并
南京新城创隆房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.87	设立
南京新城鸿拓房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京新城鸿昱房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京汇京房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京汇凯房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	设立

南京汇隆房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京鸿旭房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		76.71	设立
南京鸿超房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.87	设立
南京新城吾悦商业管理有限公司	南京市	南京市	商业经营管理		99.01	设立
南京悦盛吾悦商业管理有限公司	南京市	南京市	商业经营管理		99.01	设立
南京河西吾悦商业管理有限公司	南京市	南京市	商业经营管理		99.01	设立
南京新城恒盛房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京恒荣装饰有限公司	南京市	南京市	装饰装修		76.71	设立
南京新城恒博房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		88.22	设立
南京恒皓房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		57.54	设立
南京新城恒璟房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		98.82	设立
南京新城恒瀚房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		76.71	设立
南京恒熠房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京恒熙房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京恒麒房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	设立
南京新城恒盛商业经营管理有限公司	南京市	南京市	商业经营管理		80.20	设立
南京心颐荟门诊部有限公司	南京市	南京市	医疗服务		99.80	设立
南京新城旭晟商业经营管理有限公司	南京市	南京市	商业经营管理		99.01	设立
南京新城旭颐养老产业管理有限公司	南京市	南京市	医疗服务		99.01	设立
南京璞驰企业管理有限公司	南京市	南京市	企业管理咨询		100.00	设立
南京新城璞盛资产管理有限公司	南京市	南京市	企业管理咨询		80.20	设立
南京融启资产管理有限公司	南京市	南京市	商业经营管理		99.01	设立
南京新城广阅房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发		95.88	非同一控制下企业合并
南宁吾悦房地产开发有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发		99.05	设立
南宁亿卓企业管理有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发		99.67	设立
南宁亿拓房地产开发有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发		99.95	设立
南宁亿文房地产开发有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发		99.90	设立
南宁亿旭房地产开发有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发		96.04	设立
南宁亿瀚房地产开发有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发		99.95	设立
南宁鸿熙房地产开发有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发		96.37	设立
广西万隆合邕房地产开发有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发		99.90	设立
南宁悦泽房地产开发有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发		99.01	设立
南宁新城吾悦商业管理有限公司	南宁市	南宁市	商业经营管理		99.01	设立
南通新城创置房地产有限公司	南通市	南通市	房地产开发		79.47	设立
启东碧和房地产开发有限公司*	南通市	南通市	房地产开发		33.68	设立
如皋市亿晟房地产有限公司	南通市	南通市	房地产开发		95.80	设立
鸿昊（南通）教育科技有限公司	南通市	南通市	房地产开发		50.51	设立
启东市新城万博房地产开发有限公司	南通市	南通市	房地产开发		99.08	设立
如皋吾悦房地产发展有限公司	南通市	南通市	房地产开发		99.08	设立
如皋创隽房地产经营有限公司	南通市	南通市	商业经营管理		99.01	设立
如皋新城吾悦商业管理有限公司	南通市	南通市	商业经营管理		99.01	设立
启东市悦博商业经营管理有限公司	南通市	南通市	商业经营管理		96.33	设立
启东市新城吾悦商业管理有限公司	南通市	南通市	商业经营管理		99.01	设立
南通恒茂房地产开发有限公司	南通市	南通市	房地产开发		58.79	设立

南通恒宇房地产开发有限公司	南通市	南通市	房地产开发		99.08	设立
南通恒禄企业管理咨询有限公司	南通市	南通市	企业管理咨询		99.33	设立
南通恒超房地产开发有限公司	南通市	南通市	房地产开发		99.34	设立
启东市璞睿企业管理有限公司	南通市	南通市	企业管理咨询		100.00	设立
启东市璞祥房地产开发有限公司	南通市	南通市	房地产开发		50.70	设立
南阳科创新城城市发展有限公司	南阳市	南阳市	房地产开发		60.00	设立
内江新城悦盛房地产开发有限公司	内江市	内江市	房地产开发		99.55	设立
内江新城吾悦商业管理有限公司	内江市	内江市	商业经营管理		99.01	设立
内江新城旭顺商业管理有限公司	内江市	内江市	商业经营管理		99.01	设立
宁波凯拓房地产发展有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发		98.04	设立
宁波新城万博房地产发展有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发		99.11	设立
慈溪新城吾悦房地产开发有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发		99.11	设立
宁波亿锦企业管理有限公司	宁波市	宁波市	商业经营管理		97.78	设立
宁波新城亿盛房地产开发有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发		97.56	设立
宁波鸿崧房地产开发有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发		97.58	设立
宁波吾悦商业经营管理有限公司	宁波市	宁波市	商业经营管理		99.01	设立
宁波新城吾悦商业管理有限公司	宁波市	宁波市	商业经营管理		99.01	设立
慈溪悦盛房地产开发有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发		99.01	设立
慈溪新城吾悦商业管理有限公司	宁波市	宁波市	商业经营管理		99.01	设立
濮阳新城吾悦商业管理有限公司	濮阳市	濮阳市	商业经营管理		99.22	设立
贵州恒丰信置业有限公司	黔南布依族	黔南布依族	房地产开发		89.53	设立
	苗族自治州	苗族自治州				
贵州恒弘达置业有限公司	黔南布依族	黔南布依族	房地产开发		89.53	设立
	苗族自治州	苗族自治州				
钦州新城万博房地产开发有限公司	钦州市	钦州市	房地产开发		99.06	设立
钦州新城吾悦商业管理有限公司	钦州市	钦州市	商业经营管理		99.01	设立
钦州鸿悦商业管理有限公司	钦州市	钦州市	商业经营管理		99.01	设立
青岛鸿捷房地产开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		50.96	设立
青岛鸿瑞房地产开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		99.92	设立
青岛万基阳光置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		79.93	资产购买
青岛卓越东郡置业有限公司*	青岛市	青岛市	房地产开发		49.96	设立
青岛卓越新城置业有限公司*	青岛市	青岛市	房地产开发		49.96	设立
青岛市丽洲置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		99.92	资产购买
青岛悦宸房地产开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		99.93	设立
青岛悦润房地产开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		89.96	设立
青岛新城东郡房地产开发有限公司*	青岛市	青岛市	房地产开发		49.96	设立
青岛新城亿鑫房地产开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		99.93	设立
青岛新城创置房地产有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	99.92		设立
青岛特成房地产开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		69.94	设立
青岛新城吾悦商业管理有限公司	青岛市	青岛市	商业经营管理		99.01	设立
青岛万博吾悦商业管理有限公司	青岛市	青岛市	商业经营管理		99.01	设立

青岛旭璞房地产开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		99.47	设立
衢州万博房地产发展有限公司	衢州市	衢州市	房地产开发		99.09	设立
衢州万博商业经营管理有限公司	衢州市	衢州市	房地产开发		99.01	设立
衢州新城吾悦商业管理有限公司	衢州市	衢州市	商业经营管理		99.01	设立
晋江新城吾悦发展有限公司	泉州市	泉州市	商业经营管理		99.11	设立
晋江万博商业管理有限公司	泉州市	泉州市	商业经营管理		99.01	设立
晋江吾悦商业管理有限公司	泉州市	泉州市	商业经营管理		99.01	设立
晋江新城璞悦商业管理有限公司	泉州市	泉州市	商业经营管理		99.11	设立
日照鸿璟实业有限公司	日照市	日照市	房地产开发		99.01	设立
日照市碧城房地产开发有限公司	日照市	日照市	房地产开发		99.91	非同一控制下企业合并
日照恒鸿房地产开发有限公司	日照市	日照市	房地产开发		59.60	设立
日照新城吾悦商业管理有限公司	日照市	日照市	商业经营管理		99.01	设立
海丰县振业房地产开发有限公司	汕尾市	汕尾市	房地产开发		92.68	资产购买
商丘恒泽房地产开发有限公司	商丘市	商丘市	房地产开发		99.01	设立
商丘吾悦商业管理有限公司	商丘市	商丘市	商业经营管理		99.01	设立
上海创泽房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.37	设立
上海东郡房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.97	设立
上海复域商业经营管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理		99.37	设立
上海富铭房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.37	资产购买
上海晗枚房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.37	设立
上海鸿熠实业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		79.87	设立
上海鸿昱房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.36	设立
上海鸿韵房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		82.74	设立
上海嘉定华锐置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.35	资产购买
上海嘉牧投资管理有限公司	上海市	上海市	投资公司	100.00		设立
上海龙卿房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.37	设立
上海麦鹏置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		96.92	设立
上海青卓房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.37	设立
上海松璞房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.37	设立
上海拓裕房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.08	设立
上海新城创宏房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.37	设立
上海新城创佳置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.37	设立
上海新城创贤房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.34	设立
上海新城创域房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.34	设立
上海新城金郡房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.37	设立
上海新城松郡房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.37	设立
上海新城万嘉房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	10.00	89.34	设立
上海意霖房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.37	设立
上海翼动创业孵化器有限公司	上海市	上海市	咨询服务	90.91	9.09	设立
上海亿旭营销管理咨询有限公司	上海市	上海市	咨询服务		99.17	设立
上海亿樾企业管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理	90.91	9.09	设立

上海亿璞餐饮管理有限公司	上海市	上海市	餐饮管理		99.91	设立
上海品亿置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.10	设立
上海悦崧实业发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	90.91	9.09	设立
上海悦韵营销管理咨询有限公司	上海市	上海市	房地产咨询		99.17	设立
上海新城鸿实健康科技发展有限公司	上海市	上海市	咨询服务		99.80	设立
上海新城鸿崧企业管理有限公司	上海市	上海市	咨询服务		99.96	设立
上海新城鸿晟企业管理有限公司	上海市	上海市	咨询服务		100.00	设立
上海新城鸿熙健康管理有限公司	上海市	上海市	咨询服务		99.80	设立
上海泉恒企业管理有限公司	上海市	上海市	投资公司	100.00		设立
上海煜璞贸易有限公司	上海市	上海市	建材销售		99.91	设立
上海蓝恒企业管理有限公司	上海市	上海市	咨询服务	90.91	9.09	设立
上海誉旻企业管理有限公司	上海市	上海市	咨询服务		99.91	设立
上海雅聚置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.02	设立
新城控股集团养老服务有限公司	上海市	上海市	养老服务	80.00	19.80	设立
新城控股集团酒店管理有限公司	上海市	上海市	酒店管理	90.91	9.09	设立
上海吾悦投资管理有限公司	上海市	上海市	投资公司		99.01	设立
上海瀚拓房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.10	设立
上海铭世置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.01	设立
新城控股集团企业管理有限公司	上海市	上海市	房地产开发	99.01		设立
上海鸿朋房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		84.76	设立
上海鸿泽房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		67.55	设立
上海鸿禄房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		99.41	设立
上海旻顺企业管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理		100.00	设立
上海橙崧公寓管理有限公司	上海市	上海市	酒店管理	90.91	9.09	设立
新城控股集团实业发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	90.91	9.09	设立
上海亿崧能源设备有限公司	上海市	上海市	能源设备的安 装、维修和租 赁		100.00	设立
上海悦嵩能源设备有限公司	上海市	上海市	能源设备的安 装、维修和租 赁		99.01	设立
上海新城茂疆商业经营管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理		99.02	设立
上海迪裕商业经营管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理		98.02	非同一 控制下 企业合 并
上海青浦吾悦商业管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理		99.01	设立
上海新城恒蹇企业管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理		100.00	设立
上海新城恒烨企业管理有限公司	上海市	上海市	咨询服务		100.00	设立
上海市黄浦住宅建设发展有限公司	上海市	上海市	建筑工程施工		99.93	非同一 控制下 企业合 并
上海新城恒晟企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询		99.01	设立
新城建管（上海）企业管理有限公司	上海市	上海市	房地产开发	51.00	49.00	设立
上海新城旭嘉企业管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理		99.51	设立
上海松江顺悦商业管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理		99.22	设立

上海骋述企业管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理		99.52	设立
上海骋崧企业管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理		99.20	设立
上海骋沅企业管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理		97.43	设立
上海骋聚企业管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理		99.91	设立
上海骋觅企业管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理		99.92	设立
上海璞筑新茂企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询		99.74	设立
上海耘桐企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询		99.57	设立
上海耘波企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询		99.52	设立
上海耘岸企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询		99.52	设立
上海樱渤企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询		99.52	设立
上海樱盎企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询		99.47	设立
上海樱璟企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询		99.47	设立
上海钰笛企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询		99.50	设立
上海钰贻企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询		99.50	设立
上海钰钰企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询		99.48	设立
上海松铭房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	16.00	83.44	非同一控制下企业合并
上饶市新城吾悦房地产开发有限公司	上饶市	上饶市	房地产开发		99.11	设立
上饶市亿轩房产经营管理有限公司	上饶市	上饶市	房地产开发		99.13	设立
上饶市新城吾悦商业管理有限公司	上饶市	上饶市	商业经营管理		99.01	设立
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	上饶市	上饶市	房地产开发		66.34	非同一控制下企业合并
嵊州顺佳商业经营管理有限公司	绍兴市	绍兴市	房地产开发		99.01	设立
绍兴新城鸿柏企业管理有限公司	绍兴市	绍兴市	房地产开发		97.58	设立
嵊州新城吾悦商业管理有限公司	绍兴市	绍兴市	商业经营管理		99.01	设立
深圳市盛讯咨询管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		96.04	非同一控制下企业合并
深圳市亿鸿企业管理有限公司	深圳市	深圳市	商业经营管理		95.67	设立
深圳市恒兆房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		53.33	非同一控制下企业合并
深圳市新域创佳房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	99.40		设立
深圳市璞达房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产咨询		99.04	设立
沈阳亿博房地产开发有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发		99.04	设立
沈阳新城吾悦商业管理有限公司	沈阳市	沈阳市	商业经营管理		99.01	设立
沈阳大东悦盛商业管理有限公司	沈阳市	沈阳市	商业经营管理		99.22	设立
沈阳旭盛经营管理有限公司	沈阳市	沈阳市	商业经营管理		99.01	设立
石家庄亿润房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发		98.80	设立

石家庄新城鸿泽房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发		66.20	设立
昆山鸿骏房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.34	设立
太仓鸿富房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		79.87	设立
吴江恒力地产有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		98.73	资产购买
常熟新城创宏房地产有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.89	设立
常熟金宸房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.89	设立
张家港市创鸿房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.89	设立
张家港志成房地产开发有限公司*	苏州市	苏州市	房地产开发		31.32	设立
张家港新城鸿泽房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		79.92	设立
张家港新城鸿鑫房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		79.96	设立
张家港新城鸿锦房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.89	设立
张家港鼎盛房地产有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		98.19	同一控制下的企业合并
昆山新城万龙房地产发展有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		95.85	设立
昆山新城创域房地产有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.96	设立
昆山新城创宏房地产有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.97	设立
昆山新城创置发展有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		95.85	设立
江苏美露投资有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		96.26	资产购买
苏州亿崧伟圣房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		69.96	设立
苏州亿崧科技产业发展有限公司	苏州市	苏州市	科技企业孵化服务	90.00	9.97	设立
苏州亿昊企业管理有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.89	设立
苏州亿锴房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.92	设立
苏州凯拓房地产发展有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		98.19	同一控制下的企业合并
苏州创瑞房地产咨询有限公司*	苏州市	苏州市	房地产开发		34.00	设立
苏州升博房地产咨询有限公司	苏州市	苏州市	咨询服务		97.88	设立
苏州升益房地产信息咨询有限公司	苏州市	苏州市	咨询服务		99.54	设立
苏州博盛房地产发展有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		76.80	同一控制下的企业合并
苏州城弘房地产开发有限公司*	苏州市	苏州市	房地产开发		49.96	设立
苏州新城万嘉房地产有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		96.18	设立
苏州新城万瑞房地产有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.91	资产购买
苏州新城创佳置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.92	设立
苏州新城创恒房地产有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.92	设立
苏州新城创盛置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.89	设立
苏州新城鸿飞房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.92	设立

苏州晟天房地产咨询有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.05	非同一控制下企业合并
苏州玺茂企业管理有限公司	苏州市	苏州市	商业经营管理		99.89	设立
苏州翼客孵化器管理有限公司	苏州市	苏州市	咨询服务	90.91	9.06	设立
苏州聿崧贸易有限公司	苏州市	苏州市	建筑材料销售		99.89	设立
苏州聿盛房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		95.87	非同一控制下企业合并
苏州鸿璞房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		97.88	设立
苏州隆盛吾悦商业经营管理有限公司	苏州市	苏州市	商业经营管理		99.01	设立
苏州新城吾悦商业管理有限公司	苏州市	苏州市	商业经营管理		99.01	设立
张家港万博经营管理有限公司	苏州市	苏州市	商业经营管理		98.91	设立
张家港新城吾悦商业管理有限公司	苏州市	苏州市	商业经营管理		99.01	设立
昆山新城吾悦商业管理有限公司	苏州市	苏州市	商业经营管理		99.01	设立
苏州吾悦商业管理有限公司	苏州市	苏州市	商业经营管理		99.01	设立
张家港新城恒泰房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		59.87	设立
张家港恒盛房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.37	设立
张家港恒锦房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发		99.86	设立
苏州新城恒盛商业经营管理有限公司	苏州市	苏州市	商业经营管理		95.89	设立
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	苏州市	苏州市	房地产信息咨询		99.93	非同一控制下企业合并
苏州悦煊互联网信息咨询有限公司	苏州市	苏州市	信息咨询服务		99.92	非同一控制下企业合并
苏州聿达德房地产咨询有限公司	苏州市	苏州市	房地产信息咨询		99.92	非同一控制下企业合并
苏州悦锴互联网信息服务有限公司	苏州市	苏州市	咨询服务		99.89	非同一控制下企业合并
苏州欣福博互联网电子商务有限公司	苏州市	苏州市	咨询服务		99.89	非同一控制下企业合并
泗洪悦彰房地产开发有限公司	宿迁市	宿迁市	房地产开发		99.01	设立
宿迁力达置业有限公司	宿迁市	宿迁市	房地产开发		94.45	资产购买
宿迁新城恒力房地产有限公司	宿迁市	宿迁市	房地产开发		95.88	设立
宿迁新城亿辉房地产有限公司	宿迁市	宿迁市	房地产开发		94.59	设立

宿迁新城亿盛房地产有限公司	宿迁市	宿迁市	房地产开发		56.58	设立
宿迁新城悦鸿房地产有限公司	宿迁市	宿迁市	房地产开发		95.62	设立
宿迁新城鸿晟房地产开发有限公司	宿迁市	宿迁市	房地产开发		96.36	设立
泗阳鸿禄房地产开发有限公司	宿迁市	宿迁市	房地产开发		99.01	设立
宿迁泗阳新城吾悦商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	商业经营管理		99.01	设立
宿迁泗洪新城吾悦商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	商业经营管理		99.01	设立
宿迁宿城新城吾悦商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	商业经营管理		99.22	设立
宿迁沐阳新城吾悦商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	商业经营管理		99.22	设立
泗洪新城旭宸商业经营管理有限公司	宿迁市	宿迁市	商业经营管理		99.01	设立
泗洪泗州新城吾悦商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	商业经营管理		99.01	设立
宿迁泗阳银河吾悦商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	商业经营管理		99.01	设立
宿州新城亿博房地产开发有限公司	宿州市	宿州市	房地产开发		98.73	设立
宿州新城鸿盛房产经营管理有限公司	宿州市	宿州市	房地产开发		99.11	设立
宿州新城吾悦商业管理有限公司	宿州市	宿州市	商业经营管理		99.01	设立
随州新城悦博房地产开发有限公司	随州市	随州市	房地产开发		80.20	设立
随州新城吾悦商业管理有限公司	随州市	随州市	商业经营管理		99.01	设立
随州恒锐房产经营有限公司	随州市	随州市	住房租赁		80.20	设立
仙居悦盛房地产开发有限公司	台州市	台州市	房地产开发		99.11	设立
台州新城万博房地产发展有限公司	台州市	台州市	房地产开发		99.12	非同一控制下企业合并
玉环新城吾悦房地产开发有限公司	台州市	台州市	房地产开发		99.01	设立
台州新城东泰房地产开发有限公司	台州市	台州市	房地产开发		64.27	设立
温岭新城鸿祥房地产开发有限公司	台州市	台州市	房地产开发		88.12	设立
台州新城亿仁房地产开发有限公司	台州市	台州市	房地产开发		91.82	设立
台州新城亿旭房地产开发有限公司	台州市	台州市	房地产开发		99.99	设立
台州新城鸿悦商业经营管理有限公司	台州市	台州市	商业经营管理		99.01	设立
台州市黄岩新城吾悦商业管理有限公司	台州市	台州市	商业经营管理		99.02	设立
玉环悦盛房地产开发有限公司	台州市	台州市	房地产开发		99.01	设立
台州玉环新城吾悦商业管理有限公司	台州市	台州市	商业经营管理		99.01	设立
仙居悦弘房地产开发有限公司	台州市	台州市	房地产开发		99.11	设立
仙居新城吾悦商业管理有限公司	台州市	台州市	商业经营管理		99.01	设立
台州新城恒诚房地产咨询有限公司	台州市	台州市	房地产开发		99.98	设立
台州市路桥顺悦商业管理有限公司	台州市	台州市	商业经营管理		99.22	设立
台州湾新区吾悦商业管理有限公司	台州市	台州市	商业经营管理		99.01	设立
太原新城凯拓房地产开发有限公司	太原市	太原市	房地产开发		99.68	非同一控制下企业合并
太原新城盛华房地产开发有限公司	太原市	太原市	房地产开发		86.14	设立
太原新城鸿悦房地产开发有限公司	太原市	太原市	房地产开发		99.34	设立
太原新城吾悦商业管理有限公司	太原市	太原市	商业经营管理		99.01	设立
太原新城璞宸商业管理有限公司	太原市	太原市	商业经营管理		99.11	设立
新泰新城鸿盛房地产开发有限公司	泰安市	泰安市	房地产开发	52.00	47.52	设立
泰安新城悦盛房地产开发有限公司	泰安市	泰安市	房地产开发		80.20	设立
肥城新城鸿泰房地产开发有限公司	泰安市	泰安市	房地产开发		99.12	设立

泰安吾悦商业管理有限公司	泰安市	泰安市	商业经营管理		99.01	设立
泰安新泰新城吾悦商业管理有限公司	泰安市	泰安市	商业经营管理		99.01	设立
泰安肥城新城吾悦商业管理有限公司	泰安市	泰安市	商业经营管理		99.01	设立
泰安恒泰商业经营管理有限公司	泰安市	泰安市	商业经营管理		80.20	设立
泰安泰汶商业管理有限公司	泰安市	泰安市	商业经营管理		99.22	设立
兴化新城亿恒房地产开发有限公司	泰州市	泰州市	房地产开发		99.01	设立
泰兴新城万博房地产开发有限公司	泰州市	泰州市	房地产开发		98.71	设立
泰兴市乾元房地产开发有限公司	泰州市	泰州市	房地产开发		98.95	非同一控制下企业合并
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	泰州市	泰州市	房地产开发		99.40	非同一控制下企业合并
泰州开泰汽车城发展有限公司	泰州市	泰州市	房地产开发		99.54	资产购买
泰州鸿翰房地产开发有限公司	泰州市	泰州市	房地产开发		99.92	设立
泰兴悦盛房地产开发有限公司	泰州市	泰州市	房地产开发		100.00	设立
泰兴市新城吾悦商业管理有限公司	泰州市	泰州市	商业经营管理		99.01	设立
兴化新城吾悦商业管理有限公司	泰州市	泰州市	商业经营管理		99.01	设立
靖江新城吾悦商业管理有限公司	泰州市	泰州市	商业经营管理		99.22	设立
兴化新城恒昇商业运营管理有限公司	泰州市	泰州市	商业经营管理		99.01	设立
泰州新城吾悦商业管理有限公司	泰州市	泰州市	商业经营管理		99.22	设立
唐山亿茂房地产开发有限公司	唐山市	唐山市	房地产开发		80.19	设立
唐山新城丰荣房地产开发有限公司	唐山市	唐山市	房地产开发		50.49	设立
唐山新城悦晟房地产开发有限公司	唐山市	唐山市	房地产开发		99.04	设立
唐山吾悦商业管理有限公司	唐山市	唐山市	商业经营管理		99.01	设立
唐山恒拓房地产开发有限公司	唐山市	唐山市	房地产开发		99.52	设立
唐山恒荣商业管理有限公司	唐山市	唐山市	商业经营管理		80.19	设立
唐山郡成房地产开发有限公司	唐山市	唐山市	房地产开发		97.56	非同一控制下企业合并
天津市新城万博房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.02	设立
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.04	非同一控制下企业合并
天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	81.00		设立
天津新城悦达房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津东郡房地产经纪有限公司	天津市	天津市	房产经纪		99.03	设立
天津国能滨海投资有限公司*	天津市	天津市	房地产业投资		49.54	设立
天津国能滨海置业有限公司*	天津市	天津市	房地产开发		49.54	设立
天津市万隆装饰装修有限公司	天津市	天津市	室内外装饰装修		89.11	设立

天津市协连房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		67.11	设立
天津新城万嘉房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城亿佳房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.00	设立
天津新城亿宏房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.03	设立
天津新城亿恒房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.00	设立
天津新城亿隆房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津浩铭通达伟业商贸有限公司	天津市	天津市	信息咨询服务		99.01	设立
天津新城创宏房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.03	设立
天津市淀兴房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.04	非同一控制下企业合并
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	台州市	台州市	房地产开发		99.65	非同一控制下企业合并
成都兴青房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发		99.00	非同一控制下企业合并
天津璞宏房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.03	非同一控制下企业合并
天津璞茂房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		100.00	非同一控制下企业合并
天津新城创恒房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城创盛房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.03	设立
天津新城创置房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.56	设立
天津新城悦兴房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.03	设立
天津新城悦博房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		50.49	设立
天津新城悦宏房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.00	设立
天津新城悦尚房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城悦弘房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	51.00	48.61	设立
天津新城悦恒房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		80.22	设立
天津新城悦盛房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城悦睿房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.01	设立
天津新城悦荣房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		95.87	设立
天津新城悦郡房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.04	设立
天津新城悦锦房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		97.45	设立
天津新城悦隆房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		96.18	设立
天津新城悦鸿房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.03	设立
天津新城悦鼎房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.03	设立
天津新城金郡房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.03	设立
天津新城鸿佳房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.03	设立

天津新城鸿峻房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.03	设立
天津新城鸿盛房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		50.53	设立
天津新城鸿睿房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.03	设立
天津新城鸿茂企业管理有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.03	设立
天津新城鸿锦房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		59.44	设立
天津新城鸿鼎房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.03	设立
天津鸿昇房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		98.39	设立
天津津南吾悦商业管理有限公司	天津市	天津市	商业经营管理		99.01	设立
天津鸿悦商业管理有限公司	天津市	天津市	商业经营管理		99.01	设立
天津悦盛吾悦商业管理有限公司	天津市	天津市	商业经营管理		99.01	设立
天津滨海新区新城商业管理有限公司	天津市	天津市	商业经营管理		99.01	设立
天津新城恒盛房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.03	设立
天津新城恒睿房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		50.53	设立
天津新城恒尚房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.03	设立
天津新城恒鼎房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.03	设立
天津新城恒晟房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		50.53	设立
天津新城宏顺置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.02	设立
天津新城恒峻房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.03	设立
天津新城恒泰房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.02	设立
天津新城恒宸房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		59.43	设立
天津新城恒茂房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		59.43	设立
天津新城恒欣房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.82	设立
天津新城旭盛商业管理有限公司	天津市	天津市	商业经营管理	81.00		设立
天津宝坻新城吾悦商业管理有限公司	天津市	天津市	商业经营管理		99.01	设立
天津新城旭锦商业管理有限公司	天津市	天津市	商业经营管理		99.01	设立
天津和平新城吾悦广场商业管理有限公司	天津市	天津市	商业经营管理		99.01	设立
天津璞梁贸易有限公司	天津市	天津市	园区管理服务		50.53	设立
天津新城璞安房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.03	设立
铜陵新城悦盛房地产开发有限公司	铜陵市	铜陵市	房地产开发		99.01	设立
铜陵新城吾悦商业管理有限公司	铜陵市	铜陵市	商业经营管理		99.01	设立
铜陵新城恒博房产经营管理有限公司	铜陵市	铜陵市	商业经营管理		99.01	设立
威海天置房地产开发有限公司	威海市	威海市	房地产开发		69.94	设立
潍坊亿悦房地产开发有限公司	潍坊市	潍坊市	房地产开发		96.46	设立
潍坊亿拓房地产开发有限公司	潍坊市	潍坊市	房地产开发		96.13	设立
潍坊悦盛商业管理有限公司	潍坊市	潍坊市	商业经营管理		99.01	设立
潍坊新城吾悦商业管理有限公司	潍坊市	潍坊市	商业经营管理		99.22	设立
渭南新城吾悦商业管理有限公司	渭南市	渭南市	商业经营管理		99.01	设立
瑞安市吾悦房地产开发有限公司	温州市	温州市	房地产开发		99.01	设立
温州新城鸿悦房地产开发有限公司	温州市	温州市	房地产开发		99.89	设立
浙江鳌盛房地产开发有限公司	温州市	温州市	房地产开发		91.82	设立
温州亿昊企业管理有限公司	温州市	温州市	商业经营管理		99.87	设立
温州亿辉房地产咨询有限公司	温州市	温州市	房地产信息咨询		99.87	设立
常州新城亿博房地产开发有限公司	温州市	温州市	房地产开发		90.91	设立
（曾用名：温州新城亿瑞房地产开发有限公司）						

瑞安市悦博房地产开发有限公司	温州市	温州市	房地产开发		99.01	设立
瑞安市吾悦商业管理有限公司	温州市	温州市	商业经营管理		99.01	设立
温州新城吾悦商业管理有限公司	温州市	温州市	商业经营管理		99.01	设立
温州新城恒锦房地产开发有限公司	温州市	温州市	房地产开发		99.98	设立
温州新城恒佳商务信息咨询有限公司	温州市	温州市	信息咨询服务		73.98	设立
温州凯诚置业有限公司*	温州市	温州市	房地产开发		42.55	设立
温州隆祺企业管理有限公司*	温州市	温州市	企业管理咨询		42.55	设立
温州新城恒泽商业房产经营管理有限公司	温州市	温州市	商业经营管理		99.01	设立
乌鲁木齐新城鸿悦房地产开发有限公司	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	房地产开发		99.34	设立
乌鲁木齐市米东区吾悦商业管理有限公司	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	商业经营管理		99.01	设立
乌鲁木齐吾盛吾悦商业管理有限公司	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	商业经营管理		99.01	设立
乌鲁木齐新城旭泰商业综合体管理服务 有限公司	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	商业经营管理		99.34	设立
乌鲁木齐高新新城吾悦商业管理有限公司	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	商业经营管理		99.02	设立
无锡鸿誉房地产开发有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发		95.80	设立
无锡新城创置房地产有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发		99.92	设立
无锡新城万嘉置业有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发		99.88	设立
无锡新恒置业有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发		99.92	资产购 买
无锡新城万博置业有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发		95.80	同一控 制下的 企业合 并
无锡吾悦商业管理有限公司	无锡市	无锡市	商业经营管理		99.01	设立
芜湖悦顺房地产有限公司	芜湖市	芜湖市	房地产开发		95.79	设立
武汉亿盛房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		95.27	设立
武汉冠信房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		76.55	设立
武汉新保悦置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		95.26	设立
武汉新城创置置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	95.24		设立
武汉新城宏盛置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		98.91	设立
武汉新城鸿瑞房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		98.67	设立
武汉新城鸿福房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		95.27	设立
武汉江南印象置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		95.27	资产购 买
武汉金冠置业有限公司*	武汉市	武汉市	房地产开发		48.57	设立
武汉鑫瑞隆祥置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		95.27	资产购 买
武汉龙域房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		95.27	设立
武汉新城鸿铭房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		95.27	设立
武汉蔡甸新城吾悦商业管理有限公司	武汉市	武汉市	商业经营管理		99.01	设立
武汉新城顺烨房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		95.27	设立
西安新城吾悦房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发		99.04	设立

西安亿昶房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发		99.39	设立
西安亿淳企业管理有限公司	西安市	西安市	商业经营管理		99.72	设立
西安亿超企业管理有限公司	西安市	西安市	商业经营管理		99.72	设立
西安创樾房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发		99.76	设立
西安威铭置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发		95.25	设立
西安新城万嘉房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发		99.76	设立
西安新城骊晟房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发		99.72	设立
西安新拓房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发		99.35	设立
西安新锦樾房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发		50.86	设立
西安银沣置业发展有限公司	西安市	西安市	房地产开发		99.69	设立
西安沣东新城吾悦商业管理有限公司	西安市	西安市	商业经营管理		99.01	设立
西安新城鸿晟房产经营管理有限公司	西安市	西安市	房地产开发		99.01	设立
西安鸿崧房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发		99.76	设立
西安鸿铎房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发		95.24	设立
西宁新城亿博房地产开发有限公司	西宁市	西宁市	房地产开发		99.04	设立
西宁鸿悦房地产开发有限公司	西宁市	西宁市	房地产开发		99.01	设立
西宁新城吾悦商业管理有限公司	西宁市	西宁市	商业经营管理		99.01	设立
西宁城北新城吾悦商业管理有限公司	西宁市	西宁市	商业经营管理		99.01	设立
西宁恒樾商业经营管理有限公司	西宁市	西宁市	商业经营管理		99.01	设立
西安新城万博房地产开发有限公司	西咸新区	西咸新区	房地产开发		99.04	设立
西咸新区沣西新城吾悦商业管理有限公司	西咸新区	西咸新区	商业经营管理		99.01	设立
西安新城恒晟商业经营管理有限公司	西咸新区	西咸新区	商业经营管理		99.01	设立
仙桃恒隼房地产开发有限公司	仙桃市	仙桃市	房地产开发		97.05	设立
仙桃新城吾悦商业管理有限公司	仙桃市	仙桃市	商业经营管理		99.01	设立
仙桃新城璞越商业管理有限公司	仙桃市	仙桃市	商业经营管理		97.05	设立
咸阳亿锦尚城房地产开发有限公司	咸阳市	咸阳市	房地产开发		59.86	设立
咸阳新城旭樾房地产开发有限公司	咸阳市	咸阳市	房地产开发		50.88	设立
兴平恒沣置业有限公司	咸阳市	咸阳市	房地产开发		50.89	设立
湘潭和宇置业有限公司	湘潭市	湘潭市	房地产开发		99.01	资产购买
襄阳新城亿博房地产开发有限公司	襄阳市	襄阳市	房地产开发		80.20	设立
南漳县新城亿盛房地产开发有限公司	襄阳市	襄阳市	房地产开发		95.88	设立
襄阳新城吾悦商业管理有限公司	襄阳市	襄阳市	商业经营管理		99.01	设立
孝感璟悦房地产开发有限公司	孝感市	孝感市	房地产开发		95.29	设立
孝感新城旭祥房地产开发有限公司	孝感市	孝感市	房地产开发		95.27	非同一控制下企业合并
湖北省粤华房地产开发有限公司*	孝感市	孝感市	房地产开发		48.57	设立
孝感新城吾悦商业管理有限公司	孝感市	孝感市	商业经营管理		99.01	设立
MillionExcellencePte.Ltd.	新加坡	新加坡	投资公司		99.01	设立
MillionEvolutionPte.Ltd.	新加坡	新加坡	投资公司		99.01	设立
MillionWisdomPte.Ltd.	新加坡	新加坡	投资公司		99.01	设立
MillionSplendourPte.Ltd.	新加坡	新加坡	投资公司		99.01	设立

MillionEternityPte.Ltd.	新加坡	新加坡	投资公司		99.01	设立
MillionFortunePte.Ltd.	新加坡	新加坡	投资公司		99.01	设立
MillionProsperityPte.Ltd.	新加坡	新加坡	投资公司		99.01	设立
MillionAchievementPte.Ltd.	新加坡	新加坡	投资公司		99.01	设立
MillionExaltationPte.Ltd.	新加坡	新加坡	投资公司		99.01	设立
徐州金宸辉置业有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发		67.11	设立
徐州金宸晟置业有限公司*	徐州市	徐州市	房地产开发		48.91	设立
徐州力昇房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发		95.10	设立
徐州新城创域房地产有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发		94.31	设立
徐州新城鸿昶房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发		94.32	设立
徐州新城鸿睿房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发		94.45	设立
徐州新城鸿昕房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发		94.32	设立
徐州新城鸿樾房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发		94.32	设立
徐州新城亿恒房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发		94.46	设立
丰县新城鸿悦房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发		98.70	设立
徐州市贾汪区亿睿房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发		80.20	设立
徐州新城鸿茂房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发		95.77	设立
徐州映樾装饰装修有限公司	徐州市	徐州市	装饰装修		94.45	设立
徐州新城吾悦商业管理有限公司	徐州市	徐州市	商业经营管理		99.01	设立
徐州新沂新城吾悦商业管理有限公司	徐州市	徐州市	商业经营管理		99.01	设立
徐州恒璞装饰装修有限公司	徐州市	徐州市	装饰装修		94.60	设立
徐州新城恒樾房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发		94.32	设立
徐州亿蔚企业管理有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发		94.45	设立
徐州市贾汪区新城恒兴商业经营管理有限公司	徐州市	徐州市	商业经营管理		80.20	设立
徐州丰县新城吾悦商业管理有限公司	徐州市	徐州市	商业经营管理		99.01	设立
徐州新城恒悦商业经营管理有限公司	徐州市	徐州市	商业经营管理	99.01	0.95	设立
许昌市昱恒房地产开发有限公司*	许昌市	许昌市	房地产开发		32.39	设立
长葛市新城亿晟房地产开发有限公司	许昌市	许昌市	房地产开发		95.94	设立
许昌新城吾悦商业管理有限公司	许昌市	许昌市	商业经营管理		99.01	设立
烟台市芝罘区鸿璟房地产开发有限公司	烟台市	烟台市	房地产开发		99.01	设立
烟台亿腾房地产开发有限公司	烟台市	烟台市	房地产开发		69.94	设立
烟台悦璟房地产开发有限公司	烟台市	烟台市	房地产开发		98.08	设立
烟台恒悦企业发展有限公司	烟台市	烟台市	商业综合体管理服务		99.02	设立
烟台新城吾悦商业管理有限公司	烟台市	烟台市	商业经营管理		99.01	设立
烟台旭盛贸易有限公司	烟台市	烟台市	建筑材料销售		98.02	设立
烟台悦盛商业管理有限公司	烟台市	烟台市	商业经营管理		99.01	设立
延安市宝塔区亿博房地产开发有限公司	延安市	延安市	房地产开发		99.04	设立
延安市宝塔区鸿尚商业运营管理有限公司	延安市	延安市	商业经营管理		99.11	设立
延安吾隆商业管理有限公司	延安市	延安市	商业经营管理		99.01	设立
东台市新城悦盛房地产开发有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发		80.20	设立
盐城市大丰区新城亿轩房地产开发有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发		80.20	设立
盐城新城亿博房地产开发有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发		80.20	设立
盐城新城亿鸿房地产开发有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发		98.71	设立

江苏通佳置业有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发		99.92	设立
盐城新城亿佳房地产开发有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发		95.73	设立
盐城新城亿盛房地产开发有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发		99.54	设立
盐城新城鸿博房产经营管理有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发		80.20	设立
盐城新城吾悦商业管理有限公司	盐城市	盐城市	商业经营管理		99.01	设立
射阳吾悦商业管理有限公司	盐城市	盐城市	商业经营管理		99.01	设立
盐城市大丰区新城吾悦商业管理有限公司	盐城市	盐城市	商业经营管理		99.01	设立
东台新城吾悦商业管理有限公司	盐城市	盐城市	商业经营管理		99.01	设立
盐城新城恒鸿房地产开发有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发		95.47	设立
盐城市大丰区新城恒轩房产经营管理有限公司	盐城市	盐城市	商业经营管理		80.20	设立
盐城新城恒盛商业经营管理有限公司	盐城市	盐城市	商业经营管理		99.01	设立
滨海新城吾悦商业管理有限公司	盐城市	盐城市	商业经营管理		99.22	设立
宝应亿盛房地产开发有限公司	扬州市	扬州市	房地产开发		80.20	设立
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	扬州市	扬州市	房地产开发		98.70	非同一控制下企业合并
高邮市新城亿博房地产开发有限公司	扬州市	扬州市	房地产开发		98.41	设立
扬州鸿宇房地产开发有限公司	扬州市	扬州市	房地产开发		95.12	设立
扬州鸿韵投资有限公司	扬州市	扬州市	房地产开发		95.90	设立
扬州新城悦博房地产发展有限公司	扬州市	扬州市	房地产开发		99.01	设立
扬州新城吾悦商业管理有限公司	扬州市	扬州市	商业经营管理		99.01	设立
宝应鸿宸商业经营管理有限公司	扬州市	扬州市	商业经营管理		80.20	设立
宝应吾悦商业管理有限公司	扬州市	扬州市	商业经营管理		99.01	设立
高邮市新城鸿博商业经营管理有限公司	扬州市	扬州市	商业经营管理		98.41	设立
高邮市新城吾悦商业管理有限公司	扬州市	扬州市	商业经营管理		99.01	设立
宜宾恒仁房地产开发有限公司	宜宾市	宜宾市	房地产开发		96.57	设立
宜宾吾悦商业管理有限公司	宜宾市	宜宾市	商业经营管理		99.01	设立
宜宾璞仁商业管理有限公司	宜宾市	宜宾市	商业经营管理		96.57	设立
宜昌新城鸿宸房地产开发有限公司	宜昌市	宜昌市	房地产开发		98.70	设立
宜昌新城吾悦商业管理有限公司	宜昌市	宜昌市	商业经营管理		99.01	设立
银川新城吾悦房地产开发有限公司	银川市	银川市	房地产开发	90.91	9.03	设立
银川新城吾悦商业管理有限公司	银川市	银川市	商业经营管理		99.01	设立
银川新城旭昊商业管理有限公司	银川市	银川市	商业经营管理	99.01	0.99	设立
宏业控股有限公司	英属开曼群岛	英属开曼群岛	投资公司		99.01	设立
万博环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
优力有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		98.02	同一控制下的企业合并

伯华投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	房地产开发		99.01	设立
信亮发展有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
利帆环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
利添环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
卓曜有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
定海国际有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	房地产开发		99.01	设立
尊锋投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
希添国际有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
怡堡有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
怡高有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
恒光有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	房地产开发		99.01	设立
成威创投有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	房地产开发		99.01	设立
敏悦企业有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
新城环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
旭昇发展有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
昇创有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		98.02	同一控制下的

						企业合 并
晨希有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	房地产开发		99.01	设立
毅行有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
永康企业有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
永智环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
永胜创投有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
汇商国际有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
爵宇有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
祥堡发展有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
立盈环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
茂源控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		98.02	同一控制下的企业合并
豪泰环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		98.02	同一控制下的企业合并
金妙发展有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	房地产开发		99.01	设立
鑫溢创投有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
锦天发展有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	房地产开发		99.01	设立

隆成集团有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
隆智控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
驰益投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	房地产开发		99.01	设立
龙旺发展有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	资产购买
亿锦环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
亿荣环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
亿展环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
亿智环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
亿耀环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
亿永环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
亿瑞环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
亿悦环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
亿拓环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
丽荣有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
富怡集团有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
怡乐集团有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立

元和有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
日庆有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
至妙环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
星利控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
荣熙有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
卓冠创投有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
汉柏有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
永州新城恒悦房地产开发有限公司	永州市	永州市	房地产开发		98.66	设立
余姚新城蓝达置业有限公司	余姚市	余姚市	房地产开发		97.80	设立
岳阳新城吾悦商业管理有限公司	岳阳市	岳阳市	商业经营管理		99.01	设立
云浮新城鸿祥房地产开发有限公司	云浮市	云浮市	房地产开发		99.02	设立
云浮新城吾悦商业管理有限公司	云浮市	云浮市	商业经营管理		99.01	设立
运城新城鸿宇房地产开发有限公司	运城市	运城市	房地产开发		99.19	设立
运城新城吾悦商业管理有限公司	运城市	运城市	商业经营管理		99.01	设立
运城新城顺浩商业管理有限公司	运城市	运城市	商业经营管理		99.19	设立
滕州市悦盛商业管理有限公司	枣庄市	枣庄市	商业经营管理		99.22	设立
枣庄市璞悦商业管理有限公司	枣庄市	枣庄市	商业经营管理		99.22	设立
漳州恒煜房地产开发有限公司	漳州市	漳州市	房地产开发		99.01	设立
漳州新城吾悦商业管理有限公司	漳州市	漳州市	商业经营管理		99.01	设立
长春新城万博房地产开发有限公司	长春市	长春市	房地产开发		98.18	设立
长春新城悦盛房地产发展有限公司	长春市	长春市	房地产开发		98.16	同一控制下的企业合并
长春鸿晟商业综合体经营管理有限公司	长春市	长春市	商业经营管理		99.01	设立
长春新城吾悦商业管理有限公司	长春市	长春市	商业经营管理		99.01	设立
长春北湖新城吾悦商业管理有限公司	长春市	长春市	商业经营管理		99.01	设立
长春鸿承商业综合体经营管理有限公司	长春市	长春市	商业经营管理		98.16	设立
宁乡市悦宏房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	52.40	47.13	设立
长沙凯拓房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		80.20	设立
长沙吾悦房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		99.02	设立
湖南中坤置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		98.59	资产购买

湖南悦泽房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		59.26	设立
长沙君正房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		50.44	非同一控制下企业合并
长沙嘉和创元置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		98.59	设立
长沙悦博房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		88.73	设立
长沙悦安广厦置业有限公司*	长沙市	长沙市	房地产开发		49.45	设立
长沙悦拓房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		59.26	设立
长沙新城万博置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		98.89	设立
长沙晟洋恒运置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		98.89	设立
长沙樾隆置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		98.80	设立
长沙永屹创元置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		59.26	设立
长沙盛景佳宸置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		98.59	设立
长沙远锦创元置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		98.77	设立
长沙鸿仁房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		98.76	设立
长沙鸿尚房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		59.26	设立
长沙鸿崧房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		98.86	设立
长沙鸿拓房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		59.26	设立
长沙鸿璞房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		98.59	非同一控制下企业合并
长沙鸿耀房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		78.87	设立
长沙鸿臻房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		98.59	设立
长沙鸿鼎房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		78.87	设立
长沙鼎悦创元置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		98.59	设立
长沙悦顺商业经营管理有限公司	长沙市	长沙市	商业经营管理		99.01	设立
长沙新城吾悦商业管理有限公司	长沙市	长沙市	商业经营管理		99.01	设立
长沙鸿拓商业经营管理有限责任公司	长沙市	长沙市	商业经营管理		80.20	设立
长沙吾悦商业管理有限公司	长沙市	长沙市	商业经营管理		99.01	设立
宁乡新城吾悦商业管理有限公司	长沙市	长沙市	商业经营管理		99.01	设立
长沙吾耀商业管理有限公司	长沙市	长沙市	商业经营管理		99.01	设立
长沙恒熙房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		98.86	设立
宁乡市恒悦商业经营管理有限公司	长沙市	长沙市	商业经营管理	52.40	47.13	设立
昭通亿博房地产开发有限公司	昭通市	昭通市	房地产开发		80.20	设立
昭通吾悦商业管理有限公司	昭通市	昭通市	商业经营管理		99.01	设立
昭通新城恒博商业经营管理有限公司	昭通市	昭通市	商业经营管理		80.20	设立
肇庆亿博房地产开发有限公司	肇庆市	肇庆市	房地产开发		80.20	设立
肇庆亿超房地产有限公司	肇庆市	肇庆市	房地产开发		95.24	设立
肇庆市鼎泰房地产有限公司	肇庆市	肇庆市	房地产开发		95.67	设立
肇庆市四会吾悦商业管理有限公司	肇庆市	肇庆市	商业经营管理		99.01	设立
肇庆四会恒璞商业管理有限公司	肇庆市	肇庆市	商业经营管理		99.01	设立
丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	镇江市	镇江市	房地产开发		97.81	同一控制下的企业合并

句容万博房地产开发有限公司	镇江市	镇江市	房地产开发		99.59	设立
扬中市新城悦盛房地产开发有限公司	镇江市	镇江市	房地产开发	52.38	47.15	设立
镇江凯盛房地产发展有限公司	镇江市	镇江市	房地产开发		97.81	同一控制下的企业合并
镇江悦盛房地产发展有限公司	镇江市	镇江市	房地产开发		98.71	设立
江苏兰华投资开发有限公司	镇江市	镇江市	房地产开发		95.87	资产购买
镇江新城亿宏房地产开发有限公司	镇江市	镇江市	房地产开发		76.71	设立
镇江领尚房地产有限公司	镇江市	镇江市	房地产开发		95.88	资产购买
丹阳万博商业经营管理有限公司	镇江市	镇江市	商业经营管理		99.01	设立
丹阳新城吾悦商业管理有限公司	镇江市	镇江市	商业经营管理		99.01	设立
扬中市新城吾悦商业管理有限公司	镇江市	镇江市	商业经营管理		99.01	设立
镇江万博吾悦商业经营管理有限公司	镇江市	镇江市	商业经营管理		99.01	设立
镇江新城吾悦商业管理有限公司	镇江市	镇江市	商业经营管理		99.01	设立
句容新城悦盛房地产开发有限公司	镇江市	镇江市	房地产开发	89.17	10.83	设立
句容吾悦商业管理有限公司	镇江市	镇江市	商业经营管理		99.01	设立
郑州新城亿博房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		98.97	设立
巩义市鸿璞辰合置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		95.62	设立
巩义市鸿鼎辰合置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		95.62	设立
新郑市鸿泽房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		95.64	设立
郑州鸿华置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		76.19	设立
郑州鸿崧房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		95.24	设立
郑州鸿隆房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		95.24	设立
郑州鸿鼎房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		95.24	设立
巩义市悦宸置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		95.25	设立
巩义市悦晟置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		95.25	设立
郑州亿瀚房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		95.26	设立
郑州亿烨房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		95.26	设立
郑州创贤房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		95.26	设立
郑州德佳房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		95.24	设立
郑州悦旭房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		95.27	设立
郑州悦韵房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		95.27	设立
郑州新城创恒房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		95.24	设立
郑州舜杰新城房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		90.39	设立
郑州隆城吾悦房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		50.50	设立
荥阳新城吾悦商业管理有限公司	郑州市	郑州市	商业经营管理		99.01	设立
郑州恒翰房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发		95.24	设立
郑州新城恒博商业经营管理有限公司	郑州市	郑州市	商业经营管理		99.01	设立
中爱集团有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	资产购买
香港万彰发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港万茂发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立

香港创坤发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港创嵘发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港创泽发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港创贤发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港创锦发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港创隆发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		98.02	同一控制下的企业合并
香港卓盛发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		98.02	同一控制下的企业合并
香港吾悦发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港恒启发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港恒宇发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		98.02	同一控制下的企业合并
香港恒芃发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港恒轩发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		74.26	同一控制下的企业合并
香港悦崧发展有限公司	中国香港	中国香港	房地产开发		99.01	设立
香港悦庭发展有限公司	中国香港	中国香港	房地产开发		99.01	设立
香港悦弘发展有限公司	中国香港	中国香港	房地产开发		99.01	设立
香港悦昊发展有限公司	中国香港	中国香港	房地产开发		99.01	设立
香港悦睿发展有限公司	中国香港	中国香港	房地产开发		99.01	设立
香港悦翰发展有限公司	中国香港	中国香港	房地产开发		99.01	设立
香港悦臻发展有限公司	中国香港	中国香港	房地产开发		99.01	设立
香港悦辰发展有限公司	中国香港	中国香港	房地产开发		99.01	设立

香港悦铭发展有限公司	中国香港	中国香港	房地产开发		99.01	设立
香港悦麒发展有限公司	中国香港	中国香港	房地产开发		99.01	设立
香港景盛发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	资产购买
香港柏瑞发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港柏翰发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港柏轩发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港汇盛发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司	100.00		设立
香港泽盛发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港瑞盛发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港益盛发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		98.02	同一控制下的企业合并
香港禧盛发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港誉盛发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港隆盛发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港鼎佳发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港鼎泓发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港鼎盛发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		98.02	同一控制下的企业合并
香港鼎睿发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港鸿芃发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港鸿帆发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港鸿齐发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港鸿妙发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港鸿廷发展有限公司	中国	中国	投资公司		99.01	设立

	香港	香港				
香港鸿翰发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港鸿睿发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港鸿松发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
香港鸿辰发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立
中山市亿拓房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发		95.67	资产购买
中山市亿柏房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发		96.03	资产购买
中山市十二岭投资置业有限公司	中山市	中山市	房地产开发		86.41	设立
中山市岚彩房地产开发有限公司*	中山市	中山市	房地产开发		44.07	设立
中山市庆隆房地产开发有限公司*	中山市	中山市	房地产开发		44.07	设立
重庆吾悦房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发		99.34	设立
重庆市江津区新城鸿达房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发		99.01	设立
重庆新城鸿润房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发		98.67	设立
重庆鸿素房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	99.01	0.94	设立
重庆东睿房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发		99.09	资产购买
重庆北麓置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发		95.25	资产购买
重庆幻锴企业管理有限公司	重庆市	重庆市	商业经营管理		99.47	设立
重庆悦璟房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发		95.25	设立
重庆新城万嘉企业管理有限公司	重庆市	重庆市	商业经营管理		95.24	设立
重庆铭睿房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发		95.24	资产购买
重庆锦卿企业管理有限公司	重庆市	重庆市	商业经营管理		95.25	设立
重庆龙卿企业管理有限公司	重庆市	重庆市	商业经营管理		95.24	设立
重庆市渝北区吾悦商业管理有限公司	重庆市	重庆市	商业经营管理		99.01	设立
重庆市大足区新城吾悦商业管理有限公司	重庆市	重庆市	商业经营管理		99.01	设立
重庆恒璞房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发		85.71	设立
重庆市江津区新城吾悦广场商业管理有限公司	重庆市	重庆市	商业经营管理		99.01	设立
重庆恒熠房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发		95.25	设立
常德新城璞悦商业管理有限公司	常德市	常德市	商业经营管理		99.01	设立
天津睿全贸易有限公司	天津市	天津市	房地产经纪		99.03	设立
昆明睿泰企业管理有限公司	昆明市	昆明市	商业经营管理		99.18	设立
南京新城睿弘商业经营管理有限公司	南京市	南京市	商业经营管理		99.01	设立
上海睿硕悦企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		99.01	设立
上海睿硕秀企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		99.01	设立
上海睿硕达企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		99.01	设立
太原新城璞驰商业管理有限公司	太原市	太原市	商业经营管理		99.68	设立

上海睿硕宸企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		99.02	设立
上海睿硕兴企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		99.02	设立
上海睿硕创企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		99.02	设立
台州睿泰企业管理有限公司	台州市	台州市	企业管理		68.30	设立
安阳睿旭商业经营管理有限公司	安阳市	安阳市	商业经营管理		99.01	设立
杭州睿迎企业管理有限公司	杭州市	杭州市	企业管理		59.99	设立
温岭睿泽企业管理有限公司	台州市	台州市	企业管理		59.99	设立
杭州睿屹企业管理有限公司	杭州市	杭州市	企业管理		59.99	设立
昆明新城睿成商业管理有限公司	昆明市	昆明市	商业经营管理	52.38	47.15	设立
天津新城睿兴置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		99.03	设立
重庆市江津区新城睿达商业管理有限公司	重庆市	重庆市	商业经营管理		99.01	设立
石家庄睿弘商贸有限公司	石家庄市	石家庄市	建筑材料销售		66.20	设立
四川新融悦道企业管理咨询有限公司	成都市	成都市	企业管理咨询		66.00	设立
常州滨江吾悦商业管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管理		99.01	设立
常州睿弘昊企业管理有限公司	常州市	常州市	企业管理		99.48	设立
常州睿弘达企业管理有限公司	常州市	常州市	企业管理		99.48	设立
常州睿弘轩企业管理有限公司	常州市	常州市	企业管理		99.48	设立
常州睿弘润企业管理有限公司	常州市	常州市	企业管理		99.52	设立
常州睿弘迎企业管理有限公司	常州市	常州市	企业管理		99.50	设立
常州睿弘捷企业管理有限公司	常州市	常州市	企业管理		99.50	设立
上海睿瑾安洁清洁服务有限公司	上海市	上海市	建筑物清洁服务		100.00	设立
上海睿弘筑联工程管理有限公司	上海市	上海市	工程管理服务		100.00	设立
南京新城睿盛商业经营管理有限公司	南京市	南京市	商业经营管理		99.01	设立
南昌睿弘商业经营管理有限公司	南昌市	南昌市	商业经营管理	75.00	24.75	设立
名丞荟（上海）企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		99.01	设立
常州睿臻启企业管理有限公司	常州市	常州市	企业管理		100.00	设立
上海睿启泰企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		100.00	设立
上海睿启欣企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		100.00	设立
睿柏智（上海）企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		100.00	设立
睿承智（常州）企业管理有限公司	常州市	常州市	企业管理		100.00	设立
睿景智（常州）企业管理有限公司	常州市	常州市	企业管理		100.00	设立
西宁新城睿华商业管理有限公司	西宁市	西宁市	商业经营管理		99.01	设立
天津新城睿安商业管理有限公司	天津市	天津市	商业经营管理		81.00	设立
上海名达汇商业管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理		99.01	设立
广安睿舜商业管理有限公司	广安市	广安市	商业经营管理		98.64	设立
安康睿仁商业管理有限公司	安康市	安康市	商业经营管理		99.34	设立
聊城吾悦商业管理有限公司	聊城市	聊城市	商业经营管理		99.01	设立
大冶新城睿和商业管理有限公司	黄石市	黄石市	商业经营管理		98.66	设立
重庆市北碚区睿和商业管理有限公司	重庆市	重庆市	商业经营管理		99.95	设立
乌鲁木齐睿盛商业综合体管理服务有限公司	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	商业经营管理		99.34	设立
云浮新城睿弘商业经营管理有限公司	云浮市	云浮市	商业经营管理		99.02	设立
重庆新城旭超商业管理有限公司	重庆市	重庆市	商业经营管理		99.34	设立
颍上新城睿恒商业经营管理有限公司	阜阳市	阜阳市	商业经营管理		97.17	设立

商丘新城睿恒商业经营管理有限公司	商丘市	商丘市	商业经营管理		99.01	设立
吉安吾悦商业管理有限公司	吉安市	吉安市	商业经营管理		99.01	设立
徐州新城睿宸商业管理有限公司	徐州市	徐州市	商业经营管理		99.96	设立
颍上睿舜房地产开发有限公司	阜阳市	阜阳市	房地产开发		97.17	设立
重庆永川新城吾悦广场商业管理有限公司	重庆市	重庆市	商业经营管理		99.01	设立
东营新城睿盛商业管理有限公司	东营市	东营市	商业经营管理		99.01	设立
滨州新城睿舜商业管理有限公司	滨州市	滨州市	商业经营管理		99.21	设立
新泰新城睿盛商业管理有限公司	泰安市	泰安市	商业经营管理		99.52	设立
青岛睿恒房地产开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		99.92	设立
徐州新城睿成房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发		95.77	设立
淮安睿星管理咨询有限公司	淮安市	淮安市	企业管理咨询		62.92	设立
北京新城睿坤房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发		99.04	设立
上海睿瀚启企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		100.00	设立
六盘水新城睿嘉酒店管理有限公司	六盘水市	六盘水市	酒店管理		99.35	设立
鄂州新城睿弘商业管理有限公司	鄂州市	鄂州市	商业经营管理		98.66	设立
睿祺智（常州）企业管理有限公司	常州市	常州市	企业管理		100.00	设立
睿捷智（常州）企业管理有限公司	常州市	常州市	企业管理		100.00	设立
涟水新城睿祥商业管理有限公司	淮安市	淮安市	商业经营管理		99.01	设立
昆明新城睿达酒店管理有限公司	昆明市	昆明市	酒店管理		99.01	设立
泗阳新城睿安商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	商业经营管理		99.01	设立
长春睿宸商业管理有限公司	长春市	长春市	商业经营管理		99.22	设立
重庆市北碚区新城商业管理有限公司	重庆市	重庆市	商业经营管理		99.01	设立
重庆新城旭昇商业管理有限公司	重庆市	重庆市	商业经营管理		99.01	设立
舟山聚佑房地产开发有限公司*	舟山市	舟山市	房地产开发		33.25	设立
株洲欣盛万博置业有限公司*	株洲市	株洲市	房地产开发		49.45	设立
淄博新城鸿拓房地产开发有限公司	淄博市	淄博市	房地产开发		99.22	设立
淄博新城华云房地产开发有限公司	淄博市	淄博市	房地产开发		69.36	设立
淄博吾悦商业管理有限公司	淄博市	淄博市	商业经营管理		99.22	设立
淄博悦盛商业管理有限公司	淄博市	淄博市	商业经营管理		99.01	设立
淄博旭瑞文化旅游开发有限公司	淄博市	淄博市	管理服务		99.02	设立
遵义新城亿博房地产开发有限公司	遵义市	遵义市	房地产开发		99.03	设立
遵义市新城亿欣房地产开发有限公司	遵义市	遵义市	房地产开发		99.74	设立
遵义市新城亿腾房地产开发有限公司	遵义市	遵义市	房地产开发		96.67	设立
遵义吾悦商业管理有限公司	遵义市	遵义市	商业经营管理		99.01	设立
遵义新城恒昇商业经营管理有限公司	遵义市	遵义市	商业经营管理		99.01	设立
南阳新城吾悦商业管理有限公司	南阳市	南阳市	租赁和商务服务		99.22	设立
鄂州新城顺鑫商业管理有限公司	鄂州市	鄂州市	商业经营管理		98.66	设立
上海悦嘉企业管理有限公司	上海市	上海市	投资公司	51.00	48.51	设立
吾悦建管（上海）企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询		99.51	设立
吾悦顺瑞（上海）商业经营管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理	100.00		设立
常州高铁吾悦商业管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管理		99.03	设立
香港鸿铭发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司		99.01	设立

上海新城旭恒企业管理有限公司	上海市	上海市	投资公司		99.01	设立
上海睿博顺企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询		50.32	设立

* 发行人对该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，发行人对该公司拥有控制权。

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

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

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

截至 2025 年末，发行人存在持股比例大于 50%但未纳入合并范围的公司，分别为以下公司：

序号	公司名称	持股比例	未纳入合并报表范围原因
1	湖北悦龙苑房地产开发有限公司	80.00%	据公司章程约定，权力机构股东会作出所有决议需经全体股东一致通过，未纳入合并范围。
2	杭州英源贸易有限公司	75.00%	据公司章程约定，权力机构股东会作出所有决议需经全体股东一致通过，未纳入合并范围。
3	九江市悦祥房地产开发有限公司	60.00%	据公司章程约定，权力机构股东会作出所有决议需经全体股东一致通过，未纳入合并范围。
4	上海嘉禹置业有限公司	51.00%	据公司章程约定，权力机构股东会作出所有决议需经全体股东一致通过，未纳入合并范围。
5	北京悦创房地产开发有限公司	51.00%	据公司章程约定，权力机构股东会作出所有决议需经全体股东一致通过，未纳入合并范围。
6	北京新城金郡房地产开发有限公司	51.00%	据公司章程约定，权力机构股东会作出所有决议需经全体股东一致通过，未纳入合并范围。
7	莒县悦隼置业有限公司	70.00%	公司章程未约定权力机构股东会通过条款，合作协议中约定股东会作出所有决议需经全体股东一致通过，未纳入合并范围。
8	天津俊安房地产开发有限公司	90.00%	据公司章程约定，权力机构股东会作出所有决议需经全体股东一致通过，未纳入合并范围。
9	上海佳朋房地产开发有限公司	51.00%	据公司章程约定，权力机构股东会作出所有决议需经全体股东一致通过，未纳入合并范围。
10	绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	63.00%	据公司章程约定，权力机构股东会作出所有决议需经全体股东三分之二以上通过，未纳入合并范围。

11	常熟中置房地产有限公司	65.00%	据公司章程约定，权力机构股东会作出的包括利润分配等重大决议需经全体股东一致通过，未纳入合并范围。
12	日照亿昶房地产开发有限公司	70.00%	公司章程未约定权力机构股东会通过条款，合作协议中约定股东会作出所有决议需经全体股东一致通过，未纳入合并范围。
13	淮安市尚诚置业发展有限公司	66.71%	据公司章程约定，股东会所有决议及董事会所有决议均需经全体股东/全体董事一致通过，未纳入合并范围。
14	淮安新美龙置业有限公司	66.71%	新美龙置业的唯一股东是淮安市尚诚置业发展有限公司（持股 100%），新城控股并非其直接股东。尚诚置业本身因章程约定股东会及董事会所有决议均需全体一致通过，作为尚诚置业的全资子公司，新美龙置业自然也不纳入合并范围。且新美龙置业不设股东会，所有事项由唯一股东尚诚置业以书面形式直接决定，不存在新城控股参与决策的机制。
15	天津璞华贸易有限公司	60.00%	据公司章程约定，权力机构股东会作出所有决议需经全体股东一致通过，未纳入合并范围。
16	新城信恒建管（山东）企业管理服务有限公司	51%	据公司章程约定，股东会所有决议及董事会所有决议均需经全体股东/全体董事一致通过，未纳入合并范围。
17	温州睿悦企业管理有限公司	57.50%	据公司章程约定，股东会所有决议及董事会所有决议均需经全体股东/全体董事一致通过，未纳入合并范围。
18	嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	60%	据公司章程约定，股东会所有决议及董事会所有决议均需经全体股东/全体董事一致通过，未纳入合并范围。

注：截至最近一年末，发行人不存在最近一年末经审计总资产净资产或营业收入任一项指标占合并报表相关指标比例超过 30%的子公司，即不存在主要子公司。

（四）发行人合营、联营公司情况

截至 2025 年末，发行人合营公司和联营公司情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
保定市爱之谷置业有限公司	联营企业
保定市爱之晴置业有限公司	联营企业
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	联营企业
常熟亿璟房地产有限公司	联营企业
常州晟铭房地产开发有限公司	联营企业
常州东南经济开发有限公司	联营企业
常州恒劲房地产开发有限公司	联营企业
常州恒旭房地产开发有限公司	联营企业
常州凯拓房地产开发有限公司	联营企业
常州绿都房地产有限公司	联营企业
常州祥泰房地产开发有限公司	联营企业

合营或联营企业名称	与本企业关系
常州新城鸿茂房地产开发有限公司	联营企业
常州新城悦兴房地产开发有限公司	联营企业
常州亿隆房地产开发有限公司	联营企业
常州亿泰房地产开发有限公司	联营企业
东台市新碧房地产开发有限公司	联营企业
广州市方圆乐杰实业投资有限公司	联营企业
杭州玖远置业有限公司	联营企业
杭州聚帆企业管理有限公司	联营企业
杭州英源贸易有限公司	联营企业
杭州驭徽置业有限公司	联营企业
合肥盛卓房地产开发有限公司	联营企业
合肥新城创域房地产有限公司	联营企业
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	联营企业
淮安瑞悦房地产开发有限公司	联营企业
淮安市恒淮房地产开发有限公司	联营企业
济南世茂新纪元置业有限公司	联营企业
嘉善骏盛房地产开发有限公司	联营企业
嘉善裕辰房地产开发有限公司	联营企业
嘉兴佳钺企业管理有限公司	联营企业
江阴市合诚房地产开发有限公司	联营企业
金华新城亿佳房地产开发有限公司	联营企业
乐清市梁荣置业有限公司	联营企业
南昌市政融洪政置业有限公司	联营企业
南京崇茂置业有限公司	联营企业
南京锐昱房地产开发有限公司	联营企业
南京新劲联房地产开发有限公司	联营企业
南京新振城房地产开发有限公司	联营企业
南京振新业房地产开发有限公司	联营企业
南宁招商汇泽房地产有限公司	联营企业
南通恒耀房地产开发有限公司	联营企业
南通建秀咨询管理有限公司	联营企业
南通市鼎熹置业有限公司	联营企业
南通市鸿茂房地产有限公司	联营企业
南通招鑫置业有限公司	联营企业
南通卓苏房地产开发有限公司	联营企业
宁波森尼企业管理咨询有限公司	联营企业
宁波亿兴企业管理有限责任公司	联营企业
平湖恒璟房地产开发有限公司	联营企业
平湖市卓耀房地产开发有限公司	联营企业
青岛汇海通置业有限公司	联营企业
青岛双城房地产有限公司	联营企业
衢州亿佳企业管理有限公司	联营企业
如皋市鸿璟房地产有限公司	联营企业
如皋市鸿鑫房地产有限公司	联营企业
上海曼翊企业管理有限公司	联营企业
上海任素数码科技有限公司	联营企业

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海顺奚企业管理合伙企业（有限合伙）	联营企业
上海万之城房地产开发有限公司	联营企业
绍兴保骏置地有限公司	联营企业
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	联营企业
苏州晟铭房地产开发有限公司	联营企业
苏州灏溢房地产开发有限公司	联营企业
苏州金世纪房地产开发有限公司	联营企业
苏州胜悦房地产开发有限公司	联营企业
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	联营企业
苏州骁竣房地产开发有限公司	联营企业
苏州聿雅房地产开发有限公司	联营企业
苏州兆达房地产开发有限公司	联营企业
苏州正丰置业发展有限公司	联营企业
苏州正冠房地产开发有限公司	联营企业
苏州正信置业发展有限公司	联营企业
台州德新园置业有限公司	联营企业
台州锦昌置业有限公司	联营企业
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	联营企业
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	联营企业
唐山荣禄房地产开发有限公司	联营企业
威信广厦模块住宅工业有限公司	联营企业
温州和枫商务信息咨询有限公司	联营企业
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	联营企业
无锡市晨业房地产有限公司	联营企业
新昌县富高置业有限公司	联营企业
盐城鸿盛房地产开发有限公司	联营企业
扬州启辉置业有限公司	联营企业
云南骏苑房地产开发有限公司	联营企业
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	联营企业
张家港恒旭房地产开发有限公司	联营企业
张家港市祥盛房地产开发有限公司	联营企业
长沙茂想置业有限公司	联营企业
长沙梦茂置业有限公司	联营企业
镇江广丰房地产有限公司	联营企业
镇江恒祥房地产开发有限公司	联营企业
镇江悦璟房地产开发有限公司	联营企业
正盛（广州）置业发展有限公司	联营企业
重庆美城金房地产开发有限公司	联营企业
重庆业博实业有限公司	联营企业
重庆亿臻房地产开发有限公司	联营企业
淄博华云创佳置业有限公司	联营企业
北京新城金郡房地产开发有限公司	合营企业
北京悦创房地产开发有限公司	合营企业
常熟市新碧房地产开发有限公司	合营企业
常熟万中城房地产有限公司	合营企业
常熟中置房地产有限公司	合营企业

合营或联营企业名称	与本企业关系
成都融辉桥宇置业有限公司	合营企业
成都市鸿卓房地产开发有限公司	合营企业
成都市美曜房地产开发有限公司	合营企业
佛山锦宏置业有限公司	合营企业
阜阳中之环置业有限公司	合营企业
杭州昌益商务信息咨询有限公司	合营企业
杭州新城松郡房地产开发有限公司	合营企业
河南舜杰置业有限公司	合营企业
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	合营企业
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	合营企业
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	合营企业
淮安市尚诚置业发展有限公司	合营企业
淮安新碧房地产开发有限公司	合营企业
黄冈市碧达房地产开发有限公司	合营企业
嘉善尚湾房地产开发有限公司	合营企业
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	合营企业
金华锦海置业有限公司	合营企业
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	合营企业
九江市悦祥房地产开发有限公司	合营企业
莒县悦隼置业有限公司	合营企业
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	合营企业
昆山德睿房地产开发有限公司	合营企业
连云港鸿恒房地产开发有限公司	合营企业
聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	合营企业
漯河市鸿耀置业有限公司	合营企业
南昌尧远企业管理有限公司	合营企业
南京新保弘房地产有限公司	合营企业
南京旭新天置业有限公司	合营企业
南京招锦弘新房地产开发有限公司	合营企业
南通恒泽房地产有限公司	合营企业
南通暄玺房地产有限公司	合营企业
邳州锦道房地产开发有限公司	合营企业
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	合营企业
邳州珍宝岛房地产有限公司	合营企业
青岛达铭房地产开发有限公司	合营企业
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	合营企业
日照亿昶房地产开发有限公司	合营企业
如皋市恒昱房地产有限公司	合营企业
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营企业
上海碧沣投资管理有限公司	合营企业
上海斐捷企业管理有限公司	合营企业
上海佳朋房地产开发有限公司	合营企业
上海嘉禹置业有限公司	合营企业
上海睿涛房地产开发有限公司	合营企业
上海玺越房地产开发有限公司	合营企业
绍兴豪湖房地产开发有限公司	合营企业

合营或联营企业名称	与本企业关系
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业
苏州嘉众房地产开发有限公司	合营企业
苏州睿致房地产开发有限公司	合营企业
苏州盛玺房地产有限公司	合营企业
台州新城鸿盛企业管理有限公司	合营企业
天津金拓房地产开发有限公司	合营企业
天津俊安房地产开发有限公司	合营企业
天津璞华贸易有限公司	合营企业
天津新城宝郡房地产开发有限公司	合营企业
天津新城悦茂房地产开发有限公司	合营企业
潍坊亿昌房地产开发有限公司	合营企业
温州睿悦企业管理有限公司	合营企业
温州新城亿博房地产开发有限公司	合营企业
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	合营企业
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	合营企业
武汉恒烨房地产开发有限公司	合营企业
烟台恒睿房地产开发有限公司	合营企业
长沙乾璟置业有限公司	合营企业
镇江颐发房地产开发有限公司	合营企业
镇江亿腾房地产开发有限公司	合营企业
重庆柯爵企业管理有限公司	合营企业
重庆蓝波湾置业有限公司	合营企业
重庆首铭房地产开发有限公司	合营企业

注：截至最近一年末，发行人无占净利润 10%以上，或长期股权投资账面价值占净资产 10%以上的合营企业或联营企业，即无重要合营企业或联营企业。

（五）投资控股型架构相关情况

新城控股属于投资控股型公司，自身属于平台类型无实际经营，利润在一定程度上依赖子公司、合营及联营企业。

1、母公司资产受限情况

截至 2025 年末，发行人母公司无资产受限的情况。

2、母公司资金拆借情况

报告期各期末，发行人母公司其他应收款分别为 8,707,892.55 万元、8,291,720.88 万元和 8,997,572.82 万元。发行人母公司其他应收款主要包括应收关联方款项、应收少数股东款项、商品房预售资金监管、应收房产合作方款项等。

3、母公司有息债务情况

截至 2025 年末，发行人母公司有息负债余额为 87.81 亿元。

4、母公司对核心子公司控制力

发行人建立了完善的内部管理制度，以规范对子公司的管理控制，为发行人就经营管理、财务管理及人事管理等重大事项进行决策和管理提供了依据。

5、母公司股权质押情况

截至 2025 年末，发行人母公司无股权质押的情况。

6、子公司分红政策及报告期内实际分红情况

根据子公司公司章程的规定，子公司利润分配方案由股东审议批准。报告期内，发行人母公司投资收益（即来自子公司的分红）分别为 114,085.73 万元、33,320.10 万元和 732,371.41 万元。

发行人在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，间接债务融资能力较强。截至 2025 年末，发行人公司获得各大银行给予的集团授信总额度合计为 629 亿元，其中公司及子公司已使用授信 241 亿元，发行人可以在上述授信总额度内开展融资，以支持业务的发展。

综上，发行人对主要子公司管控力度较强，在对子公司的分红决策方面具有较高的掌控力，能够有效保障母公司的偿债资金来源。投资控股型架构并未对发行人的偿债能力产生重大负面影响。

四、发行人独立性

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

（一）资产独立

在资产方面，新城控股拥有独立的、完整的、生产经营所需的资产、许可，包括在控股子公司、合营公司中所持的股权资产等。新城控股与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的资产产权关系清晰，新城控股的资产完全独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。新城控股目前没有以资产和权

益为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规提供担保的情形，也不存在资产、资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用而损害新城控股利益的情形。

（二）人员独立

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

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

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

（三）财务独立

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

（四）机构独立

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

拥有机构设置自主权，不存在与控股股东、实际控制人控制的其他企业混合经营的情况。

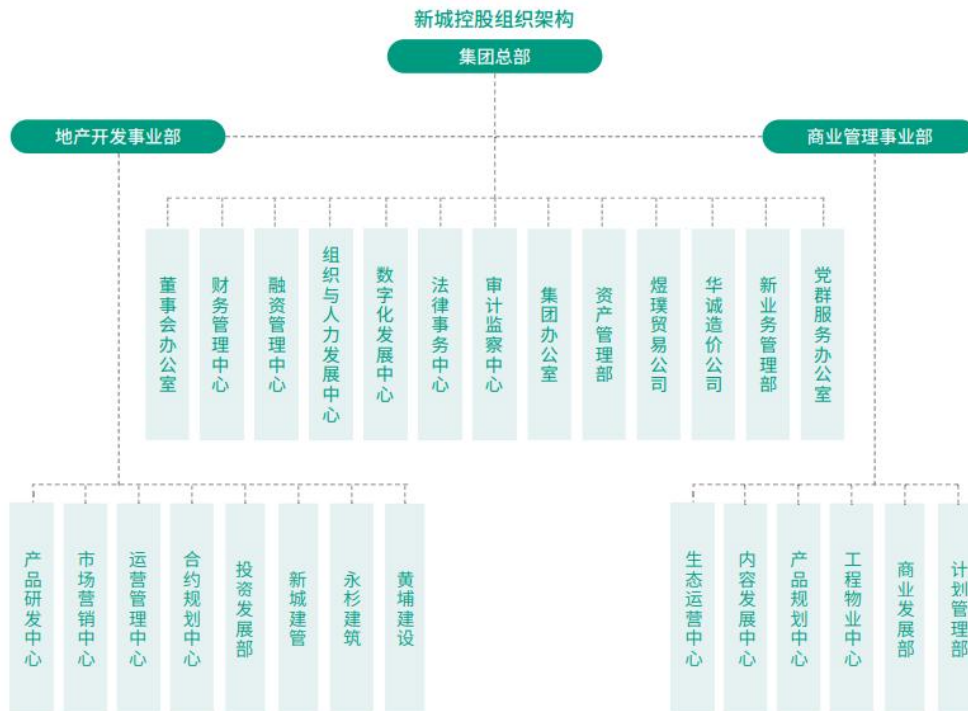
（五）业务独立

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

五、发行人法人治理结构

（一）发行人组织结构情况

截至 2025 年末，公司的组织结构图如下：



（二）发行人主要职能部门职责

发行人目前下设党群办、董事会办公室、财务管理中心、融资管理中心、组织与人力发展中心、数字化发展中心、法律事务中心、审计监察中心、集团办公室、资产管理部、组织与人力发展中心、地产开发事业部及商业管理事业部等部门。主要部门的职责和业务范围如下：

1、董事会办公室

主要负责董事会会议组织、公司治理优化、对外信息披露职能等，其主要职责包括：

（1）公司治理：负责资本市场政策及信息收集、公司机制完善、三会事务、“红线”管理、监管维护、海外子公司管理，兼顾发展效率与安全运营，规避监管风险，公司长期可持续发展的内部保障。

（2）信息披露：负责公司信息披露，履行法定义务、揭示及传递公司投资价值，通过优质的信息披露为资本运作开通绿色通道。

（3）投资者关系：负责投资者关系与活动，建立稳定、优质的投资者基础，获得长期市场支持，为更深层次资本运作奠定基础。

2、财务管理中心

主要负责财务制度编制、预算编制、资金与成本管控、财务合规与审计对接职能等，其主要职责包括：

（1）负责建立健全公司财务管理制度、会计核算体系及财务内控制度，并推动制度执行落地；

（2）负责组织年度全面预算编制、预算执行跟踪、分析评价及动态调整，提升资源配置效率和经营管控能力；

（3）负责资金统筹管理、日常收支审核、资金计划安排及流动性监测，保障经营资金安全与使用效率；

（4）负责成本费用管控、税务管理、财务分析等，为经营决策提供数据支持；

（5）负责会计核算、集中支付、报账类单据的签收及扫描等。

3、融资管理中心

主要负责融资渠道拓展、债务风险防控、资金链保障职能，其主要职责包括：

(1) 根据公司发展规划、投资计划及资金需求，制定和实施年度及中长期融资策略；

(2) 负责拓展银行贷款、债券融资、非标融资、资产证券化及其他创新融资渠道；

(3) 负责融资方案设计、融资谈判、授信维护、融资落地及后续跟踪管理工作；

(4) 负责维护与金融机构、评级机构及其他外部资金方的合作关系，提升公司融资能力与市场信誉；

4、组织与人力发展中心

主要负责组织架构优化、人才战略落地、薪酬绩效、培训体系搭建等职能，其主要职责包括：

(1) 负责组织架构设计与优化、岗位体系建设、职责界面梳理及组织效能提升；

(2) 负责人力资源规划、招聘配置、人才引进及关键岗位梯队建设；

(3) 负责薪酬激励、绩效考核、职级体系及员工发展通道设计；

(4) 负责培训体系建设、干部培养、后备人才储备及企业文化宣贯；

(5) 负责劳动关系管理、人事制度建设及员工日常人事事务管理。

5、数字化发展中心

负责数字化战略规划、平台建设、数据治理、信息安全保障等职能，其主要职责包括：

(1) 负责研究制定公司数字化发展战略、信息化建设规划及年度实施计划，并推动重点项目落地；

(2) 负责业务管理平台、经营分析系统、协同办公系统及其他信息化系统的建设、运维与优化，提升运营效率和管理水平；

(3) 负责公司数据治理体系建设，推进数据标准统一、数据质量提升及经营数据共享应用；

(4) 负责信息安全体系建设、网络安全管理、系统权限控制及信息安全事件防范与应急处置，保障信息系统安全稳定运行。

6、法律事务中心

负责合规体系搭建、合同审核、法律纠纷处理、风险防控与合规培训等职能，其主要职责包括：

- （1）负责建立健全公司法律事务管理制度与合规管理体系，推动依法治企工作落地实施；
- （2）负责各类合同、协议、制度文件及重大经营决策事项的法律审查，为业务开展提供法律支持；
- （3）负责重大投资、融资、合作及资产处置等事项的法律风险识别、评估与防控；
- （4）负责处理诉讼、仲裁、执行及其他法律纠纷事项，维护公司合法权益；
- （5）负责组织开展合规培训、法律宣传与风险提示工作，提升员工法治意识和合规意识。

7、审计监察中心

负责内部审计与监察、廉政风险防控等职能，其主要职责包括：

- （1）负责建立和完善内部审计与监察制度体系，组织实施财务审计、经营审计、专项审计及内控评价工作；
- （2）负责对重点领域、关键岗位及重要业务环节开展监督检查，促进制度执行和管理规范；
- （3）负责识别和排查廉洁风险、管理风险及操作风险，推动问题整改和责任落实；
- （4）负责统筹数字审计工作，建立数字审计模型和运维。

8、集团办公室

主要负责行政后勤统筹、品牌公关与应急处置等职能，其主要职责包括：

- （1）负责公文管理、会议组织、督查督办、档案管理、印章管理及综合协调等工作；
- （2）负责后勤保障、固定资产行政管理及各类综合服务支持；
- （3）负责公司品牌宣传、公关事务、新闻信息管理及企业形象维护，提升公司社会影响力和品牌认知度；
- （4）负责统筹重大接待、对外联络及跨部门协调事项，保障公司内部运转顺畅。

9、资产管理部

负责资产分类、创新融资、资产运营监控、资产优化配置等职能，其主要职责包括：

- (1) 负责集团战略规划核心内容、重资产重大战略规划等；
- (2) 负责轻资产前端工作投决评审等工作；
- (3) 负责推进资产证券化、资产重组、创新融资及其他资本运作方式的应用；
- (4) 负责对资产运营效益进行持续分析和跟踪，推动低效资产整合优化和资产收益提升；

10、地产开发事业部

负责商业及住宅开发、销售与代建管理等职能。

11、商业管理事业部

负责商业不动产项目运营、营销活动与会员管理、商户服务、轻资产输出等职能，其主要职责包括：

- (1) 负责商业不动产项目的招商运营、租户管理、经营分析及现场管理，保障项目良好运营；
- (2) 负责制定商业项目营销推广方案，组织开展主题活动、品牌联动及客户引流工作，提升项目客流与销售表现；
- (3) 负责会员体系建设、会员运营及客户关系维护，增强客户黏性和消费转化能力；
- (4) 负责商户服务体系建设，统筹商户入驻、经营支持、关系维护及经营协调，提升商户满意度与项目稳定性；
- (5) 负责商业项目经营指标监测、租金收益管理及运营品质提升。

(三) 发行人公司治理情况

新城控股根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的规定，建立了由股东会、董事会和经营管理层组成的治理架构，形成了权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制。新城控股制订了《公司章程》以及《股东会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《董事会秘书工作规则》、《总裁工作细则》等相应配套的规章制度，明确了董事会、经营管理层之间的权责范围和工作程序，规范和完善了新城控股的治理结构。董事会设立了战略委员会、薪酬与考核委员会、提名委

员会及审计委员会等专门工作机构，并制定了相应的工作细则和管理制度，有效增强了董事会决策的客观性、科学性。

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

1、股东会

根据新城控股《公司章程》的规定，股东会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- （1）选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；
- （2）审议批准董事会报告；
- （3）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （4）对公司增加或减少注册资本作出决议；
- （5）对发行公司债券作出决议；
- （6）对公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （7）修改本章程；
- （8）对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决议；
- （9）审议批准本章程第四十六条规定的担保事项；
- （10）审议公司在一年内收购、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项；
- （11）审议公司与关联人发生的交易金额在 3000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易（对外担保，提供财务资助，以及受赠现金资产、获得债务减免等不涉及对价支付、不附有任何义务的交易除外）；
- （12）审议批准变更募集资金用途事项；
- （13）审议股权激励计划和员工持股计划；

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

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

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

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

股东会可以授权董事会对发行公司债券作出决议。

2、董事会

公司设立董事会，董事会对股东会负责。

（1）董事会的构成

董事会由 5-11 名董事组成，设董事长 1 人、职工代表董事 1 人。

（2）董事会的职权

根据《公司章程》的规定，董事会行使下列职权：

- 1）召集股东会，并向股东会报告其工作；
- 2）执行股东会的决议；
- 3）决定公司的经营计划和投资方案；
- 4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 5）制订公司增加或者减少注册资本、发行公司债券或其他证券及上市方案；
- 6）拟订公司重大收购、收购公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

7) 在股东会授权范围内, 决定公司发行股份、发行公司债券、对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保、委托理财、关联交易、对外捐赠等事项;

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

9) 决定公司内部管理机构的设置;

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

11) 制定公司的基本管理制度;

12) 制定本章程的修改方案;

13) 管理公司信息披露事项;

14) 向股东会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所;

15) 听取公司总裁(经理)的工作汇报并检查总裁(经理)的工作;

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

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

b. 不得损害公司及全体股东的利益;

17) 法律、行政法规、部门规章或本章程规定授予的其它职权。

超过股东会授权范围的事项, 应当提交股东会审议。

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

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

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

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

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

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

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

上述指标计算中涉及的数据如为负值，取其绝对值计算。

除应当由股东会或董事会审议的交易事项外，其他交易事项董事会授权由董事长审核、批准。

（4）公司与关联人发生的交易（对外担保，提供财务资助，以及获赠现金资产、获得债务减免等不涉及对价支付、不附有任何义务的交易除外）达到下列标准之一的，应当经董事会审议后及时披露：

1) 与关联自然人发生的交易金额（包括承担的债务和费用）在 30 万元人民币以上的交易；

2) 与关联法人（或者其他组织）发生的交易金额在 300 万元人民币以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上的交易。

除需经公司股东会或董事会审议、批准以外的公司关联交易事项，由董事长审核、批准。

3、公司管理层

根据《公司章程》，公司设总裁（经理）一名，由董事会聘任或解聘。

公司根据需要可设联席总裁若干名，由董事会聘任或解聘。联席总裁在总裁（经理）的领导下进行工作，向总裁（经理）负责。

公司总裁（经理）、联席总裁、财务负责人、董事会秘书以及其他由董事会聘请并确认的，对公司经营及投资有重大影响的管理人员为公司高级管理人员。

本章程关于不得担任董事的情形、离职管理制度的规定，同时适用于高级管理人员。本章程关于董事的忠实义务和勤勉义务的规定，同时适用于高级管理人员。

在公司控股股东单位担任除董事、监事以外其他行政职务的人员，不得担任公司的高级管理人员。

公司高级管理人员仅在公司领薪，不由控股股东代发薪水。

总裁（经理）每届任期 3 年，总裁（经理）可以连聘连任。

总裁（经理）对董事会负责，行使下列职权：

- 1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- 4) 拟订公司的基本管理制度；
- 5) 制定公司的具体规章；
- 6) 提请董事会聘任或者解聘公司联席总裁、财务负责人；
- 7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- 8) 本章程和董事会授予的其他职权。

总裁（经理）列席董事会会议。联席总裁应协助总裁（经理）工作，并可根据总裁（经理）的委托行使总裁的部分职权。

（四）发行人内部管理制度

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

现将主要制度情况介绍如下：

1、重大事项决策制度

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

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

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

2、财务管理、会计核算和预算管理

公司财务管理中心是负责公司财务管理、会计核算、财务监督与产权事务管理的职能部门。公司财务管理中心设置了资金管理条线、融资管理条线、会计管理条线、预算管理条线、税务管理条线和财务稽查条线等职能条线，各职

能条线分工协作，以各自主管的工作对财务管理中心负责。公司各级会计人员具备专业素质，公司建立了持续的会计人员培训制度。

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

3、风险控制

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

4、担保制度

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

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

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

5、关联交易制度

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

董事与董事会会议决议事项有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。关联董事未主动声明并回避的，知悉情况的董事应要求关联董事予以回避。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足三人的，应将该事项提交股东大会审议。

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

6、员工职务行为准则

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

7、信息披露制度

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

8、安全生产制度

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

9、突发事件应急管理制度

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

10、重大投融资决策

为规范公司重大投融资决策，公司股东大会、董事会为公司重大投融资的决策机构，各自在其权限范围内，对公司的重大投融资做出决策。公司董事会战略委员会为领导机构，负责统筹、协调和组织对外投资项目的分析和研究，为决策提供建议。公司财务部负责投融资的资金和财务管理。由公司财务部负责资金预算、筹措、核算、划拨及清算，协同有关方面办理出资手续、工商登记、税务登记、银行开户等工作，并实行严格的借款、审批与付款手续。

11、对下属子公司的资产、人员、财务的管理制度

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

六、发行人董事和高级管理人员情况

（一）发行人董事和高级管理人员的基本情况

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

截至募集说明书签署日公司董事和高级管理人员名单

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
王晓松	董事长、总裁	男	38	2024 年 5 月 29 日	2027 年 5 月 28 日

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

（二）发行人董事和高级管理人员简历

截至本募集说明书签署日，公司现任董事、高级管理人员的简历如下：

1、董事简历

王晓松，男，1987 年 12 月生，2009 年毕业于南京大学环境科学专业，本科学历。曾任江苏新城地产股份有限公司常州公司工程部土建工程师，上海公司工程部助理经理、项目总经理，江苏新城地产股份有限公司助理总裁兼营销部总经理、董事兼总裁，公司总裁、董事兼总裁。现任公司董事长，新城发展控股有限公司董事长兼非执行董事，新城悦服务集团有限公司非执行董事。

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

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

姚志勇，男，1973 年 6 月生，加州大学洛杉矶分校经济学博士，北京大学硕士、学士，中共党员。曾任北京大学经济学院国际经济系讲师；复旦大学管理学院应用经济学系讲师、副教授。现任公司独立董事，复旦大学管理学院应

用经济学系教授、博士生导师，同时担任复旦大学住房政策研究中心执行主任，兼任上海市房产经济学会副会长。现任公司独立董事。

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

管有冬，男，1983 年 1 月出生，中欧国际工商学院工商管理硕士。曾任普华永道中天会计师事务所有限公司高级审计员，江苏新城地产股份有限公司财务管理中心会计经理、助理总经理、财务负责人。现任公司高级副总裁兼财务负责人、董事。

2、非董事高级管理人员简历

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

（三）发行人董事和高级管理人员兼职情况

现任董事、高级管理人员在股东单位任职情况

任职人员	股东单位名称	股东单位担任职务	任期起始日期	任期终止日期
王晓松	新城发展控股有限公司	董事长、非执行董事	2017 年 10 月	2028 年 4 月
	富域发展集团有限公司	董事	2019 年 9 月	2025 年 9 月
	常州德润咨询管理有限公司	执行董事	2019 年 8 月	2025 年 8 月

注：现任董事、高级管理人员在股东单位任职到期均自动连任。

现任董事、高级管理人员在其他单位任职情况

任职人员	股东单位名称	股东单位担任职务	任期起始日期	任期终止日期
王晓松	新城悦服务集团有限公司	非执行董事	2019 年 7 月	2027 年 10 月
徐建东	江苏东鼎律师事务所	主任律师合伙人	2010 年 9 月	长期
	常州仲裁委员会	仲裁员	2014 年 4 月	长期

（四）发行人董事和高级管理人员持有发行人股份及债券情况

截至 2025 年末，发行人董事和高级管理人员持有发行人股份情况如下：

截至 2025 年末发行人董监高持有公司股份情况

姓名	职务	期末持股数（万股）
王晓松	董事长	50.00
管有冬	董事、财务负责人	171.66

截至本募集说明书签署日，发行人董事和高级管理人员未持有发行人债券。

（五）发行人董事、监事和高级管理人员变动情况

报告期期初至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员变动情况如下：

2023 年 1 月 19 日公司时任董事、总裁梁志诚先生因个人原因，辞去公司董事及总裁职务。董事会同意聘王晓松先生继任公司总裁。

2023 年 2 月 17 日公司时任董事、高级管理人员曲德君先生因个人原因，辞去公司董事及联席总裁职务。

2024 年 5 月 29 日发行人董事会、监事会换届选举，王晓松先生、吕小平先生任公司第四届董事会非独立董事，陈松蹊先生、陈冬华先生、徐建东先生任公司第四届董事会独立董事。

2024 年 5 月 29 日发行人第四届董事会第一次会议决议选举王晓松先生任公司第四届董事会董事长，聘管有冬先生任公司财务负责人。公司第四届监事会第一次会议决议选举陆忠明先生担任第四届监事会主席，选举汤国荣先生担任监事，2024 年职工代表大会选举周建峰先生为公司第四届监事会职工代表监事。

2024 年 11 月 7 日公司时任董事会秘书陈鹏先生因工作调整原因，申请辞去公司董事会秘书职务。2024 年 11 月 7 日公司聘李峰先生任公司董事会秘书，任期与第四届董事会任期相同。

2024 年 12 月 23 日时任公司独立董事陈松蹊先生因个人原因，辞去公司第四届董事会独立董事及所有专门委员会职务；2025 年 1 月 8 日时任公司独立董事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，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。陈冬华先生的辞职将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，其辞职报告将在公司股东大会选举产生新任独立董事后生效。在此之前，陈冬华先生将按照有关规定继续履行公司独立董事及其在董事会各专门委员会的职责。公司将按照有关规定，尽快完成独立董事补选工作。

2025 年 3 月 7 日公司 2025 年第一次临时股东大会决议选举李连军先生及姚志勇先生为公司第四届董事会独立董事，任期自公司股东大会决议通过之日起至第四届董事会届满之日止。

2025 年 5 月 26 日，公司 2024 年年度股东大会决定取消监事会，选举管有冬为公司董事；2025 年 5 月 26 日，公司召开职工代表大会，选举汤国荣为职工代表董事。

为进一步规范公司运作，完善公司治理，根据《公司法》《证券法》《上市公司信息披露管理办法》《上市公司股东会规则》《上市公司章程指引》等相关法律、法规和规范性文件的最新规定，公司分别于 2025 年 4 月 29 日、5 月 26 日召开公司第四届监事会第六次会议及 2024 年年度股东大会，审议通过了《关于修订<公司章程>并取消监事会的议案》，同意公司不再设置监事会，监事会的职权由董事会审计委员会行使，《监事会议事规则》等监事会相关制度相应废止，并同意对《公司章程》及相关制度进行修订。

公司董事会于 2026 年 3 月 16 日收到吕小平先生的书面辞职报告。吕小平先生因个人原因，申请辞去公司董事职务，其辞职报告自送达公司董事会时生效。辞职报告生效后，吕小平先生将不再担任公司任何职务。

报告期期初至本募集说明书签署日，发行人董事和高级管理人员变动人数比例较大，其中发行人董事、独立董事和高级管理人员主要因个人原因辞职，发行人已聘任新任董事、独立董事和高级管理人员组成公司治理机构，上述事项对公司正常运营和组织机构不产生不利影响。

七、发行人主营业务概况

（一）发行人经营范围

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

（二）发行人所在行业状况

1、房地产业行业现状

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

2023 年，全国商品房销售金额和销售面积延续下跌趋势，但降幅有所收窄，其中商品房销售金额 11.7 万亿元，同比下降 6.5%，创近 8 年新低；商品房销售面积 11.2 亿平方米，同比下降 8.5%。

2024 年，全国商品房销售金额和销售面积继续下跌趋势，新建商品房销售面积 9.74 亿平方米，比上年下降 12.9%，其中住宅销售面积下降 14.1%。新建商品房销售额 9.68 万亿元，下降 17.1%，其中住宅销售额下降 17.6%。

2025 年，全国房地产市场主要指标仍在深度调整中，但降幅有所收窄。根据国家统计局数据，全年新建商品房销售面积 8.81 亿平方米，同比下降 8.7%，其中住宅销售面积下降 9.2%；新建商品房销售额 8.39 万亿元，同比下降 12.6%，其中住宅销售额下降 13.0%。与 2024 年相比，销售面积和销售额的同比降幅分别收窄了 4.2 和 4.5 个百分点。与此同时，市场供给端持续收缩，全国房地产开发投资同比下降 17.2%，房屋新开工面积下降 20.4%。截至 2025 年末，商品房待售面积同比增长 1.6%，库存增速较往年明显放缓，市场仍处于去库存阶段。

(1) 房地产宏观调控政策基调适时调整

国家在房地产行业宏观管理方面涉及的职能部门主要包括国家住房和城乡建设部、自然资源部、商务部及国家发改委等部委。其中国家住房和城乡建设部主要负责制定产业政策、制定质量标准 and 规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策、土地出让制度相关的政策规定；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定。各地区对房地产开发管理的主要机构是各级发展与改革委员会、建设委员会、规划管理部门、国土资源管理部门和房屋交易管理部门等。

2023 年，中央经济工作会议提出，积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。会议明确，加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。完善相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。

2024 年，中央经济工作会议提出，要统筹化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，严厉打击非法金融活动，坚决守住不发生系统性风险的底线。积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。完善相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。

2025 年，中央经济工作会议明确提出“着力稳定房地产市场”，政策重心从“防风险、保交付”转向“稳市场、优供给”。会议部署加快构建房地产发展新模式，核心举措包括：因城施策严控增量、盘活存量，鼓励地方政府收购存量商品房用于保障性住房；深化住房公积金制度改革，扩大覆盖范围与使用灵活性；有序推动“好房子”建设，强调安全、舒适、绿色、智慧的高品质住宅供给，推动行业从规模扩张转向质量提升。同时，现房销售试点扩围，城市更新与城中村改造常态化推进，房地产发展逐步迈向“人、房、地、钱”要素联动的可持续路径。

（2）房地产开发投资情况

2023 年，全国房地产开发投资 110,913 亿元，比上年下降 9.6%（按可比口径计算）。其中，住宅投资 83,820 亿元，下降 9.3%。2023 年，房地产开发企业房屋施工面积 838,364 万平方米，比上年下降 7.2%。其中，住宅施工面积 589,884 万平方米，下降 7.7%。房屋新开工面积 95,376 万平方米，下降 20.4%。其中，住宅新开工面积 69,286 万平方米，下降 20.9%。房屋竣工面积 99,831 万平方米，增长 17.0%。其中，住宅竣工面积 72,433 万平方米，增长 17.2%。

2024 年，全国房地产开发投资 100,280 亿元，比上年下降 10.6%（按可比口径计算）；其中，住宅投资 76,040 亿元，下降 10.5%。2024 年，房地产开发企业房屋施工面积 733,247 万平方米，比上年下降 12.7%。其中，住宅施工面积 513,330 万平方米，下降 13.1%。房屋新开工面积 73,893 万平方米，下降 23.0%。其中，住宅新开工面积 53,660 万平方米，下降 23.0%。房屋竣工面积 73,743 万平方米，下降 27.7%。其中，住宅竣工面积 53,741 万平方米，下降 27.4%。

2025 年，全国房地产开发投资 82,788 亿元，比上年下降 17.2%（按可比口径计算）；其中，住宅投资 63,514 亿元，下降 16.3%。2025 年，房地产开发企业房屋施工面积 659,890 万平方米，比上年下降 10.0%。其中，住宅施工面积 460,123 万平方米，下降 10.3%。房屋新开工面积 58,770 万平方米，下降 20.4%。其中，住宅新开工面积 42,984 万平方米，下降 19.8%。房屋竣工面积 60,348 万平方米，下降 18.1%。其中，住宅竣工面积 42,830 万平方米，下降 20.2%。

（3）房屋销售情况

2023 年，全国商品房销售面积为 11.2 亿平方米，同比下降 8.5%，全年住宅销售面积为 9.5 亿平方米，同比下降 8.2%，办公楼销售面积同比下降 9.0%，商业营业用房销售面积同比下降 12.0%。2023 年，商品房销售额为 11.7 万亿元，同比下降 6.5%，全年住宅销售额为 10.3 万亿元，同比下降 6.0%，办公楼销售额同比下降 12.9%，商业营业用房销售额同比下降 9.3%。

2024 年，新建商品房销售面积 97,385 万平方米，比上年下降 12.9%，其中住宅销售面积下降 14.1%。新建商品房销售额 96,750 亿元，下降 17.1%，其中住宅销售额下降 17.6%。

2025 年，新建商品房销售面积 88,101 万平方米，比上年下降 8.7%，其中住宅销售面积下降 9.2%。新建商品房销售额 83,937 亿元，下降 12.6%，其中住宅销售额下降 13.0%。

2、房地产行业发展趋势

城市化进程为房地产行业带来了良好的发展前景。目前我国城镇化率不仅远低于发达国家 80% 的平均水平，截至 2024 年末为 67.00%，还有较大的发展空间。《“十四五”新型城镇化实施方案》提出，到 2025 年，全国常住人口城镇化率稳步提高，户籍人口城镇化率明显提高，户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率差距明显缩小。农业转移人口市民化质量显著提升，城镇基本公共服务覆盖全部未落户常住人口。“两横三纵”城镇化战略格局全面形成，城市群承载人口和经济的能力明显增强，重点都市圈建设取得明显进展，轨道上的京津冀、长三角、粤港澳大湾区基本建成。

根据世界银行研究，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当人均 GDP 在 600-800 美元时，房地产行业将进入高速发展期；当人均 GDP 达到 1,300-8,000 美元时，房地产行业将进入稳定快速增长期。2016 年，我国人均 GDP 为 8,123.18 美元，国内房地产行业已经进入稳定快速增长期。

房地产行业经过多年发展后，目前正处于结构性转变的时期，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及市场环境的变化，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同

时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

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

未来房地产市场的区域发展将是不平衡的，会出现明显的“分化”。具有经济基础优势的核心城市，人口会持续的导入，房地产市场规模可以继续扩大，但是三四线城市会面临人口流出，市场规模缩小，去化困难的局面。另一方面，行业的客户也发生了变化，80 后、90 后已成为购房的主力，公司的销售政策需与其需求和消费习惯相适应。

3、房地产行业竞争情况

目前，我国房地产行业的竞争情况主要表现在以下几个方面：

（1）房地产行业进入壁垒日益提高

随着土地市场化机制的逐步完善，行业管理日益规范，对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，缺乏品牌的中小房地产开发企业将被市场淘汰。

（2）房地产竞争区域差异性较大

我国东南沿海城市房地产市场化程度相对较高，中西部市场化程度相对较弱。我国房地产投资主要集中在东部地区，中、西部地区投资量相对较少。东部地区房地产市场容量和需求较大、市场较为成熟，竞争较为充分，而中、西部地区房地产市场起步较晚，发展相对滞后。

（3）房地产竞争加剧

伴随着国内一流房地产企业的跨区域发展以及境外房地产企业的不断介入，市场竞争日趋激烈。房地产开发企业未来面临的是在融资能力、技术研发及利用、项目管理、人力资源等方面的综合实力竞争，市场竞争加剧会直接影响房地产开发企业的盈利能力。

（4）房地产进入资本竞争时代

房地产是资金密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。

4、房地产行业发展前景

房地产行业在我国国民经济中扮演重要角色，在现代社会经济生活中有着举足轻重的作用。经过多年发展，中国房地产行业正处于向品牌化、专业化、规模化方向发展的转型时期，房地产企业正在由偏重规模增长速度向注重效益和市场细分转变。

（1）行业集中度将提高，具有品牌、资金优势的企业将得以壮大

随着国家宏观调控政策的持续，房地产行业的进入门槛大幅提高；土地出让日益公开、公平，房地产行业的竞争重心逐步倾向于融资能力和品牌影响力，资金实力和开发资质较弱的房地产企业逐步退出市场。因此，未来国内房地产行业将经历整合过程，品牌地产商将通过盈利模式复制及合作兼并等方式逐步扩大市场份额，行业集中度将逐步提高。

（2）科技进步促进行业变革，住宅社区化、规模化、智能化是发展方向

国家鼓励走节约型房地产业发展道路，提倡节地、节能、节水、节材，提高建筑科技水平，提高人居健康水平。新技术、新材料、新设备、新工艺方面的科技进步以及推广应用，会对建筑设计及配套设备等行业带来重大变革。商品住宅的建设应从居民的要求出发，做到适用、经济、美观，注重健康生态，区域环境优美，配套设施齐全，建设和维护经济化、社区化、规模化和智能化。

（3）供需关系将得以改善，自住性需求得以保障并逐步增长

随着房地产市场的发展，房地产企业以市场为导向，创新意识逐步提高；而政府对行业的宏观调控力度以及行业自律性也将加强，房地产市场供需关系将更具效率地调节，使市场供需关系日趋合理。

随着我国经济以及房地产市场持续快速、健康、稳定的发展，我国居民自住性房地产将得以保障并逐步增长。同时，由于房贷政策、房屋买卖税收等政策的变化及调整提高了投资者的投资成本，抑制了投资性需求。在国家鼓励普

通商品住房、经济适用房、廉租房发展的政策下，住房供应体系将逐步实现多样化。

（三）发行人主营业务概况

发行人以房地产开发与销售为主要业务板块，其中主营业务收入主要来源于房地产物业销售板块，近年来发行人物业出租与管理板块业务不断发展，物业出租与管理板块业务给发行人贡献的收入占比不断上升。

2023 年至 2025 年公司营业收入、营业成本、毛利及毛利率构成情况

单位：万元、%

类别	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	5,204,020.79	98.17	8,807,012.46	98.96	11,796,763.90	98.99
物业销售	3,900,433.80	73.58	7,604,100.64	85.44	10,733,637.56	90.07
其中：住宅	1,971,357.50	37.19	4,378,433.24	49.2	6,384,538.00	53.57
综合体	1,929,076.30	36.39	3,225,667.40	36.24	4,349,099.56	36.49
物业出租及管理	1,303,587.00	24.59	1,202,911.82	13.52	1,063,126.34	8.92
其他业务收入	97,142.06	1.83	92,845.85	1.04	120,663.89	1.01
合计	5,301,162.85	100.00	8,899,858.31	100	11,917,427.79	100
主营业务成本	3,786,104.14	98.40	7,071,576.19	99.08	9,560,150.82	99.1
物业销售	3,392,022.67	88.16	6,712,698.61	94.05	9,240,103.98	95.78
其中：住宅	1,830,264.85	47.57	3,951,289.41	55.36	5,591,944.99	57.97
综合体	1,561,757.82	40.59	2,761,409.20	38.69	3,648,158.99	37.82
物业出租及管理	394,081.46	10.24	358,877.58	5.03	320,046.84	3.32
其他业务成本	61,678.02	1.60	65,768.71	0.92	86,605.53	0.9
合计	3,847,782.16	100.00	7,137,344.90	100	9,646,756.35	100
主营业务毛利润	1,417,916.65	97.56	1,735,436.27	98.46	2,236,613.08	98.5
物业销售	508,411.13	34.98	891,402.03	50.58	1,493,533.58	65.77
其中：住宅	141,092.65	9.71	427,143.83	24.23	792,593.00	34.91
综合体	367,318.48	25.27	464,258.20	26.34	700,940.58	30.87
物业出租及管理	909,505.54	62.58	844,034.24	47.89	743,079.50	32.73
其他业务	35,464.04	2.44	27,077.14	1.54	34,058.36	1.5
毛利润合计/综合毛利润	1,453,380.69	100.00	1,762,513.41	100.00	2,270,671.43	100.00
主营业务净毛利率	27.25		19.71		18.96	
物业销售	13.03		11.72		13.91	
其中：住宅	7.16		9.76		12.41	
综合体	19.04		14.39		16.12	
物业出租及管理	69.77		70.17		69.9	
其他业务	36.51		29.16		28.23	
合计	27.42		19.80		19.05	

1、营业收入分析

公司营业收入主要由物业销售业务、物业出租及管理业务和其他业务构成。公司主营业务为房地产开发。公司主营业务突出，近三年主营业务收入占收入总额的比例均保持在 98%左右，主要以物业销售、物业出租及管理为主。2023-2025 年度，发行人主营业务收入分别为 11,796,763.90 万元、8,807,012.46 万元和 5,204,020.80 万元。其中，物业销售占营业收入的比重分别为 90.07%、85.44%和 73.58%，其他业务收入主要是合作项目管理费收入、设计咨询及酒店运营收入等。

报告期内发行人业绩波动主要受物业销售情况的影响。2023 年房地产物业销售实现结转收入较 2022 年减少 245,371.93 万元，减幅 2.34%；2024 年房地产物业销售实现结转收入较 2023 年减少 3,129,536.92 万元，减幅 29.16%。2024 年，公司房地产物业销售实现结转收入大幅减少主要是公司 2024 年已售项目交付量较少导致；2025 年房地产物业销售实现结转收入较 2024 年减少 3,703,666.84 万元，减幅 48.71%。报告期内物业销售情况连续下降，市场信心持续低迷，商品房整体成交规模持续萎缩，公司作为房企整体销售规模随行业趋势同步收缩，已售项目交付量下降。

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

最近三年公司销售项目结转情况

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
结转收入（亿元）	470.24	1,336.66	1,558.28
结转面积（万平方米）	697.15	1,388.85	1,711.34
结算均价（元/平方米）	6,745.18	9,624.22	9,105.61

发行人最近三个年度的房地产物业销售项目（全口径、含合联营项目）的结转收入分别为 1,558.28 亿元、1,336.66 亿元和 470.24 亿元，报告期内发行人结转收入持续下降主要系发行人对应的结转项目数量持续减少。

2、营业成本分析

随着公司营业收入的下滑与增长，营业成本也随之波动。最近三年，公司营业成本分别为 9,646,756.35 万元、7,137,344.90 万元和 3,847,782.16 万元，其

中房地产物业销售成本分别为 9,240,103.98 万元、6,712,698.61 万元和 3,392,022.68 万元，占营业成本比例分别为 95.78%、94.05%和 88.16%。

3、毛利率情况分析

最近三年，公司主营业务净毛利率分别为 18.96%、19.71%和 27.25%，其中房地产物业销售业务的毛利率分别为 13.91%、11.72%和 13.03%。公司近年来主营业务净毛利率持续上升，2025 年度大幅上升至 27.25%，主要系业务结构优化所致：公司主动调整经营策略，高毛利的物业出租及管理业务占比从 2023 年的 8.92%提升至 2025 年的 24.59%，该业务毛利率达 69.77%，有效对冲了物业销售业务的毛利波动，推动综合毛利率上行。

（四）发行人主要业务板块经营情况

发行人主营业务为房地产开发与销售。近三年，发行人房地产开发业务收入占收入总额的比例总体上均保持在 85%以上。

1、发行人房地产开发资质

截至 2025 年末，新城控股获得的主要房地产开发资质如下表所示：

截至 2025 年末发行人获得主要房地产开发资质情况

序号	公司名称	资质	有效期
1	天津市协连房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2028/8/19
2	新城控股集团股份有限公司	核定资质（一级）	2028/1/17
3	常州新城房产开发有限公司	资质证书（壹级）	2027/12/31
4	淮安融侨置业有限公司	核定资质（二级）	2027/10/16
5	重庆吾悦房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2026/12/25
6	北海亿博房地产开发有限公司	核定资质（三级）	2026/10/26
7	重庆东睿房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2026/12/16
8	吴江恒力地产有限公司	核定资质（二级）	2026/10/12
9	天津新城悦锦房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2028/9/8
10	天津新城悦达房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2028/9/1
11	天津新城悦荣房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2028/9/2
12	天津新城悦隆房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2028/9/10
13	天津市淀兴房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2029/1/21
14	上饶市新城吾悦房地产开发有限公司	核定资质（四级）	2026/7/17
15	台州新城万博房地产发展有限公司	核定资质（三级）	2027/7/12
16	随州新城悦博房地产开发有限公司	核定资质（四级）	2026/5/24

17	杭州新城创盛房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2026/10/28
18	天津新城亿恒房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2028/6/9
19	天津新城悦恒房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2028/9/1
20	天津新城悦弘房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2029/1/21
21	天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2028/9/11
22	宿迁力达置业有限公司	核定资质（二级）	2026/3/23
23	内江新城悦盛房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2028/11/21
24	安阳新城鸿麒房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2028/8/20
25	贵州新城鸿嘉房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2028/7/28
26	六盘水新城悦嘉房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2029/3/19
27	大冶新城恒悦房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2028/10/30
28	苏州丰盛房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2028/11/8
29	上饶鸿瑄房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2028/10/28
30	杭州新城骏宏恒锦房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2028/11/14
31	天津市新城万博房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2028/6/9
32	天津新城恒晟房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2028/6/13
33	南昌鸿宸房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2028/11/25
34	遵义新城亿博房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2028/11/17
35	仙桃恒隽房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2028/12/22
36	南昌县鸿慈房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2028/12/1
37	石家庄新城鸿泽房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2028/12/24
38	大同新城悦盛房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2028/9/4
39	永州新城恒悦房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2028/11/3
40	青岛万基阳光置业有限公司	核定资质（二级）	2028/9/19
41	天津鸿昇房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2029/1/16
42	西宁鸿悦房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2026/9/25
43	娄底新城恒烨房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2028/11/24
44	贵州新城鸿裕房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2028/10/28
45	青岛市丽洲置业有限公司	核定资质（二级）	2028/10/10
46	常德新城鸿隆房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2029/3/29
47	云浮新城鸿祥房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2028/12/4
48	唐山恒拓房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2029/1/15
49	武汉新城鸿瑞房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2028/11/5
50	惠州俊安实业有限公司	核定资质（二级）	2028/10/27
51	郑州鸿华置业有限公司	核定资质（二级）	2028/12/29
52	海丰县振业房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2028/12/28
53	鄂州新城鸿隆房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2028/12/1
54	成都兴青房地产开发有限公司	核定资质（二级）	2027/4/1

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

2、房地产开发业务情况

（1）房地产开发

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

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

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

新城控股的住宅地产开发业务经营模式以自主开发为主，2013 年底开始尝试进行合作开发，合作对象包括招商局蛇口工业区控股股份有限公司、保利地产（集团）股份有限公司等。公司与行业内知名企业合作开发房地产项目，是基于合作各方优势互补的前提。基于法律法规的规定以及平等、自愿原则，合作各方签署相关的合作开发协议，通过协议明确合作项目的法人治理、经营管理、资金投入以及收益分配等重大事项。整体而言，合作各方按照约定的股权比例行使表决权、委派项目公司董事会成员、承担资金投入并分配项目收益；项目开发过程中，由主操盘方委派项目公司总经理，其他合作方根据其专业优势分管其他业务，涉及融资方案、销售方案、目标成本方案等项目公司经营成果产生重大影响的事项的，一般由项目公司全体董事一致同意方可实施；若项目为公司并表项目，重大事项一般由公司进行决定。

新城控股的主要产品为各类商品房，包括中高层住宅、低密度的多层住宅与别墅等。

公司的产品以风格与客群目标两个维度划分，风格维度上包括“新中式”——樾系、“大都会”——隼系、“现代”——昱系三大产品系列，客群目标维度上包括基于年轻时尚人群需求的“乐居”、家庭品质升级需求的“圆梦”、颐养享受需求的“尊享”三大产品线。各维度的组合使公司的产品满足不同经济能力与购房需求的客户对不同风格的偏好，做到客户类型上的全面覆盖。公司提出了“让业主不仅拥有一套房，更拥有一种生活方式”的产品理念以及“品质空间，与人欢喜”的价值主张，并围绕以上产品理念和价值主张，推出了新一代高端产品系——品悦系。品悦系产品的价值体系包括两层内涵：品质空间，通过对业主生活和归家动线上的重要触点进行升级与精研，提升物理空间的舒适感与品质感；与人欢喜，则表达了公司对业主生活方式的理解与洞察，通过细致入微的细节，与业主分享生活的喜悦。秉承“品质空间，与人欢喜”的价值主张，公司锚定品质建筑、六有景观、悦享生活和科技住宅四大核心内容，营造新城“味道”。目前，新城控股的业务范围主要集中于常州、上海、南京、苏州、无锡等长三角区域，未来计划以长三角为核心，扩展至珠三角、环渤海和中西部全面发展的全国布局，并将重点布局供需关系较为均衡、对周边城市具有较强吸附力的省会城市。

（2）房地产经营

公司商业地产经营业务主要为商业综合体的运营管理，均为自主经营，以自持运营及对外租赁为主。在“有情怀、不复制、具规模”的指引下，截至 2025 年末，公司在全国 141 个城市布局 207 座吾悦广场，已开业在营数量达 178 座，开业面积达 1,649.07 万平方米，出租率达 97.86%。2025 年，吾悦广场客流总量达 20.01 亿人次，同比增长 13.31%；总销售额 970 亿元（不含车辆销售），同比增长 7.18%；截至报告期末，会员人数 5,497 万人，较 2024 年末增长 25.82%。行业美誉度方面，“吾悦”商业品牌的影响力进一步提升。吾悦广场打造的诸如吾悦菜场、吾悦儿童城、吾悦珠宝城、吾悦运动城等业态均属行业首创。

3、房地产业务经营状况

(1) 发行人报告期内房地产开发经营情况

2023 年至 2025 年度，新城控股房地产业务的主要经营数据如下表所示：

发行人 2023 年至 2025 年度房地产业务主要经营情况

报告期	2025 年	2024 年度	2023 年度
房地产物业销售收入（亿元）	390.04	760.41	1,073.36
占当期营业收入的比例（%）	73.58	85.44	90.07
房地产物业销售毛利率（%）	13.03	11.72	13.91
物业出租及管理收入（亿元）	130.36	120.29	106.31
占当期营业收入的比例（%）	24.52	13.52	8.92
物业出租及管理毛利率（%）	69.77	70.17	69.90
销售面积（万平方米）	253.58	538.82	968.78
销售金额（亿元）	192.70	401.71	759.83
竣工交付的子项目数量（个）	68	126	161
竣工面积（万平方米）	561.10	1,529.14	2,016.79
在建项目个数	150	160	220
在建面积（万平方米）	1,473.47	1,968.46	3,705.50
新开工面积（万平方米）	78.15	275.86	440.46
购地均价（元/平方米）	-	-	-
销售均价（元/平方米）	7,599	7,455	7,843

受房地产市场下行影响，报告期内发行人销售面积以及销售金额有所下降，近三年企业销售面积分别为 1,191.52 万平方米、968.78 万平方米和 538.82 万平方米，销售金额分别为 759.83 亿元、401.71 亿元和 192.70 亿元，报告期内呈现大幅下降的趋势，主要是由于报告期内全国商品房销售价格持续疲软，销售收缩明显所致。物业出租及管理方面，近三年发行人物业出租收入上涨平稳，物业出租及管理收入占营业收入份额逐年上升。项目建设方面，最近三年企业是在建项目、在建总面积和新开工面积均呈下降趋势。

(2) 分区域经营情况

最近三年公司房地产物业销售结算收入分地区构成情况如下：

2023 年房地产物业销售结算收入地区构成情况

单位：万元、%

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

*注：数据已核对无误，因四舍五入，分项比例合计不等于 100%

2024 年房地产物业销售结算收入地区构成情况

单位：万元、%

地区	金额	比例
江苏省	1,554,994.03	20.45
河南省	634,665.49	8.35
山东省	601,074.34	7.90
湖南省	575,070.27	7.56
广东省	562,855.56	7.40
天津市	549,937.15	7.23

地区	金额	比例
浙江省	453,769.23	5.97
湖北省	393,080.00	5.17
山西省	341,161.51	4.49
贵州省	266,202.80	3.50
云南省	246,121.98	3.24
河北省	245,820.04	3.23
陕西省	239,568.94	3.15
重庆市	199,959.05	2.63
安徽省	121,231.43	1.59
福建省	115,945.17	1.52
青海省	111,532.87	1.47
其他	391,110.77	5.14
合计	7,604,100.64	100.00

*注：数据已核对无误，因四舍五入，分项比例合计不等于 100%

2025 年房地产物业销售结算收入地区构成情况

单位：万元、%

地区	金额	比例
江苏省	1,041,391.00	26.70
天津市	434,852.31	11.15
湖北省	291,218.69	7.47
山东省	261,722.94	6.71
福建省	219,388.75	5.62
青海省	214,080.80	5.49
河北省	209,522.16	5.37
河南省	187,164.41	4.80
重庆市	166,635.38	4.27
湖南省	154,332.71	3.96
贵州省	131,718.40	3.38
广东省	113,773.02	2.92
浙江省	111,033.14	2.85
其他	363,600.06	9.32
合计	3,900,433.80	100.00

*注：数据已核对无误，因四舍五入，分项比例合计不等于 100%

发行人房地产物业销售项目主要位于江浙沪以及长三角地区，最近三年房地产物业销售结算收入中江苏省的销售结转收入占比均是最高。

2023 年，公司房地产物业销售主要分布于江苏省、浙江省和天津市，分别占销售结转收入总额的 23.99%、11.07%和 7.84%，合计约占总销售结转收入的 42.90%。

2024 年，公司房地产物业销售主要分布于江苏省、河南省和山东省，分别占销售结转收入总额的 20.45%、8.35%和 7.90%，合计约占总销售结转收入的 36.70%。

2025 年，公司房地产物业销售主要分布于江苏省、天津市和湖北省，分别占销售结转收入总额的 26.70%、11.15%和 7.47%，合计约占总销售结转收入的 45.32%。

4、发行人房地产开发项目情况

（1）竣工项目

报告期内，新城控股竣工项目情况如下表所示：

发行人报告期内竣工项目情况

单位：万元、平方米

序号	项目	所在城市	项目类别	持股比例	计划投资	占地面积	总建筑面积	可租售面积	截至 2025 年末项目累计签约面积	截至 2025 年末的去化率
截至 2025 年末竣工										
1	常州武进区新城路劲西岸云栖花园	常州市	住宅	28.16%	129,202	49,724	122,275	107,578	87,010	81%
2	常州新北区新城华宇云镜花苑	常州市	住宅	47.88%	334,447	74,134	219,687	196,263	188,531	96%
3	常州金坛区新城萃隼花园	常州市	住宅	57.46%	168,924	50,900	152,187	140,075	127,443	91%
4	常州市金坛区新城熙隼花园	常州市	住宅	57.46%	114,309	61,440	168,919	153,304	134,201	88%
5	泰州兴化吾悦广场项目	泰州市	综合体	99.01%	328,859	217,681	701,897	623,747	504,095	81%
6	泰州泰兴吾悦广场项目	泰州市	综合体	98.71%	251,467	172,616	531,054	462,220	316,854	69%
7	盐城大丰区新城悦隼名邸	盐城市	住宅	99.54%	207,587	153,226	366,880	339,302	309,714	91%
8	盐城高新区新城悦隼时代花园	盐城市	住宅	99.92%	111,899	95,586	229,433	219,231	213,634	97%
9	盐城高新区新城金樾府	盐城市	住宅	39.96%	133,704	77,818	256,209	223,040	212,781	95%
10	淮安淮阴区新城悦隼	淮安市	住宅	95.86%	209,446	130,455	542,814	459,711	456,211	99%
11	淮安淮阴区天瑞府	淮安市	住宅	25.31%	83,536	57,269	226,116	201,173	175,421	87%
12	无锡惠山区新城天一新著	无锡市	住宅	24.47%	283,228	103,846	361,558	332,016	326,278	98%
13	苏州太仓市新城花语景岸	苏州市	住宅	19.98%	115,212	41,329	115,429	101,276	94,489	93%
14	苏州吴江区新城玖誉湾	苏州市	住宅	29.97%	70,665	33,578	69,038	64,738	62,212	96%
15	苏州太仓市云萃景园	苏州市	住宅	79.87%	154,969	44,157	125,388	109,457	102,734	94%
16	苏州张家港市新城和樾花园	苏州市	住宅	79.92%	140,437	65,675	182,862	164,477	144,333	88%
17	苏州张家港市新城云悦时光花园	苏州市	住宅	59.87%	40,119	20,785	62,704	56,632	49,641	88%
18	苏州相城区新城雅樾澜庭	苏州市	住宅	48.67%	175,524	49,913	130,388	101,585	95,156	94%
19	苏州 MOC 芯城汇项目二部	苏州市	住宅	95.87%	53,479	12,941	73,629	61,361	61,361	100%
20	苏州 MOC 芯城汇项目十部	苏州市	住宅	95.87%	59,582	7,502	47,506	39,836	39,836	100%

序号	项目	所在城市	项目类别	持股比例	计划投资	占地面积	总建筑面积	可租售面积	截至 2025 年末项目累计签约面积	截至 2025 年末的去化率
21	南通通州区新城上悦城	南通市	住宅	24.98%	126,732	82,741	265,945	240,884	193,501	80%
22	南通如皋市新城云境雅苑	南通市	住宅	28.73%	154,848	60,885	178,292	156,865	151,708	97%
23	南通如皋市宸星雅苑	南通市	住宅	30.31%	84,509	31,017	95,388	85,855	67,578	79%
24	南通崇川区新城北纬 31 度	南通市	住宅	40.00%	225,030	65,064	191,909	184,160	157,808	86%
25	南通市如东县新城招商雍华府	南通市	住宅	29.81%	120,722	56,925	159,415	143,294	131,038	91%
26	上海青浦区新城璞樾门第	上海市	住宅	99.08%	96,297	26,654	65,875	48,373	48,373	100%
27	上海青浦区新城盛世	上海市	住宅	27.82%	88,360	25,324	80,956	73,858	58,606	79%
28	上海浦东新区新城西岸公园	上海市	住宅	50.67%	371,384	61,316	199,409	160,117	141,733	89%
29	上海松江区佘山望	上海市	住宅	29.81%	346,015	88,442	168,239	143,990	115,994	81%
30	扬州邗江区新城拾光樾	扬州市	住宅	95.12%	46,565	26,504	64,319	55,140	53,509	97%
31	镇江润州区新城江山樾	镇江市	住宅	23.97%	191,888	143,200	205,663	147,831	139,348	94%
32	镇江丁卯新区新城君和雅苑	镇江市	住宅	46.99%	66,360	31,372	99,971	88,638	85,192	96%
33	南京江宁区新城云漾滨江	南京市	住宅	95.88%	168,740	50,435	159,926	119,105	111,842	94%
34	南京江宁区新城上宸云际	南京市	住宅	25.32%	210,701	46,365	157,768	126,548	115,682	91%
35	南京江宁区新城铭著风华	南京市	住宅	13.50%	244,143	44,036	124,230	99,939	82,512	83%
36	南京江北新区新城水岸云际	南京市	住宅	76.71%	145,677	27,022	73,362	66,649	56,488	85%
37	镇江句容新城天悦府	镇江市	住宅	19.17%	94,847	53,873	144,471	110,479	110,005	100%
38	南京秦淮区新城翡丽铂湾	南京市	住宅	19.00%	293,731	27,022	94,193	74,149	66,354	89%
39	南京栖霞区新城云樾观山府	南京市	住宅	19.17%	459,931	70,029	202,075	160,973	141,902	88%
40	亳州谯城区新城亳州玺樾府	亳州市	住宅	48.09%	99,565	109,620	226,030	200,340	160,254	80%
41	滁州来安县新城艺境花园	滁州市	住宅	31.63%	115,548	60,189	170,519	149,525	130,859	88%
42	滁州天长吾悦广场项目	滁州市	综合体	99.59%	237,124	226,919	624,261	607,864	449,549	74%
43	铜陵铜官吾悦广场项目	铜陵市	综合体	99.01%	282,676	214,901	549,754	525,500	360,168	69%
44	徐州云龙区新城璞樾御珑湖（BC）	徐州市	住宅	48.91%	201,409	73,239	142,030	128,919	90,665	70%
45	徐州邳州市新城邳州熙悦府（75 号地块）	徐州市	住宅	23.97%	98,016	65,855	212,632	182,360	157,124	86%

序号	项目	所在城市	项目类别	持股比例	计划投资	占地面积	总建筑面积	可租售面积	截至 2025 年末项目累计签约面积	截至 2025 年末的去化率
46	嘉兴平湖市新城悦宸里	嘉兴市	住宅	16.56%	159,991	66,703	201,309	192,474	188,793	98%
47	嘉兴平湖市悦宸庭	嘉兴市	住宅	16.56%	45,202	18,000	57,377	54,265	48,564	89%
48	嘉兴海盐吾悦广场项目	嘉兴市	综合体	99.07%	222,885	114,546	442,485	436,307	239,544	55%
49	湖州南浔吾悦广场项目	湖州市	综合体	59.61%	341,530	198,524	673,562	660,299	439,690	67%
50	湖州吴兴吾悦广场项目	湖州市	综合体	80.20%	356,809	100,671	527,147	503,339	305,491	61%
51	台州温岭市云樾天境	台州市	住宅	39.58%	137,116	39,525	187,734	185,275	153,385	83%
52	温州市龙湾区凯迪新城博科园	温州市	住宅	42.55%	316,291	66,134	276,790	237,515	207,188	87%
53	温州未来社区项目	温州市	综合体	49.01%	474,809	76,485	372,653	294,086	268,839	91%
54	台州温岭市新城云樾东方	台州市	住宅	88.12%	253,816	104,530	316,109	302,305	189,751	63%
55	台州玉环市金麟府	台州市	住宅	39.03%	223,279	75,476	215,929	180,376	167,621	93%
56	台州温岭市云樾珑湾苑	台州市	住宅	48.78%	64,626	18,208	42,507	32,739	32,392	99%
57	温州洞头区新城瓯江湾	温州市	住宅	99.89%	358,358	128,546	437,609	423,575	386,319	91%
58	温岭市新城云樾玖溪	台州市	住宅	24.00%	170,960	46,829	109,671	107,696	87,543	81%
59	福州晋安区新城卓越榕域风华	福州市	住宅	67.30%	108,412	32,669	100,255	94,187	81,271	86%
60	绍兴越城区新城玖尚府	绍兴市	住宅	32.19%	99,144	39,207	133,964	132,459	117,863	89%
61	金华兰溪市新城香悦兰城	金华市	住宅	99.99%	127,097	69,998	196,898	194,169	171,011	88%
62	青岛城阳区新城红岛湾朗隼	青岛市	住宅	29.99%	136,705	101,408	237,893	235,432	233,447	99%
63	青岛高新区新城云樾晓院	青岛市	住宅	69.94%	263,107	161,742	389,110	385,239	369,773	96%
64	青岛平度市新城悦隼大都会二期	青岛市	住宅	79.93%	60,835	36,465	131,811	129,490	125,494	97%
65	日照莒县新城金樾府	日照市	住宅	67.03%	111,922	88,574	209,934	206,855	206,368	100%
66	日照东港区时代之光	日照市	住宅	99.91%	76,532	40,717	111,353	107,363	106,846	100%
67	济南历城区翡丽公馆	济南市	住宅	24.75%	314,552	70,657	203,288	201,394	173,837	86%
68	泰安岱岳区新城五岳首府	泰安市	住宅	49.51%	92,456	65,000	177,519	174,522	147,561	85%
69	长沙县新城朗隼	长沙市	住宅	59.26%	121,336	66,453	253,987	242,256	190,631	79%
70	长沙县新城汇隼风华	长沙市	住宅	98.59%	69,491	44,127	116,438	113,209	95,964	85%

序号	项目	所在城市	项目类别	持股比例	计划投资	占地面积	总建筑面积	可租售面积	截至 2025 年末项目累计签约面积	截至 2025 年末的去化率
71	株洲荷塘区新城樾府	株洲市	住宅	49.45%	178,506	84,520	255,679	251,088	222,108	88%
72	长沙岳麓区新城梅溪湖金茂湾	长沙市	住宅	49.45%	405,198	120,729	638,519	623,299	496,731	80%
73	长沙岳麓区新城梅溪华府	长沙市	住宅	39.52%	239,375	45,274	288,641	249,317	237,585	95%
74	武汉洪山区武汉新城阅璟台	武汉市	住宅	95.27%	423,084	102,366	499,309	466,498	371,507	80%
75	武汉东湖新技术开发区新城璞樾门第	武汉市	住宅	76.19%	422,977	171,524	554,950	537,018	464,245	86%
76	长沙宁乡吾悦广场项目	长沙市	综合体	99.53%	239,146	160,951	607,079	596,432	435,941	73%
77	宜昌西陵吾悦广场项目	宜昌市	综合体	98.70%	185,696	110,540	388,964	382,870	220,575	58%
78	孝感孝南区经济开发区碧桂园新城华府	孝感市	住宅	95.27%	137,681	76,299	266,990	251,901	233,061	93%
79	武汉江夏区新城金郡	武汉市	住宅	48.57%	40,131	51,104	74,245	71,471	49,380	69%
80	郑州管城区新城时光印象 5 号地（高层）	郑州市	住宅	90.39%	152,386	40,135	163,026	159,599	157,704	99%
81	郑州管城区新城时光印象 4 号地（洋房）	郑州市	住宅	90.39%	106,509	39,769	82,094	80,857	80,857	100%
82	郑州荥阳吾悦广场项目	郑州市	综合体	98.97%	138,441	72,352	277,439	266,657	105,162	39%
83	唐山路北区新城澜樾府	唐山市	住宅	97.56%	305,074	156,245	543,750	526,243	479,457	91%
84	唐山路南区新城瑞府	唐山市	住宅	50.49%	86,894	42,906	149,713	146,199	137,938	94%
85	保定莲池区新城金樾万象	保定市	住宅	49.00%	102,004	53,955	213,145	196,691	174,395	89%
86	北京石景山区新城五里春秋	北京市	住宅	21.00%	1,316,929	216,429	691,033	658,759	517,021	78%
87	沧州运河区新城玺樾春秋	沧州市	住宅	69.32%	136,036	78,353	169,454	168,288	146,217	87%
88	沧州新华区新城悦隼风华	沧州市	住宅	99.04%	169,259	97,407	331,741	305,419	267,718	88%
89	沧州新华区新城悦隼时代	沧州市	住宅	69.32%	74,167	41,618	142,362	133,603	117,630	88%
90	天津津南区新城和兴府	天津市	住宅	67.11%	130,675	40,119	189,239	172,013	140,075	81%
91	天津西青区精武镇地块	天津市	住宅	49.50%	142,458	67,941	131,149	118,573	109,470	92%
92	沧州运河吾悦广场项目	沧州市	综合体	80.20%	298,430	134,239	499,590	447,343	296,011	66%
93	天津武清区新城悦隼央著	天津市	住宅	97.45%	251,885	119,867	267,098	263,628	232,520	88%
94	天津武清区新城悦隼年华	天津市	住宅	96.18%	79,769	46,012	100,728	92,771	80,207	86%
95	天津武清区新城玺樾熙棠	天津市	住宅	59.44%	190,730	78,099	178,031	169,340	142,692	84%

序号	项目	所在城市	项目类别	持股比例	计划投资	占地面积	总建筑面积	可租售面积	截至 2025 年末项目累计签约面积	截至 2025 年末的去化率
96	天津宝坻区金地新城大境	天津市	住宅	49.51%	624,992	271,197	666,136	576,479	532,935	92%
97	天津北辰区新城樾风华	天津市	住宅	99.04%	359,366	237,504	589,730	572,720	502,121	88%
98	天津北辰区新城云樾玖璋	天津市	住宅	59.43%	106,448	36,971	87,747	86,428	64,403	75%
99	天津宝坻区新城万青时光里	天津市	住宅	99.82%	44,726	25,508	62,812	62,539	55,955	89%
100	天津北辰区新城悦隼风华	天津市	住宅	99.61%	88,860	69,359	147,414	146,875	135,481	92%
101	邯郸丛台区新城公园尚府	邯郸市	住宅	99.94%	101,559	59,907	194,239	172,051	156,661	91%
102	深圳新城燕澜和鸣	深圳市	住宅	96.04%	414,013	37,254	234,846	109,270	106,978	98%
103	惠州云昱花园	惠州市	住宅	76.19%	211,770	223,111	616,196	574,057	503,117	88%
104	北海银海吾悦广场项目	北海市	综合体	99.34%	270,448	159,878	524,203	460,916	317,129	69%
105	贵港港北吾悦广场项目	贵港市	综合体	99.06%	243,528	139,530	643,968	589,105	461,276	78%
106	南宁江南区新城锦樾府	南宁市	住宅	96.37%	82,455	35,308	131,124	115,960	111,369	96%
107	佛山南海区壹鸣花园	佛山市	住宅	95.67%	632,778	144,563	589,949	527,479	495,503	94%
108	佛山星盛花园	佛山市	住宅	48.67%	492,093	79,705	323,596	303,259	224,148	74%
109	江门新会区新城博富领会国际名苑	江门市	住宅	79.53%	132,608	51,279	174,423	165,580	131,269	79%
110	中山岚彩名苑	中山市	住宅	44.07%	102,145	77,214	254,060	224,946	186,007	83%
111	昆明安宁吾悦广场项目	昆明市	综合体	98.67%	340,020	166,901	887,259	773,183	640,549	83%
112	眉山仁寿县新城悦隼天府	眉山市	住宅	47.62%	116,943	69,859	186,776	178,763	168,481	94%
113	成都青白江区美的新城公园天下	成都市	住宅	28.57%	116,249	51,108	216,228	210,281	158,007	75%
114	成都青白江区新城悦隼盛世	成都市	住宅	99.00%	267,437	124,145	443,887	398,324	372,785	94%
115	成都温江区新城林屿溪	成都市	住宅	48.57%	46,224	15,058	53,492	47,503	39,641	83%
116	成都金牛区新城德商蓉御天骄	成都市	住宅	47.62%	83,593	21,788	74,149	60,003	51,576	86%
117	重庆沙坪坝区西著七里	重庆市	住宅	32.38%	147,189	74,503	259,514	251,169	207,344	83%
118	宝鸡高新吾悦广场项目	宝鸡市	综合体	99.05%	229,472	145,720	617,421	540,854	380,349	70%
119	包头东河吾悦广场项目	包头市	综合体	99.34%	271,571	223,357	652,952	571,048	381,699	67%
120	包头昆北项目	包头市	住宅	95.25%	76,213	48,476	139,846	129,664	120,604	93%

序号	项目	所在城市	项目类别	持股比例	计划投资	占地面积	总建筑面积	可租售面积	截至 2025 年末项目累计签约面积	截至 2025 年末的去化率
121	包头昆区吾悦广场项目	包头市	综合体	99.34%	230,836	169,491	581,692	577,695	361,059	62%
122	兰州安宁吾悦广场项目	兰州市	综合体	99.22%	266,999	83,178	422,130	421,328	223,799	53%
小计					24,498,649	10,251,343	32,945,694	30,248,559	24,821,365	
截至 2024 年末竣工										
123	常州武进区新城路劲西岸云栖花园	常州市	住宅	28.16%	131,111	49,724	122,275	107,578	66,334	62%
124	常州武进区新城和昱云璟苑	常州市	住宅	97.08%	64,929	58,792	137,869	120,851	120,761	100%
125	常州天宁区新城门第境院	常州市	住宅	47.13%	210,030	77,263	227,418	200,883	198,439	99%
126	常州新北区新城华宇云镜花苑	常州市	住宅	47.88%	334,447	74,134	219,687	196,263	183,803	94%
127	常州金坛区新城萃隼花园	常州市	住宅	57.46%	168,924	50,900	152,187	140,075	125,335	89%
128	常州市金坛区新城熙隼花园	常州市	住宅	57.46%	115,024	61,440	168,919	153,304	132,541	86%
129	泰州兴化项目	泰州市	综合体	99.01%	329,999	217,681	701,897	623,747	504,095	100%
130	泰州泰兴项目	泰州市	综合体	98.71%	251,550	172,616	531,054	462,220	316,854	91%
131	盐城大丰区新城悦隼名邸	盐城市	住宅	99.49%	207,587	153,226	366,880	339,302	307,968	91%
132	盐城高新区新城悦隼时代花园	盐城市	住宅	99.90%	111,899	95,586	229,433	219,231	212,936	97%
133	盐城高新区新城金樾府	盐城市	住宅	39.96%	133,453	77,818	256,209	224,503	203,455	91%
134	淮安淮阴区新城悦隼	淮安市	住宅	95.86%	209,464	130,455	542,814	459,711	455,736	99%
135	淮安淮阴区天瑞府	淮安市	住宅	25.31%	84,441	57,269	226,116	201,173	174,030	87%
136	无锡惠山区新城天一新著	无锡市	住宅	24.47%	283,228	103,846	361,558	332,016	326,278	98%
137	苏州太仓市新城花语景岸	苏州市	住宅	19.98%	111,501	41,329	115,429	101,276	91,671	91%
138	苏州吴江区新城玖誉湾	苏州市	住宅	29.97%	70,665	33,578	69,038	64,738	62,212	96%
139	苏州太仓市云萃景园项目	苏州市	住宅	79.87%	155,375	44,157	125,388	109,457	97,186	89%
140	苏州张家港市新城和樾花园	苏州市	住宅	79.92%	140,624	65,675	182,862	164,477	143,812	87%
141	苏州张家港市新城云悦时光花园	苏州市	住宅	59.82%	40,140	20,785	62,704	56,632	44,647	79%
142	苏州相城区新城雅樾澜庭	苏州市	住宅	48.67%	177,060	49,913	130,388	101,585	94,549	93%
143	苏州 MOC 芯城汇项目二部	苏州市	住宅	95.87%	43,009	12,941	73,629	61,361	61,361	100%

序号	项目	所在城市	项目类别	持股比例	计划投资	占地面积	总建筑面积	可租售面积	截至 2025 年末项目累计签约面积	截至 2025 年末的去化率
144	苏州 MOC 芯城汇项目五部	苏州市	住宅	95.87%	127,530	30,758	158,969	130,427	130,080	100%
145	苏州 MOC 芯城汇项目十部	苏州市	住宅	95.87%	59,850	7,502	47,506	39,836	39,836	100%
146	南通通州区新城上悦城	南通市	住宅	24.98%	126,732	82,741	265,945	240,884	193,501	80%
147	南通如皋市新城云境雅苑	南通市	住宅	28.73%	154,848	60,885	178,292	156,865	150,985	96%
148	南通如皋市宸星雅苑	南通市	住宅	30.31%	85,936	31,017	95,388	85,855	67,310	78%
149	南通崇川区新城北纬 31 度	南通市	住宅	40.00%	225,240	65,064	191,909	184,160	154,559	84%
150	南通市如东县新城招商雍华府	南通市	住宅	29.81%	120,715	56,925	158,008	143,294	130,482	91%
151	上海青浦区新城璞樾门第	上海市	住宅	99.08%	96,297	26,654	65,875	48,373	48,373	100%
152	上海青浦区新城盛世	上海市	住宅	27.82%	88,360	25,324	80,956	73,858	58,606	79%
153	上海浦东新区新城西岸公园	上海市	住宅	50.67%	371,384	61,316	199,409	160,117	141,733	89%
154	上海松江区佘山望	上海市	住宅	29.81%	345,403	88,442	168,561	145,544	109,229	75%
155	扬州邗江区新城拾光樾	扬州市	住宅	95.12%	46,305	26,504	64,319	55,140	54,558	99%
156	镇江润州区新城江山樾	镇江市	住宅	23.97%	191,888	143,200	205,663	147,831	139,348	94%
157	镇江丁卯新区新城君和雅苑	镇江市	住宅	37.59%	66,898	31,372	99,971	88,638	84,859	96%
158	宿迁经开区新城十里金樾	宿迁市	住宅	95.62%	144,755	82,935	298,609	276,525	272,249	98%
159	南京江宁区新城云漾滨江	南京市	住宅	95.88%	169,013	50,435	159,926	119,133	109,989	92%
160	南京江宁区新城上宸云际	南京市	住宅	25.32%	210,674	46,365	157,768	126,548	115,529	91%
161	南京江宁区新城铭著风华	南京市	住宅	13.50%	244,645	44,036	124,230	111,257	74,564	67%
162	南京江北新区新城水岸云际	南京市	住宅	39.12%	146,375	27,022	73,362	66,649	55,037	83%
163	镇江句容新城天悦府	镇江市	住宅	19.17%	94,847	53,873	144,471	110,479	109,930	100%
164	南京栖霞区新城云樾观山府	南京市	住宅	19.17%	459,853	70,029	202,075	160,973	140,573	87%
165	亳州谯城区新城亳州玺樾府	亳州市	住宅	48.09%	99,682	109,620	226,030	200,340	155,652	78%
166	滁州来安县新城艺境花园	滁州市	住宅	31.63%	115,548	60,189	170,519	149,525	129,981	87%
167	滁州天长项目	滁州市	综合体	99.56%	236,923	226,919	624,261	607,864	449,627	92%
168	铜陵铜官项目	铜陵市	综合体	99.01%	287,224	214,901	549,754	525,500	358,743	93%

序号	项目	所在城市	项目类别	持股比例	计划投资	占地面积	总建筑面积	可租售面积	截至 2025 年末项目累计签约面积	截至 2025 年末的去化率
169	徐州邳州市新城邳州熙悦府	徐州市	住宅	23.97%	98,023	65,855	212,632	182,360	157,376	86%
170	嘉兴平湖市新城悦宸里	嘉兴市	住宅	16.56%	159,991	66,703	201,309	192,474	188,717	98%
171	嘉兴平湖市悦宸庭	嘉兴市	住宅	16.56%	45,202	18,000	57,377	54,265	48,952	90%
172	嘉兴海盐项目	嘉兴市	综合体	99.04%	223,142	114,546	442,485	436,352	239,657	85%
173	湖州南浔项目	湖州市	综合体	59.61%	341,703	198,524	673,562	660,299	433,016	86%
174	湖州吴兴项目	湖州市	综合体	80.20%	357,399	100,671	527,147	503,339	305,491	86%
175	九江濂溪区新城悦隼中央公园	九江市	住宅	59.41%	133,529	87,200	255,248	202,664	194,812	96%
176	台州温岭市云樾天境小区	台州市	住宅	39.58%	137,089	39,525	187,734	185,275	141,282	76%
177	温州市龙湾区凯迪新城博科园	温州市	住宅	42.55%	322,137	66,134	276,790	237,515	189,407	80%
178	温州未来社区项目	温州市	综合体	49.01%	474,998	76,485	372,653	294,086	265,628	90%
179	台州温岭市新城云樾东方	台州市	住宅	55.09%	254,274	104,530	316,109	302,305	171,407	57%
180	台州玉环市金麟府	台州市	住宅	39.03%	223,106	75,476	215,929	180,376	166,481	92%
181	台州温岭市云樾珑湾苑	台州市	住宅	48.78%	64,564	18,208	42,507	32,739	31,521	96%
182	温州洞头区新城瓯江湾	温州市	住宅	91.82%	359,291	128,546	437,609	423,575	372,497	88%
183	温岭市新城云樾玖溪	台州市	住宅	24.00%	170,951	46,829	109,671	107,696	81,085	75%
184	福州晋安区新城卓越榕域风华	福州市	住宅	67.30%	109,261	32,669	99,651	93,583	80,678	86%
185	绍兴越城区新城玖尚府	绍兴市	住宅	32.19%	101,447	39,207	133,964	132,459	113,624	86%
186	金华兰溪市新城香悦兰城	金华市	住宅	99.99%	124,915	69,998	196,898	194,169	168,602	87%
187	青岛城阳区新城红岛湾朗隼	青岛市	住宅	29.99%	137,717	101,408	237,893	235,432	233,355	99%
188	青岛高新区新城云樾晓院	青岛市	住宅	69.94%	262,117	161,742	389,110	385,239	354,359	92%
189	青岛平度市新城悦隼大都会二期	青岛市	住宅	79.93%	60,911	36,465	131,811	129,490	125,204	97%
190	日照莒县新城金樾府	日照市	住宅	67.03%	111,922	88,574	209,934	206,855	206,368	100%
191	日照东港区时代之光	日照市	住宅	99.91%	76,532	40,717	111,353	107,363	105,681	98%
192	济南历城区翡丽公馆	济南市	住宅	24.75%	314,552	70,657	203,288	201,394	173,837	86%
193	泰安岱岳区新城五岳首府	泰安市	住宅	49.51%	91,988	65,000	177,519	174,522	147,169	84%

序号	项目	所在城市	项目类别	持股比例	计划投资	占地面积	总建筑面积	可租售面积	截至 2025 年末项目累计签约面积	截至 2025 年末的去化率
194	长沙县新城朗隽	长沙市	住宅	30.26%	121,182	66,453	222,402	217,011	173,613	80%
195	长沙县新城汇隽风华	长沙市	住宅	98.89%	69,491	44,127	116,438	113,209	95,474	84%
196	株洲荷塘区新城樾府	株洲市	住宅	49.45%	178,506	84,520	255,679	251,088	219,828	88%
197	长沙岳麓区新城梅溪湖金茂湾	长沙市	住宅	49.45%	405,198	120,729	638,519	623,299	496,713	80%
198	长沙岳麓区新城梅溪湖玺悦	长沙市	住宅	39.52%	175,110	51,270	194,317	169,359	169,317	100%
199	长沙岳麓区新城梅溪华府	长沙市	住宅	39.52%	233,141	45,274	288,641	249,317	237,067	95%
200	武汉洪山区新城阅璟台	武汉市	住宅	95.24%	423,014	102,366	499,309	466,498	369,527	79%
201	武汉东湖高新技术开发区新城璞樾门第	武汉市	住宅	76.19%	422,971	171,524	554,950	537,018	459,427	86%
202	长沙宁乡项目	长沙市	综合体	99.53%	247,351	160,951	607,079	596,432	435,568	99%
203	宜昌西陵项目	宜昌市	综合体	98.67%	187,313	110,540	388,964	382,870	219,745	95%
204	孝感孝南区经济开发区碧桂园新城华府	孝感市	住宅	95.24%	137,638	76,299	266,990	251,901	232,369	92%
205	武汉江夏区新城金郡	武汉市	住宅	48.57%	40,055	51,104	74,245	71,471	49,308	69%
206	郑州管城区新城时光印象 5 号地	郑州市	住宅	90.39%	152,700	40,135	163,026	159,614	138,522	87%
207	郑州管城区新城时光印象 4 号地	郑州市	住宅	90.39%	106,588	39,769	82,094	80,857	80,801	51%
208	郑州荥阳项目	郑州市	综合体	98.97%	143,906	72,352	277,439	266,657	104,968	100%
209	唐山路北区新城澜樾府	唐山市	住宅	97.56%	305,501	156,245	543,750	526,243	476,134	90%
210	唐山路南区新城瑞府	唐山市	住宅	50.49%	86,896	42,906	149,713	146,199	137,699	94%
211	保定莲池区新城金樾万象	保定市	住宅	49.00%	103,706	53,955	213,145	196,691	173,217	88%
212	北京石景山区新城五里春秋	北京市	住宅	21.00%	1,316,929	216,429	691,679	659,241	499,500	76%
213	沧州运河区新城玺樾春秋	沧州市	住宅	55.44%	135,860	78,353	169,454	168,288	137,084	81%
214	沧州新华区新城悦隽风华	沧州市	住宅	99.01%	170,130	97,407	330,260	315,846	266,706	84%
215	沧州新华区新城悦隽时代	沧州市	住宅	69.29%	74,166	41,618	142,362	133,603	117,561	88%
216	天津津南区新城和兴府	天津市	住宅	67.11%	108,921	40,119	189,239	172,013	139,546	81%
217	天津西青区精武镇地块	天津市	住宅	49.50%	144,200	67,941	131,149	118,573	108,542	92%
218	沧州运河项目	沧州市	综合体	80.20%	301,392	134,239	499,590	453,343	295,038	95%

序号	项目	所在城市	项目类别	持股比例	计划投资	占地面积	总建筑面积	可租售面积	截至 2025 年末项目累计签约面积	截至 2025 年末的去化率
219	天津武清区新城悦隼央著	天津市	住宅	97.42%	247,654	119,867	267,098	263,628	225,988	86%
220	天津武清区新城玺樾熙棠	天津市	住宅	59.41%	193,226	78,099	178,031	169,340	142,351	84%
221	天津宝坻区金地新城大境	天津市	住宅	49.51%	625,033	271,197	666,136	576,479	531,409	92%
222	天津北辰区新城樾风华	天津市	住宅	79.21%	363,980	237,504	589,730	572,720	450,766	79%
223	天津北辰区新城悦隼风华悦城	天津市	住宅	50.49%	112,566	87,229	196,744	167,359	113,814	68%
224	天津宝坻区新城泊阅	天津市	住宅	54.46%	76,131	42,417	104,830	85,642	79,146	92%
225	天津北辰区新城云樾玖璋	天津市	住宅	59.41%	106,771	36,971	87,742	86,428	62,726	73%
226	天津宝坻区新城万青时光里	天津市	住宅	99.77%	44,736	25,508	62,812	62,539	53,371	85%
227	天津北辰区新城悦隼风华	天津市	住宅	99.61%	88,853	69,359	147,414	146,875	135,740	92%
228	东莞石碣镇新城云樾花园	东莞市	住宅	71.43%	70,773	28,857	85,127	78,576	63,204	95%
229	深圳新城燕澜和鸣	深圳市	住宅	96.04%	414,594	37,254	234,846	109,270	106,145	97%
230	惠州云昱花园	惠州市	住宅	76.19%	212,737	223,111	616,196	574,057	501,622	87%
231	北海银海项目	北海市	综合体	96.02%	272,754	159,878	524,203	460,916	304,129	90%
232	贵港港北项目	贵港市	综合体	99.06%	246,511	139,530	643,967	589,104	456,025	98%
233	南宁江南区新城锦樾府	南宁市	住宅	96.37%	83,015	35,308	131,124	115,960	104,212	90%
234	佛山南海区壹鸣花园	佛山市	住宅	95.67%	634,315	144,563	589,682	527,454	495,503	94%
235	佛山星盛花园	佛山市	住宅	24.85%	492,057	79,705	323,596	303,259	201,056	66%
236	中山岚彩名苑	中山市	住宅	44.07%	102,548	77,214	254,060	224,946	181,724	81%
237	昆明安宁项目	昆明市	综合体	98.67%	346,343	166,901	887,259	771,720	636,096	97%
238	昭通昭阳项目	昭通市	综合体	80.20%	323,106	206,779	816,561	751,310	620,870	99%
239	眉山仁寿县新城悦隼天府	眉山市	住宅	47.62%	116,943	69,859	186,776	178,763	168,481	100%
240	成都青白江区美的新城公园天下	成都市	住宅	28.57%	116,249	51,108	216,228	210,281	158,007	78%
241	成都温江区新城林屿溪	成都市	住宅	48.57%	46,301	15,058	53,492	47,503	37,914	80%
242	成都金牛区新城德商蓉御天骄	成都市	住宅	47.62%	83,593	21,788	74,149	60,003	49,136	82%
243	成都新津区新城金樾府二三期	成都市	住宅	76.19%	77,677	68,227	154,429	140,328	121,805	87%

序号	项目	所在城市	项目类别	持股比例	计划投资	占地面积	总建筑面积	可租售面积	截至 2025 年末项目累计签约面积	截至 2025 年末的去化率
244	重庆沙坪坝区西著七里	重庆市	住宅	32.38%	147,189	74,503	259,514	251,169	207,247	83%
245	西安临潼区新城玺樾骊府	西安市	住宅	99.76%	141,392	93,025	215,841	172,266	170,586	99%
246	宝鸡高新项目	宝鸡市	综合体	99.05%	231,881	145,720	617,421	540,854	379,873	95%
247	延安宝塔项目	延安市	综合体	99.04%	260,098	236,370	515,761	485,834	344,340	100%
248	包头东河项目	包头市	综合体	99.34%	273,683	223,357	652,155	570,251	381,933	94%
249	包头昆北项目	包头市	住宅	99.66%	76,679	48,476	139,846	129,664	116,317	90%
250	包头昆区项目	包头市	综合体	99.34%	241,443	169,491	581,692	577,695	360,943	85%
251	兰州安宁项目	兰州市	综合体	99.22%	271,617	83,178	422,130	421,328	219,527	97%
小计					25,382,459	11,020,861	35,122,738	32,201,986	26,110,822	
截至 2023 年末竣工										
252	常州武进区新城华宇悦翠九隼花园	常州市	住宅	47.88%	356,705	111,718	324,002	291,754	284,340	97%
253	常州武进区新城沁湖春秋花园	常州市	住宅	28.73%	78,172	42,605	95,364	81,715	75,335	92%
254	常州新北区新城汇隼花园	常州市	住宅	95.76%	119,923	60,515	173,595	157,034	157,034	100%
255	常州天宁区新城荣盛云翌花园	常州市	住宅	47.38%	250,928	46,057	144,217	129,509	123,618	95%
256	常州金坛区新城逸隼花园	常州市	住宅	57.46%	113,047	55,669	167,287	153,916	138,135	90%
257	淮安涟水县新城悦隼学府	淮安市	住宅	97.41%	81,618	92,112	212,126	183,858	183,966	100%
258	无锡锡山区新城文晖铭苑	无锡市	住宅	95.76%	285,474	75,699	204,841	181,834	181,834	100%
259	苏州工业园区新城辉映时代花园	苏州市	住宅	29.96%	268,014	58,082	170,365	145,017	136,864	94%
260	苏州工业园区嘉樾时代花园	苏州市	住宅	50.95%	154,761	31,768	94,030	81,169	81,169	100%
261	苏州昆山市新城翡丽兰亭	苏州市	住宅	50.66%	180,745	57,334	179,523	163,348	162,953	100%
262	苏州张家港市新城棠颂云著花园	苏州市	住宅	29.97%	171,582	76,416	210,090	184,989	159,372	86%
263	南通海门市新城江海都会	南通市	住宅	24.98%	247,903	107,183	252,645	204,633	197,064	96%
264	南通如皋市新城光启花苑	南通市	住宅	32.78%	178,577	76,482	241,612	215,871	208,802	97%
265	南通市如东县新城招商雍华府项目	南通市	住宅	29.81%	120,723	56,925	158,008	143,294	130,482	91%
266	上海静安区新城静安映	上海市	住宅	34.77%	393,690	26,190	94,896	86,901	65,255	87%

序号	项目	所在城市	项目类别	持股比例	计划投资	占地面积	总建筑面积	可租售面积	截至 2025 年末项目累计签约面积	截至 2025 年末的去化率
267	上海闵行区新城千禧公园	上海市	住宅	82.70%	192,888	39,755	117,611	103,690	85,926	97%
268	嘉兴嘉善县新城翡翠风华城	嘉兴市	住宅	48.36%	154,150	52,385	171,350	155,735	155,345	100%
269	嘉兴嘉善县新城云尚风华城	嘉兴市	住宅	29.80%	78,082	29,791	93,835	83,623	83,588	100%
270	扬州邗江区新城运河上宸	扬州市	住宅	38.36%	132,243	83,239	194,230	162,044	149,802	92%
271	扬州宝应项目	扬州市	综合体	80.20%	287,019	185,303	575,447	506,024	336,631	86%
272	宿迁宿城区新城玺樾府	宿迁市	住宅	56.58%	203,144	127,527	426,175	373,532	338,028	90%
273	宿迁泗阳县新城时光印象	宿迁市	住宅	76.38%	63,697	61,218	160,597	140,002	133,542	97%
274	南京浦口区新城金樾府	南京市	住宅	95.88%	264,136	51,750	158,243	121,479	121,362	100%
275	蚌埠龙子湖区新城怡康时光印象	蚌埠市	住宅	48.17%	74,354	49,547	133,089	121,653	104,410	86%
276	合肥滨湖区新城云境	合肥市	住宅	95.78%	174,109	63,341	178,918	152,697	139,531	91%
277	芜湖弋江区新城大都会	芜湖市	住宅	95.79%	138,782	62,643	168,081	151,086	146,129	97%
278	阜阳颍州区新城京师国府	阜阳市	住宅	49.98%	275,310	242,913	659,634	491,088	417,231	85%
279	阜阳颍州区新城大都会	阜阳市	住宅	95.76%	97,702	57,136	157,881	146,801	133,378	91%
280	滁州南谯项目	滁州市	综合体	99.53%	255,026	219,782	619,041	565,339	439,979	100%
281	徐州鼓楼区新城玖珑湖	徐州市	住宅	94.46%	206,897	74,449	219,710	197,480	195,930	99%
282	徐州鼓楼区新城鼓楼映樾	徐州市	住宅	95.10%	112,256	54,171	123,399	110,208	109,193	99%
283	徐州邳州市新城邳州熙悦府（74 号地块）	徐州市	住宅	23.97%	89,836	65,069	208,578	186,951	163,102	87%
284	南昌经开区新城悦隼时代	南昌市	住宅	99.11%	47,699	27,441	64,848	64,148	63,968	100%
285	温州龙湾项目	温州市	综合体	49.51%	895,873	157,469	752,371	630,872	403,628	98%
286	台州温岭市新城云樾观岭	台州市	住宅	32.60%	377,920	114,369	377,808	344,312	338,666	98%
287	台州椒江区新城云樾风华	台州市	住宅	64.27%	126,662	41,844	130,657	128,833	119,159	92%
288	杭州萧山区新城世宸名府	杭州市	住宅	25.01%	252,300	30,739	135,453	127,388	108,530	85%
289	杭州临平区新城香悦和鸣府	杭州市	住宅	69.99%	299,380	57,135	186,281	184,208	173,911	94%
290	金华建德市新城严州誉境府	杭州市	住宅	29.96%	80,213	34,600	94,427	93,051	66,699	72%
291	青岛城阳区新城红岛湾·盛昱	青岛市	住宅	29.99%	153,812	71,735	255,940	253,630	250,859	99%

序号	项目	所在城市	项目类别	持股比例	计划投资	占地面积	总建筑面积	可租售面积	截至 2025 年末项目累计签约面积	截至 2025 年末的去化率
292	青岛城阳区新城红岛湾·朗隽	青岛市	住宅	29.99%	139,137	101,408	237,893	235,432	233,355	99%
293	济南槐荫区新城时光印象	济南市	住宅	99.01%	66,141	12,449	46,484	42,054	41,680	99%
294	聊城阳谷县新城金樾府	聊城市	住宅	99.09%	104,673	76,166	226,171	222,333	207,835	93%
295	东营开发区新城悦隽时代	东营市	住宅	64.95%	49,923	62,647	96,386	95,470	95,470	100%
296	长沙长沙县新城悦隽	长沙市	住宅	88.70%	128,102	58,652	237,861	213,061	212,918	100%
297	长沙长沙县新城汇隽风华	长沙市	住宅	98.89%	70,274	44,127	116,438	113,209	95,474	84%
298	武汉洪山区武汉新城阅璟台	武汉市	住宅	95.24%	422,415	102,366	499,309	466,498	369,527	79%
299	武汉东湖高新技术开发区武汉新城·璞樾门第	武汉市	住宅	76.19%	425,482	171,524	554,950	537,018	459,427	86%
300	黄石下陆区黄石新城朗隽	黄石市	住宅	98.63%	118,043	65,623	248,983	240,244	221,909	94%
301	孝感高新技术开发区孝感新城·璟悦府	孝感市	住宅	95.23%	136,572	76,041	280,495	260,664	259,552	100%
302	孝感孝南区经济开发区孝感碧桂园新城华府	孝感市	住宅	95.24%	137,638	76,299	266,990	251,833	232,369	92%
303	荆州沙市区荆州碧桂园新城楚天府	荆州市	住宅	31.43%	101,640	56,413	223,509	212,957	176,289	83%
304	武汉江夏区武汉新城·金郡	武汉市	住宅	48.57%	40,002	51,104	74,245	71,471	49,308	69%
305	郑州新郑市新城悦隽公馆	郑州市	住宅	95.58%	56,477	39,477	127,360	126,116	111,700	89%
306	郑州巩义市新城玺樾门第	郑州市	住宅	77.14%	95,383	69,629	194,633	175,727	172,747	98%
307	郑州巩义市新城西岸公园	郑州市	住宅	77.14%	68,977	50,086	135,312	131,332	126,494	96%
308	郑州巩义市新城玺樾兰庭	郑州市	住宅	95.59%	55,334	32,961	93,036	90,145	88,704	98%
309	郑州巩义市新城玺樾华庭	郑州市	住宅	95.59%	50,522	36,022	92,630	87,940	87,791	100%
310	北京石景山区新城首创禧悦学府	北京市	住宅	51.00%	628,554	48,464	197,674	189,505	182,299	96%
311	北京大兴区新城熙红印	北京市	住宅	100.00%	344,058	35,978	120,914	110,988	101,760	99%
312	天津滨海新区新城旭辉悦隽都会	天津市	住宅	49.51%	74,348	36,042	110,729	109,560	100,595	92%
313	天津滨海新区新城金樾府	天津市	住宅	99.55%	80,306	42,514	91,730	88,293	85,149	96%
314	天津武清区新城湖畔风华	天津市	住宅	50.49%	64,158	53,367	91,944	88,592	65,261	74%

序号	项目	所在城市	项目类别	持股比例	计划投资	占地面积	总建筑面积	可租售面积	截至 2025 年末项目累计签约面积	截至 2025 年末的去化率
315	天津宝坻区新城悦隼首府	天津市	住宅	54.45%	160,312	86,603	207,515	177,124	173,189	98%
316	天津宁河区新城旭辉光明路 8 号	天津市	住宅	49.51%	52,018	28,664	79,238	77,503	74,384	96%
317	天津武清区新城悦隼学府	天津市	住宅	59.41%	31,959	19,485	39,078	38,519	30,494	79%
318	明昱花园	惠州市	住宅	53.33%	87,072	100,136	244,743	221,090	182,833	83%
319	南宁青秀区新城悦隼江山	南宁市	住宅	80.65%	91,141	42,116	129,370	117,990	117,677	100%
320	肇庆四会项目	肇庆市	综合体	80.20%	268,223	138,886	590,763	558,678	415,359	99%
321	肇庆鼎湖樾山公馆建设项目	肇庆市	住宅	77.14%	74,756	34,001	122,013	114,184	114,184	100%
322	成都邛崃市新城金樾世家	成都市	住宅	77.14%	83,760	60,440	160,498	142,536	138,577	97%
323	德阳旌阳项目	德阳市	综合体	99.01%	202,239	144,300	525,162	514,952	368,154	96%
324	贵阳云岩区新城玺樾台	贵阳市	住宅	99.53%	169,311	64,870	229,141	205,504	195,647	95%
325	遵义红花岗区新城金樾和山	遵义市	住宅	99.74%	105,997	74,031	260,743	247,400	202,837	82%
326	贵阳清镇项目	贵阳市	综合体	89.11%	188,108	133,310	535,573	510,000	386,747	99%
327	西安新城首府	西安市	住宅	99.69%	192,778	36,710	171,066	161,334	154,322	96%
小计					13,201,184	5,393,014	16,746,781	15,247,971	13,396,766	
合计					63,082,292	26,665,218	84,815,213	77,698,516	64,328,953	

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

为获取更多优质土地，尽可能避开土地招拍挂市场激烈的价格竞争，公司也会采取在二级市场上通过收购股权的方式获取土地使用权。对于目标项目，公司首先会聘请审计机构开展尽职调查，在此基础上对项目进行投资测算，综合考虑项目的预期内部收益率、净利率、资金回笼情况、开盘周期、地理区位、与公司战略的协同效应等因素，最终确定是否收购该项目以及该项目的收购对价。公司收购项目公司股权时，按照非同一控制下企业合并处理，收购完成后，该项目公司报表纳入公司合并报表范围。

（2）发行人房地产项目租赁情况

发行人经营租赁项目的租金主要来自于向商铺收取的预收型租金款，于每季度初收取。随着发行人在商业项目上运营能力的提升，以及吾悦广场基数的增长，租金收入逐年增长。2025 年发行人的房地产项目租赁情况如下表所示：

发行人 2025 年项目租赁情况

省份	出租物业数量	经营业态	总建筑面积 (平方米)	可供出租面积 (平方米)	出租率	年度租金收入 (万元)
江苏	44	商铺及购物中心	4,139,925	2,418,532	97.76%	354,240.24
浙江	18	商铺及购物中心	1,618,168	974,422	97.99%	160,533.38
安徽	14	商铺及购物中心	1,258,300	758,458	98.03%	93,703.01
陕西	7	商铺及购物中心	659,454	385,265	99.08%	69,668.97
山东	16	商铺及购物中心	1,473,979	846,781	96.88%	83,542.45
湖南	6	商铺及购物中心	502,482	302,352	94.79%	39,418.31
广西	5	商铺及购物中心	455,455	274,606	98.76%	29,456.69
云南	6	商铺及购物中心	571,450	345,669	98.76%	37,154.40
湖北	8	商铺及购物中心	732,139	447,972	99.49%	61,386.90
江西	4	商铺及购物中心	355,429	219,343	96.71%	27,093.50
四川	6	商铺及购物中心	529,525	331,697	98.23%	34,019.35
吉林	2	商铺及购物中心	254,609	143,775	99.20%	20,582.59
海南	1	商铺及购物中心	111,582	60,171	97.47%	15,425.63
天津	4	商铺及购物中心	306,382	192,919	98.31%	27,769.95
河北	2	商铺及购物中心	209,880	117,421	99.22%	19,736.43
上海	3	商铺及购物中心、 办公楼	156,575	110,715	94.63%	18,463.58
贵州	2	商铺及购物中心	175,541	111,214	99.68%	13,551.39
青海	2	商铺及购物中心	196,568	123,759	100.00%	20,607.67
内蒙古	2	商铺及购物中心	190,313	109,548	97.99%	9,025.99
福建	3	商铺及购物中心	261,872	155,394	99.79%	20,285.07

辽宁	3	商铺及购物中心	299,107	155,755	99.05%	17,543.99
河南	6	商铺及购物中心	534,195	316,271	99.96%	32,411.89
宁夏	1	商铺及购物中心	100,225	59,475	97.28%	8,011.57
重庆	5	商铺及购物中心	503,520	300,907	91.69%	17,718.79
广东	3	商铺及购物中心	254,970	160,612	95.46%	18,244.32
山西	3	商铺及购物中心	328,309	189,315	98.84%	28,855.99
甘肃	1	商铺及购物中心	123,752	71,002	100.00%	13,191.07
新疆	2	商铺及购物中心	220,262	131,132	97.70%	22,930.68
合计	179		16,523,968	9,814,482		1,314,573.80

注：（1）截至 2025 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 30 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。

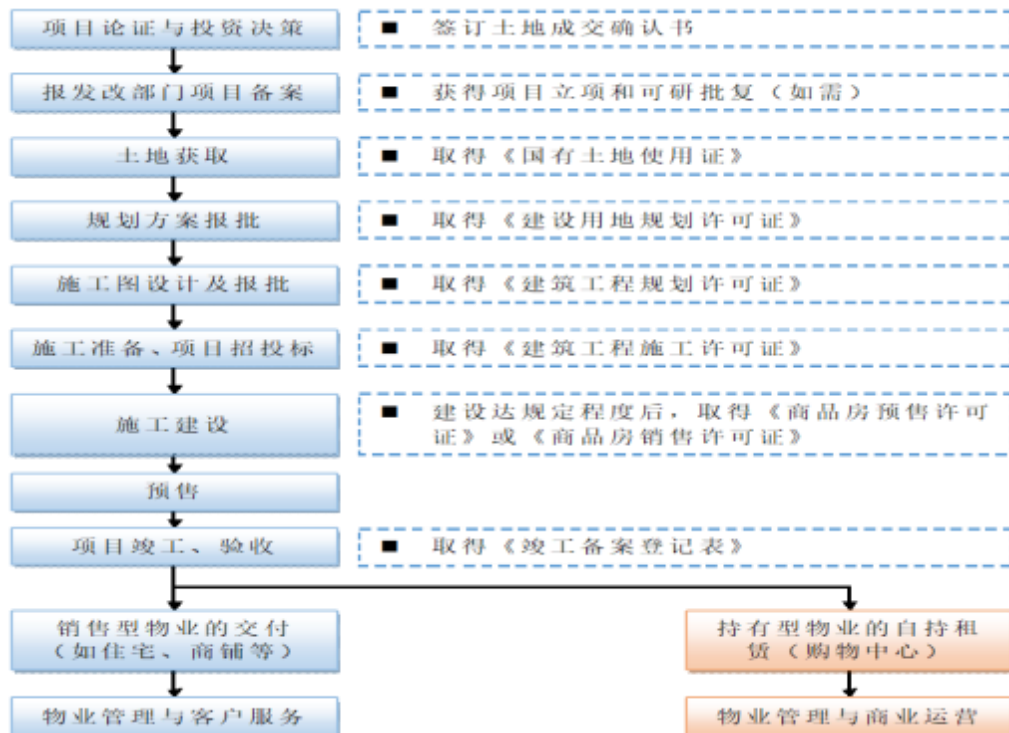
（3）2025 年度公司商业运营总收入为 140.90 亿元（即含税租金收入），包含：商铺、办公楼及购物中心的租金、管理费、停车场、多种经营及其他零星管理费收入；2024 年度公司商业运营总收入为 128.08 亿元（即含税租金收入）。

（4）出租率为 2025 年 12 月 31 日当日商业物业出租情况。

5、发行人房地产开发项目的业务运行模式

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

公司房地产开发业务流程图



6、发行人收入确认原则

发行人在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，发行人在合同开始日，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。

交易价格是发行人因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。发行人确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。

当发行人将商品的控制权转移给客户的时间与客户实际付款的时间不一致时，如果各方以在合同中明确(或者以隐含的方式)约定的付款时间为客户或发行人就转让商品的交易提供了重大融资利益，则合同中即包含了重大融资成分。合同中存在重大融资成分的，发行人按照假定客户在取得商品或服务控制权时以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法核算。

满足下列条件之一时，发行人属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- （1）客户在发行人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）客户能够控制发行人履约过程中在建的商品；
- （3）发行人履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且发行人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，发行人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，发行人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，发行人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，发行人会考虑下列迹象：

- （1）发行人就该商品或服务享有现时收款权利；
- （2）发行人已将该商品的实物转移给客户；
- （3）所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- （4）客户已接受该商品或服务。

发行人按照已完成劳务的进度确认收入时，对于发行人已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果发行人已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。发行人对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

与发行人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

房地产项目在开发期将购置土地和建筑等成本纳入存货科目核算；房地产项目达到取证条件进行预售时，发行人将受到的预售资金计入货币资金并贷记合同负债；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同时结转存货为主营业务成本。

（2）提供劳务

发行人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。

7、发行人经营模式

（1）组织管控模式

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

（2）生产模式、采购模式及销售模式

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

公司房地产生产、采购及销售模式流程图



1) 土地获取

①土地信息监察及筛选

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

在发现合适地块的出让信息后，总部战略投资中心将立即组织人员进行全面调研及现场评估，对相关地块进行筛选。调研及评估指标包括但不限于：地理位置及地块规模；当地人口、购买力、目标客户需求及地块所在区域的预期增长情况；当地交通设施和基础设施配套情况；预计开发成本及时间，包括拆迁及重新安置所需费用及时间；预期的财务回报；当地竞争环境；政府针对该地块及其周边区域的发展计划；产品定位等。

②项目可行性研究

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

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

③土地获取

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

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

2) 规划设计

①设计单位的选择及管理

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

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

②设计方案的选择及执行

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

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

③工程建设

a) 施工单位、监理单位的选择及管理

施工单位可分为土建、安装等总承包商以及装饰、设备配套等专业承包商两大类，其中总承包商及部分专业承包商的选择由总部项目管理中心负责，剩余部分专业承包商的选择由项目公司工程部负责；监理单位作为服务承包商，由项目公司工程部负责。具体流程如下：首先，由项目管理中心及项目公司工程部分别负责各自主导的工程类供应商的考察、入库及关系维护，并报公司内

部审批；随后，通过邀请招标或直接委托方式，在工程类供应商储备库范围内确定该项目的施工单位及监理单位，并与其签订相应的服务合同（若采用免招标直接委托方式，须优先选择 3 家以上合格供应商经过比价后再确定直接委托单位）。

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

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

b) 工程物资的采购

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

新城控股建立了全面完整的采购管理体系，主要分为采购策划、材料设备的招投标、材料设备的验收管理三个环节。在采购策划环节，由项目公司工程部负责编制《项目材料设备总体采购计划》、《项目材料设备年度采购计划》、《甲供材月度计划》等，并报项目管理中心审批；在材料设备的招投标环节，

遵循“公开、公平、公正及诚实守信”原则，通过邀请招标方式，在材料设备类供应商储备库范围内确定合适的供应商；在材料设备的验收管理环节，主要由项目公司工程部负责材料设备的进场前准备、验收检查、成品保护及领用监控，确保材料设备的质量达标并对材料设备的领用过程予以规范。

④持租赁

a) 销售模式

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

发行人主要营销方案

营销阶段	执行时间	工作内容	预期效果
品牌落地阶段	项目启动后	■ 通过户外 LED 屏、户外灯箱、公交站点、工地围挡等媒介进行宣传	■ 针对新城品牌进行广告宣传
	项目起势阶段	■ 通过奠基仪式的形式，从项目将对城市带来的改变、城市氛围的营造等角度出发，在当地主流媒体进行集中公司品牌宣传	■ 针对新城品牌进行广告宣传
客户蓄水阶段	售楼处正式开放日	■ 集中邀约所有来电登记客户参与售楼处开放活动	■ 以现场人气和氛围塑造产品形象
	首批开盘前 35 天	■ 举办区域发展论坛	■ 增强政府领导和活动话题效应、吸引关注
	首批开盘前 30 天	■ 举办住宅样板房开放活动	■ 吸引住宅客户到访参观，为项目开盘积累客户
	首批开盘前 20 天	■ 举办商业投资论坛	■ 密集宣传项目区域、投资、产品优势并由此制造市场影响、聚集人气和传递口碑
	首批开盘前 7 天	■ 举办产品说明会	■ 提前释放开盘信息、令所有客户做好购买准备
	商业开盘前 30 天	■ 举办主力店签约仪式	■ 增强商铺客户信心，加强口碑传播

营销阶段	执行时间	工作内容	预期效果
开盘销售阶段	开盘前	■ 做好商铺铺位划分、销售协议及合同等开盘物料的准备	■ 为开盘销售做好准备
	开盘前	■ 制定好包括开盘目标、开盘活动策略、开盘流程等在内的开盘方案	■ 为开盘销售做好准备
	开盘前	■ 根据认筹转认购比例、意向转认筹比例等反向推算意向客户数量，据此制定线上及线下的渠道拓展方案	■ 为开盘销售做好准备
	正式开盘	■ 组织好现场各项工作，尤其是做好选房、认购手续办理	■ 保证开盘销售工作的顺利进行
续销清盘阶段	开业前 180 天	■ 举办商家签约大会	■ 多渠道释放签约商家品牌及满铺招商的信息、以增强商铺投资者的信心
	开业前 75 天	■ 举办亮灯仪式、摄影比赛等活动	■ 保证项目的曝光率、使得传播效应最大化
	开业前 50 天	■ 举办吾悦会员募集大会	■ 实现老客户的重复购买及“老带新”
	交付前 60 天	■ 举办住宅工地开放日	■ 通过邀约业主及意向客户实地查看工地，达到老带新及重复购买之目的
	开业日	■ 举办开业仪式	■ 联合主力店统一宣传开业信息，引发全城关注

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

b) 销售理念及定价模式

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

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

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

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

（3）盈利模式

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

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

（4）结算模式

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

就持有型物业而言，新城控股在租赁期内按照直线法确认物业租赁收入。

（5）融资模式

截至 2025 年末，新城控股的融资方式主要包括银行贷款、信托贷款、发行债券等。新城控股自 2013 年底引入项目的合作开发模式，以实现自有资金投资回报率的最大化。新城控股吸收合并江苏新城完成后，新城控股已实现 A 股上市，且 2015 年以来公司已相继在交易所及银行间市场通过发行债券直接融资。

（6）物业管理模式

新城控股委托新城悦为其开发的综合体项目中的住宅部分提供物业管理服务。

（7）对出租物业的经营方式

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

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

在新城控股旗下的多个吾悦广场中，公司自持商业比例高达 80%。开发商持有高比例商业，有利于其充分运用自身拥有的丰富商家资源以及专业运营经验，保障商业地产后期的品牌招商与统一管理，最大化地实现综合体项目的长远增值。

（8）工程款的支付及结算模式

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

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

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

③工程部经理核实工程质量和数量并签署《工程款支付申请表》；

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

8、发行人主要客户及供应商

（1）主要客户

2023-2025 年，新城控股前五名客户的销售情况如下表所示：

发行人最近三年前五名客户销售情况

单位：万元

2025 年度		
客户 1	17,702.42	0.34%
客户 2	13,290.35	0.26%
客户 3	12,893.41	0.25%
客户 4	5,725.50	0.11%
客户 5	4,075.21	0.08%
合计	53,686.89	1.03%
2024 年度		
客户 1	17,299.21	0.19%
客户 2	16,648.22	0.19%
客户 3	11,059.68	0.12%
客户 4	9,502.30	0.11%
客户 5	7,302.91	0.08%
合计	61,812.31	0.69%
2023 年度		

客户 1	28,594.68	0.27%
客户 2	20,278.23	0.19%
客户 3	7,434.42	0.07%
客户 4	5,831.98	0.05%
客户 5	4,101.60	0.04%
合计	66,240.91	0.62%

(2) 主要供应商

2023-2025 年，新城控股向前五名供应商采购的情况如下表所示：

发行人最近三年向前五名供应商采购情况

2025 年度		
供应商	采购额（万元）	占当期采购总额的比例
供应商一	40,216.70	2.86%
供应商二	26,669.41	1.90%
供应商三	22,231.45	1.58%
供应商四	17,697.11	1.26%
供应商五	17,332.44	1.23%
合计	124,147.11	8.84%
2024 年度		
供应商	采购额（万元）	占当期采购总额的比例
供应商一	58,139.19	2.77
供应商二	47,818.84	2.28
供应商三	36,543.47	1.74
供应商四	35,195.12	1.68
供应商五	34,957.09	1.67
合计	212,653.71	10.14
2023 年度		
供应商	采购额（万元）	占当期采购总额的比例
供应商一	87,509.27	2.65%
供应商二	49,005.53	1.48%
供应商三	44,807.88	1.35%
供应商四	42,040.13	1.27%
供应商五	39,003.48	1.18%
合计	262,366.29	7.93%

（五）发行人主要在建、拟建项目及土地储备情况

1、在建项目

截至 2025 年末，新城控股主要在建项目情况如下表所示：

截至 2025 年末发行人主要在建项目情况

单位：万元、平方米

序号	项目	所在城市	项目类别	持股比例	计划投资	占地面积	总建筑面积	可租售面积	截至 2025 年累计签约面积
1	泰州泰兴市新城丹霞花园	泰州市	住宅	98.95%	202,355	155,173	478,206	445,658	351,674
2	泰州泰兴市新城水岸嘉苑	泰州市	住宅	99.40%	135,457	74,420	286,558	259,866	188,304
3	连云港赣榆区新城海悦铭筑	连云港市	住宅	94.32%	68,338	45,820	123,270	107,247	106,989
4	盐城亭湖区新城琅樾府	盐城市	住宅	95.47%	175,028	43,135	126,967	110,653	60,124
5	淮安清江浦区新城清河印	淮安市	住宅	95.91%	89,276	30,222	91,579	82,974	75,412
6	淮安清江浦区海尚风华	淮安市	住宅	62.92%	460,119	207,679	671,408	619,319	102,962
7	淮安涟水县新城和樾府	淮安市	住宅	94.84%	82,899	66,851	154,424	142,261	69,570
8	淮安涟水吾悦广场项目	淮安市	综合体	98.92%	234,809	241,591	682,257	613,506	462,677
9	淮安盱眙项目	淮安市	综合体	99.01%	142,565	119,537	379,842	364,598	337,754
10	涟水滨河吾悦广场项目	淮安市	综合体	99.01%	104,690	120,905	218,744	202,259	99,582
11	苏州吴江区新城邻水湾景苑	苏州市	住宅	98.73%	323,169	303,140	786,277	688,594	589,338
12	苏州昆山市新城柏丽湾	苏州市	住宅	99.96%	120,000	65,582	197,115	194,818	120,454
13	苏州 MOC 芯城汇项目三部	苏州市	住宅	95.87%	226,795	40,035	265,845	244,437	102,159
14	苏州 MOC 芯城汇项目六部	苏州市	住宅	95.87%	107,911	15,255	107,186	92,488	79,103
15	苏州 MOC 芯城汇项目七部	苏州市	住宅	95.87%	146,794	33,009	184,338	170,740	-
16	苏州 MOC 芯城汇项目八部	苏州市	住宅	95.87%	370,298	38,187	245,230	220,374	159,033
17	苏州 MOC 芯城汇项目九部	苏州市	住宅	95.87%	83,324	19,721	94,190	79,407	78,623
18	南通港闸区新城香溢紫郡	南通市	住宅	79.47%	265,680	185,576	760,487	714,445	542,136
19	南通启东市新城云图雅苑	南通市	住宅	50.51%	381,699	175,005	412,184	373,099	223,882
20	南通海门区新城大业风华花苑	南通市	住宅	99.08%	167,843	61,933	155,222	124,094	96,401
21	镇江扬中新城九里香畔	镇江市	住宅	76.71%	209,353	72,780	317,024	249,180	228,072
22	扬州高邮吾悦广场项目	扬州市	综合体	98.41%	326,797	249,141	825,253	734,918	589,002

序号	项目	所在城市	项目类别	持股比例	计划投资	占地面积	总建筑面积	可租售面积	截至 2025 年累计签约面积
23	镇江扬中吾悦广场项目	镇江市	综合体	99.53%	342,554	191,444	662,299	601,101	258,263
24	宿迁泗阳吾悦广场项目	宿迁市	综合体	99.01%	371,659	279,959	983,601	887,307	756,208
25	徐州新沂吾悦广场项目	徐州市	综合体	95.77%	364,221	227,049	885,746	839,429	494,892
26	宿迁泗洪吾悦广场项目	宿迁市	综合体	99.01%	338,831	280,409	869,860	851,617	697,882
27	宿迁宿城区新城云昱江山	宿迁市	住宅	96.36%	183,216	74,925	235,394	214,586	183,965
28	南京江宁区新城云漾滨江二期	南京市	住宅	95.88%	192,037	56,226	176,531	155,438	105,432
29	阜阳颍州区新城云昱东方	阜阳市	住宅	99.72%	84,466	63,721	193,109	166,175	148,825
30	淮北杜集吾悦广场项目	淮北市	综合体	98.69%	286,844	228,712	692,852	664,098	455,708
31	阜阳颍上吾悦广场项目	阜阳市	综合体	97.17%	386,430	337,748	960,838	899,167	461,214
32	阜阳颍州吾悦广场项目	阜阳市	综合体	95.78%	273,865	174,155	545,190	450,262	315,286
33	徐州丰县吾悦广场项目	徐州市	综合体	98.70%	394,185	294,806	1,007,343	910,199	714,504
34	徐州贾汪吾悦广场项目	徐州市	综合体	80.20%	342,111	504,936	963,825	824,994	617,733
35	徐州云龙区新城璞樾御珑湖（A）	徐州市	住宅	67.11%	324,209	81,570	245,725	210,348	154,449
36	南昌进贤吾悦广场项目	南昌市	综合体	99.75%	218,320	133,653	464,586	451,767	290,054
37	南昌县新城高速昱江来	南昌市	住宅	59.41%	92,319	39,790	121,495	118,850	44,741
38	上饶广信区新城桃李郡	上饶市	住宅	66.34%	102,472	74,433	214,819	209,626	179,193
39	福州平潭吾悦广场项目	福州市	综合体	64.36%	314,067	140,000	533,123	507,870	204,417
40	漳州龙文吾悦广场项目	漳州市	综合体	99.01%	420,247	125,721	511,497	469,721	167,350
41	杭州建德市新城臻珑府	杭州市	住宅	59.99%	188,760	66,434	181,557	179,667	2,913
42	日照东港吾悦广场项目	日照市	综合体	99.01%	293,638	207,435	624,099	608,780	136,367
43	潍坊诸城市新城荣樾大都会	潍坊市	住宅	96.13%	222,506	166,092	496,398	485,000	251,344
44	威海荣成市新城悦隼公馆	威海市	住宅	69.94%	125,034	84,492	237,054	235,777	227,818
45	烟台芝罘区新城璞樾园著	烟台市	住宅	69.94%	95,814	107,015	155,542	153,680	75,917
46	青岛胶州市新城玺樾	青岛市	住宅	99.92%	292,592	346,642	636,734	622,634	331,453
47	青岛平度市新城悦隼大都会	青岛市	住宅	79.93%	55,308	44,626	122,501	121,394	110,009

序号	项目	所在城市	项目类别	持股比例	计划投资	占地面积	总建筑面积	可租售面积	截至 2025 年累计签约面积
48	青岛莱西市新城悦隼公园里	青岛市	住宅	89.96%	56,894	61,236	156,000	152,090	141,839
49	烟台芝罘吾悦广场项目	烟台市	综合体	99.01%	388,846	132,507	531,247	527,605	143,677
50	日照东港区新城翡丽之光	日照市	住宅	59.60%	104,737	44,918	126,813	119,876	18,837
51	德州齐河县新城玺樾（资产包一）	德州市	住宅	99.14%	215,802	166,477	262,811	231,905	187,677
52	德州齐河县新城玺樾（资产包二）	德州市	住宅	99.14%	288,206	255,010	577,853	559,523	25,928
53	淄博周村区新城悦隼江山	淄博市	住宅	69.36%	209,961	170,643	415,337	407,924	349,545
54	东营吾悦广场项目	东营市	综合体	99.01%	337,888	317,204	701,517	672,141	359,740
55	淄博周村吾悦广场项目	淄博市	综合体	99.22%	407,731	288,125	897,709	871,108	379,429
56	滨州滨城吾悦广场项目	滨州市	综合体	99.21%	305,206	214,132	762,252	739,365	392,352
57	泰安新泰吾悦广场项目	泰安市	综合体	99.52%	294,146	250,160	698,884	678,250	537,343
58	泰安肥城吾悦广场项目	泰安市	综合体	99.12%	211,927	321,156	786,499	753,838	255,075
59	济宁太白湖吾悦广场项目	济宁市	综合体	99.55%	360,401	232,099	598,060	577,359	434,195
60	湘潭九华区新城璟隼	湘潭市	住宅	99.01%	220,220	207,600	718,141	664,935	391,845
61	长沙岳麓区新城观山印	长沙市	住宅	59.26%	471,956	251,419	578,885	481,115	317,786
62	长沙县新城明显东方	长沙市	住宅	78.87%	247,074	126,678	360,400	307,663	290,501
63	黄石大冶吾悦广场项目	黄石市	综合体	98.66%	204,598	151,488	484,684	479,230	347,835
64	鄂州鄂城吾悦广场项目	鄂州市	综合体	98.66%	644,100	361,274	1,287,042	1,222,786	400,491
65	武汉汉南区新城天悦观澜	武汉市	住宅	98.67%	124,149	68,769	246,081	240,468	58,316
66	黄石下陆区新城黄石悦隼大都会	黄石市	住宅	66.70%	119,622	70,122	313,571	300,344	224,770
67	永州零陵吾悦广场项目	永州市	综合体	98.66%	327,638	223,169	896,168	883,679	174,207
68	娄底娄星吾悦广场项目	娄底市	综合体	98.66%	350,900	214,998	782,422	740,921	469,152
69	常德鼎城吾悦广场项目	常德市	综合体	99.01%	530,557	316,237	1,187,422	1,153,955	287,417
70	随州曾都吾悦广场项目	随州市	综合体	80.20%	238,145	212,040	684,585	674,128	516,916
71	武汉东西湖区新城桃李郡	武汉市	住宅	76.55%	463,956	171,987	679,802	664,844	519,108
72	仙桃南城吾悦广场项目	仙桃市	综合体	97.05%	461,295	279,284	934,276	926,282	584,113

序号	项目	所在城市	项目类别	持股比例	计划投资	占地面积	总建筑面积	可租售面积	截至 2025 年累计签约面积
73	长沙县新城悦隼国际广场	长沙市	住宅	59.26%	120,398	52,477	272,382	250,195	115,053
74	郑州荥阳市新城尚郡	郑州市	住宅	50.50%	519,409	350,645	1,376,589	1,310,627	754,238
75	郑州荥阳市新城海棠晓月	郑州市	住宅	76.19%	74,966	58,396	152,858	147,430	29,288
76	天津滨海新区新城中梁长风雅著	天津市	住宅	50.53%	293,844	103,962	233,918	233,888	184,196
77	天津滨海新区吾悦广场项目	天津市	综合体	81.00%	379,341	163,958	494,381	468,359	304,141
78	天津武清区新城玺樾春秋	天津市	住宅	50.53%	375,206	126,177	303,732	285,853	180,568
79	天津武清区新城悦隼年华二期	天津市	住宅	95.87%	83,482	47,511	105,400	104,090	78,189
80	天津宁河区新城悦隼公馆	天津市	住宅	80.22%	226,878	193,321	389,348	358,577	235,775
81	天津宁河区新城悦隼公馆（9 号地）	天津市	住宅	99.01%	68,321	59,600	134,196	108,159	96,771
82	天津北辰区新城樾风华珑悦	天津市	住宅	98.39%	61,640	28,409	71,659	70,542	34,769
83	天津宝坻吾悦广场项目	天津市	综合体	99.02%	216,822	104,386	315,339	313,208	148,936
84	天津宝坻区新城玺樾潮鸣	天津市	住宅	99.02%	225,716	114,825	299,691	294,596	118,248
85	天津宁河吾悦广场项目	天津市	住宅	99.01%	90,457	56,035	167,564	159,833	29,564
86	石家庄正定县新城正弘府	石家庄市	住宅	66.20%	138,981	70,537	188,991	174,704	140,664
87	商丘睢阳吾悦广场项目	商丘市	综合体	99.01%	400,952	263,268	843,709	776,130	515,129
88	安阳文峰吾悦广场项目	安阳市	综合体	99.01%	357,991	245,781	775,216	761,806	577,068
89	唐山路北区新城玺樾春秋	唐山市	住宅	99.52%	172,758	73,997	202,470	196,440	-
90	唐山路南区新城瑞府二期	唐山市	住宅	50.49%	102,803	38,388	140,288	133,168	-
91	云浮云城吾悦广场项目	云浮市	综合体	99.02%	308,575	147,035	675,757	653,270	296,111
92	汕尾海丰县新城和樾	汕尾市	住宅	92.68%	327,705	190,523	1,047,156	1,020,128	601,882
93	惠州金樾江南花园	惠州市	住宅	76.19%	316,952	325,776	935,931	885,286	402,013
94	广州市白云区新城翡丽云境	广州市	住宅	99.41%	294,804	42,632	190,664	175,612	63,189
95	保山隆阳吾悦广场项目	保山市	综合体	99.01%	418,461	241,886	1,112,786	969,384	412,297
96	昆明晋宁吾悦广场项目	昆明市	综合体	99.53%	413,679	264,737	1,159,648	1,100,401	399,432
97	昆明安宁酒店项目	昆明市	综合体	99.01%	539,810	365,172	1,266,822	1,169,836	189,578

序号	项目	所在城市	项目类别	持股比例	计划投资	占地面积	总建筑面积	可租售面积	截至 2025 年累计签约面积
98	遵义红花岗区新城悦隼风华	遵义市	住宅	96.67%	70,751	47,277	159,709	157,591	117,903
99	贵阳龙里县新城龙樾府	黔南布依族苗族自治州	住宅	89.53%	98,417	152,850	267,224	241,474	37853
100	贵阳云岩吾悦广场项目	贵阳市	综合体	59.41%	677,253	99,911	758,563	709,034	241,711
101	贵阳经开吾悦广场项目	贵阳市	综合体	99.01%	795,929	410,582	1,566,748	1,448,566	358317
102	遵义红花岗吾悦广场项目	遵义市	综合体	99.03%	286,816	183,802	610,527	603,093	461,379
103	六盘水新城凤凰台	六盘水市	住宅	99.35%	301,504	188,590	766,839	733,681	366,802
104	宜宾翠屏吾悦广场项目	宜宾市	综合体	96.57%	234,591	106,871	477,861	448,832	246,114
105	内江市中吾悦广场项目	内江市	综合体	99.55%	220,459	164,208	553,586	521,863	339,423
106	重庆渝北吾悦广场项目	重庆市	住宅	99.34%	334,244	47,988	438,100	417,989	147,784
107	重庆双福新区新城和昱麟云	重庆市	住宅	99.09%	164,134	121,313	488,009	474,325	376633
108	重庆江北区新城琅翠	重庆市	住宅	95.25%	143,073	48,667	169,322	163,404	144741
109	重庆万州区云樾上境	重庆市	住宅	85.71%	54,870	56,018	111,716	108,132	41553
110	重庆江津吾悦广场项目	重庆市	综合体	99.01%	277,992	223,808	670,758	650,961	360,066
111	广安广安吾悦广场项目	广安市	综合体	98.64%	275,309	221,676	664,946	602,911	404,373
112	重庆北碚吾悦广场项目	重庆市	综合体	99.95%	238,501	76,430	361,840	340,678	173,101
113	重庆大足吾悦广场项目	重庆市	综合体	98.67%	430,063	360,556	1,012,713	951,841	681,759
114	咸阳新城云境	咸阳市	住宅	50.89%	185,261	99,935	360,159	353,997	18345
115	咸阳秦都项目	咸阳市	住宅	99.04%	102,680	53,224	210,147	207,068	201,611
116	安康汉滨吾悦广场项目	安康市	综合体	99.34%	260,817	187,957	668,817	656,352	512,246
117	乌鲁木齐米东吾悦广场项目	乌鲁木齐市	综合体	99.34%	388,050	320,393	859,548	849,727	352,236
118	沈阳沈北吾悦广场项目	沈阳市	综合体	99.04%	474,347	257,103	992,997	971,304	710,487
119	西宁城北吾悦广场项目	西宁市	综合体	99.01%	398,624	144,524	580,329	574,629	379,033

序号	项目	所在城市	项目类别	持股比例	计划投资	占地面积	总建筑面积	可租售面积	截至 2025 年累计签约面积
120	银川兴庆吾悦广场项目	银川市	综合体	99.94%	277,337	269,867	607,139	599,832	435,946
121	大同云冈吾悦广场项目	大同市	综合体	99.94%	291,447	289,784	849,899	835,099	288,891
122	太原万柏林吾悦广场项目	太原市	综合体	99.68%	634,922	141,899	958,227	891,795	615,465
123	太原大井峪项目	太原市	住宅	99.34%	124,093	35,038	199,102	194,703	194,082
124	运城盐湖吾悦广场项目	运城市	综合体	99.19%	327,859	207,790	788,494	775,639	615,982
合计					32,916,153	20,052,917	64,963,599	61,311,798	34,588,217

2、拟建项目

截至 2025 年末，发行人主要拟建项目情况如下表：

截至 2025 年末发行人主要拟建项目情况

单位：万元、平方米

序号	项目	所在城市	项目类别	持股比例	计划投资	占地面积	总建筑面积	可租售面积
1	金坛万建城	常州市	住宅	97.88%	12,100	31,841	31,841	31,841
2	常州金色新城西三期	常州市	住宅	95.76%	10,186	18,863	45,270	23,953
3	常州新城长岛东区	常州市	住宅	95.76%	70,983	157,740	315,481	236,610
4	苏州吴江区外果圩项目	苏州市	住宅	96.23%	63,059	113,772	128,769	116,369
5	潍坊诸城市新城荣樾大都会四五期	潍坊市	住宅	96.46%	238,995	144,757	447,577	434,329
6	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	89.53%	101,762	109,228	320,868	282,492
合计					497,085	576,201	1,289,806	1,125,594

3、土地储备情况

截至 2025 年末，发行人主要土地储备情况如下表所示：

截至 2025 年末发行人主要土地储备情况

单位：平方米

序号	所在城市	项目	取得方式	取得时间	占地面积	总建筑面积
1	常州市	常州新北区新城绿都万和城	收并购	2018 年 6 月 1 日	480,685	1,549,762
2	常州市	常州金坛万建城	招拍挂	2011 年 4 月 1 日	31,841	31,841
3	常州市	常州金色新城西三期	招拍挂	2001 年 7 月 1 日	18,863	45,270
4	常州市	常州新城长岛东区	招拍挂	2002 年 11 月 1 日	157,740	315,481
5	泰州市	泰州泰兴市新城丹霞花园	收并购	2017 年 7 月 1 日	155,173	478,206
6	泰州市	泰州泰兴市新城水岸嘉苑	收并购	2017 年 7 月 1 日	74,420	286,558
7	泰州市	泰州海陵项目	招拍挂	2020 年 12 月 1 日	307,759	684,962
8	连云港市	连云港东海县新城东海府	招拍挂	2020 年 3 月 1 日	60,678	183,171
9	连云港市	连云港赣榆区新城海悦铭筑	招拍挂	2020 年 7 月 1 日	45,820	123,270
10	盐城市	盐城经开区新城东樾府	招拍挂	2020 年 10 月 1 日	104,088	305,584
11	盐城市	盐城亭湖区新城琅樾府	招拍挂	2021 年 5 月 1 日	43,135	126,967
12	盐城市	盐城经开区新城云图花园	招拍挂	2021 年 5 月 1 日	68,215	228,047
13	淮安市	淮安清江浦区新城金樾府	收并购	2020 年 10 月 1 日	41,476	164,664
14	淮安市	淮安清江浦区新城清河印	招拍挂	2020 年 12 月 1 日	30,222	91,579
15	淮安市	淮安清江浦区海尚风华	招拍挂	2021 年 4 月 1 日	207,679	671,408
16	淮安市	淮安涟水县新城和樾府	招拍挂	2021 年 3 月 1 日	66,851	154,424
17	淮安市	淮安涟水吾悦广场项目	招拍挂	2019 年 4 月 1 日	241,591	682,257
18	淮安市	淮安盱眙项目	招拍挂	2020 年 6 月 1 日	119,537	379,842
19	淮安市	涟水滨河吾悦广场项目	招拍挂	2021 年 7 月 1 日	120,905	218,744
20	苏州市	苏州相城区新城湖畔春晓	招拍挂	2020 年 3 月 1 日	52,279	175,381
21	苏州市	苏州吴江区新城邻水湾景苑	收并购	2017 年 6 月 1 日	303,140	786,277
22	苏州市	苏州吴江区外果圩项目	收并购	2017 年 6 月 1 日	113,772	128,769
23	苏州市	苏州昆山市新城柏丽湾	招拍挂	2010 年 12 月 1 日	65,582	197,115
24	苏州市	苏州张家港市新城江悦风华花园	招拍挂	2021 年 3 月 1 日	29,607	80,184
25	苏州市	苏州 MOC 芯城汇项目三部	招拍挂	2016 年 10 月 1 日	40,035	265,845
26	苏州市	苏州 MOC 芯城汇项目六部	招拍挂	2016 年 10 月 1 日	15,255	107,186
27	苏州市	苏州 MOC 芯城汇项目七部	招拍挂	2016 年 10 月 1 日	33,009	184,338
28	苏州市	苏州 MOC 芯城汇项目八部	招拍挂	2016 年 10 月 1 日	38,187	245,230
29	苏州市	苏州 MOC 芯城汇项目九部	招拍挂	2016 年 10 月 1 日	19,721	94,190

30	南通市	南通港闸区新城香溢紫郡	招拍挂	2013 年 12 月 1 日	185,576	760,487
31	南通市	南通启东市新城云图雅苑	招拍挂	2020 年 11 月 1 日	175,005	412,184
32	南通市	南通海门三星镇震蒙大道东项目	招拍挂	2021 年 7 月 1 日	63,905	173,712
33	南通市	南通海门区新城大业风华花苑	招拍挂	2021 年 7 月 1 日	61,933	155,222
34	上海市	上海宝山区新城云麓之城	招拍挂	2017 年 1 月 1 日	89,155	220,119
35	镇江市	镇江扬中新城九里香畔	招拍挂	2018 年 7 月 1 日	72,780	317,024
36	扬州市	扬州高邮吾悦广场项目	招拍挂	2018 年 4 月 1 日	249,141	825,253
37	镇江市	镇江扬中吾悦广场项目	招拍挂	2019 年 5 月 1 日	191,444	662,299
38	宿迁市	宿迁泗阳吾悦广场项目	招拍挂	2020 年 5 月 1 日	279,959	983,601
39	徐州市	徐州新沂吾悦广场项目	招拍挂	2019 年 12 月 1 日	227,049	885,746
40	宿迁市	宿迁泗洪吾悦广场项目	招拍挂	2020 年 1 月 1 日	280,409	869,860
41	宿迁市	宿迁宿城区新城云昱江山	招拍挂	2020 年 10 月 1 日	74,925	235,394
42	南京市	南京江宁区新城云漾滨江二期	招拍挂	2020 年 7 月 1 日	56,226	176,531
43	南京市	南京江北新区新城星悦天地广场 G01 项目	招拍挂	2018 年 2 月 1 日	7,025	31,557
44	南京市	南京江北新区越江时代	招拍挂	2021 年 6 月 1 日	66,057	224,860
45	阜阳市	阜阳颍州区新城京师国府	无数据	2018 年 7 月 17 日	242,913	659,634
46	阜阳市	阜阳颍州区新城云昱东方	招拍挂	2019 年 5 月 1 日	63,721	193,109
47	淮北市	淮北杜集吾悦广场项目	招拍挂	2017 年 12 月 1 日	228,712	692,852
48	阜阳市	阜阳颍上吾悦广场项目	招拍挂	2021 年 1 月 1 日	337,748	960,838
49	阜阳市	阜阳颍州吾悦广场项目	招拍挂	2018 年 6 月 1 日	174,155	545,190
50	徐州市	徐州丰县吾悦广场项目	招拍挂	2020 年 10 月 1 日	294,806	1,007,343
51	徐州市	徐州贾汪吾悦广场项目	招拍挂	2018 年 5 月 1 日	504,936	963,825
52	徐州市	徐州云龙区新城璞樾御珑湖 (A)	招拍挂	2020 年 8 月 1 日	81,570	245,725
53	徐州市	徐州邳州市新城邳州碧桂园	招拍挂	2017 年 6 月 1 日	224,939	702,196
54	南昌市	南昌进贤吾悦广场项目	招拍挂	2020 年 10 月 1 日	133,653	464,586
55	南昌市	南昌县新城高速昱江来	招拍挂	2020 年 8 月 14 日	39,790	121,495
56	南昌市	南昌高新区新城湖城大境	招拍挂	2020 年 12 月 1 日	161,278	534,739
57	南昌市	南昌南昌县新城天御城	收并购	2021 年 3 月 1 日	145,610	330,840
58	上饶市	上饶广信区新城桃李郡	招拍挂	2020 年 12 月 1 日	74,433	214,819
59	温州市	温州金海园区江海名邸	招拍挂	2021 年 1 月 1 日	117,959	454,378
60	福州市	福州平潭吾悦广场项目	招拍挂	2020 年 12 月 1 日	140,000	533,123
61	漳州市	漳州龙文吾悦广场项目	招拍挂	2021 年 5 月 1 日	125,721	511,497
62	杭州市	杭州建德市新城臻珑府	招拍挂	2021 年 3 月 1 日	66,434	181,557
63	日照市	日照东港吾悦广场项目	招拍挂	2020 年 12 月 1 日	207,435	624,099
64	潍坊市	潍坊诸城市新城荣樾大都会	招拍挂	2018 年 5 月 1 日	166,092	496,398

65	潍坊市	潍坊诸城市新城荣樾大都会四五期	招拍挂	2018 年 5 月 1 日	144,757	447,577
66	威海市	威海荣成市新城悦隼公馆	招拍挂	2018 年 7 月 1 日	84,492	237,054
67	烟台市	烟台芝罘区新城璞樾园著	招拍挂	2018 年 11 月 1 日	107,015	155,542
68	青岛市	青岛胶州市新城玺樾	收并购	2016 年 10 月 1 日	346,642	636,734
69	青岛市	青岛城阳区新城羊毛滩 1 号地块	收并购	2017 年 8 月 1 日	51,441	107,225
70	青岛市	青岛胶州市樾府	收并购	2017 年 7 月 1 日	209,522	546,200
71	青岛市	青岛城阳区保利羊毛滩 5 号地块	收并购	2017 年 8 月 1 日	98,461	189,431
72	青岛市	青岛城阳区保利红岛湾	收并购	2017 年 8 月 1 日	124,393	291,313
73	青岛市	青岛城阳区融创羊毛滩 2 号地块	收并购	2017 年 8 月 1 日	58,736	187,905
74	青岛市	青岛平度市新城悦隼大都会	收并购	2018 年 5 月 1 日	44,626	122,501
75	青岛市	青岛莱西市新城悦隼公园里	收并购	2019 年 7 月 1 日	61,236	156,000
76	烟台市	烟台高新吾悦广场项目	招拍挂	2021 年 5 月 1 日	158,135	518,658
77	烟台市	烟台芝罘吾悦广场项目	招拍挂	2021 年 3 月 1 日	132,507	531,247
78	日照市	日照东港区新城翡丽之光	招拍挂	2021 年 7 月 1 日	44,918	126,813
79	德州市	德州齐河县新城玺樾（资产包一）	收并购	2017 年 10 月 1 日	166,477	262,811
80	德州市	德州齐河县新城玺樾（资产包二）	招拍挂	2018 年 6 月 1 日	255,010	577,853
81	聊城市	聊城度假区湖语上院	收并购	2020 年 12 月 1 日	78,320	262,140
82	淄博市	淄博周村区新城悦隼江山	招拍挂	2018 年 6 月 1 日	170,643	415,337
83	东营市	东营吾悦广场项目	招拍挂	2020 年 12 月 1 日	317,204	701,517
84	淄博市	淄博周村吾悦广场项目	招拍挂	2021 年 5 月 1 日	288,125	897,709
85	滨州市	滨州滨城吾悦广场项目	招拍挂	2020 年 6 月 1 日	214,132	762,252
86	泰安市	泰安岱岳区新城五岳风华	招拍挂	2019 年 4 月 1 日	222,934	612,283
87	泰安市	泰安岱岳区新城五岳熙湖	招拍挂	2021 年 3 月 1 日	62,662	114,021
88	泰安市	泰安新泰吾悦广场项目	招拍挂	2020 年 2 月 1 日	250,160	698,884
89	泰安市	泰安肥城吾悦广场项目	招拍挂	2020 年 5 月 1 日	321,156	786,499
90	济宁市	济宁太白湖吾悦广场项目	招拍挂	2019 年 5 月 1 日	232,099	598,060
91	湘潭市	湘潭九华区新城璟隼	收并购	2017 年 9 月 1 日	207,600	718,141
92	长沙市	长沙岳麓区新城观山印	招拍挂	2020 年 8 月 1 日	251,419	578,885
93	长沙市	长沙县新城明昱东方	招拍挂	2020 年 8 月 4 日	126,678	360,400
94	黄石市	黄石大冶吾悦广场项目	招拍挂	2021 年 4 月 1 日	151,488	484,684
95	鄂州市	鄂州鄂城吾悦广场项目	招拍挂	2021 年 6 月 1 日	361,274	1,287,042
96	武汉市	武汉汉南区新城天悦观澜	招拍挂	2020 年 7 月 1 日	68,769	246,081
97	黄冈市	黄冈黄州区碧桂园新城阳光城城品	招拍挂	2018 年 2 月 1 日	65,582	219,286
98	黄石市	黄石下陆区新城黄石悦隼大都会	招拍挂	2018 年 9 月 1 日	70,122	313,571

99	武汉市	武汉蔡甸吾悦广场项目	招拍挂	2021 年 6 月 1 日	108,936	343,112
100	永州市	永州零陵吾悦广场项目	招拍挂	2021 年 1 月 1 日	223,169	896,168
101	娄底市	娄底娄星吾悦广场项目	招拍挂	2021 年 5 月 1 日	214,998	782,422
102	常德市	常德鼎城吾悦广场项目	招拍挂	2020 年 12 月 1 日	316,237	1,187,422
103	随州市	随州曾都吾悦广场项目	招拍挂	2019 年 1 月 1 日	212,040	684,585
104	孝感市	孝感高新技术开发区新城玺樾	收并购	2017 年 9 月 28 日	117,776	407,890
105	武汉市	武汉东西湖区新城桃李郡	招拍挂	2019 年 1 月 25 日	171,987	679,802
106	仙桃市	仙桃南城吾悦广场项目	招拍挂	2021 年 5 月 1 日	279,284	934,276
107	长沙市	长沙县新城悦隼国际广场	招拍挂	2019 年 4 月 1 日	52,477	272,382
108	郑州市	郑州荥阳市新城尚郡	招拍挂	2017 年 9 月 1 日	350,645	1,376,589
109	郑州市	郑州荥阳市新城海棠晓月	招拍挂	2020 年 11 月 1 日	58,396	152,858
110	保定市	保定莲池区双城佳苑	招拍挂	2021 年 7 月 1 日	74,412	290,553
111	天津市	天津滨海新区新城中梁长风雅著	招拍挂	2020 年 4 月 1 日	103,962	233,918
112	天津市	天津滨海新区吾悦广场项目	招拍挂	2019 年 2 月 1 日	163,958	494,381
113	天津市	天津武清区新城玺樾春秋	招拍挂	2021 年 3 月 1 日	126,177	303,732
114	天津市	天津武清区新城悦隼年华二期	招拍挂	2019 年 4 月 1 日	47,511	105,400
115	天津市	天津宁河区新城悦隼公馆	招拍挂	2019 年 1 月 1 日	193,321	389,348
116	天津市	天津宁河区新城悦隼公馆（9 号地）	招拍挂	2019 年 5 月 1 日	59,600	134,196
117	天津市	天津北辰区新城樾风华珑悦	招拍挂	2020 年 10 月 21 日	28,409	71,659
118	天津市	天津宝坻吾悦广场项目	招拍挂	2021 年 5 月 1 日	104,386	315,339
119	天津市	天津宝坻区新城玺樾潮鸣	招拍挂	2021 年 5 月 1 日	114,825	299,691
120	天津市	天津宁河吾悦广场项目	招拍挂	2019 年 5 月 1 日	56,035	167,564
121	石家庄市	石家庄正定县新城正弘府	招拍挂	2020 年 6 月 1 日	70,537	188,991
122	漯河市	漯河源汇区熙河云著	招拍挂	2020 年 4 月 1 日	88,102	243,855
123	许昌市	许昌建安区金玉堂	招拍挂	2018 年 3 月 1 日	139,490	481,306
124	商丘市	商丘睢阳吾悦广场项目	招拍挂	2021 年 1 月 1 日	263,268	843,709
125	安阳市	安阳文峰吾悦广场项目	招拍挂	2020 年 6 月 1 日	245,781	775,216
126	唐山市	唐山路北区新城玺樾春秋	招拍挂	2021 年 3 月 1 日	73,997	202,470
127	唐山市	唐山路南区新城瑞府二期	招拍挂	2021 年 5 月 1 日	38,388	140,288
128	云浮市	云浮云城吾悦广场项目	招拍挂	2020 年 12 月 1 日	147,035	675,757
129	汕尾市	汕尾海丰县新城和樾	收并购	2018 年 6 月 1 日	190,523	1,047,156
130	惠州市	惠州金樾江南花园	收并购	2017 年 8 月 9 日	325,776	935,931
131	惠州市	惠州博罗县罗阳上头塘地块	招拍挂	2020 年 9 月 1 日	64,920	209,809
132	南宁市	南宁邕宁区招商新城臻樾府	招拍挂	2021 年 5 月 1 日	31,074	110,584
133	广州市	广州市白云区新城翡丽云境	招拍挂	2021 年 6 月 1 日	42,632	190,664

134	昆明市	昆明晋宁区蓝光新城碧桂园古滇水云城	收并购	2019 年 6 月 1 日	283,164	587,208
135	昆明市	昆明经开区中南新城云樾	招拍挂	2020 年 8 月 1 日	45,880	194,261
136	保山市	保山隆阳吾悦广场项目	招拍挂	2020 年 2 月 1 日	241,886	1,112,786
137	昆明市	昆明晋宁吾悦广场项目	招拍挂	2019 年 7 月 1 日	264,737	1,159,648
138	昆明市	昆明安宁酒店项目	招拍挂	2019 年 1 月 1 日	365,172	1,266,822
139	遵义市	遵义红花岗区新城悦隽风华	招拍挂	2018 年 9 月 1 日	47,277	159,709
140	黔南布依族苗族自治州	贵阳龙里县新城龙樾府	收并购	2020 年 1 月 1 日	152,850	267,224
141	黔南布依族	贵阳龙里县新城龙樾府五六期	收并购	2020 年 1 月 1 日	109,228	320,868
142	贵阳市	贵阳云岩吾悦广场项目	招拍挂	2020 年 9 月 1 日	99,911	758,563
143	贵阳市	贵阳经开吾悦广场项目	招拍挂	2020 年 6 月 1 日	410,582	1,566,748
144	遵义市	遵义红花岗吾悦广场项目	招拍挂	2018 年 12 月 1 日	183,802	610,527
145	六盘水市	六盘水新城凤凰台	招拍挂	2019 年 12 月 19 日	188,590	766,839
146	宜宾市	宜宾翠屏吾悦广场项目	招拍挂	2021 年 5 月 1 日	106,871	477,861
147	内江市	内江市中吾悦广场项目	招拍挂	2019 年 6 月 1 日	164,208	553,586
148	重庆市	重庆渝北吾悦广场项目	招拍挂	2017 年 9 月 1 日	47,988	438,100
149	重庆市	重庆大渡口区新城琅樾江山	招拍挂	2018 年 7 月 1 日	130,592	473,261
150	重庆市	重庆双福新区新城和昱麟云	收并购	2018 年 7 月 1 日	121,313	488,009
151	重庆市	重庆璧山区新城黛山道 8 號	招拍挂	2018 年 7 月 1 日	136,246	389,762
152	重庆市	重庆江北区新城琅翠	招拍挂	2019 年 5 月 1 日	48,667	169,322
153	重庆市	重庆万州区雍江上境	招拍挂	2020 年 12 月 1 日	141,075	361,752
154	重庆市	重庆万州区云樾上境	收并购	2021 年 6 月 1 日	56,018	111,716
155	重庆市	重庆江津吾悦广场项目	招拍挂	2020 年 9 月 1 日	223,808	670,758
156	广安市	广安广安吾悦广场项目	招拍挂	2020 年 9 月 1 日	221,676	664,946
157	重庆市	重庆北碚吾悦广场项目	招拍挂	2020 年 8 月 1 日	76,430	361,840
158	重庆市	重庆大足吾悦广场项目	招拍挂	2020 年 7 月 1 日	360,556	1,012,713
159	咸阳市	咸阳新城云境	招拍挂	2021 年 6 月 1 日	99,935	360,159
160	咸阳市	咸阳秦都项目	招拍挂	2017 年 6 月 1 日	53,224	210,147
161	安康市	安康汉滨吾悦广场项目	招拍挂	2020 年 5 月 1 日	187,957	668,817
162	乌鲁木齐市	乌鲁木齐会展吾悦广场项目	招拍挂	2020 年 7 月 1 日	324,502	855,656
163	乌鲁木齐市	乌鲁木齐米东吾悦广场项目	招拍挂	2020 年 4 月 1 日	320,393	859,548
164	乌鲁木齐市	乌鲁木齐高新吾悦广场项目	招拍挂	2021 年 7 月 1 日	250,183	473,365
165	沈阳市	沈阳沈北吾悦广场项目	招拍挂	2018 年 12 月 1 日	257,103	992,997
166	西宁市	西宁城北吾悦广场项目	招拍挂	2020 年 6 月 1 日	144,524	580,329

167	银川市	银川兴庆吾悦广场项目	招拍挂	2019 年 6 月 1 日	269,867	607,139
168	大同市	大同云冈吾悦广场项目	招拍挂	2019 年 7 月 1 日	289,784	849,899
169	太原市	太原万柏林吾悦广场项目	招拍挂	2017 年 5 月 1 日	141,899	958,227
170	太原市	太原大井峪项目	招拍挂	2020 年 7 月 1 日	35,038	199,102
171	运城市	运城盐湖吾悦广场项目	招拍挂	2020 年 6 月 1 日	207,790	788,494

注：土地储备的统计口径为发行人房地产项目中所有在建和拟建的项目。

4、拿地情况

2023 年至本募集说明书出具日，发行人拿地具体情况如下：

单位：平方米、万元

编号	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	出让金额	截至最近一期已交出让金	后续出让金缴纳计划及资金来源	拟建项目类型
1	杭政储出[2022]102号地块	杭州市	127,800	2023 年 2 月	246,026	246,026	无	综合体

注：目前该土地已转出。

（六）发行人未来发展战略

1、稳中求进

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

2、地域深耕

坚持地域深耕的总策略，紧抓城市发展机遇，聚焦重点城市群和核心城市，围绕现有布局做大做强做深。重点城市群稳步发展将为房地产市场发展带来更为广阔的空间，人口和城镇化率快速提升的城市或将为公司带来扩张红利。公司将在全国最具经济活力和人口密度最高的各个地区不断提高市场占有率和产品品质。以客户为导向，深入开展“一城一策”研究，全面提升盈利力、运营力、

产品力、服务力、品牌力。此外，充分利用公司的高效运营与品牌优势，挖掘并维护好当地资源，通过地域深耕与当地开发企业、土地所有者密切合作进行创新投资，用最少的资金成本实现最大的资本回报率并兼顾合作方利益，建立长期合作信任基础的同时，实现量质均好。

3、运营优先

坚持运营优先的总抓手，以项目经营目标为核心，聚焦核心指标，通过大运营体系同步提升运营效率与运营质量。重点关注，加强把控，保障节点。深挖各专业大运营协同效力，在大运营视角下实现“以客户为中心，以品质为优先”的品质建设，切实提高计划节点达成率，严格把控项目方案评审，项目首开后根据营销节奏适时调整运营节奏，对于市场流量不佳、销售和融资资金不足以覆盖支出的项目以销定产、产销平衡。通过注重细致筹划与资源整合，提升协同水平；通过紧跟过程、快速报建实现效率提升；通过降低无效成本实现降本增效、提质优效，提升组织健康度，确保安全文明生产，最终实现商业精彩开业、住宅平稳交付的运营目标。同时全面优化供应商体系，坚持总对总、战略采集，建立区域供应商库和招采体系，进一步强化管理，去芜存菁。

4、科技赋能

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

公司已布局中长期的信息化建设，能更好地服务公司进行决策与管理，实现运营协同效率提升，解放并提高生产力。同时，借助信息化手段，有利于公司建立完善的知识沉淀体系和系统性人才培养机制，完成可覆盖全员的线上、

线下基础培训，优化成熟在岗人员的培养体系。积极应用数智化、AI 等科技力量，建立有关方法论、标准和工具，能够在降低用人依赖的同时提升产出效率。

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

5、风险管控

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

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

（七）发行人行业地位与竞争优势

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

1、品牌实力强劲

新城控股在我国房地产企业中具有较强竞争力。2023 年，公司在中国房地产业协会及上海易居房地产研究院评测的“2023 房地产开发企业商业地产综合实

力 TOP10”及“2023 房地产开发企业商业地产运营 TOP10”的榜单中位列第 4 及第 2 位；公司南京建邺吾悦广场和乌鲁木齐会展吾悦广场分别被其评选为“2023 房地产开发企业典型项目”和“2023 房地产优秀品牌项目”。此外，公司荣膺中指研究院评选的“2023 中国房地产百强企业-综合实力 TOP10”、“2023 中国房地产公司品牌价值 TOP30”、“2023 中国商业地产公司品牌价值 TOP10”、“2023 中国上市公司商业地产运营 TOP10”及“2023 中国房地产上市公司代建运营优秀企业”，更被观点指数研究院评为“2023 房地产卓越企业表现”、“2023 房地产企业品质交付力卓越表现”、“2023 房地产管理与团队卓越表现”及“2023 房地产商业模式卓越表现”、“表现力指数·2023 年度商业地产企业表现”。根据上海易居房地产研究院和克而瑞的公开数据，发行人荣获“2025 房地产上市公司综合实力 TOP10”、“2025 房地产上市公司经营绩效五强 TOP1”和“2025 房地产上市公司 A 股十强 TOP5”等多项荣誉。

2、标准化开发程序及快速资产周转模式

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

3、产品组合多样化

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

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

4、完善的内部管理体系

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

5、丰富的商户资源及有效的整合能力

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

6、良好的品牌形象

“新城”品牌在国内的房地产市场，尤其长三角区域，拥有较高的品牌知名度和市场口碑。在国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院联合举办的“2023 中国房地产百强企业研究成果发布会”上，公司连续 16 年进入前 20 强；公司荣膺中国房地产业协会及上海易居房地产研究

院评测的“2023 中国房地产开发企业综合实力 10 强”第 10 位、“2023 中国商业地产 100 强”第 7 位并连续多年蝉联房地产开发企业商业地产运营榜 TOP2。

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

7、优质的客户服务

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

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

（八）媒体质疑的重大事项

无。

八、发行人最近三年违法违规情况说明

截至本募集说明书签署日，发行人不存在尚未结案的金额占发行人最近一期经审计合并报表净资产 1%以上且绝对值超过 1,000 万元的重大诉讼、仲裁案件。

发行人近三年的业务经营符合监管部门的有关规定，不存在因违反工商、税务、审计、环保、劳动保护等部门的相关规定而受到重大处罚的情形。

发行人现任董事、高级管理人员近三年不存在违法违规及受处罚的情况。发行人现任董事及高级管理人员的任职符合设立及经营所在地的相关法律法规和《公司章程》。

九、发行人关联方及关联交易情况

（一）发行人的控股股东

截至 2025 年末发行人控股股东情况

控股股东	注册地	注册资本 (万元)	截至 2025 年末对公司的 持股比例(%)
富域发展集团有限公司	江苏	30,180.00	61.09

截至 2025 年末，新城控股的控股股东为富域发展有限公司，其基本情况参见本募集说明书第四节“发行人基本情况”之“三、发行人的股权结构及权益投资情况”之“（一）发行人控股股东及实际控制人”相关内容。

（二）发行人的实际控制人

截至 2025 年末，新城控股的实际控制人为王振华先生，其基本情况参见本募集说明书第四节“发行人基本情况”之“三、发行人的股权结构及权益投资情况”之“（一）发行人控股股东及实际控制人”相关内容。

（三）发行人的子公司

发行人子公司基本情况参见本募集说明书第四节“发行人基本情况”之“三、发行人的股权结构及权益投资情况”之“（二）发行人控股子公司的情况”相关内容。

（四）发行人的合营和联营企业

截至 2025 年末，发行人主要合营、联营公司基本情况参见本募集说明书第四节“发行人基本情况”之“三、发行人的股权结构及权益投资情况”之“（三）发行人合营、联营公司情况”相关内容。

（五）其他关联方情况

截至 2025 年末发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
保定市爱之沙房地产开发有限公司	联营企业的子公司
保定市爱之山房地产开发有限公司	联营企业的子公司
北京景西房地产开发有限公司	联营企业的子公司
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	联营企业的子公司
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	联营企业的子公司
来安金弘新房地产有限公司	联营企业的子公司
乐清昌悦置业有限公司	联营企业的子公司
南昌聚帆房地产开发有限公司	联营企业的子公司
宁波荣慈置业有限公司	联营企业的子公司
宁波悦隆房地产开发有限公司	联营企业的子公司
上海雅居睿房地产开发有限公司	联营企业的子公司
绍兴驭远置业有限公司	联营企业的子公司
台州驭远置业有限公司	联营企业的子公司
太仓鸿郡房地产开发有限公司	联营企业的子公司
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	联营企业的子公司
天津和益住房租赁服务有限公司	联营企业的子公司
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	联营企业的子公司
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	联营企业的子公司
盐城鸿樾房地产开发有限公司	联营企业的子公司
盐城濮东房地产开发有限公司	联营企业的子公司
正鹏（广州）置业发展有限公司	联营企业的子公司
淮安新美龙置业有限公司	合营企业的子公司
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	合营企业的子公司
青岛慧成置业有限公司	合营企业的子公司
青岛慧鼎置业有限公司	合营企业的子公司
青岛慧泰置业有限公司	合营企业的子公司
上海融政新置业有限公司	合营企业的子公司
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	合营企业的子公司
温州新城恒裕房地产开发有限公司	合营企业的子公司
温州悦锦企业管理有限公司	合营企业的子公司
重庆天联置业有限责任公司	合营企业的子公司
新城发展控股有限公司	本公司间接控股股东
常州德润咨询管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州悦盛咨询管理有限公司	受同一最终控制方控制
江苏新橙家企业管理有限公司（i）	受同一最终控制方控制
江苏云柜网络技术有限公司	受同一最终控制方控制
上海海之擎能源发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司（ii）	受同一最终控制方控制
上海新城万圣企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
香港宏盛发展有限公司	受同一最终控制方控制
新城发展投资有限公司	受同一最终控制方控制
新城悦服务集团有限公司（iii）	受同一最终控制方控制
上海米塔集文化发展有限公司（iv）	实际控制人关系密切的家庭成员控制的其他企业

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
米塔集文化（上海）有限责任公司	2025 年 2 月 19 日后为实际控制人所持股的公司
唐山郡成房地产开发有限公司	2024 年 11 月 27 日之前为本集团合营企业 2024 年 11 月 27 日之后为本集团子公司
嘉善盛泰置业有限公司	2025 年 1 月 3 日之前为本集团合营企业
天津市淀兴房地产开发有限公司	2025 年 1 月 3 日之前为本集团合营企业 2025 年 1 月 3 日之后为本集团子公司
天津新城璞晖房地产开发有限公司	2025 年 2 月 10 日之前为本集团合营企业
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	2025 年 2 月 24 日之前为本集团合营企业 2025 年 2 月 24 日之后为本集团子公司
鼎信长城投资管理集团有限公司	2025 年 5 月 29 日之前为本集团联营企业
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	2025 年 5 月 29 日之前为本集团联营企业
吾盛（上海）能源科技有限公司（v）	2025 年 6 月 18 日之前为本集团联营企业
吾行悦充（上海）科技服务有限公司	2025 年 6 月 18 日之前为受同一最终控制方控制
成都兴青房地产开发有限公司	2025 年 7 月 9 日之前为本集团合营企业 2025 年 7 月 9 日之后为本集团子公司
天津璞宏房地产开发有限公司	2025 年 9 月 24 日之前为本集团合营企业 2025 年 9 月 24 日之后为本集团子公司
董事、监事及高级管理人员	关键管理人员

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

（六）关联交易情况

1、发行人为关联方提供担保

截至 2025 年末发行人为关联方提供担保情况

单位：万元

被担保方	担保金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 经履行完毕
苏州骁竣房地产开发有限公司	17,628.60	2020/7/27	2028/11/30	否
盐城濮东房地产开发有限公司	4,649.94	2021/12/15	2029/6/12	否
淮安新美龙置业有限公司	27,351.10	2022/12/28	2030/6/21	否
常州绿都房地产有限公司	11,886.22	2023/1/16	2032/1/15	否
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	1,700.00	2021/7/28	2028/11/30	否
常州绿都房地产有限公司	12,250.00	2025/12/27	2030/12/14	否
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	26,680.50	2024/8/14	2037/8/14	否
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	10,506.24	2024/11/26	2034/12/31	否
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	9,310.00	2021/7/20	2032/7/30	否
绍兴驭远置业有限公司	3,503.75	2021/4/25	2027/2/23	否
南昌聚帆房地产开发有限公司	25,448.46	2021/10/11	2028/4/10	否
温州新城恒裕房地产开发有限公司	26,132.59	2021/10/18	2029/4/17	否
合计	177,047.40	-	-	-

2、发行人向关联方出售商品/提供劳务情况以及发行人从关联方采购商品/接受劳务情况

2023-2025 年发行人为关联方提供项目管理服务的情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度	2023 年度
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	77.90
常州新城悦兴房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	933.63	66.82
常州祥泰房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	1,972.55	270.83
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	提供项目管理服务	148.50	80.75	12.45
鸿韵(江苏常州)实业投资有限公司	提供项目管理服务	-	670.18	39.83
太仓鸿郡房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	937.85
镇江恒祥房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	12.69
常州恒旭房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	2.24	383.66
常州凯拓房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	348.82
日照亿昶房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	104.01	21.29
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	212.32	779.61
常州绿都房地产有限公司	提供项目管理服务	1,005.55	663.81	1,456.09
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	提供项目管理服务	330.86	447.28	240.06
南京新振城房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	217.59	-
阜阳中之环置业有限公司	提供项目管理服务	-	-	0.51
南昌聚帆房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	40.37
苏州胜悦房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	113.21
如皋市鸿璟房地产有限公司	提供项目管理服务	-	-	432.54
苏州兆达房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	251.89	49.06
天津市淀兴房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	125.56	12.8
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	84.49
常州恒劲房地产开发有限公司	提供项目管理服务	624.96	194.25	331.33
南京新劲联房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	1,189.62
保定市爱之山房地产开发有限公司	提供项目管理服务	181.00	227.74	446.86
佛山锦宏置业有限公司	提供项目管理服务	-	39.38	-
上海嘉禹置业有限公司	提供项目管理服务	-	-	42.48
绍兴驭远置业有限公司	提供项目管理服务	-	14.01	45.61
张家港市祥盛房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	-
台州驭远置业有限公司	提供项目管理服务	-	17.93	430.07

关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度	2023 年度
烟台恒睿房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	77.44	3.75
南京新保弘房地产有限公司	提供项目管理服务	-	-	246.38
南通恒泽房地产有限公司	提供项目管理服务	-	182.33	404.5
济南世茂新纪元置业有限公司	提供项目管理服务	-	90.39	208.8
南宁招商汇泽房地产有限公司	提供项目管理服务	-	290.44	376.77
温州新城恒裕房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	2.7
张家港恒旭房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	64.54	-
芜湖新中房置业有限责任公司	提供项目管理服务	-	-	664.28
淮安瑞悦房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	155.18	174.94
南京旭新天置业有限公司	提供项目管理服务	-	26.81	437.76
淮安新美龙置业有限公司	提供项目管理服务	-	1.32	291.09
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	提供项目管理服务	1,075.32	-	345.37
苏州正冠房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	67.83
北京新城金郡房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	0.38	0.46
重庆美城金房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	112.92	-
苏州聿雅房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	432.28
连云港恒盛置业有限公司	提供项目管理服务	-	-	0.98
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	0.9	1.85
南京振新业房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	280.34	-
唐山荣禄房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	150.83
如皋市恒昱房地产有限公司	提供项目管理服务	-	-	38.49
平湖市卓耀房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	28.15	148.08
淮安市恒淮房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	118.3	-
青岛慧鼎置业有限公司	提供项目管理服务	-	1.11	2.37
九江市悦祥房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	15.01	1.2
温州新城亿博房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	12.55
苏州正信置业发展有限公司	提供项目管理服务	-	0.68	-
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	61.83	142.33
南京招锦弘新房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	416.04
唐山郡成房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	254.34	2.06
天津新城宝郡房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	61.6	71.12
天津金拓房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	14.87
盐城鸿盛房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	1.92	53.41

关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度	2023 年度
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	提供项目管理服务	122.99	-	-
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	161.17	-
合肥新城创域房地产有限公司	提供项目管理服务	-	-	5.04
长沙梦茂置业有限公司	提供项目管理服务	-	11.13	1.84
盐城鸿樾房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	5.01	3.73
长沙茂想置业有限公司	提供项目管理服务	132.49	620.4	-
天津俊安房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	2.14
武汉恒烨房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	0.66	0.86
莒县悦隼置业有限公司	提供项目管理服务	-	0.49	-
聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	0.36	0.69
南通市鸿茂房地产有限公司	提供项目管理服务	-	-	87.62
南通招鑫置业有限公司	提供项目管理服务	-	4.49	162.17
镇江悦璟房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	58.2	-
邳州珍宝岛房地产有限公司	提供项目管理服务	-	8.34	-
邳州锦道房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	10.78	-
黄冈市碧达房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	23.25
常州亿泰房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	8.12	-
苏州盛玺房地产有限公司	提供项目管理服务	-	0.37	-
平湖恒璟房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	37.35
上海雅居睿房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	334.91	-
成都市美曜房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	237.69	-
常州东南经济开发有限公司	提供项目管理服务	283.02	47.17	-
苏州骁竣房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	4.91	-
常熟中置房地产有限公司	提供项目管理服务	-	0.9	-
嘉善尚湾房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	0.66	-
成都融辉桥宇置业有限公司	提供项目管理服务	-	0.58	-
盐城濮东房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	3.84	-
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	53.28	1,969.33
金华新城亿佳房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	1,369.81
淮安市安良房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	471.7
长沙乾璟置业有限公司	提供项目管理服务	-	141.51	393.08
南京新城广阅房地产有限公司	提供项目管理服务	-	-	269.81
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	217.11

关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度	2023 年度
北京悦创房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	187.39
重庆蓝波湾置业有限公司	提供项目管理服务	-	139.08	156.61
南通市鼎熹置业有限公司	提供项目管理服务	-	-	140.58
漯河市鸿耀置业有限公司	提供项目管理服务	-	-	81.47
宁波悦隆房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	330.19	56.6
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	55.25
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	34.31	25.73
镇江颐发房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	31.2	13.39
嘉善盛泰置业有限公司	提供项目管理服务	-	249.46	8.55
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	提供项目管理服务	-	3.08	3.08
正鹏（广州）置业发展有限公司	提供项目管理服务	-	1.15	0.84
青岛慧泰置业有限公司	提供项目管理服务	-	-	0.46
青岛达铭房地产开发有限公司	提供项目管理服务	-	-	0.2
其他零星	管理服务费及其他零星收入	997.48		

2023-2025 年发行人为关联方提供设计及采购服务的情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度	2023 年度
温州新城亿博房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	77.01	227.33
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	105.13	2,120.43	3,184.39
盐城鸿盛房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	384.73	3.84	3,507.52
佛山锦宏置业有限公司	提供设计及采购服务	158.93	1,647.07	2,942.01
常州新城悦兴房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	158.51
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	332.91	770.47
烟台恒睿房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	1,034.90	56.89
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	41.17	415.46
台州锦昌置业有限公司	提供设计及采购服务	-	-	66.33
成都兴青房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	2,414.63	1,504.89
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	654.71	442.68
平湖市卓耀房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	46.18
南京新振城房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	9.98
南京振新业房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	28.13

关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度	2023 年度
常州恒旭房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	45.83
武汉恒烨房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	531.59	682.69
淮安瑞悦房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	45.62
南通恒泽房地产有限公司	提供设计及采购服务	-	-	88.78
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	82.42
苏州聿雅房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	8.48
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	177.48
南京招锦弘新房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	3.90
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	19.56
镇江恒祥房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	30.38
南京新劲联房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	115.98
南昌聚帆房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	5.93
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	4.32
平湖恒璟房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	19.07
常州绿都房地产有限公司	提供设计及采购服务	-	-	13.08
南京旭新天置业有限公司	提供设计及采购服务	-	-	39.14
南通市鸿茂房地产有限公司	提供设计及采购服务	-	-	30.29
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	424.23	544.59
吾盛（上海）综合能源服务有限公司	提供设计及采购服务	-	4,045.01	-
盐城濮东房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	16.58
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	41.69
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	7.72
苏州正冠房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	17.88
鸿韵(江苏常州)实业投资有限公司	提供设计及采购服务	-	-	4.11
太仓鸿郡房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	17.31
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	131.37
苏州晟铭房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	16.60
南宁招商汇泽房地产有限公司	提供设计及采购服务	-	-	50.12
唐山郡成房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	7.90
保定市爱之山房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	10.94
宁波悦隆房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	7.66
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	634.81	3,024.17
日照亿昶房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	370.95	665.04

关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度	2023 年度
保定市爱之沙房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	-	-	57.78
正鹏（广州）置业发展有限公司	提供设计及采购服务	263.03	589.95	41.71
淮安新美龙置业有限公司	提供设计及采购服务	-	-	13.46
吾盛（上海）能源科技有限公司	提供设计及采购服务	-	1,946.85	-
西藏新城悦物业服务股份有限公司	提供设计及采购服务	-	2.69	-

2023-2025 年关联方为发行人提供劳务或商品的情况

单位：万元

关联方	2025 年度	2024 年度	2023 年度
新城悦服务集团有限公司	9,955.10	34,254.43	59,690.87
帕客（常州）智能科技有限公司	-	-	1,335.36
吾盛（上海）能源科技有限公司	4,021.30	693.85	708.40
常州绿都房地产有限公司	-	2.99	355.95
威信广厦模块住宅工业有限公司	-	-	2,351.65
吾盛（天津）新能源科技有限公司	-	295.67	260.53
鼎信长城投资管理集团有限公司	-	12.12	55.42
吾盛（上海）新能源科技有限公司	-	30.42	90.90
上海任素数码科技有限公司	-	57.02	36.74
吾盛（海盐）新能源科技有限公司	-	28.55	31.89
吾盛（宝应）新能源科技有限公司	-	26.25	35.84
吾盛（嵊州）新能源科技有限公司	-	20.48	23.54
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	-	-	2,692.29
盛塑（上海）综合能源服务有限公司	-	597.67	1,912.85
盛统（上海）综合能源服务有限公司	-	582.11	1,097.00
盛供（上海）综合能源服务有限公司	-	564.08	922.55
富域发展集团有限公司	522.22	1,085.99	614.21
吾盛（上海）综合能源服务有限公司	-	550.27	507.07
保定市爱之山房地产开发有限公司	-	-	475.08
南昌聚帆房地产开发有限公司	-	-	300.00
北京悦创房地产开发有限公司	-	-	198.63
常州恒旭房地产开发有限公司	-	-	170.27
重庆蓝波湾置业有限公司	-	-	153.92
常州德润咨询管理有限公司	126.10	271.50	153.55
天津市淀兴房地产开发有限公司	-	-	19.50
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	5,353.03	4,932.05	-
盛苇（上海）综合能源服务有限公司	-	308.39	-
盛庸（上海）综合能源服务有限公司	-	207.87	-
盛樾（上海）综合能源服务有限公司	-	175.02	-
盛嵩（上海）综合能源服务有限公司	-	169.13	-
盛铮（上海）综合能源服务有限公司	-	153.56	-
盛崧（上海）综合能源服务有限公司	-	142.74	-

盛围（上海）综合能源服务有限公司	-	133.85	-
盛韵（上海）综合能源服务有限公司	-	129.29	-
吾盛（盐城）新能源科技有限公司	-	124.42	-
盛昇（上海）综合能源服务有限公司	-	121.76	-
承盛（常州）新能源科技有限公司	-	120.25	-
滁州吾盛新能源科技有限公司	-	103.63	-
吾盛（如皋）新能源科技有限公司	-	80.09	-
北海吾盛新能源科技有限公司	-	76.73	-
吾盛（淮安）新能源科技有限公司	-	67.33	-
承盛（衢州）新能源科技有限公司	-	64.99	-
吾盛（泗洪）新能源科技有限公司	-	58.12	-
吾盛（连云港）新能源科技有限公司	-	57.77	-
承盛（随州）新能源科技有限公司	-	52.03	-
温州吾盛光伏能源有限公司	-	47.87	-
吾盛（宿迁泗阳）新能源科技有限公司	-	47.85	-
吾盛（宁波镇海）光伏科技有限公司	-	45.72	-
铜陵吾盛新能源科技有限公司	-	45.58	-
仙居吾盛光伏能源有限公司	-	43.02	-
吾盛（襄阳）新能源科技有限公司	-	42.06	-
陕西承津吾盛新能源科技有限公司	-	40.87	-
吾盛（沧州）新能源科技有限公司	-	40.37	-
承盛（荆州）新能源科技有限公司	-	37.41	-
吾盛（启东）新能源科技有限公司	-	36.81	-
进贤盛昶新能源科技有限公司	-	34.79	-
承里（济宁）新能源科技有限公司	-	34.74	-
盛臻（扬中）新能源科技有限公司	-	33.90	-
安阳盛耀新能源科技有限公司	-	33.65	-
承盛（昆明）新能源科技有限公司	-	31.97	-
镇江吾盛光伏能源有限公司	-	29.76	-
吾盛（徐州）光伏能源有限公司	-	28.79	-
蚌埠吾盛新能源科技有限公司	-	27.62	-
阜阳吾盛新能源科技有限公司	-	27.27	-
淮南吾盛新能源科技有限公司	-	26.83	-
吾盛（西安）新能源科技有限公司	-	25.31	-
长沙吾盛新能源科技有限公司	-	25.14	-
吾盛（晋江）新能源科技有限公司	-	24.93	-
承盛（玉环）新能源科技有限公司	-	23.94	-
吾盛（慈溪）新能源科技有限公司	-	23.71	-
吾盛（湖州南浔）新能源科技有限公司	-	23.25	-
吾盛（新沂）光伏能源有限公司	-	23.18	-
钦州吾盛新能源科技有限公司	-	22.40	-
吾盛（义乌）新能源科技有限公司	-	21.96	-
淮北吾盛新能源科技有限公司	-	21.92	-
吾盛（泰安）新能源科技有限公司	-	21.88	-
宝鸡津北源新能源科技有限公司	-	21.45	-
吾盛（嘉兴桐乡）新能源科技有限公司	-	21.11	-

吾盛（重庆）新能源科技有限公司	-	20.56	-
延安吾盛新能源科技有限公司	-	19.76	-
高邮吾盛光伏能源有限公司	-	19.10	-
贵港吾盛新能源科技有限公司	-	18.56	-
吾盛（泰州）新能源科技有限公司	-	18.02	-
宿州吾盛新能源科技有限公司	-	17.62	-
吾盛（肇庆四会）新能源科技有限公司	-	16.57	-
汉中承里北能源科技有限公司	-	15.06	-
六安吾盛新能源科技有限公司	-	10.99	-
江苏新橙家企业管理有限公司	607.19	1,507.05	-
上海新橙家零壹企业管理有限公司	-	21.51	-
常州新北新橙家企业管理服务有限公司	-	3.24	-
常州新橙家贰捌企业管理有限公司	-	3.23	-
常州新橙家贰伍企业管理有限公司	-	2.04	-
常州新橙家贰零企业管理有限公司	-	2.00	-
常州新橙家壹捌企业管理有限公司	-	1.57	-
常州新橙家贰贰企业管理有限公司	-	1.51	-
常州新橙家壹柒企业管理有限公司	-	1.46	-
常州新橙家贰壹企业管理有限公司	-	1.36	-
常州新橙家壹玖企业管理有限公司	-	0.75	-
常州新橙家贰肆企业管理有限公司	-	0.74	-
常州新橙家贰叁企业管理有限公司	-	0.73	-
常州新橙家壹陆企业管理有限公司	-	0.60	-
常州新橙家壹伍企业管理有限公司	-	0.59	-
无锡新橙家零陆企业管理有限公司	-	0.41	-
常州新橙家贰陆企业管理有限公司	-	0.40	-
无锡新橙家零壹企业管理有限公司	-	0.30	-
无锡新橙家零捌企业管理有限公司	-	0.16	-
常州新橙家贰柒企业管理有限公司	-	0.13	-
无锡新橙家零肆企业管理有限公司	-	0.10	-
苏州新橙家零贰企业管理有限公司	-	0.07	-
苏州新橙家零叁企业管理有限公司	-	0.06	-
无锡新橙家零伍企业管理有限公司	-	0.06	-
无锡新橙家零柒企业管理有限公司	-	0.03	-
无锡新橙家零玖企业管理有限公司	-	0.03	-

3、发行人收到关联方计息资金/发行人向关联方提供计息资金

2023-2025 年发行人收到关联方计息资金情况

单位：万元

关联方	2025 年度	2024 年度	2023 年度
江苏云柜网络技术有限公司	-	-	78,241.84
香港宏盛发展有限公司	74,519.89	357,345.39	129,845.42
新城发展投资有限公司	9,000.00	147,890.00	62,581.12

关联方	2025 年度	2024 年度	2023 年度
富城发展集团有限公司	125,000.00	67,487.96	126,662.22
南京新劲联房地产开发有限公司	-	-	38,750.00
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	-	-	1,775.00
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	-	-	338.54
宁波悦隆房地产开发有限公司	-	-	28.70
西藏新城悦物业服务股份有限公司	80,305.91	15,105.00	-
新城发展控股有限公司	100,498.06	-	-
合计	389,323.86	587,828.35	438,222.84

2023-2025 年发行人向关联方提供计息资金情况

关联方	2025 年度	2024 年度	2023 年度
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	-	-	2,059.28
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	-	-	188.54
宁波悦隆房地产开发有限公司	-	-	29.77
南京新劲联房地产开发有限公司	-	-	14.34
合计	-	-	2,291.94

4、关联方向发行人提供资本金

2023-2025 年，关联方未向发行人提供资本金。

5、发行人应付关联方利息

2023-2025 年发行人应付关联方利息情况

单位：万元

关联方	2025 年度	2024 年度	2023 年度
江苏云柜网络技术有限公司	98.23	1,099.15	33,620.11
富城发展集团有限公司	4,841.38	4,661.84	3,309.41
香港宏盛发展有限公司	36,598.57	14,441.99	2,752.45
新城发展投资有限公司	2,398.62	9,962.07	5,409.45
上海新城多奇妙企业管理咨询 有限公司	4,837.21	16,858.84	-
常州悦盛咨询管理有限公司	-	7,551.18	-
新城悦服务集团有限公司	4,275.52	-	-
新城发展控股有限公司	2,218.53	-	-

关联方	2025 年度	2024 年度	2023 年度
合计	55,268.07	54,575.07	45,091.42

*注：数据无误，因四舍五入，合计数与明细有 0.01 差异

上述款项主要为计息款项，利率为 8.00%。

6、发行人向关联方出售子公司

2023-2025 年，发行人未向关联方出售子公司。

7、发行人向关联方购买股权

2023-2025 年，发行人未向关联方购买股权。

8、关联方向发行人子公司减资

2023-2025 年，关联方不存在向发行人子公司减资的情形。

9、发行人支付关联方关键管理人员薪酬

2023-2025 年发行人支付关联方关键管理人员薪酬情况

单位：万元

关联方	2025 年度	2024 年度	2023 年度
关键管理人员薪酬	1,148.80	1,253.18	1,516.00

10、发行人其他应收、应付关联方款项

(1) 新城控股应收关联方款项明细如下：

2023-2025 年末发行人应收关联方款项主要情况

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年末	2024 年末	2023 年末
应收账款	镇江恒祥房地产开发有限公司	250.00	250.00	1,250.00
应收账款	来安金弘新房地产有限公司	-	1,227.04	1,227.04
应收账款	北京悦创房地产开发有限公司	843.40	843.40	884.03
应收账款	烟台恒睿房地产开发有限公司	-	-	371.36
应收账款	新昌县富高置业有限公司	560.00	560.00	560.00
应收账款	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	194.75	194.75	353.12
应收账款	聊城铜锣湾房地产开发有限公司	-	46.66	-
应收账款	武汉恒烨房地产开发有限公司	-	78.54	139.66
应收账款	绍兴驭远置业有限公司	-	6.79	43.95
应收账款	台州驭远置业有限公司	-	-	1.47
应收账款	南昌市政融洪政置业有限公司	-	-	56.52

应收账款	杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	-	-	23.09
应收账款	常州绿都房地产有限公司	-	355.95	363.99
应收账款	晋宁滇池置业有限公司	-	-	44.00
应收账款	天津新城宝郡房地产开发有限公司	-	0.49	118.11
应收账款	九江市悦祥房地产开发有限公司	-	-	34.64
应收账款	天津新城悦茂房地产开发有限公司	-	15.13	27.13
应收账款	惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	-	572.61	431.61
应收账款	上海融政新置业有限公司	-	-	24.36
应收账款	淮安新美龙置业有限公司	-	-	14.27
应收账款	盛供（上海）综合能源服务有限公司	-	-	3,298.45
应收账款	吾盛（上海）综合能源服务有限公司	-	1,312.64	20.00
应收账款	盛局（上海）综合能源服务有限公司	-	-	20.00
应收账款	盛塑（上海）综合能源服务有限公司	-	-	20.00
应收账款	南通恒泽房地产有限公司	1,030.76	1,030.76	-
应收账款	盛级（上海）综合能源服务有限公司	-	-	17.00
应收账款	苏州丰雅房地产开发有限公司	-	-	25.52
应收账款	温岭新城恒祥房地产开发有限公司	1,505.93	-	380.28
应收账款	盛统（上海）综合能源服务有限公司	-	-	176.92
应收账款	漯河市鸿耀置业有限公司	-	-	13.76
应收账款	温州新城恒裕房地产开发有限公司	-	0.29	-
应收账款	宁波悦隆房地产开发有限公司	-	0.13	13.66
应收账款	重庆蓝波湾置业有限公司	-	-	2.04
应收账款	成都兴青房地产开发有限公司	-	340.69	112.73
应收账款	太仓鸿郡房地产开发有限公司	-	0.60	-
应收账款	泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	-	21.14	-
应收账款	盐城鸿樾房地产开发有限公司	-	1.80	185.73
应收账款	台州锦昌置业有限公司	-	19.47	-
应收账款	青岛慧成置业有限公司	140.71	140.71	61.85
应收账款	南京新振城房地产开发有限公司	230.64	230.64	-
应收账款	南京振新业房地产开发有限公司	297.16	297.16	11.84
应收账款	平湖恒璟房地产开发有限公司	-	-	20.22
应收账款	芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	-	-	3.26
应收账款	张家港恒旭房地产开发有限公司	-	-	13.83
应收账款	泰安新城悦泰房地产开发有限公司	-	-	50.91
应收账款	保定市爱之山房地产开发有限公司	-	0.43	318.01
应收账款	吾盛（天津）新能源科技有限公司	-	-	156.00
应收账款	保定市爱之沙房地产开发有限公司	-	-	61.25
应收账款	正鹏（广州）置业发展有限公司	-	-	45.10
应收账款	绍兴豪湖房地产开发有限公司	-	29.50	36.37
应收账款	如皋市恒昱房地产有限公司	-	0.29	22.31
应收账款	长沙茂想置业有限公司	-	-	12.85
应收账款	南宁招商汇泽房地产有限公司	-	-	11.06
应收账款	盐城濮东房地产开发有限公司	-	4.07	5.93
应收账款	温岭新城恒悦房地产开发有限公司	-	1.78	1.96
应收账款	吾盛（嵊州）新能源科技有限公司	-	-	0.45
应收账款	常州亿泰房地产开发有限公司	-	1,889.54	-

应收账款	吾盛（上海）能源科技有限公司	-	978.83	-
应收账款	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	180.98	749.61	-
应收账款	日照亿昶房地产开发有限公司	582.73	582.73	-
应收账款	常州新城悦兴房地产开发有限公司	-	574.29	-
应收账款	温州新城鸿宇房地产开发有限公司	544.15	544.15	-
应收账款	常州祥泰房地产开发有限公司	373.54	373.54	-
应收账款	张家港市祥盛房地产开发有限公司	368.09	368.09	-
应收账款	唐山荣禄房地产开发有限公司	327.71	327.71	-
应收账款	重庆亿臻房地产开发有限公司	296.92	296.92	-
应收账款	上海雅居睿房地产开发有限公司	-	284.00	-
应收账款	重庆美城金房地产开发有限公司	278.85	278.85	-
应收账款	淮安新碧房地产开发有限公司	119.31	119.31	-
应收账款	淮安市恒淮房地产开发有限公司	112.20	112.20	-
应收账款	嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	234.21	76.80	-
应收账款	常熟亿璟房地产有限公司	-	72.73	-
应收账款	苏州正信置业发展有限公司	-	70.74	-
应收账款	邳州市碧桂园房地产开发有限公司	-	66.41	-
应收账款	淮安瑞悦房地产开发有限公司	-	63.01	-
应收账款	镇江悦璟房地产开发有限公司	-	61.69	-
应收账款	长沙乾璟置业有限公司	-	50.00	-
应收账款	济南世茂新纪元置业有限公司	-	47.90	-
应收账款	荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	-	25.65	-
应收账款	合肥盛卓房地产开发有限公司	-	23.49	-
应收账款	长沙梦茂置业有限公司	-	16.73	-
应收账款	镇江颐发房地产开发有限公司	-	15.73	-
应收账款	乐清市梁荣置业有限公司	-	15.00	-
应收账款	青岛慧鼎置业有限公司	-	8.58	-
应收账款	杭州新城松郡房地产开发有限公司	-	8.47	-
应收账款	南通招鑫置业有限公司	-	4.76	-
应收账款	常州恒旭房地产开发有限公司	-	1.58	-
应收账款	常熟中置房地产有限公司	-	0.96	-
应收账款	嘉善尚湾房地产开发有限公司	-	0.70	-
应收账款	成都融辉桥宇置业有限公司	-	0.62	-
应收账款	北京新城金郡房地产开发有限公司	-	0.40	-
应收账款	苏州盛玺房地产有限公司	-	0.39	-
应收账款	聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	-	0.38	-
应收账款	常州恒劲房地产开发有限公司	-	0.34	-
应收账款	佛山锦宏置业有限公司	960.08	-	-
应收账款	盐城鸿盛房地产开发有限公司	271.74	-	-
应收账款	其他零星	861.89	-	-
其他应收款	淮安市尚诚置业发展有限公司	114,364.47	111,147.75	107,347.75
其他应收款	正鹏（广州）置业发展有限公司	67,943.63	68,200.07	73,391.69
其他应收款	北京景西房地产开发有限公司	66,928.96	68,120.85	68,120.85
其他应收款	成都兴青房地产开发有限公司	-	46,978.68	66,076.65
其他应收款	南京振新业房地产开发有限公司	37,239.62	52,557.60	52,287.34
其他应收款	上海佳朋房地产开发有限公司	51,913.38	51,913.38	51,913.38

其他应收款	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	8,876.07	10,837.58	18,897.95
其他应收款	南京新振城房地产开发有限公司	9,490.01	19,611.84	38,635.57
其他应收款	武汉恒烨房地产开发有限公司	39,130.11	38,819.95	41,233.47
其他应收款	天津新城宝郡房地产开发有限公司	7,757.68	9,897.63	25,863.81
其他应收款	正盛（广州）置业发展有限公司	38,131.94	38,131.94	42,111.94
其他应收款	烟台恒睿房地产开发有限公司	35,981.04	45,119.28	36,686.06
其他应收款	杭州驭徽置业有限公司	10,617.82	20,367.53	32,372.33
其他应收款	苏州百翔置业有限公司	-	-	-
其他应收款	南京新劲联房地产开发有限公司	-	-	-
其他应收款	苏州丰雅房地产开发有限公司	9,824.10	11,194.72	11,684.72
其他应收款	威信广厦模块住宅工业有限公司	22,054.43	22,058.73	22,015.43
其他应收款	南昌市政融洪政置业有限公司	22,849.31	22,849.31	22,849.31
其他应收款	南京新保弘房地产有限公司	18,371.02	20,921.02	21,363.36
其他应收款	上海碧沣投资管理有限公司	21,591.77	21,591.77	21,591.77
其他应收款	上海曼翊企业管理有限公司	19,256.22	19,256.22	19,256.22
其他应收款	杭州聚帆企业管理有限公司	23,579.99	23,365.75	22,935.13
其他应收款	保定市爱之谷置业有限公司	24,605.30	14,415.54	24,605.30
其他应收款	九江市悦祥房地产开发有限公司	11,006.63	12,363.04	13,623.89
其他应收款	上海雅居睿房地产开发有限公司	-	-	-
其他应收款	天津新城悦茂房地产开发有限公司	16,908.85	16,408.24	15,805.31
其他应收款	南京招锦弘新房地产开发有限公司	2,097.64	5,423.18	8,777.04
其他应收款	淄博华云创佳置业有限公司	15,000.00	15,000.00	15,000.00
其他应收款	芜湖新中房置业有限责任公司	-	-	-
其他应收款	衢州亿佳企业管理有限公司	12,475.17	13,589.21	14,825.84
其他应收款	如皋市恒昱房地产有限公司	6,899.23	7,356.13	12,913.63
其他应收款	台州新城鸿盛企业管理有限公司	3,611.86	7,781.82	10,150.30
其他应收款	南通市鸿茂房地产有限公司	-	-	-
其他应收款	成都市鸿卓房地产开发有限公司	1,747.60	1,732.26	2,557.20
其他应收款	北京悦创房地产开发有限公司	-	-	3,582.82
其他应收款	常州绿都房地产有限公司	-	-	11,180.00
其他应收款	镇江广丰房地产有限公司	8,140.71	10,890.71	10,890.71
其他应收款	青岛双城房地产有限公司	10,572.97	10,572.97	10,412.03
其他应收款	常州新城鸿茂房地产开发有限公司	9,282.15	9,145.18	8,970.18
其他应收款	南昌聚帆房地产开发有限公司	-	-	-
其他应收款	南宁招商汇泽房地产有限公司	2,886.60	7,535.48	9,639.41
其他应收款	重庆鼎华隆房地产开发有限公司	-	-	-
其他应收款	济南世茂新纪元置业有限公司	7,750.00	7,750.00	7,750.00
其他应收款	广州市方圆乐杰实业投资有限公司	7,694.44	7,320.73	7,320.73
其他应收款	重庆蓝波湾置业有限公司	17,711.09	4,112.13	4,112.13
其他应收款	南通建秀咨询管理有限公司	1,000.00	1,000.00	6,250.00
其他应收款	太仓市鑫璟房地产开发有限公司	-	-	1,284.49
其他应收款	南京崇茂置业有限公司	5,568.75	5,568.75	5,568.75
其他应收款	昆明新城亿崧房地产开发有限公司	-	-	-
其他应收款	漯河市鸿耀置业有限公司	5,074.03	5,074.03	5,074.03
其他应收款	淮安新美龙置业有限公司	-	-	-
其他应收款	惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	7,705.32	4,446.95	4,405.10

其他应收款	镇江恒祥房地产开发有限公司	-	2,170.74	2,347.87
其他应收款	上海栖荔企业管理有限公司	-	-	-
其他应收款	苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	-	-	-
其他应收款	苏州金涵泽商务信息咨询有限公司	-	-	-
其他应收款	苏州聿达德房地产咨询有限公司	-	-	-
其他应收款	来安金弘新房地产有限公司	2,461.26	1,471.59	1,471.59
其他应收款	平湖恒璟房地产开发有限公司	-	-	1,717.18
其他应收款	南通恒泽房地产有限公司	-	-	-
其他应收款	惠州市富多利实业有限公司	-	-	1,500.00
其他应收款	嘉兴稳信佰创信息咨询服务服务有限公司	-	-	-
其他应收款	镇江亿腾房地产开发有限公司	352.51	446.93	1,045.07
其他应收款	南京弘新房地产开发有限公司	-	-	731.99
其他应收款	天津金拓房地产开发有限公司	-	-	-
其他应收款	上海铭崧企业管理有限公司	-	-	200.10
其他应收款	芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	-	99.70	97.14
其他应收款	盐城濮东房地产开发有限公司	6,519.90	336.68	122.36
其他应收款	鼎信长城投资管理集团有限公司	-	-	-
其他应收款	常熟新城悦欣房地产开发有限公司	-	-	-
其他应收款	吾盛（天津）新能源科技有限公司	-	12.01	20.96
其他应收款	拉萨通富企业管理有限公司	-	-	-
其他应收款	保定市爱之山房地产开发有限公司	-	-	-
其他应收款	嘉善恒睿企业管理合伙企业（有限合伙）	-	-	-
其他应收款	温岭新城恒祥房地产开发有限公司	-	-	-
其他应收款	温州悦锦企业管理有限公司	118,784.75	118,715.64	17,061.02
其他应收款	泰安新城悦泰房地产开发有限公司	4,409.24	4,575.73	5,785.52
其他应收款	宁波悦隆房地产开发有限公司	-	760.98	-
其他应收款	青岛达铭房地产开发有限公司	-	131.31	-
其他应收款	宁波荣慈置业有限公司	-	1.06	-
其他应收款	绍兴豪湖房地产开发有限公司	-	-	5,611.23
其他应收款	杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	-	-	3,902.00
其他应收款	张家港恒旭房地产开发有限公司	3,885.98	2,968.18	1,454.08
其他应收款	上海玺越房地产开发有限公司	-	44.80	68.15
其他应收款	南通市鼎熹置业有限公司	-	21.29	21.29
其他应收款	上海钦波置业有限公司	-	-	3.69
其他应收款	绍兴保骏置地有限公司	12,391.70	12,391.70	-
其他应收款	天津璞宏房地产开发有限公司	-	6,503.00	-
其他应收款	南通恒耀房地产开发有限公司	5,428.23	5,409.62	-
其他应收款	青岛慧泰置业有限公司	-	1,400.00	-
其他应收款	上海融政新置业有限公司	-	874.23	-
其他应收款	天津新城璞晖房地产开发有限公司	-	141.51	-
其他应收款	绍兴驭远置业有限公司	-	77.00	-
其他应收款	上海顺奚企业管理合伙企业（有限合伙）	-	20.53	-
其他应收款	保定市爱之沙房地产开发有限公司	-	15.68	-
其他应收款	天津璞华贸易有限公司	-	4.48	-
其他应收款	上海嘉禹置业有限公司	2,321.19	-	-
其他应收款	温州睿悦企业管理有限公司	1,585.75	-	-

其他应收款	常州东南经济开发有限公司	1,268.61	-	-
其他应收款	其他零星	116.95		
合计		973,731.73	1,064,718.63	1,065,582.50

(2) 新城控股应付股利情况如下：

2025 年末，公司关联方交易中不涉及应付股利情况。

(3) 新城控股应付关联方款项明细如下：

2023-2025 年末发行人应付关联方款项主要情况

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年末	2024 年末	2023 年末
应付账款	新城悦服务集团有限公司	78,197.04	83,143.11	69,473.70
应付账款	吾盛（上海）能源科技有限公司	-	882.99	583.08
应付账款	泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	-	211.55	211.55
应付账款	上海任素数码科技有限公司	-	45.71	25.20
应付账款	吾盛(上海)新能源科技有限公司	-	5.79	-
应付账款	盛统（上海）综合能源服务有限公司	-	466.93	1,095.62
应付账款	常州绿都房地产有限公司	-	355.95	349.50
应付账款	南昌聚帆房地产开发有限公司	-	257.20	253.98
应付账款	保定市爱之山房地产开发有限公司	-	1.40	1.35
应付账款	天津金拓房地产开发有限公司	-	426.91	-
应付账款	温州新城亿博房地产开发有限公司	-	12.42	-
应付账款	江苏新橙家企业管理有限公司	108.93	9.11	-
应付账款	烟台市宜明润物业管理有限公司	-	2.73	-
应付账款	江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	-	2.27	-
应付账款	其他零星	140.17	-	-
其他应付款	温州新城亿博房地产开发有限公司	163,944.75	158,524.20	177,809.66
其他应付款	天津市淀兴房地产开发有限公司	-	147,657.05	158,617.70
其他应付款	湖北悦龙苑房地产开发有限公司	93,722.62	97,908.98	113,798.34
其他应付款	唐山郡成房地产开发有限公司	-	-	109,768.01
其他应付款	长沙乾璟置业有限公司	103,100.93	103,150.93	103,100.93
其他应付款	佛山锦宏置业有限公司	143,953.68	122,390.46	105,150.00
其他应付款	鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	74,564.41	74,816.32	75,951.55
其他应付款	常州祥泰房地产开发有限公司	70,171.63	78,665.43	80,184.51
其他应付款	苏州胜悦房地产开发有限公司	21,596.98	71,606.98	70,407.15
其他应付款	常熟中置房地产有限公司	16,999.84	17,013.97	17,022.97
其他应付款	上海新城万圣企业管理有限公司	26,234.42	36,126.25	37,813.22
其他应付款	嘉善裕辰房地产开发有限公司	51,719.18	51,934.12	61,934.20
其他应付款	苏州兆达房地产开发有限公司	56,410.09	55,698.09	54,398.09
其他应付款	金华锦海置业有限公司	49,009.00	49,009.00	49,009.00
其他应付款	绍兴豪湖房地产开发有限公司	22,666.36	22,539.82	-
其他应付款	重庆柯爵企业管理有限公司	45,098.37	45,098.37	45,098.37
其他应付款	常州东南经济开发有限公司	-	1,836.80	40,954.60
其他应付款	苏州金世纪房地产开发有限公司	40,210.04	35,655.11	37,569.78

其他应付款	常熟金俊房地产开发有限公司	-	-	38,240.00
其他应付款	温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	-	5,132.29	34,422.75
其他应付款	重庆亿臻房地产开发有限公司	30,350.76	30,356.60	31,689.68
其他应付款	日照亿昶房地产开发有限公司	10,413.21	10,601.22	13,684.87
其他应付款	常州新城悦兴房地产开发有限公司	14,565.36	15,084.93	22,894.61
其他应付款	成都融辉桥宇置业有限公司	32,614.90	32,544.90	31,291.81
其他应付款	台州锦昌置业有限公司	3,959.67	3,038.46	31,733.52
其他应付款	邳州市碧桂园房地产开发有限公司	30,413.36	30,413.36	30,413.36
其他应付款	四川万合鑫城置业有限公司	26,832.46	26,940.82	26,940.82
其他应付款	连云港鸿恒房地产开发有限公司	22,199.27	23,254.61	23,554.61
其他应付款	绍兴保骏置地有限公司	-	-	24,614.68
其他应付款	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	25,152.64	25,151.75	24,402.15
其他应付款	苏州晟铭房地产开发有限公司	29,244.17	29,247.25	27,103.13
其他应付款	昆山德睿房地产开发有限公司	9,158.68	9,217.02	9,221.47
其他应付款	太仓鸿郡房地产开发有限公司	23,033.64	23,033.64	22,980.02
其他应付款	常熟市新碧房地产开发有限公司	20,889.28	21,358.54	21,421.04
其他应付款	张家港市祥盛房地产开发有限公司	17,604.37	21,366.69	21,238.54
其他应付款	南通招鑫置业有限公司	1,881.60	1,881.60	11,335.85
其他应付款	嘉兴佳钇企业管理有限公司	2,548.00	2,548.00	2,548.00
其他应付款	苏州正冠房地产开发有限公司	15,699.24	20,049.24	19,990.29
其他应付款	盐城鸿盛房地产开发有限公司	16,766.08	18,872.43	20,128.40
其他应付款	绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	13,114.37	14,130.26	14,684.27
其他应付款	上海睿涛房地产开发有限公司	9,720.00	9,720.00	9,720.00
其他应付款	乌鲁木齐齐新城鸿祺房地产开发有限公司	40,617.90	38,871.92	17,107.87
其他应付款	如皋市鸿鑫房地产有限公司	15,984.39	15,988.44	15,984.41
其他应付款	淮安瑞悦房地产开发有限公司	24,253.40	23,762.91	17,812.20
其他应付款	昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	11,421.87	11,359.41	9,537.05
其他应付款	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	-	-	17,689.45
其他应付款	江阴市合诚房地产开发有限公司	14,015.76	14,015.76	14,015.76
其他应付款	阜阳中之环置业有限公司	16,090.03	16,077.17	16,109.49
其他应付款	乐清市梁荣置业有限公司	9,620.30	9,651.43	12,636.43
其他应付款	常州恒旭房地产开发有限公司	11,103.41	10,753.41	11,437.56
其他应付款	连云港恒盛置业有限公司	-	-	10,921.66
其他应付款	杭州英源贸易有限公司	5,539.23	6,690.05	9,314.97
其他应付款	莒县悦隽置业有限公司	1,785.18	1,784.64	1,945.52
其他应付款	重庆业博实业有限公司	8,842.33	8,842.33	12,544.33
其他应付款	苏州嘉众房地产开发有限公司	198.00	-	1,254.00
其他应付款	天津和益住房租赁服务有限公司	8,211.46	8,854.91	8,935.10
其他应付款	上饶鸿瑄房地产开发有限公司	-	-	8,659.32
其他应付款	天津俊安房地产开发有限公司	4,571.21	5,655.62	5,868.34
其他应付款	扬州新城亿晟房地产开发有限公司	-	721.90	3,215.65
其他应付款	上海万之城房地产开发有限公司	4,100.00	4,100.00	4,100.00
其他应付款	常熟亿璟房地产有限公司	8,143.88	8,157.46	8,084.73
其他应付款	云南骏苑房地产开发有限公司	8,000.12	8,000.12	8,000.12
其他应付款	淮安新碧房地产开发有限公司	2,787.27	6,187.27	6,856.23
其他应付款	苏州盛玺房地产有限公司	200.00	200.00	7,000.00

其他应付款	杭州新城松郡房地产开发有限公司	6,974.48	6,974.48	6,966.01
其他应付款	河南舜杰置业有限公司	6,912.50	6,912.50	6,876.05
其他应付款	荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	6,795.41	6,795.41	6,705.63
其他应付款	邳州珍宝岛房地产有限公司	4,748.12	4,827.50	4,300.00
其他应付款	苏州骁竣房地产开发有限公司	6,860.49	6,628.59	6,208.48
其他应付款	常熟万中城房地产有限公司	5,911.39	5,911.39	5,911.39
其他应付款	重庆美城金房地产开发有限公司	5,587.91	5,587.91	5,328.96
其他应付款	重庆首铭房地产开发有限公司	5,631.66	5,631.66	5,631.66
其他应付款	台州德新园置业有限公司	6,029.17	6,029.17	5,591.44
其他应付款	金华新城亿佳房地产开发有限公司	9,352.22	9,352.22	4,067.22
其他应付款	常州恒劲房地产开发有限公司	4,023.53	4,023.53	3,599.86
其他应付款	扬州启辉置业有限公司	5,484.36	5,484.36	5,484.36
其他应付款	潍坊亿昌房地产开发有限公司	5,201.70	5,248.69	4,828.84
其他应付款	泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	6,805.21	7,248.85	6,877.84
其他应付款	北京新城金郡房地产开发有限公司	5,439.43	5,462.69	5,467.18
其他应付款	湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	1,275.00	5,275.00	5,275.00
其他应付款	如皋市鸿璟房地产有限公司	2,906.12	7,275.62	5,599.29
其他应付款	邳州锦道房地产开发有限公司	1,540.16	1,465.88	1,519.55
其他应付款	上海斐捷企业管理有限公司	4,719.25	4,719.25	4,719.25
其他应付款	南京新城广阅房地产有限公司	-	-	4,644.20
其他应付款	常州亿泰房地产开发有限公司	6,375.35	8,842.04	4,655.54
其他应付款	长沙梦茂置业有限公司	5,036.32	5,099.57	4,184.36
其他应付款	温州新城鸿宇房地产开发有限公司	19,631.56	19,757.49	19,430.20
其他应付款	淮安市恒淮房地产开发有限公司	8,907.38	8,907.38	8,907.38
其他应付款	唐山荣禄房地产开发有限公司	5,108.33	5,108.33	4,080.86
其他应付款	苏州灏溢房地产开发有限公司	4,265.72	4,265.72	4,265.72
其他应付款	青岛汇海通置业有限公司	4,045.00	4,045.00	4,045.00
其他应付款	湖州碧海耀光房地产开发有限公司	4,169.65	4,169.65	4,169.65
其他应付款	合肥盛卓房地产开发有限公司	4,400.00	4,400.00	3,481.51
其他应付款	长沙茂想置业有限公司	4,196.58	4,337.01	3,873.96
其他应付款	苏州正信置业发展有限公司	1,700.00	1,700.00	1,629.98
其他应付款	瑞安市鸿熹置业有限公司	4,188.80	4,188.80	4,188.80
其他应付款	嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	7,175.47	7,950.65	8,299.97
其他应付款	常州凯拓房地产开发有限公司	3,459.67	3,459.67	3,459.67
其他应付款	南通卓苏房地产开发有限公司	762.50	762.50	3,700.00
其他应付款	嘉善尚湾房地产开发有限公司	3,800.93	3,769.57	3,769.57
其他应付款	苏州睿致房地产开发有限公司	3,197.94	3,197.94	3,034.12
其他应付款	宁波亿兴企业管理有限责任公司	2,963.07	3,724.05	2,963.07
其他应付款	南通暄玺房地产有限公司	2,950.00	2,950.00	2,950.00
其他应付款	东台市新碧房地产开发有限公司	569.82	2,900.00	2,900.00
其他应付款	南京旭新天置业有限公司	24,156.00	24,156.00	23,474.11
其他应付款	黄冈市碧达房地产开发有限公司	3,147.00	2,619.00	2,619.00
其他应付款	镇江颐发房地产开发有限公司	1,813.94	1,813.94	182.83
其他应付款	无锡市晨业房地产有限公司	123.63	2,696.13	2,458.48
其他应付款	苏州正丰置业发展有限公司	2,719.00	2,719.00	2,719.00
其他应付款	合肥新城创域房地产有限公司	3,003.00	3,003.00	2,706.00

其他应付款	杭州昌益商务信息咨询有限公司	2,040.00	2,040.00	2,039.09
其他应付款	上海嘉禹置业有限公司	-	3,564.39	2,387.07
其他应付款	镇江悦璟房地产开发有限公司	2,011.17	2,011.17	1,994.68
其他应付款	嘉善骏盛房地产开发有限公司	2,009.69	2,009.69	2,010.90
其他应付款	常州晟铭房地产开发有限公司	1,711.40	1,711.40	1,711.40
其他应付款	苏州市龙光骏誉房地产有限公司	2,958.11	2,542.31	2,226.31
其他应付款	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	130.00	130.00	845.00
其他应付款	杭州玖远置业有限公司	1,370.63	1,465.28	1,415.95
其他应付款	常州亿隆房地产开发有限公司	495.01	495.01	1,151.56
其他应付款	南昌尧远企业管理有限公司	875.77	1,750.00	975.41
其他应付款	平湖市卓耀房地产开发有限公司	15,443.50	743.50	694.55
其他应付款	嘉善盛泰置业有限公司	-	60.46	694.80
其他应付款	青岛慧鼎置业有限公司	530.34	813.74	2,252.34
其他应付款	成都市美曜房地产开发有限公司	2,702.97	2,357.97	950.19
其他应付款	上海松铭房地产开发有限公司	-	-	2,112.20
其他应付款	乐清昌悦置业有限公司	535.09	535.09	536.00
其他应付款	青岛慧成置业有限公司	208.79	208.79	-
其他应付款	香港创拓发展有限公司	-	-	62.16
其他应付款	聊城铜锣湾房地产开发有限公司	-	64.32	10.35
其他应付款	宁波森尼企业管理咨询有限公司	-	33.33	32.27
其他应付款	吾盛（上海）能源科技有限公司	-	-	17.13
其他应付款	盐城鸿樾房地产开发有限公司	-	17.49	-
其他应付款	上海任素数码科技有限公司	-	13.00	13.00
其他应付款	聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	3,286.55	3,275.55	3,275.55
其他应付款	北京悦创房地产开发有限公司	1,364.18	854.18	-
其他应付款	温州新城恒裕房地产开发有限公司	14,056.13	17,559.51	13,777.35
其他应付款	南昌聚帆房地产开发有限公司	-	118.15	-
其他应付款	保定市爱之晴置业有限公司	7,305.00	-	7,094.84
其他应付款	天津金拓房地产开发有限公司	28,646.15	27,599.62	20,023.98
其他应付款	常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	-	25.59	-
其他应付款	上海雅居睿房地产开发有限公司	14,654.10	14,654.10	13,244.10
其他应付款	南京新劲联房地产开发有限公司	21,539.49	21,039.49	12,499.87
其他应付款	南通恒泽房地产有限公司	5,030.76	4,000.00	2,577.74
其他应付款	南通市鸿茂房地产有限公司	944.75	944.75	1,286.01
其他应付款	南京锐昱房地产开发有限公司	178.12	178.12	178.12
其他应付款	常熟新城悦欣房地产开发有限公司	248.45	128.45	128.45
其他应付款	温州和枫商务信息咨询有限公司	83,893.12	83,893.12	-
其他应付款	常州绿都房地产有限公司	41,690.03	43,097.27	-
其他应付款	西藏新城悦物业服务股份有限公司	-	40,606.00	-
其他应付款	平湖恒璟房地产开发有限公司	5,632.82	1,957.82	-
其他应付款	太仓市鑫璟房地产开发有限公司	1,041.36	269.82	-
其他应付款	吾行悦充（上海）科技服务有限公司	-	30.75	-
其他应付款	盛供（上海）综合能源服务有限公司	-	17.03	-
其他应付款	江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	-	16.63	-
其他应付款	常州新橙家叁贰企业管理有限公司	-	7.32	-
其他应付款	常州新橙家叁叁企业管理有限公司	-	4.46	-

其他应付款	上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	-	1.32	-
其他应付款	盐城宝郡游乐服务有限公司	-	1.07	-
其他应付款	蚌埠新城多奇妙儿童娱乐有限公司	-	0.31	-
其他应付款	江苏云柜网络技术有限公司	-	0.30	-
其他应付款	扬州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	-	0.26	-
其他应付款	宝应新城多奇妙企业管理咨询有限公司	-	0.06	-
其他应付款	包头市宁郡新城多奇妙企业管理咨询有限公司	-	0.03	-
其他应付款	保定市爱之山房地产开发有限公司	3,122.84	-	-
其他应付款	镇江恒祥房地产开发有限公司	188.30	-	-
长期应付款	江苏云柜网络技术有限公司	-	1,098.66	395,022.79
长期应付款	香港宏盛发展有限公司	421,401.13	478,161.39	131,623.95
长期应付款	新城发展投资有限公司	86,834.55	27,528.54	75,299.60
长期应付款	富域发展集团有限公司	137,869.58	1,839.46	85,894.86
长期应付款	上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	37,907.00	76,032.35	-
长期应付款	常州悦盛咨询管理有限公司	-	32,711.18	-
长期应付款	新城悦服务集团有限公司	79,582.91	19,397.00	-
合计		2,880,502.80	3,000,088.02	3,136,903.06

11、关联方资金拆借

(1) 2025 年，与合营企业、联营企业及其子公司资金往来情况

单位：元

关联方	金额	说明
收到		
青岛慧泰置业有限公司	205,000,000	往来款
佛山锦宏置业有限公司	177,115,013	往来款
南京振新业房地产开发有限公司	130,830,000	往来款
南京招锦弘新房地产开发有限公司	105,000,000	往来款
南京新振城房地产开发有限公司	72,299,500	往来款
杭州驭徽置业有限公司	52,844,441	往来款
南宁招商汇泽房地产有限公司	46,000,000	往来款
镇江广丰房地产有限公司	27,500,000	往来款
镇江恒祥房地产开发有限公司	27,080,248	往来款
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	18,812,213	往来款
南京新保弘房地产有限公司	15,300,000	往来款
衢州亿佳企业管理有限公司	11,600,000	往来款
淮安新美龙置业有限公司	10,868,082	往来款
北京景西房地产开发有限公司	10,500,000	往来款
南通恒泽房地产有限公司	10,000,000	往来款
盐城鸿盛房地产开发有限公司	9,394,000	往来款
无锡市晨业房地产有限公司	8,820,000	往来款
上海嘉禹置业有限公司	7,140,000	往来款
苏州兆达房地产开发有限公司	7,120,000	往来款

张家港恒旭房地产开发有限公司	6,011,245	往来款
北京悦创房地产开发有限公司	5,279,000	往来款
天津新城宝郡房地产开发有限公司	5,041,517	往来款
南京新劲联房地产开发有限公司	5,000,000	往来款
淮安瑞悦房地产开发有限公司	4,950,000	往来款
台州锦昌置业有限公司	4,787,859	往来款
如皋市恒昱房地产有限公司	4,575,000	往来款
苏州胜悦房地产开发有限公司	4,500,000	往来款
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	4,228,000	往来款
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	4,158,000	往来款
如皋市鸿璟房地产有限公司	3,990,000	往来款
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	3,240,000	往来款
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	3,000,000	往来款
苏州骁竣房地产开发有限公司	2,400,000	往来款
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	1,628,153	往来款
天津金拓房地产开发有限公司	1,500,000	往来款
潍坊亿昌房地产开发有限公司	1,464,750	往来款
其他零星	772,910	往来款
收到合计	1,019,749,931	
支出		
佛山锦宏置业有限公司	160,714,854	往来款
温州新城亿博房地产开发有限公司	110,508,597	往来款
淮安新美龙置业有限公司	72,327,759	往来款
盐城濮东房地产开发有限公司	60,923,241	往来款
正鹏（广州）置业发展有限公司	51,652,565	往来款
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	27,511,733	往来款
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	24,441,200	往来款
温州睿悦企业管理有限公司	15,857,500	往来款
盐城鸿盛房地产开发有限公司	15,655,170	往来款
烟台恒睿房地产开发有限公司	10,724,226	往来款
盐城鸿樾房地产开发有限公司	5,482,653	往来款
天津俊安房地产开发有限公司	4,413,737	往来款
广州市方圆乐杰实业投资有限公司	3,737,075	往来款
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	3,127,784	往来款
武汉恒烨房地产开发有限公司	1,927,583	往来款
天津新城宝郡房地产开发有限公司	1,389,841	往来款
温州新城恒裕房地产开发有限公司	1,342,813	往来款
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	1,278,975	往来款
其他零星	459,776	往来款
支出合计	573,477,082	

(2) 向其他关联方拆入计息资金情况

单位：元

关联方	2025 年度	2024 年度
富域发展集团有限公司	1,250,000,000	674,879,616
新城发展控股有限公司	1,004,980,640	

新城悦服务集团有限公司	803,059,135	151,050,000
香港宏盛发展有限公司	745,198,864	3,573,453,918
新城发展投资有限公司	90,000,000	1,478,900,000
合 计	3,893,238,639	5,878,283,534

(3) 向其他关联方拆入无息资金情况:

单位: 万元

从关联方资金借入						
关联方	2025 年		2024 年		2023 年	
	发生额	余额	发生额	余额	发生额	余额
新城悦服务集团有限公司	-	-	517,000.00	0.00	180,000.00	0.00
偿还关联方资金						
关联方	2025 年		2024 年		2023 年	
	发生额	余额	发生额	余额	发生额	余额
新城悦服务集团有限公司	-	-	517,000.00	0.00	180,000.00	0.00

十、发行人信息披露事务与投资者关系管理

(一) 信息披露事务

新城控股按照《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则(2023 年修订)》等相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定,结合新城控股实际情况,制定了《公司债券信息披露管理制度》,并根据中国证监会、股票上市地证券交易所、债券上市地交易所关于信息披露的有关要求,按照统一、真实、准确、完整、及时、公平的信息披露原则披露信息。

新城控股董事长是公司信息披露的第一责任人,公司信息披露的具体事务由董事会秘书负责,公司证券部为信息披露日常事务管理部门。公开披露信息的形式包括定期报告和临时报告。年度报告、中期报告、季度报告为定期报告,其他报告为临时报告。

(二) 投资者关系管理

为了促进新城控股的诚信自律、规范运作,保持新城控股诚信、公正、透明的对外形象,加强与投资者之间的信息沟通,促进投资者对新城控股的了解和认同,实现公司价值最大化,根据《公司法》、《证券法》、《上市公司与

投资者关系工作指引》以及有关法律、法规、规范性文件的规定及《公司章程》的规定，结合新城控股实际情况，公司制定了《投资者关系管理办法》。

新城控股将按照充分披露、合规披露、投资者机会均等、诚实守信、高效低耗、互动沟通的原则，运用多种媒体和现代通讯工具，并采取现场参观、座谈、业绩说明会等多种方式，与各类投资者保持紧密的沟通和互动，为投资者做好服务。投资者沟通具体原则为：

1、充分披露原则：除强制的信息披露以外，公司应主动披露投资者关心的其他相关信息；

2、合规披露原则：公司信息披露应遵守国家法律、法规及证券监管部门、证券交易所对上市公司信息披露的规定，保证信息披露真实、准确、完整、及时。在开展投资者关系工作时应注意尚未公布信息及其他内部信息的保密，一旦出现泄密的情形，公司应当按有关规定及时予以披露；

3、投资者机会均等原则：公司投资者关系工作应公平对待公司的所有股东及潜在投资者，保障所有投资者享有知情权及其他合法权益，避免进行选择信息披露；

4、诚实守信原则：公司的投资者关系工作应客观、真实和准确，避免过度宣传和误导；

5、高效低耗原则：选择投资者关系工作方式时，公司将充分考虑提高沟通效率，降低沟通成本；

6、互动沟通原则：公司应主动听取投资者的意见、建议，实现与投资者之间的双向沟通，形成良性互动。

十一、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

（一）关于是否涉及闲置土地

报告期内，发行人及下属项目公司房地产开发项目不存在被自然资源管理部门征缴土地闲置费或项下土地被无偿收回的情形，亦不存在被自然资源主管部门官方网站公告的与闲置土地相关的重大行政处罚或正在被立案调查的信息。

（二）关于是否涉及炒地行为

报告期内，发行人及下属项目公司通过出让方式取得的房地产项目在相关期间不存在被自然资源主管部门官方网站公告的与炒地行为相关的重大行政处罚或正在被立案调查的信息。

（三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

报告期内，发行人及下属项目公司房地产开发取得预售许可证的项目不存在被住房和城乡建设主管部门官方网站、房产管理主管部门官方网站、物价主管部门官方网站公告的与捂盘惜售、哄抬房价的行为相关的重大行政处罚或正在被立案调查的信息。

（四）关于在重点调控的热点城市是否存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为的核查

报告期内，发行人及下属项目公司在全国重点调控的热点城市通过招拍挂方式获取国有建设用地使用权中被媒体报道为“地王”的地块成交价格 in 所属城市属于合理范围内，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地的违法违规行为。

第五节 发行人的财务状况

一、发行人最近三年合并及母公司财务报表

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

本募集说明书引用的发行人的财务数据均来源于发行人 2023 年度经审计的财务报表、2024 年度经审计的财务报表和 2025 年度经审计的财务报表。发行人 2023 年度、2024 年度和 2025 年度合并及母公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定、以及中国证券监督管理委员会《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》的披露规定编制。

发行人 2023 年度合并及母公司财务报表经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了致同审字（2025）第 310A031286 号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。发行人 2024 年度合并及母公司财务报表经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了致同审字（2025）第 310A005558 号带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告。发行人 2025 年度合并及母公司财务报表经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了致同审字（2026）第 310A005713 号标准无保留意见的审计报告。

发行人审计机构致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年度财务报表出具了带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见，公司对 2023 年度财务报表非标准审计意见涉及事项进行了专项说明。审计机构在出具的公司 2023 年度审计报告中指出：“2023 年 12 月 31 日，新城控股公司流动负债超出流动资产为人民币 17,792,685,982 元；同日，新城控股公司流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债中相关的有息负债（不含应计利息）共计为人民币 20,783,935,656 元。新城控股公司于 2023 年 12 月 31 日的

货币资金余额为人民币 18,971,301,140 元，其中包括受限资金人民币 6,149,662,374 元。上述事项表明存在可能导致对新城控股公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性，该事项不影响已发表的审计意见。”审计机构认为上述事项及情况表明存在可能导致对发行人持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

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

2023 年以来，房地产行业整体仍处于下行，销售面积下滑、项目开发力度减弱、房产企业普遍经营能力减弱，尽管市场在部分时段和部分方面有所回暖，但整体仍处于筑底阶段，行业的竞争格局也在逐步优化。公司 2023 年和 2024 年财务报表被出具带有持续经营重大不确定性段落的无保留审计意见对偿债能力的影响方面，公司认为 2023 年来由于公司房地产业务受到了行业整体下行的影响，公司的货币资金充分程度有所下降，对短期债务形成了一定的偿还风险。

目前，各类关于房地产行业的利好政策持续出台，需求端从住房贷款利率、购房资格与首付比例、契税与增值税等方面持续优化，供给端方面加大了“白名单”项目贷款投放力度、加大保障性住房建设、延长房地产金融政策期限等，市场信心将进一步提振。公司在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方面之后，鉴于当前行业和市场信心有

所恢复、全面的政策支持、持续的可融资源，公司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，公司认为采用持续经营基础编制本公司财务报表是恰当的。

针对以上事项，公司将积极采取以下措施：

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

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

（三）抓住收储政策的落地机会，采用多种方式盘活存量资产，增加现金来源；

（四）继续加强与主要建造商和供应商的沟通，友好协商妥善安排付款金额、进度及方式，平滑工程款和材料款的支付，确保各项目施工有序进行。未来，公司将继续贯彻“地产开发+商业运营”双轮驱动战略，持续推进业务间的优势互补，与时俱进创新产品与业务，实现公司安全、稳定的运营。

综上，公司认为公司 2023 年和 2024 年财务报表被出具带有持续经营重大不确定性段落的无保留审计意见对偿债能力的影响具备可控性，不会造成重大不利影响。

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

发行人最近三年合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
货币资金	680,335.32	1,029,599.39	1,897,130.11
交易性金融资产	3,060.67	2,564.00	1,564.00
衍生金融资产	-	-	-
应收票据及应收账款（合计）	50,996.93	56,741.66	71,871.80
应收票据	582.99	25.00	5,310.84
应收账款	50,413.94	56,716.66	66,560.96
预付款项	194,100.97	279,413.58	315,808.93
其他应收款	2,586,142.30	3,271,998.80	3,671,283.17
存货	7,105,039.19	9,700,848.96	14,250,657.14
其他流动资产	607,627.11	926,666.35	1,537,339.33
流动资产合计	11,227,302.48	15,267,832.74	21,745,654.48
非流动资产：			
其他非流动金融资产	12,097.13	5,000.00	5,000.00
长期股权投资	1,974,652.72	2,099,113.30	2,413,788.49
投资性房地产	12,106,900.00	12,142,900.00	11,951,600.00
固定资产	189,297.59	222,207.55	238,743.95
在建工程	118,074.26	137,635.26	134,985.75
使用权资产	251,528.95	116,703.04	129,855.91
无形资产	89,262.40	104,502.71	131,861.71
长期待摊费用	11,015.62	10,983.95	8,077.80
递延所得税资产	584,201.05	612,400.24	651,310.91
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	15,337,029.72	15,451,446.04	15,665,224.52
资产总计	26,564,332.20	30,719,278.78	37,410,879.00
流动负债：			
短期借款	12,415.83	36,404.11	126,417.75
应付票据	70,271.43	42,202.29	175,886.50
应付账款	3,610,716.59	4,526,840.25	4,666,908.99
预收款项	122,481.22	97,603.12	99,314.74
合同负债	3,132,222.47	5,530,864.52	10,609,124.14
应付职工薪酬	44,069.68	53,141.45	84,320.65
应交税费	1,224,097.16	1,182,105.45	1,028,871.47
其他应付款(合计)	3,418,057.60	3,626,306.23	3,801,320.86
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	3,418,057.60	3,626,306.23	3,801,320.86
一年内到期的非流动负债	1,326,758.59	1,207,851.29	1,932,358.98
其他流动负债	271,036.05	471,207.63	1,000,399.00
流动负债合计	13,232,126.61	16,774,526.34	23,524,923.08
非流动负债：			
长期借款	3,028,541.27	3,175,725.72	2,349,072.91
应付债券	794,099.83	990,446.56	1,280,474.31
租赁负债	244,263.97	122,465.32	130,116.69
长期应付款	759,303.17	636,768.58	687,841.19
递延所得税负债	752,881.67	752,074.25	798,109.94
非流动负债合计	5,579,089.91	5,677,480.43	5,245,615.04

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
负债合计	18,811,216.52	22,452,006.77	28,770,538.13
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	225,562.29	225,562.29	225,562.29
其他权益工具（合计）	-	-	-
其中：永续债	-	-	-
资本公积	194,169.28	189,243.73	185,247.27
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	77,637.49	77,651.80	77,815.73
盈余公积	113,003.18	113,003.18	113,003.18
未分配利润	5,549,410.46	5,481,399.80	5,406,160.52
归属于母公司所有者权益合计	6,159,782.69	6,086,860.79	6,007,788.98
少数股东权益	1,593,332.99	2,180,411.22	2,632,551.90
所有者权益合计	7,753,115.68	8,267,272.01	8,640,340.87
负债和所有者权益总计	26,564,332.20	30,719,278.78	37,410,879.00

发行人最近三年合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	5,301,162.85	8,899,858.31	11,917,427.79
营业收入	5,301,162.85	8,899,858.31	11,917,427.79
二、营业总成本	4,917,158.82	8,372,672.16	11,068,679.48
其中：营业成本	3,847,782.16	7,137,344.90	9,646,756.35
营业税金及附加	298,871.61	231,252.15	270,970.46
销售费用	184,412.66	396,512.45	513,005.26
管理费用	261,335.80	275,813.04	339,310.83
研发费用	0.00	687.68	2,036.55
财务费用	324,756.60	331,061.95	296,600.03
其中：利息费用	329,311.98	301,725.38	268,018.41
减：利息收入	5,583.71	7,083.10	28,097.41
资产减值损失	-115,141.77	-201,847.97	-534,818.63
公允价值变动损益	14,599.15	7,072.23	3,237.10
投资收益/（损失）	-19,013.81	31,998.63	150,484.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益/（损失）	-25,452.38	35,594.56	160,047.83
信用减值损失	-50,018.42	-68,164.23	-72,344.58
资产处置收益	-82.15	-69.60	44,331.77
其他收益	1,774.56	1,020.04	7,792.16
三、营业利润	216,121.60	297,195.25	447,430.30
加：营业外收入	19,375.63	17,671.44	28,052.43
减：营业外支出	28,026.30	24,219.94	18,281.02

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
四、利润总额	207,470.93	290,646.75	457,201.71
减：所得税费用	163,102.53	218,642.51	401,241.43
五、净利润	44,368.40	72,004.24	55,960.28
持续经营净利润	44,368.40	72,004.24	55,960.28
减：少数股东损益	-23,642.27	-3,235.04	-17,749.99
归属于母公司所有者的净利润	68,010.66	75,239.28	73,710.27
六、其他综合收益的税后净额	-14.31	-163.93	-8,744.15
七、综合收益总额	44,354.09	71,840.31	47,216.13
减：归属于少数股东的综合收益总额	-23,642.27	-3,235.04	-17,749.99
归属于母公司普通股股东综合收益总额	67,996.35	75,075.35	64,966.12
八、每股收益：			
基本每股收益（元/股）	0.30	0.33	0.33
稀释每股收益（元/股）	0.30	0.33	0.33

发行人最近三年合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	3,146,882.02	4,470,134.10	6,489,796.18
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	147,111.06	126,139.87	284,427.85
经营活动现金流入小计	3,293,993.08	4,596,273.97	6,774,224.04
购买商品、接受劳务支付的现金	2,124,049.95	2,959,974.61	4,081,734.93
支付给职工以及为职工支付的现金	441,208.16	486,313.28	527,162.20
支付的各项税费	361,454.31	426,154.82	590,174.57
支付其他与经营活动有关的现金	224,802.05	572,595.13	559,373.49
经营活动现金流出小计	3,151,514.47	4,445,037.84	5,758,445.18
经营活动产生的现金流量净额	142,478.61	151,236.13	1,015,778.86
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	39,090.00	118,934.40	156,669.60
取得投资收益收到的现金	2,954.22	117,631.31	132,929.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	909.25	99.86	81,180.03
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	17,514.68	24,762.59	24,426.96
收到其他与投资活动有关的现金	142,501.86	719,071.99	814,088.93
投资活动现金流入小计	202,970.01	980,500.15	1,209,294.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	29,660.40	190,327.77	242,272.40

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
投资支付的现金	8,097.13	1,310.00	23,433.83
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	57,347.71	653,834.27	826,908.70
投资活动现金流出小计	95,105.24	845,472.03	1,092,614.93
投资活动产生的现金流量净额	107,864.77	135,028.12	116,679.84
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	1,300.00	8,024.53
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	1,300.00	8,024.53
取得借款收到的现金	1,028,880.57	1,994,791.19	1,542,915.13
发行债券收到的现金	507,088.28	292,000.00	411,600.00
收到其他与筹资活动有关的现金	461,661.88	885,891.43	824,996.37
筹资活动现金流入小计	1,997,630.73	3,173,982.62	2,787,536.03
偿还债务支付的现金	1,790,986.76	2,643,081.92	3,428,516.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	304,960.15	338,385.62	605,437.39
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	220.98	188.25	164,220.24
支付其他与筹资活动有关的现金	363,844.35	1,101,347.12	762,053.57
筹资活动现金流出小计	2,459,791.27	4,082,814.67	4,796,007.86
筹资活动产生的现金流量净额	-462,160.54	-908,832.04	-2,008,471.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-29.15	14.75	725.62
五、现金及现金等价物净增加额	-211,846.30	-622,553.04	-875,287.51
期初现金及现金等价物余额	659,610.83	1,282,163.88	2,157,451.39
期末现金及现金等价物余额	447,764.53	659,610.83	1,282,163.88

发行人母公司最近三年资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1,673.96	1,439.85	1,253.68
衍生金融资产	-	-	-
预付款项	11,807.03	12,263.92	794.36
应收股利	-	-	-
其他应收款	8,997,572.82	8,291,720.88	8,707,892.55
存货	856.77	856.77	856.77
其他流动资产	100.36	320.85	698.30
流动资产合计	9,012,010.94	8,306,602.27	8,711,495.66
非流动资产：			
其他非流动金融资产	26,300.00	26,300.00	26,300.00
长期股权投资	518,888.87	640,500.40	687,848.03
固定资产	18,853.00	20,451.27	22,089.11

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
无形资产	-	75.61	1,180.46
长期待摊费用	1,353.26	1,790.78	323.42
递延所得税资产	134,094.80	129,466.99	123,731.15
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	699,489.93	818,585.05	861,472.16
资产总计	9,711,500.87	9,125,187.32	9,572,967.82
流动负债：			
短期借款	-	-	-
应付账款	1,658.39	2,868.37	3,234.29
预收款项	-	-	-
合同负债	1,000.00	1,000.00	1,000.00
应付职工薪酬	164.89	3.87	630.80
应交税费	1,082.03	1,155.80	679.79
其他应付款（合计）	6,857,154.62	6,880,978.43	7,204,780.70
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	6,857,154.62	6,880,978.43	7,204,780.70
一年内到期的非流动负债	235,058.28	381,788.54	124,000.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	7,096,118.21	7,267,795.02	7,334,325.58
非流动负债：			
长期借款	-	48,000.00	-
应付债券	653,060.39	502,000.00	580,051.74
长期应付款	89,258.40	110,962.52	482,276.44
递延所得税负债	-	-	-
非流动负债合计	742,318.79	660,962.52	1,062,328.18
负债合计	7,838,437.01	7,928,757.54	8,396,653.76
所有者权益：			
实收资本（股本）	225,562.29	225,562.29	225,562.29
其他权益工具	-	-	-
其中：永续债	-	-	-
资本公积	76,727.46	76,727.46	76,727.46
减：库存股	-	-	-
盈余公积	113,003.18	113,003.18	113,003.18
未分配利润	1,457,770.94	781,136.85	761,021.14
所有者权益合计	1,873,063.86	1,196,429.78	1,176,314.07
负债及股东权益总计负债和所有者权益（或股东权益）总计	9,711,500.87	9,125,187.32	9,572,967.82

发行人母公司最近三年利润表主要数据

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	173,833.81	138,094.89	93,964.89
二、营业成本	73,858.17	70,262.69	87,004.52
税金及附加	977.25	789.22	723.86
销售费用	-	0.00	0.17
管理费用	-	0.00	2,199.75
财务费用	47,587.98	68,708.98	64,958.26
其中：利息费用	44,997.73	66,962.00	68,610.09
减：利息收入	145.98	9.98	5,200.80
其他收益	106.11	99.25	497.88
投资收益	732,371.41	33,320.10	114,085.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	219.84	-659.32	8,223.29
资产减值损失	-261.90	-11,281.44	-42,644.78
资产处置收益	-	0.01	0.65
信用减值损失	-114,872.91	-8,533.62	-35,402.09
三、营业利润	668,753.12	11,938.30	-24,384.28
加：营业外收入	3,301.34	2,446.90	7,965.55
减：营业外支出	48.18	5.34	337.52
四、利润总额	672,006.27	14,379.86	-16,756.25
减：所得税费用	-4,627.81	-5,735.85	-13,032.70
五、净利润	676,634.09	20,115.71	-3,723.55
六、综合收益总额	676,634.09	20,115.71	-3,723.55

发行人母公司最近三年现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	100,097.15	54,603.01	91,071.34
收到其他与经营活动有关的现金	3,288.88	24,304.75	84,360.18
经营活动现金流入小计	103,386.04	78,907.77	175,431.52
购买商品、接受劳务支付的现金	2,674.87	25,947.48	2,735.09
支付给职工以及为职工支付的现金	46,995.14	44,686.54	82,026.63
支付的各项税费	9,509.60	6,663.87	8,119.91
支付其他与经营活动有关的现金	34,751.00	1,762.30	32,045.07
经营活动现金流出小计	93,930.60	79,060.20	124,926.70

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量净额	9,455.43	-152.44	50,504.81
二、投资活动产生的现金流量		-	
收回投资收到的现金	10,200.00	-	505,198.82
取得投资收益所收到的现金	21,827.95	0.00	68,958.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	3.45	0.68
处置子公司收到的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	664,921.89	1,600,912.71	2,251,967.06
投资活动现金流入小计	696,949.84	1,600,916.16	2,826,125.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	377.75	2,392.39	250.65
投资支付的现金	6,579.02	20,000.00	281,850.60
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	576,135.62	1,479,146.05	2,379,793.12
投资活动现金流出小计	583,092.39	1,501,538.45	2,661,894.37
投资活动产生的现金流量净额	113,857.45	99,377.72	164,230.67
三、筹资活动产生的现金流量		-	
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	50,000.00	-
发行债券收到的现金	365,000.00	292,000.00	280,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	69,740.09
筹资活动现金流入小计	365,000.00	342,000.00	349,740.09
偿还债务支付的现金	403,000.00	126,000.00	479,470.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	41,943.33	30,627.04	82,304.57
支付其他与筹资活动有关的现金	43,400.00	284,412.07	27,400.00
筹资活动现金流出小计	488,343.33	441,039.11	589,174.76
筹资活动产生的现金流量净额	-123,343.33	-99,039.11	-239,434.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-30.44	186.17	-24,699.19
期初现金及现金等价物余额	439.85	253.68	24,952.87
期末现金及现金等价物余额	409.41	439.85	253.68

二、发行人合并报表范围的变化

（一）2025 年合并报表范围变化情况及原因

1、2025 年新纳入合并报表范围的子公司

(1) 因直接设立或投资等方式而增加的子公司

2025 年新城控股新纳入合并报表范围的子公司情况

序号	新设立子公司名称	设立日期
1	常德新城璞悦商业管理有限公司	2025-1-7
2	天津睿全贸易有限公司	2025-1-10
3	昆明睿泰企业管理有限公司	2025-1-21
4	南京新城睿弘商业经营管理有限公司	2025-2-17
5	上海睿硕悦企业管理有限公司	2025-2-18
6	上海睿硕秀企业管理有限公司	2025-2-18
7	上海睿硕达企业管理有限公司	2025-2-18
8	太原新城璞驰商业管理有限公司	2025-2-25
9	上海睿硕宸企业管理有限公司	2025-3-3
10	上海睿硕兴企业管理有限公司	2025-3-3
11	上海睿硕创企业管理有限公司	2025-3-3
12	台州睿泰企业管理有限公司	2025-4-8
13	安阳睿旭商业经营管理有限公司	2025-4-18
14	杭州睿迎企业管理有限公司	2025-4-18
15	温岭睿泽企业管理有限公司	2025-4-18
16	杭州睿屹企业管理有限公司	2025-4-18
17	昆明新城睿成商业管理有限公司	2025-4-27
18	天津新城睿兴置业有限公司	2025-5-14
19	重庆市江津区新城睿达商业管理有限公司	2025-5-20
20	石家庄睿弘商贸有限公司	2025-5-21
21	四川新融悦道企业管理咨询有限公司	2025-5-27
22	上海睿博顺企业管理有限公司	2025-5-28
23	常州滨江吾悦商业管理有限公司	2025-6-3
24	常州睿弘昊企业管理有限公司	2025-6-13
25	常州睿弘达企业管理有限公司	2025-6-13
26	常州睿弘轩企业管理有限公司	2025-6-13
27	常州睿弘润企业管理有限公司	2025-6-13
28	常州睿弘迎企业管理有限公司	2025-6-13
29	常州睿弘捷企业管理有限公司	2025-6-13
30	西宁新城睿樾商业管理有限公司	2025-6-25
31	上海睿瑾安洁清洁服务有限公司	2025-7-15
32	上海睿弘筑联工程管理有限公司	2025-7-15
33	南京新城睿盛商业经营管理有限公司	2025-7-17
34	南昌睿弘商业经营管理有限公司	2025-7-18
35	名丞荟（上海）企业管理有限公司	2025-8-5
36	常州睿臻启企业管理有限公司	2025-8-11
37	上海睿启泰企业管理有限公司	2025-8-11
38	上海睿启欣企业管理有限公司	2025-8-11
39	睿柏智（上海）企业管理有限公司	2025-8-13
40	睿承智（常州）企业管理有限公司	2025-8-15
41	睿景智（常州）企业管理有限公司	2025-8-15
42	西宁新城睿华商业管理有限公司	2025-8-28
43	天津新城睿安商业管理有限公司	2025-9-3
44	上海名达汇商业管理有限公司	2025-9-3

45	广安睿舜商业管理有限公司	2025-9-4
46	安康睿仁商业管理有限公司	2025-9-5
47	聊城吾悦商业管理有限公司	2025-9-8
48	大冶新城睿和商业管理有限公司	2025-9-10
49	重庆市北碚区睿和商业管理有限公司	2025-9-11
50	乌鲁木齐睿盛商业综合体管理服务有限公司	2025-9-11
51	云浮新城睿弘商业经营管理有限公司	2025-9-11
52	重庆新城旭超商业管理有限公司	2025-9-11
53	颍上新城睿恒商业经营管理有限公司	2025-9-15
54	商丘新城睿恒商业经营管理有限公司	2025-9-15
55	吉安吾悦商业管理有限公司	2025-9-16
56	徐州新城睿宸商业管理有限公司	2025-9-16
57	颍上睿舜房地产开发有限公司	2025-9-17
58	重庆永川新城吾悦广场商业管理有限公司	2025-9-23
59	东营新城睿盛商业管理有限公司	2025-9-24
60	滨州新城睿舜商业管理有限公司	2025-9-25
61	新泰新城睿盛商业管理有限公司	2025-9-28
62	青岛睿恒房地产开发有限公司	2025-10-10
63	徐州新城睿成房地产开发有限公司	2025-10-11
64	淮安睿星管理咨询有限公司	2025-10-20
65	北京新城睿坤房地产开发有限公司	2025-10-23
66	上海睿瀚启企业管理有限公司	2025-11-19
67	六盘水新城睿嘉酒店管理有限公司	2025-11-20
68	鄂州新城睿弘商业管理有限公司	2025-11-21
69	睿祺智（常州）企业管理有限公司	2025-11-25
70	睿捷智（常州）企业管理有限公司	2025-11-25
71	涟水新城睿祥商业管理有限公司	2025-12-2
72	昆明新城睿达酒店管理有限公司	2025-12-4
73	泗阳新城睿安商业管理有限公司	2025-12-12
74	长春睿宸商业管理有限公司	2025-12-22

(2) 非同一控制下企业合并

2025 年新城控股非同一控制的企业合并情况

序号	被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本（元）	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日
1	天津市淀兴房地产开发有限公司	2025 年 1 月 3 日	80,000,000	20.00	股权收购	2025 年 1 月 3 日
2	温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	2025 年 2 月 24 日	19,610,967	64.50	股权收购	2025 年 2 月 24 日
3	成都兴青房地产开发有限公司	2025 年 7 月 9 日	100,000,000	40.00	股权收购	2025 年 7 月 9 日
4	天津璞宏房地产开发有限公司	2025 年 9 月 24 日		43.00	对方减资	2025 年 9 月 24 日
5	天津璞茂房地产开发有限公司	2025 年 9 月 11 日		43.00	对方减资	2025 年 9 月 11 日

序号	被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本（元）	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日
6	广州市广悦之光企业管理中心（有限合伙）	2025 年 9 月 25 日		99.9566	股权收购	2025 年 9 月 25 日

（3）同一控制下企业合并

2025 年，发行人不存在同一控制下企业合并。

2、2025 年不再纳入合并报表范围的子公司

2025 年公司处置对子公司投资即丧失控制权，不再纳入合并报表范围的公司情况如下：

2025 年新城控股不再纳入合并报表范围的公司情况

单位：元

序号	子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
1	天津新城鸿尚房地产开发有限公司（“天津新城鸿尚”）	228,800,000	55.00	股权转让	2025 年 1 月 10 日	完成股权转让	12,097,956
2	苏州贝嘉房地产咨询有限公司（“苏州贝嘉”）	553,287	100.00	股权转让	2025 年 4 月 18 日	完成股权转让	745
3	天津新城宏顺房地产开发有限公司（“天津新城宏顺”）	155,072,785	51.00	股权转让	2025 年 6 月 18 日	完成股权转让	-25,216,700
4	桂林亿瀚房地产开发有限公司（“桂林亿瀚”）	3,003,544	100.00	股权转让	2025 年 12 月 18 日	完成股权转让	-20,993,845
5	济宁睿拓商业管理有限公司（“济宁睿拓”）	50,100,000	100.00	股权转让	2025 年 10 月 10 日	完成股权转让	45,337,919

2025 年子公司清算注销导致合并范围变更的情况如下：

2025 年子公司清算注销导致合并报表范围变化的情况

公司名称	不再纳入合并范围的原因
厦门集美顺悦商业管理有限公司	清算注销
苏州辉彩旺企业管理有限公司	清算注销

西安悦晟房地产开发有限公司	清算注销
邢台新城吾悦商业管理有限公司	清算注销
郑州舜杰吾悦房地产开发有限公司	清算注销

（二）2024 年合并报表范围变化情况及原因

1、2024 年新纳入合并报表范围的子公司

（1）因直接设立或投资等方式而增加的子公司

2024 年新城控股新纳入合并报表范围的子公司情况

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

(2) 非同一控制下企业合并

2024 年新城控股非同一控制的企业合并情况

序号	被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本（元）	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日
1	苏州悦锴互联网信息服务有限公司	2024 年 1 月 4 日	-	100.00	股权收购	2024 年 1 月 4 日
2	苏州欣福博互联网电子商务有限公司	2024 年 1 月 3 日	-	100.00	股权收购	2024 年 1 月 3 日
3	上饶鸿瑄房地产开发有限公司	2024 年 12 月 26 日	100,697,103	34.00	股权收购	2024 年 12 月 26 日
4	唐山郡成房地产开发有限公司	2024 年 11 月 27 日		30.00	股权收购	2024 年 11 月 27 日
5	上海松铭房地产开发有限公司	2024 年 4 月 10 日	14,372,000	72.00	股权收购	2024 年 4 月 10 日
6	南京新城广阅房地产有限公司	2024 年 5 月 22 日	23,866,907	69.00	股权收购	2024 年 5 月 22 日

(3) 同一控制下企业合并

2024 年，发行人不存在同一控制下企业合并。

2、2024 年不再纳入合并报表范围的子公司

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

2024 年新城控股不再纳入合并报表范围的公司情况

单位：元

序号	子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
1	涟水新城顺欣房地产开发有限公司	231,983,751	100.00	出售	2024 年 1 月 31 日	完成股权转让	7,320,665.00
2	安庆峰汇茂业商业管理有限公司	1,000,000	100.00	出售	2024 年 9 月 4 日	完成股权转让	14,298,930.00
3	大连胜世商业管理有限公司	1,000,000	100.00	出售	2024 年 9 月 26 日	完成股权转让	-823,482.00

4	南通恒耀房地产开发有限公司	531,956,649	42.17	减资退出	2024 年 8 月 9 日	完成减资退出	1,576,161.00
5	江苏筑森建筑设计有限公司	159,440,853	100.00	出售	2024 年 7 月 23 日	完成股权转让	-28,893,436.00
6	上海耕云电力科技有限公司	61,000,000	100.00	出售	2024 年 7 月 29 日	完成股权转让	6,876,193.00
7	连云港恒兴房地产开发有限公司	12,500,000	62.50	出售	2024 年 3 月 14 日	完成股权转让	-58,988,255.00
8	重庆市铜梁区兴亿莲商业管理有限公司	1,000,000	100.00	出售	2024 年 5 月 17 日	完成股权转让	8,104,092.00
9	西安亿翰房地产开发有限公司	378,000,000	70.00	减资退出	2024 年 11 月 30 日	完成减资退出	3,040,568.00
10	临沂兰山区悦盛商业管理有限公司	1,000,000	100.00	出售	2024 年 3 月 21 日	完成股权转让	-100.00

2024 年子公司清算注销导致合并范围变更的情况如下：

2024 年子公司清算注销导致合并报表范围变化的情况

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

黄骅吾悦商业管理有限公司	清算注销
郑州悦璞房地产开发有限公司	清算注销
北京新城鸿瀚房地产开发有限公司	清算注销
临沂罗庄区吾悦商业管理有限公司	清算注销
郑州新城吾悦商业管理有限公司	清算注销
北京新城恒宸房地产开发有限公司	清算注销

(三) 2023 年合并报表范围变化情况及原因

1、2023 年年度新纳入合并报表范围的子公司

(1) 因直接设立或投资等方式而增加的子公司

2023 年，新城控股新设立子公司情况如下：

2023 年新城控股新设立的子公司情况

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

序号	新设立子公司名称	设立日期
29	连云港顺睿房地产开发有限公司	2023 年 12 月 4 日
30	乌鲁木齐新城旭泰商业综合体管理服务有限公司	2023 年 12 月 20 日
31	兰州新城顺弘商业管理有限公司	2023 年 12 月 28 日

(2) 以资产购买方式取得的子公司

2023 年，公司不存在以资产购买方式取得的子公司。

(3) 非同一控制下企业合并

2023 年，公司非同一控制下企业合并情况如下：

2023 年度新城控股发生的非同一控制下企业合并

单位：元

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

2、2023 年不再纳入合并报表范围的子公司

2023 年度新城控股不再纳入合并报表范围的公司情况

单位：元

序号	子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
1	青岛旭颐房地产开发有限公司("青岛旭颐")	385,905	100	股权转让	2023 年 3 月 29 日	完成股权转让	-614,095
2	乌兰察布吾悦商业管理有限公司("乌兰察布吾悦")	1,000,000	100	股权转让	2023 年 12 月 4 日	完成股权转让	8,215,918

序号	子公司名称	股权 处置 价款	股权 处置 比例 (%)	股权 处置 方式	丧失控制权 的时点	丧失控制 权时点的 确定依据	处置价款与处 置投资对应的 合并财务报表 层面享有该子 公司净资产份 额的差额
3	四平新城吾悦商业 管理有限公司("四 平吾悦")	1	100	股权 转让	2023 年 12 月 27 日	完成股权转 让	5,480,085
4	石家庄新城吾悦商 业管理有限公司("石 家庄吾悦")	1,000,000	100	股权 转让	2023 年 12 月 13 日	完成股权转 让	3,051,111
5	青岛旭樾房地产开 发有限公司("青岛 旭樾")	20,810	100	股权 转让	2023 年 10 月 9 日	完成股权转 让	-976,304
6	峨眉山市弘远置业 有限公司("峨眉山 弘远")	109,961,126	100	股权 转让	2023 年 10 月 24 日	完成股权转 让	-389,724
7	铜陵星城悦盛商业 管理有限公司("铜 陵星城悦盛")	1,000,000	100	股权 转让	2023 年 11 月 27 日	完成股权转 让	7,325,193
8	上海恒秦商业经营 管理有限公司("上 海恒秦")	115,676,860	100	股权 转让	2023 年 2 月 17 日	完成股权转 让	-41,431,926
9	金华亿盛企业管理 有限公司("金华亿 盛")	-	100	股权 转让	2023 年 3 月 23 日	完成股权转 让	776
10	巩义市恒豪置业有 限公司("巩义恒豪")	13,957,840	51	股权 转让	2023 年 12 月 1 日	完成股权转 让	-15,343,182
11	东台市江中置业有 限公司("东台江中")	14,617,773	100	股权 转让	2023 年 4 月 26 日	完成股权转 让	-18,539,837

2023 年子公司清算注销导致合并范围变更的情况如下：

2023 年子公司清算注销导致合并报表范围变化的情况

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

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

三、会计政策、会计估计变更及重大会计差错相关事项

（一）重要会计政策变更

1、2025 年会计政策变更

2025 年度不存在重大会计政策变更。

2、2024 年会计政策变更

（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。

发行人自 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 号未对发行人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。

发行人自解释第 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 号未对发行人财务状况和经营成果产生重大影响。

3、2023 年会计政策变更

（1）企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月发布《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”）。解释第 16 号规定，对于不是企业合并、

交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且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，因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。上述会计处理规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。发行人对租赁业务确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照解释第 16 号的规定进行调整。

执行解释 16 号的上述规定对发行人 2022 年度当期损益、2022 年 1 月 1 日和 2022 年 12 月 31 日的各报表项目影响不重大。

（二）重要会计估计变更

报告期内，发行人无重大会计估计变更。

（三）重大会计差错事项

报告期内，发行人未发生重大会计差错。

四、最近三年主要财务指标及计算方法

发行人最近三年主要财务指标

项目	2025 年度 /2025 年末	2024 年度 /2024 年末	2023 年度 /2023 年末
总资产（亿元）	2,656.43	3,071.93	3,741.09
总负债（亿元）	1,881.12	2,245.20	2,877.05
全部债务（亿元）	586.10	600.18	639.58
所有者权益（亿元）	775.31	826.73	864.03
营业总收入（亿元）	530.12	889.99	1,191.74
利润总额（亿元）	20.75	29.07	45.72
净利润（亿元）	4.44	7.20	5.60
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	3.88	7.75	1.15

归属于母公司所有者的净利润（亿元）	6.80	7.52	7.37
经营活动产生现金流量净额（亿元）	14.25	15.12	101.58
投资活动产生现金流量净额（亿元）	10.79	13.50	11.67
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-46.22	-90.88	-200.85
流动比率	0.85	0.91	0.92
速动比率	0.31	0.33	0.32
资产负债率（%）	70.81	73.09	76.90
扣除合同负债后资产负债率（%）	58.56	54.77	48.37
净负债率（%）	66.82	60.14	52.07
现金对短期债务覆盖倍数	0.51	0.83	0.92
债务资本比率（%）	43.05	42.06	42.54
营业毛利率（%）	27.42	19.80	19.05
平均总资产回报率（%）	1.87	1.74	1.74
加权平均净资产收益率（%）	1.11	1.24	1.21
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.47	0.94	0.14
EBITDA（亿元）	56.49	61.85	73.44
EBITDA 全部债务比（%）	10.90	16.82	27.25
EBITDA 利息倍数	1.00	2.63	3.92
应收账款周转率	91.56	153.72	205.84
存货周转率	0.46	0.54	0.52

上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

全部债务=短期借款中有息负债+1 年内到期的长期借款+1 年内到期的应付债券+长期借款+应付债券+其他应付款中有息负债+其他流动负债中有息负债+长期应付款中有息负债；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

平均总资产回报率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

加权平均净资产收益率=归属于母公司的净利润/归属于母公司所有者权益平均余额；

扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率=扣除非经常性损益后净利润/所有者权益平均余额；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+结转主营业务成本的利息支出-结转主营业务成本的重大融资成分+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+使用权资产折旧+公允价值变动损失（收益）+计提（转回）的资产减值准备-结转至主营业务成本的资产减值准备+计提（转回）的信用减值准备；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出；

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额；

扣除合同负债后资产负债率=（总负债-合同负债-预收账款）/总资产

净负债率=（有息债务-货币资金）/净资产

现金对短期债务覆盖倍数=货币资金/（短期借款+一年内到期的非流动负债）

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

五、管理层讨论与分析

本公司管理层结合最近三年财务报告及会计政策调整对财务报表科目的影响，对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

（一）资产结构分析

发行人最近三年资产结构主要数据

单位：万元、%

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	680,335.32	2.56	1,029,599.39	3.35	1,897,130.11	5.07
交易性金融资产	3,060.67	0.01	2,564.00	0.01	1,564.00	0.00
应收票据	582.99	0.00	25.00	0.00	5,310.84	0.01

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	50,413.94	0.19	56,716.66	0.18	66,560.96	0.18
预付款项	194,100.97	0.73	279,413.58	0.91	315,808.93	0.84
其他应收款	2,586,142.30	9.74	3,271,998.80	10.65	3,671,283.17	9.81
存货	7,105,039.19	26.75	9,700,848.96	31.58	14,250,657.14	38.09
其他流动资产	607,627.11	2.29	926,666.35	3.02	1,537,339.33	4.11
流动资产合计	11,227,302.48	42.26	15,267,832.74	49.70	21,745,654.48	58.13
其他非流动金融资产	12,097.13	0.05	5,000.00	0.02	5,000.00	0.01
长期股权投资	1,974,652.72	7.43	2,099,113.30	6.83	2,413,788.49	6.45
投资性房地产	12,106,900.00	45.58	12,142,900.00	39.53	11,951,600.00	31.95
固定资产	189,297.59	0.71	222,207.55	0.72	238,743.95	0.64
在建工程	118,074.26	0.44	137,635.26	0.45	134,985.75	0.36
使用权资产	251,528.95	0.95	116,703.04	0.38	129,855.91	0.35
无形资产	89,262.40	0.34	104,502.71	0.34	131,861.71	0.35
长期待摊费用	11,015.62	0.04	10,983.95	0.04	8,077.80	0.02
递延所得税资产	584,201.05	2.20	612,400.24	1.99	651,310.91	1.74
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-
非流动资产合计	15,337,029.72	57.74	15,451,446.04	50.30	15,665,224.52	41.87
资产总计	26,564,332.20	100.00	30,719,278.78	100.00	37,410,879.00	100.00

2023 年末-2025 年末，发行人资产总额分别为 37,410,879.00 万元、30,719,278.78 万元和 26,564,332.20 万元，整体呈下降趋势，2025 年末资产总额较上年末减少 4,154,946.58 万元，降幅 13.53%。

从资产结构来看，最近三年末，发行人流动资产占当期资产总额的比例分别为 58.13%、49.70%和 42.26%，其中存货占比由 38.09%下降至 26.75%，是流动资产占比下滑的核心原因；非流动资产占当期资产总额的比例分别为 41.87%、50.30%和 57.74%，主要系投资性房地产为主的非流动资产规模相对稳定，在总资产收缩背景下的被动占比提升。报告期内投资性房地产余额始终维持在 1.2 万亿元左右，占比由 31.95% 提升至 45.58%。整体而言，发行人资产结构仍以房地产开发相关的存货、投资性房地产等经营性资产为核心，符合行业特征。

1、货币资金

最近三年末，新城控股的货币资金分别为 1,897,130.11 万元、1,029,599.39 万元和 680,335.32 万元，占总资产比例分别为 5.07%、3.35%和 2.56 %。

发行人 2023 年末货币资金较 2022 年末减少 1,249,123.01 万元，降幅 39.70%，主要系 2023 年发行人归还部分有息负债；发行人 2024 年末货币资金较 2023 年末减少 867,530.72 万元，降幅 45.73%，主要系 2024 年度发行人销售商品、提供

劳务收到的现金减少所致；发行人 2025 年末货币资金较 2024 年末减少 349,264.07 万元，降幅 33.92%，主要系 2025 年度发行筹资活动现金流净流出较多，导致货币资金减少所致。

发行人最近三年末货币资金主要数据

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
库存现金	15.94	20.58	21.72
银行存款	447,748.59	659,590.25	1,282,142.15
其他货币资金	232,570.79	369,988.56	614,966.24
合计	680,335.32	1,029,599.39	1,897,130.11

发行人货币资金中其他货币资金为受限资金，银行存款不存在受限资金。

发行人最近三年末其他货币资金主要数据

单位：万元

明细	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
为取得银行出具承兑汇票而存入的保证金	-	-	-
预售监管资金，按揭贷款保证金等	232,570.79	369,988.56	614,966.24
合计	232,570.79	369,988.56	614,966.24

最近三年末，发行人受限货币资金分别为 614,966.24 万元、369,988.56 万元和 232,570.79 万元，分别占发行人货币资金的 32.42%、35.94%和 34.18%。发行人主要受限货币资金为预售监管资金，按揭贷款保证金等。

2、预付款项

最近三年末，发行人预付款项主要为尚未取得土地使用权的预付土地款，预付款项账面价值分别为 315,808.93 万元、279,413.58 万元和 194,100.97 万元，占总资产比例分别为 0.84%、0.91%和 0.73%，占流动资产比例分别为 1.45%、1.83%和 1.73%。公司预付款项以预付土地出让金为主，2023 年末，账期则主要集中在 1 到 2 年内，主要系部分已预付的土地款尚未取得土地使用权；2024 年度末，账期主要集中在 2 至 3 年内，相关款项主要为尚未取得土地使用权的预付土地款。2025 年度末，账期主要集中在 3 年以上，相关款项主要为尚未取得土地使用权的预付土地款。

2023 年末，预付款项较 2022 年末减少 43,158.24 万元，减幅 12.02%，主要系 2023 年度公司拿地减少，对应拿到土地证的预付款下降所致；2024 年末，预付款项较 2023 年末减少 36,395.35 万元，减幅 11.52%，主要系 2024 年度公司拿地进一步减少；2025 年末，预付款项较 2024 年末减少 85,312.61 万元，减幅 30.53%，主要系 2025 年度公司拿地进一步减少。

公司预付款项账龄结构如下表所示：

报告期内发行人预付款项账龄主要数据

单位：万元、%

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	47,814.40	24.63	39,429.06	14.11	90,108.13	28.53
1 到 2 年	3,932.05	2.03	52,438.57	18.77	225,700.80	71.47
2 到 3 年	16,102.60	8.30	187,545.95	67.12	-	-
3 年以上	126,251.90	65.04	-	-	-	-
合计	194,100.97	100.00	279,413.58	100.00	315,808.93	100.00

3、其他应收款

发行人其他应收款主要包括应收关联方款项、应收少数股东款项、商品房预售资金监管、应收房产合作方款项等。最近三年末，发行人其他应收款余额分别为 3,671,283.17 万元、3,271,998.80 万元和 2,586,142.30 万元，占总资产的比例分别为 9.81%、10.65%和 9.74%，占流动资产的比例分别为 16.88%、21.43%和 23.03%。2023 年末，发行人其他应收款较 2022 年末减少 599,600.89 万元，降幅 14.04%，主要系应收关联方款项、商品房预售资金监管项减少所致；2024 年末，发行人其他应收款较 2023 年末减少 399,284.37 万元，降幅 10.88%，主要系应收少数股东款项的减少所致；2025 年末，发行人其他应收款较 2024 年末减少 685,856.50 万元，降幅 20.96%，主要系应收少数股东款项的减少所致。

(1) 其他应收款明细

发行人报告期内其他应收款明细数据

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应收关联方款项	963,165.99	1,049,022.32	1,248,884.75
住房担保押金	19,344.4 4	20,825.31	31,798.73

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
代垫款项	18,933.86	22,571.23	44,406.93
保证金	137,177.28	158,927.65	168,948.59
应收政府房票款	32,621.89	11,282.11	27,857.49
商品房预售资金监管	97,063.51	145,447.77	178,714.30
应收少数股东款项	1,259,016.37	1,764,907.32	2,008,212.27
城中村改造意向金	53,954.02	53,954.02	53,954.02
房产合作项目投资款	310,028.12	311,614.18	117,283.66
其他			193,442.54
其他应收款坏账准备	-305,163.17	-266,553.10	-207,830.23
合计	2,586,142.30	3,271,998.80	3,671,283.17

(2) 其他应收款的前五位情况

近三年末发行人其他应收款前五位主要数据

单位：万元

2025 年 12 月 31 日						
单位名称	与新城控股关系	账面余额	坏账准备期末余额	账龄	占其他应收款余额的比例	款项性质或内容
温州悦锦企业管理有限公司	关联方	118,784.75	3,694.21	两年以内	4.11%	应收关联方款项
淮安市尚诚置业发展有限公司	关联方	114,364.47	8,433.05	五年以上	3.96%	应收关联方款项
天津中盈建筑工程有限公司	少数股东	88,898.49	2,764.74	五年以上	3.07%	应收少数股东款项
金华市瑞禾贸易有限公司	少数股东	85,254.48	2,651.41	五年以上	2.95%	应收少数股东款项
上海新碧企业管理有限公司	少数股东	68,596.46	2,133.35	两年以内	2.37%	应收少数股东款项
合计		475,898.65	19,676.76	/	16.46%	/
2024 年 12 月 31 日						
单位名称	与新城控股关系	账面余额	坏账准备期末余额	账龄	占其他应收款余额的比例	款项性质或内容
温州悦锦企业管理有限公司	关联方	118,715.64	2,702.38	一年以内	3.35%	应收关联方款项
天津市万达宏顺投资有限公司	少数股东	118,447.29	2,696.27	两年以内	3.35%	应收少数股东款项
淮安市尚诚置业发展有限公司	关联方	111,147.75	3,802.82	五年以上	3.14%	应收关联方款项
天津中盈建筑工程有限公司	少数股东	88,898.49	2,023.64	五年以内	2.51%	应收少数股东款项
金华市瑞禾贸易有限公司	少数股东	80,254.48	1,826.87	五年以上	2.27%	应收少数股东款项
合计		517,463.64	13,051.98	/	14.62%	/
2023 年 12 月 31 日						
单位名称	与新城控股关系	账面余额	坏账准备期末余额	账龄	占其他应收款余额的比例	款项性质或内容
淮安市尚诚置业发展有限公司	关联方	107,347.75	2,419.62	三年以内	2.77%	应收关联方款项

上海新碧企业管理有限公司	少数股东	97,072.64	2,188.02	五年以内	2.50%	应收少数股东款项
江苏银洲建设集团有限公司	少数股东	89,185.16	2,010.23	五年以内	2.30%	应收少数股东款项
天津中盈建筑工程有限公司	少数股东	86,256.65	1,944.22	四年以内	2.22%	应收少数股东款项
金华市瑞禾贸易有限公司	少数股东	80,254.48	1,808.94	五年以内	2.07%	应收少数股东款项
合计	-	460,116.68	10,371.03	-	11.86%	-

(3) 发行人其他应收款分类情况

截至 2025 年末，发行人其他应收款均具有正常业务背景，发行人不存在非经营性其他应收款。

根据致同会计师事务所出具的《致同会计师事务所(特殊普通合伙)关于新城控股集团股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来的专项说明》，发行人与合营、联营企业的往来款，虽然从形式上看被归类为非经营性往来，但实质上是为合营、联营企业支付购地款、工程款及日常经营资金，属于合营企业和联营企业的经营活动所使用的资金。同时，根据《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 3 号—审核重点关注事项》，发行人与合营、联营企业的往来款是由于发行人属于合作开发项目的参与方，因联合开发项目对项目相关方的资金拆借款项。因此，发行人其他应收款往来资金实质上具备经营性质，截至报告期末发行人不存在非经营性其他应收款。

4、存货

最近三年末，新城控股的存货主要为开发成本，开发成本主要是发行人已投入开发的项目。最近三年末，发行人存货余额分别为 14,250,657.14 万元、9,700,848.96 万元和 7,105,039.19 万元，占总资产的比例分别为 38.09%、31.58% 和 26.75%。

最近三年末，发行人存货周转率分别为 0.52、0.54 和 0.46，新城控股存货周转率略高于申万二级房地产行业均值（0.36 次）及中值（0.35 次），存货去化效率在行业内处于相对合理水平。受房地产行业整体下行、项目去化周期拉长影响，公司存货周转率整体仍处于低位，资产运营效率面临一定压力。

发行人最近三年末存货结构情况

单位：万元、%

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
拟开发土地	257,870.02	3.63	282,348.38	2.91	315,633.84	2.21

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发成本	4,555,412.56	64.12	6,743,063.67	69.51	10,825,938.54	75.97
开发产品	2,291,756.60	32.26	2,675,436.92	27.58	3,109,084.77	21.82
合计	7,105,039.19	100.00	9,700,848.96	100.00	14,250,657.15	100.00

发行人 2023 年末存货规模较 2022 年末减少 6,185,809.95 万元，降幅 30.27%，主要系开发成本降低所致；发行人 2024 年末存货规模较 2023 年末减少 4,549,808.18 万元，降幅 31.93%，主要系开发成本降低所致；发行人 2025 年末存货规模较 2024 年末减少 2,595,809.77 万元，降幅 26.76%，主要系开发成本降低所致。

2025 年末，新城控股存货开发成本主要项目明细如下：

发行人 2025 年末开发成本主要数据

单位：万元

项目	开工时间	预计最新一期竣工时间	预计总投资	2025 年末余额	存货跌价准备
苏州 MOC 芯城汇	2017 年 11 月	2026 年 1 月	2,246,898	415,019.72	30,218.42
南通启东市新城云图雅苑	2023 年 3 月	2026 年 12 月	381,699	167,382.10	750.28
杭州建德市新城臻珑府	2021 年 4 月	2027 年 3 月	188,760	150,361.21	-
德州齐河县新城玺樾	2020 年 9 月	2028 年 3 月	504,007	150,319.39	4,954.81
贵阳云岩吾悦广场项目*	2021 年 5 月	2027 年 11 月	677,253	134,230.82	-
唐山路北区新城玺樾春秋	2022 年 9 月	2027 年 5 月	172,758	121,542.59	239.24
郑州荥阳市新城尚郡	2017 年 4 月	2026 年 5 月	519,409	116,502.49	-
福州平潭吾悦广场项目	2020 年 12 月	2026 年 10 月	314,067	113,010.75	5,705.57
漳州龙文吾悦广场项目	2021 年 8 月	2027 年 6 月	420,247	109,972.05	6,640.66
长沙岳麓区新城观山印	2020 年 10 月	2027 年 12 月	471,956	103,491.96	6,411.99
咸阳新城云境	2021 年 8 月	2026 年 12 月	185,261	102,739.56	346.78
烟台芝罘吾悦广场项目	2021 年 4 月	2026 年 7 月	388,846	102,301.61	4,262.82
昆明安宁酒店项目	2021 年 3 月	2026 年 11 月	539,810	97,062.81	1,056.53
天津宁河区新城悦隼公馆	2020 年 11 月	2026 年 6 月	226,878	78,802.92	19,437.00
徐州丰县吾悦广场项目	2020 年 12 月	2026 年 9 月	394,185	78,484.05	3,623.68
重庆渝北吾悦广场项目	2018 年 6 月	2026 年 12 月	334,244	77,527.15	9,479.45
天津武清区新城玺樾春秋*	2021 年 6 月	2026 年 12 月	375,206	74,570.42	25,395.49
汕尾海丰县新城和樾	2018 年 10 月	2027 年 6 月	327,705	72,260.30	2,995.22

项目	开工时间	预计最新一期竣工时间	预计总投资	2025 年末余额	存货跌价准备
鄂州鄂城吾悦广场项目	2020 年 1 月	2026 年 11 月	644,100	68,167.10	12,504.17
武汉汉南区新城天悦观澜	2020 年 11 月	2026 年 12 月	124,149	68,071.97	9,138.30
其他			9,437,438	2,607,975.36	311,223.35
合 计				5,009,796.33	454,383.77

注：*该等项目分期开发，其中已完工部分结转开发产品，未完工部分为开发成本。

发行人部分项目待定原因为项目还有部分或少量处于待开发状态，开发时间还未确定。部分老项目仅有少量待开发面积，主要为业态调整方案未定，项目主体早已完工，不存在被政府收回的风险。

新城控股根据相关会计准则制定并执行的计提存货跌价准备的政策如下：

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的合同履约成本和销售费用以及相关税费后的金额确定。

新城控股制定并执行的计提存货跌价准备的政策符合企业会计准则要求。

最近三年末，新城控股存货跌价准备计提情况如下表所示：

发行人近三年末存货跌价准备计提情况

单位：万元

2025 年 12 月 31 日			
项目	账面余额	存货跌价准备	账面价值
拟开发土地	257,870.02	-	257,870.02
开发成本	5,009,796.33	454,383.77	4,555,412.56
开发产品	2,696,815.06	405,058.46	2,291,756.60
合计	7,964,481.41	859,442.23	7,105,039.19
2024 年 12 月 31 日			
项目	账面余额	存货跌价准备	账面价值
拟开发土地	282,348.38	-	282,348.38
开发成本	7,484,488.46	741,424.79	6,743,063.67
开发产品	3,089,679.83	414,242.92	2,675,436.92
合计	10,856,516.66	1,155,667.70	9,700,848.96
2023 年 12 月 31 日			

项目	账面余额	存货跌价准备	账面价值
拟开发土地	315,633.84	-	315,633.84
开发成本	12,034,951.34	1,209,012.80	10,825,938.54
开发产品	3,185,597.64	76,512.87	3,109,084.77
合计	15,536,182.82	1,285,525.67	14,250,657.15

最近三年，新城控股针对每一个房地产项目进行可变现净值测试。可变现净值根据目前的市场情况，并考虑资产负债表日期后事项的影响等因素，扣减至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用及相关税费后决定。

确定可变现净值的具体依据如下：

发行人确定可变现净值的具体依据

项目	确定可变现净值的具体依据
拟开发土地	预计开发完工后的销售价格减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金
开发成本	实际销售价格/预计完工后的销售价格减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金
开发产品	实际销售价格/预计销售价格减去相关销售费用及相关税金

5、其他流动资产

新城控股的其他流动资产主要是预交各类税款，包括预交土地增值税、预交企业所得税、预交增值税、合同取得成本、待抵扣进项税额以及预交的其他税金。最近三年末，发行人其他流动资产账面价值分别为 1,537,339.33 万元、926,666.35 万元和 607,627.11 万元，占总资产比例分别为 4.11%、3.02%和 2.29%。

2023 年末，发行人其他流动资产较 2022 年末减少 480,322.37 万元，降幅 23.81%，主要系预交企业所得税和预交增值税降低所致。

2024 年末，发行人其他流动资产较 2023 年末减少 610,672.98 万元，降幅 39.72%，主要系预缴各项税金、待抵扣进项税额及合同取得成本同步大幅减少所致。

2025 年末，发行人其他流动资产较 2024 年末减少 319,039.24 万元，降幅 34.43%，主要系预缴各项税金、待抵扣进项税额及合同取得成本继续减少，仅预缴其他税金小幅增加，综合导致其他流动资产余额持续下降所致。

发行人最近三年末其他流动资产主要数据

单位：万元

项目/时间	2025 年末	2024 年末	2023 年末
预缴土地增值税	63,504.97	110,698.15	207,932.71
预缴企业所得税	71,404.75	128,915.08	246,727.36
预缴的增值税额	171,355.32	252,197.06	377,724.34
待抵扣进项税额	217,527.45	267,821.52	336,802.68
预缴其他税金	39,792.80	19,516.20	34,454.41
合同取得成本	44,041.83	147,518.34	333,697.83
合计	607,627.11	926,666.35	1,537,339.33

6、应收票据

最近三年末，发行人应收票据账面价值分别为 5,310.84 万元、25.00 万元和 582.99 万元，占总资产比例分别为 0.0142%、0.0001%和 0.0022%，占比较小，主要为银行承兑票据和商业承兑票据。

7、应收账款

最近三年末，发行人应收账款账面价值分别为 66,560.96 万元、56,716.66 万元和 50,413.94 万元，占总资产比例分别为 0.18%、0.18%和 0.19%，占比较小，主要是应收第三方货款。

2025 年末发行人应收账款账龄结构情况

单位：万元，%

账龄	金额	占全部应收账款账面价值的比例
1 年以内	25,836.03	49.65
1-2 年	14,757.00	28.36
2-3 年	10,554.58	20.28
3 年以上	884.54	1.70
账面余额合计	52,032.14	100.00
减：坏账准备	1,618.20	3.11
账面价值合计	50413.94	

8、长期股权投资

新城控股的长期股权投资主要是与其他房地产企业合资经营的房地产开发企业。最近三年末，长期股权投资账面价值分别为 2,413,788.49 万元、2,099,113.30 万元和 1,974,652.72 万元，占总资产比例分别为 6.45%、6.83%和 7.43%。

发行人最近三年末长期股权投资主要数据

单位：万元，%

被投资单位	2025 年末	2024 年末	2023 年末

	金额	比例	金额	比例	金额	比例
合营企业	1,017,950.41	51.55	1,062,139.98	50.60	1,169,392.70	48.45
联营企业	956,702.31	48.45	1,036,973.32	49.40	1,244,395.80	51.55
合计	1,974,652.72	100.00	2,099,113.30	100.00	2,413,788.50	100.00

2023 年末长期股权投资较 2022 年末减少 101,079.28 万元，降幅 4.02%，降幅较小，主要系联营企业的股权投资规模降低所致。

2024 年末长期股权投资较 2023 年末减少 314,675.19 万元，降幅 13.04%，降幅较小，主要系联营企业的股权投资规模降低所致。

2025 年末长期股权投资较 2024 年末减少 124,460.58 万元，降幅 5.93%，降幅较小，主要系联营企业的股权投资规模降低所致。

截至 2025 年末发行人长期股权投资情况

单位：万元

被投资单位	2025 年末余额
一、合营企业	
佛山锦宏置业有限公司	164,162.36
长沙乾璟置业有限公司	102,942.24
温州新城亿博房地产开发有限公司	88,821.42
上海佳朋房地产开发有限公司	52,431.89
金华锦海置业有限公司	48,914.39
成都融辉桥宇置业有限公司	37,775.72
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	33,069.42
南京旭新天置业有限公司	27,831.50
天津金拓房地产开发有限公司	27,095.12
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	26,957.40
其他	407,948.96
小计	1,017,950.41
二、联营企业	
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	63,194.66
温州和枫商务信息咨询有限公司	61,133.43
青岛双城房地产有限公司	58,266.00
常州祥泰房地产开发有限公司	57,664.23
苏州兆达房地产开发有限公司	57,617.41
嘉善裕辰房地产开发有限公司	54,455.70

重庆亿臻房地产开发有限公司	38,155.55
常州绿都房地产有限公司	37,306.17
南京新劲联房地产开发有限公司	29,024.60
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	25,261.64
其他	474,622.92
小计	956,702.31
合计	1,974,652.72

9、投资性房地产

新城控股投资性房地产主要为持有型物业，最近三年末，发行人投资性房地产账面价值分别为 11,951,600.00 万元、12,142,900.00 万元和 12,106,900.00 万元，占总资产比例分别为 31.95%、39.53%和 45.58%。

2023 年末，投资性房地产账面价值较 2022 年末增加 358,940.00 万元，增幅 3.10%，主要系当年部分在建投资性房地产完工所致；2024 年末，投资性房地产账面价值较 2023 年末增加 191,300.00 万元，增幅 1.60%，主要系新增外购投资性房地产增加和公允价值评估增值所致；2025 年末，投资性房地产账面价值较 2024 年末减少 36,000.00 万元，降幅 0.30%，主要系本期部分在建工程完工转出、公允价值小幅下降所致。

为客观、公允地反映投资性房地产的价值，新城控股委托外部专业评估师戴德梁行房地产咨询（上海）有限公司（“戴德梁行”）对投资性房地产进行评估。评估机构在评估过程中，对于已完工的投资性房地产，采用收益法评估物业的公允价值，即以租金收益采用资本化率进行还原得出其公允价值；针对开发中的投资性物业，采用剩余法评估其公允价值，即以收益法计算其完工后市场价值，再扣减尚未投入的建造成本以及相应的税费及开发商利润，得出其公允价值。

新城控股坚持住宅开发与商业运营并重的发展战略，经过十多年的商业运营摸索和经验累积，目前已建立起独具特色的商业开发和运营的标准化模型，并已成为兼具开发住宅、商场、酒店、写字楼的综合性开发商，其以「吾悦」品牌为代表的商业综合体正有序地加快全国布局。新城控股采用公允价值计量投资性房地产，该会计政策一贯保持一致，未进行过重大调整。

2023 年末至 2025 年末，公司投资性房地产明细情况如下：

2025 年末投资性房地产情况

单位：万元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	已完工投资性房地产	在建工程	合计
一、期初余额	-	-	11,831,300.00	311,600.00	12,142,900.00
二、本期变动	-	-	9,900.00	-45,900.00	-36,000.00
加：外购	-	-	-	-	-
存货\固定资产 \在建工程转入	-	-	-	-	-
企业合并增加	-	-	-	-	-
减：处置	-	-	-	-	-
其他转出	-	-	63,300.00	-	63,300.00
公允价值变动	-	-	26,843.42	-12,740.94	14,102.48
本年购建	-	-	-	35,840.94	35,840.94
本年预估成本变动	-	-	-22,643.42	-	-22,643.42
本年完工	-	-	69,000.00	-69,000.00	-
三、期末余额	-	-	11,841,200.00	265,700.00	12,106,900.00

2024 年投资性房地产情况

单位：万元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	已完工投资性房地产	在建工程	合计
一、期初余额	-	-	11,304,700.00	646,900.00	11,951,600.00
二、本期变动	-	-	526,600.00	-335,300.00	191,300.00
加：外购	-	-	83,811.29	-	83,811.29
存货\固定资产 \在建工程转入	-	-	-	-	-
企业合并增加	-	-	-	-	-
减：处置	-	-	-	-	-
其他转出	-	-	-	-	-
公允价值变动	-	-	13,191.26	-6,119.03	7,072.23
本年购建	-	-	-	105,145.28	105,145.28
收购子公司	-	-	-	-	-
本年预估成本变动	-	-	-4,728.80	-	-4,728.80
本年完工	-	-	434,326.25	-434,326.25	-
三、期末余额	-	-	11,831,300.00	311,600.00	12,142,900.00

2023 年投资性房地产情况

单位：万元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	已完工投资性房地产	在建工程	合计
一、期初余额	-	-	10,334,760.00	1,257,900.00	11,592,660.00
二、本期变动	-	-	969,940.00	-611,000.00	358,940.00
加：外购	-	-	-	-	-
存货\固定资产 \在建工程转入	-	-	-	-	-
企业合并增加	-	-	-	-	-

减：处置	-	-	-	-	-
其他转出	-	-	-	-	-
公允价值变动	-	-	-12,510.51	18,908.40	6,397.90
本年购建	-	-	-	357,113.64	357,113.64
收购子公司	-	-	-	-	-
本年预估成本变动	-	-	-4,571.54	-	-4,571.54
本年完工	-	-	987,022.04	-987,022.04	-
三、期末余额	-	-	11,304,700.00	646,900.00	11,951,600.00

10、固定资产

新城控股固定资产主要为房屋及建筑物。最近三年末，发行人固定资产账面价值分别为 238,743.95 万元、222,207.55 万元和 189,297.59 万元，占总资产比例分别为 0.64%、0.72%和 0.71%。

发行人最近三年末固定资产主要数据

单位：万元、%

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋及建筑物	165,318.63	87.33	195,049.14	87.78	210,166.89	88.03
房屋装修	3,945.94	2.08	5,494.09	2.47	6,396.68	2.68
运输工具	18,999.83	10.04	20,656.68	9.30	21,121.94	8.85
电子及其他设备	1,033.20	0.55	1,007.64	0.45	1,058.44	0.44
合计	189,297.59	100.00	222,207.55	100.00	238,743.95	100.00

发行人 2023 年末固定资产账面价值较 2022 年末增加 28,849.21 万元，增幅分别为 13.75%，主要系新增房屋及建筑物所致。2024 年末固定资产账面价值较 2023 年末减少 16,536.40 万元，降幅为 6.93%，主要系房屋及建筑物账面价值减少所致。2025 年末固定资产账面价值较 2024 年末减少 32,909.96 万元，降幅为 14.81%，主要系房屋及建筑物账面价值减少所致。

11、递延所得税资产

最近三年末，发行人递延所得税资产账面价值分别为 651,310.91 万元、612,400.24 万元和 584,201.05 万元，占总资产比例分别为 1.74%、1.99%和 2.20%。发行人 2023 年末递延所得税资产较 2022 年末减少 93,877.04 万元，降幅 12.60%，主要系预提土地增值税的减少；发行人 2024 年末递延所得税资产较 2023 年末减少 38,910.67 万元，降幅 5.97%，主要系预提土地增值税、资产减值准备、可抵扣亏损对应的递延所得税资产减少所致；发行人 2025 年末递延所得税资产较 2024 年末减少 28,199.19 万元，降幅 4.60%，主要系资产减值准备和可抵扣亏损对应的递延所得税资产所致。

发行人近三年末递延所得税资产明细如下表所示：

发行人近三年末递延所得税资产主要数据

单位：万元、%

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可抵扣亏损	453,011.10	77.54	462,653.03	75.55	490,165.90	75.26
预提土地增值税	51,602.28	8.83	46,219.37	7.55	120,770.71	18.54
资产减值准备	166,344.04	28.47	200,489.25	32.74	222,225.94	34.12
预提费用	132,769.08	22.73	132,778.24	21.68	73,364.20	11.26
租赁负债	68,389.89	11.71	32,917.81	5.38	34,400.20	5.28
企业合并	292.04	0.05	-	-	-	-
减：递延所得税负债抵消额	-288,207.38	-49.33	-262,657.46	-42.89	-289,616.03	-44.47
合计	584,201.05	100.00	612,400.24	100.00	651,310.92	100.00

12、无形资产

新城控股的无形资产主要为土地使用权、软件、商标和专业技术。最近三年末，发行人无形资产账面价值分别为 131,861.71 万元、104,502.71 万元和 89,262.40 万元，占比分别为 0.35%、0.34%和 0.34%，占总资产比例较小。

发行人近三年末无形资产明细

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
土地使用权	86,752.73	101,595.02	104,827.48
软件	960.54	1,046.16	2,769.72
客户资源	-	-	1,782.88
商标	-	-	12,150.00
专业技术	-	-	8,100.00
资质	1,549.14	1,861.52	2,231.63
合计	89,262.40	104,502.71	131,861.71

（二）负债结构分析

发行人近三年末负债基本结构情况表

单位：万元、%

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	12,415.83	0.07	36,404.11	0.16	126,417.75	0.44

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付票据及应付账款	3,680,988.01	19.57	4,569,042.54	20.35	4,842,795.49	16.83
合同负债	3,132,222.47	16.65	5,530,864.52	24.63	10,609,124.14	36.87
预收款项	122,481.22	0.65	97,603.12	0.43	99,314.74	0.35
应付职工薪酬	44,069.68	0.23	53,141.45	0.24	84,320.65	0.29
应交税费	1,224,097.16	6.51	1,182,105.45	5.27	1,028,871.47	3.58
其他应付款	3,418,057.60	18.17	3,626,306.23	16.15	3,801,320.86	13.21
一年内到期的非流动负债	1,326,758.59	7.05	1,207,851.29	5.38	1,932,358.98	6.72
其他流动负债	271,036.05	1.44	471,207.63	2.10	1,000,399.00	3.48
流动负债合计	13,232,126.61	70.34	16,774,526.34	74.71	23,524,923.08	81.77
长期借款	3,028,541.27	16.10	3,175,725.72	14.14	2,349,072.91	8.16
应付债券	794,099.83	4.22	990,446.56	4.41	1,280,474.31	4.45
租赁负债	244,263.97	1.30	122,465.32	0.55	130,116.69	0.45
长期应付款	759,303.17	4.04	636,768.58	2.84	687,841.19	2.39
递延所得税负债	752,881.67	4.00	752,074.25	3.35	798,109.94	2.77
非流动负债合计	5,579,089.91	29.66	5,677,480.43	25.29	5,245,615.04	18.23
负债总计	18,811,216.52	100.00	22,452,006.77	100.00	28,770,538.13	100.00

由于公司受到国内房地产市场低迷的影响，公司资产规模缩减，近三年来公司负债随着公司资产的减少同时降低。2023-2025 年末，公司负债总额分别为 28,770,538.13 万元、22,452,006.77 万元和 18,811,216.52 万元。

公司流动负债主要由合同负债、其他应付款、应付账款、其他流动负债和一年内到期的非流动负债等构成。最近三年末，公司流动负债分别为 23,524,923.08 万元、16,774,526.34 万元和 13,232,126.61 万元，占负债总额的比例分别为 81.77%、74.71%和 70.34%。最近三年末，公司流动负债的比重均超过 70%，占比较高，符合房地产行业特点。

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券等构成，最近三年末，公司非流动负债分别为 5,245,615.04 万元、5,677,480.43 万元和 5,579,089.91 万元，占负债总额的比例分别为 18.23%、25.29%和 29.66%。

1、短期借款

最近三年末，公司短期借款余额分别为 126,417.75 万元、36,404.11 万元和 12,415.83 万元，占负债总额的比例分别为 0.44%、0.16%和 0.07%。

发行人短期借款的主要用途为土地保证金项目，不存在短贷长用的情况。最近三年末，公司短期借款结构如下表所示：

发行人近三年末短期借款基本结构情况

单位：万元、%

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押借款	1,920.00	15.46	33,251.00	91.34	42,639.10	33.73
抵押加质押借款	-	-	-	-	18,000.00	14.24
质押借款	-	-	-	-	27,796.36	21.99
信用借款	10,000.00	80.54	-	-	35,287.52	27.91
保证借款	-	-	3,000.00	8.24	-	-
短期借款应付利息	495.83	3.99	153.11	0.42	2,694.76	2.13
合计	12,415.83	100.00	36,404.11	100.00	126,417.75	100.00

2、应付票据及应付账款

最近三年末，公司应付票据及应付账款余额分别为 4,842,795.49 万元、4,526,840.25 万元和 3,610,716.59 万元，占负债总额的比例分别为 16.83%、20.16% 和 19.19%。

最近三年末，公司应付票据余额分别为 175,886.50 万元、42,202.29 万元和 70,271.43 万元。2023 年末公司应付票据较 2022 年末减少 434,582.71 万元，2024 年末公司应付票据较 2023 年末减少 133,684.21 万元，2025 年末公司应付票据较 2024 年末增加 28,069.14 万元，变动幅度分别为 71.19%、76.01%和 66.51%，主要系公司商业承兑汇票变动所致。

最近三年末，新城控股应付账款主要为应付建筑工程款，公司应付账款余额分别为 4,666,908.99 万元、4,526,840.25 万元和 3,610,716.59 万元。2023 年末，发行人应付账款余额较 2022 年末增加 240,886.41 万元，增幅 5.44%，保持稳定。2024 年末，发行人应付账款余额较 2023 年末减少 140,068.74 万元，降幅 3.00%，基本保持稳定。2025 年末，发行人应付账款余额较 2024 年末减少 916,123.66 万元，降幅 20.24%，基本保持稳定。

截至 2025 年末，公司应付账款账龄结构如下表所示：

发行人 2025 年末应付账款账龄结构情况

单位：万元

项目	金额	比例（%）
1 年以内	3,956,618.93	87.40
1 年以上	570,221.32	12.60
合计	4,526,840.25	100.00

截至 2025 年末，发行人应付账款前五大情况如下：

单位：万元

项目	金额	比例（%）
新城悦服务集团有限公司	78,197.04	2.17
锦江建设集团有限公司	21,298.29	0.59
宜兴市建工建筑安装有限责任公司	15,180.41	0.42
上海三菱电梯有限公司	14,857.69	0.41
江苏兴厦建设工程集团有限公司	11,866.45	0.33
合计	141,399.88	3.92

截至 2025 年末，公司应付账款中无对持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的应付款。

3、合同负债

公司根据新收入会计准则于 2018 年将房地产物业销售预收款、预收商业物业管理费和其他预收款计入合同负债科目。2023 年至 2025 年末，公司合同负债余额分别为 10,609,124.14 万元、5,530,864.52 万元和 3,132,222.47 万元，占负债总额的比例分别为 36.87%、24.63%和 16.65%，主要系房地产物业销售预收款的大幅收缩：2023-2025 年末，房地产物业销售预收款由 10,516,406.33 万元降至 3,011,511.57 万元，降幅超 71%，是合同负债规模下滑的主要原因。

发行人最近三年末合同负债基本结构

单位：万元、%

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房地产物业销售预收款	3,011,511.57	96.15	5,432,385.15	98.22	10,516,406.33	99.13
预收商业物业管理费	117,251.27	3.74	88,835.45	1.61	75,089.11	0.71
其他预收款	3,459.63	0.11	9,643.92	0.17	17,628.70	0.17
合计	3,132,222.47	100.00	5,530,864.52	100.00	10,609,124.14	100.00

最近三年末，发行人合同负债主要为房地产业务销售预收款，占合同负债比例为 99.13%、98.22%和 96.15%。发行人房地产业务销售预收款明细如下：

2025 年末发行人房地产业务销售预收款明细情况

单位：万元、%

项目	期末余额	预计竣工时间	期末预售比例
苏州 MOC 芯城汇	200,906.16	2026 年 1 月	75
徐州丰县吾悦广场项目	164,865.76	2026 年 9 月	89
仙桃南城吾悦广场项目	114,395.91	2026 年 5 月	74
宜宾翠屏吾悦广场项目	108,551.45	2026 年 6 月	84
安康汉滨吾悦广场项目	90,144.16	2026 年 6 月	98
东营东营吾悦广场项目	89,844.61	2026 年 8 月	70
重庆渝北吾悦广场项目	85,337.32	2026 年 12 月	87
乌鲁木齐米东吾悦广场项目	85,303.27	2026 年 6 月	49
安阳文峰吾悦广场项目	74,785.29	2026 年 12 月	94
南京江宁区新城云漾滨江二期	65,333.93	2026 年 7 月	68
宿迁泗阳吾悦广场项目	61,581.57	2026 年 12 月	100
商丘睢阳吾悦广场项目	61,520.46	2026 年 9 月	82
徐州新沂吾悦广场项目	60,943.52	2026 年 8 月	71
运城盐湖吾悦广场项目	56,595.03	2026 年 6 月	94
天津滨海新区新城中梁长风雅著	55,996.89	2026 年 11 月	79
天津宁河区新城悦隼公馆	50,947.49	2026 年 6 月	66
苏州吴江区新城邻水湾景苑	49,640.67	2026 年 5 月	86
内江市中吾悦广场项目	46,732.67	2026 年 4 月	90
滨州滨城吾悦广场项目	46,148.16	2026 年 9 月	65
阜阳颍上吾悦广场项目	44,820.53	2026 年 12 月	63
其他	1,397,116.73	--	--
合计	3,011,511.57	--	--

4、应交税费

最近三年末，公司应交税费余额分别为 1,028,871.47 万元、1,182,105.45 万元和 1,224,097.16 万元，占负债总额的比例分别为 3.58%、5.27%和 6.51%，发行人应交税费主要为应交企业所得税、增值税和土地增值税等。

发行人近三年末应交税费基本结构情况

单位：万元

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
企业所得税	589,339.11	546,095.35	359,069.57
土地增值税	542,037.61	492,104.13	584,116.88
增值税	65,286.49	115,631.51	55,300.21
房产税	13,737.93	14,067.07	12,702.65
土地使用税	5,030.48	4,686.58	4,247.61
城市维护建设税	1,857.38	2,012.30	2,070.65
教育费附加	1,488.71	1,707.93	1,561.58
印花税	912.33	1,119.17	1,049.41
其他	4,407.13	4,681.41	8,752.91
合计	1,224,097.16	1,182,105.45	1,028,871.47

2023 年末应交税费较 2022 年末下降 56,803.36 万元，降幅为 5.23%，主要系应交土地增值税和增值税的减少。

2024 年末应交税费较 2023 年末上升 153,233.98 万元，增幅为 14.89%，主要系应交土地增值税的增加。

2025 年末应交税费较 2024 年末上升 41,991.71 万元，增幅为 3.55%，主要系应交土地增值税的增加。

5、其他应付款

最近三年末，公司其他应付款余额分别为 3,801,320.86 万元、3,626,306.23 万元和 3,418,057.60 万元，占负债总额的比例分别为 13.21%、16.15%和 18.17%。新城控股其他应付款主要为应付关联方款项。

截至 2025 年末，发行人其他应付款的账龄结构情况如下：

发行人 2025 年末其他应付款基本结构

单位：万元

项目	账面余额	占比（%）
1 年以内	1,813,226.28	53.05
1 年以上	1,604,831.32	46.95
合计	3,418,057.60	100.00

截至 2025 年末，发行人其他应付款前五大情况如下：

单位：万元

项目	金额	比例（%）	关联关系
温州新城亿博房地产开发有限公司	163,944.75	4.80	合营企业
佛山锦宏置业有限公司	143,953.68	4.21	合营企业
长沙乾璟置业有限公司	103,100.93	3.02	合营企业
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	93,722.62	2.74	合营企业
温州和枫商务信息咨询有限公司	83,893.12	2.45	联营企业

项目	金额	比例（%）	关联关系
合计	588,615.10	17.22	

截至 2025 年末，公司其他应付款中应付关联方的款项合计为 2,070,076.14，占其他应付款总额的比例为 60.56%。

6、一年内到期的非流动负债

公司一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款以及一年内到期的应付债券。最近三年末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 1,932,358.98 万元、1,207,851.29 万元和 1,326,758.59 万元，占负债总额的比例分别为 6.72%、5.38%和 7.05%。

2023 年末，公司一年内到期的长期借款为 1,441,752.80 万元，一年内到期的应付债券为 442,090.77 万元。2024 年末，公司一年内到期的长期借款为 574,251.55 万元，一年内到期的应付债券为 588,341.16 万元。2025 年末，公司一年内到期的长期借款为 570,171.32 万元，一年内到期的应付债券为 692,715.60 万元。

2025 年末发行人一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	570,171.32	574,251.55
1 年内到期的应付债券	692,715.60	588,341.16
1 年内到期的租赁负债	29,295.58	9,205.92
1 年内到期的长期应付款	4,292.00	-
应付利息	30,284.10	36,052.66
合计	1,326,758.59	1,207,851.29

最近三年末，公司一年内到期的长期借款结构如下表所示：

近三年末发行人一年以内到期的长期借款基本结构情况

单位：万元、%

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证借款	10,400.00	1.82	77,344.49	13.47	-	-
抵押借款	138,216.06	24.24	237,072.14	41.28	484,552.25	33.61
信用借款	13,152.73	2.31	4,000.00	0.70	131,129.36	9.10
质押借款	59,412.91	10.42	85,648.00	14.91	120,118.83	8.33
抵押加质押借款	348,989.63	61.21	170,186.92	29.64	705,952.37	48.96

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	570,171.32	100.00	574,251.55	100.00	1,441,752.81	100.00

7、其他流动负债

最近三年末，公司其他流动负债分别为 1,000,399.00 万元、471,207.63 万元和 271,036.05 万元，占负债总额的比例分别为 3.48%、2.10%和 1.44%。2025 年末公司其他流动负债明细如下所示：

近三年末发行人其他流动负债明细

单位：万元，%

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
待转销项税额	271,036.05	100.00	471,207.63	100.00	928,029.35	92.77
应付债券（美元债）	-	-	-	-	70,827.00	7.08
应付利息	-	-	-	-	1,542.66	0.15
合计	271,036.05	100.00	471,207.63	100.00	1,000,399.00	100.00

8、长期借款

最近三年末，公司长期借款余额分别为 2,349,072.91 万元、3,175,725.72 万元和 3,028,541.27 万元，占负债总额的比例分别为 8.16%、14.14%和 16.10%。发行人长期借款主要为银行房地产开发的项目贷款，主要以抵押形式的借款，符合房地产企业的运作模式。发行人 2023 年末较 2022 年末减少 447,532.00 万元，降幅 16.00%，主要系公司期末根据长期借款的到期日将部分长期借款重分类至一年内到期的长期借款所致。发行人 2024 年末较 2023 年末增加 826,652.81 万元，增幅 35.19%，主要系公司期末的抵押加质押借款有所增长。发行人 2025 年末较 2024 年末减少 147,184.45 万元，降幅 4.63%，主要系抵押借款和质押借款同步下降所致。

最近三年末，公司长期借款结构明细如下所示：

发行人最近三年末长期借款基本结构情况

单位：万元，%

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	54,152.73	1.50	22,310.10	0.59	206,717.19	5.45
保证借款	13,000.00	0.36	83,344.49	2.22	-	-
抵押借款	739,624.54	20.55	1,135,163.73	30.27	1,571,885.53	41.47
质押借款	77,412.91	2.15	122,076.00	3.26	172,007.00	4.54

抵押加质押借款	2,714,522.41	75.43	2,387,082.96	63.66	1,840,215.99	48.54
小计	3,598,712.59	100.00	3,749,977.28	100.00	3,790,825.71	100.00
减：一年内到期的 长期借款	570,171.32	/	574,251.55	/	1,441,752.80	/
合计	3,028,541.27	/	3,175,725.72	/	2,349,072.91	/

9、应付债券

最近三年末，公司应付债券余额分别为 1,280,474.31 万元、990,446.56 万元和 794,099.83 万元，占负债总额比例分别为 4.45%、4.41%和 4.22%。

2022 年，公司发行了 10.00 亿元中期票据“22 新城控股 MTN001”，起息日为 2022 年 5 月 30 日；公司发行了 10.00 亿元中期票据“22 新城控股 MTN002”，起息日为 2022 年 9 月 13 日；公司发行了 20.00 亿元中期票据“22 新城控股 MTN003”，起息日为 2022 年 12 月 12 日。

2023 年，公司发行了 1 亿美元的美元债，起息日为 2023 年 5 月 22 日；公司发行 11.00 亿元公司债“23 新城 01”和“23 新城 02”，起息日为 2023 年 6 月 16 日；公司发行了 13.16 亿元资产支持证券，起息日为 2023 年 7 月 24 日；公司发行了 8.50 亿元中期票据“23 新城控股 MTN001”，起息日为 2023 年 7 月 25 日；公司发行了 8.50 亿元中期票据“23 新城控股 MTN002”，起息日为 2023 年 12 月 14 日。

2024 年，公司发行了 13.60 亿元的中期票据“24 新城控股 MTN001A”和“24 新城控股 MTN001B”，起息日为 2024 年 5 月 20 日；公司发行了 15.60 亿元中期票据“24 新城控股 MTN002”，起息日为 2024 年 11 月 28 日。

2025 年，公司发行了 10.00 亿元的中期票据“25 新城控股 MTN001”，起息日为 2025 年 8 月 4 日；公司发行了 9.00 亿元“25 新城控股 MTN002”，起息日为 2025 年 9 月 25 日；公司发行了 17.50 亿元“25 新城控股 MTN003”，起息日为 2025 年 12 月 10 日。

10、递延所得税负债

最近三年末，公司递延所得税负债的余额分别为 798,109.94 万元、752,074.25 万元和 752,881.67 万元，占负债总额的比例分别为 2.77%、3.35%和 4.00%。最近三年，递延所得税负债数额在正常范围内有所波动，主要因公司投资性房地产公允价值变动较大，所产生的递延所得税负债发生变动。2025 年度投资性房地产公允价值变动对本集团当期损益的影响金额为 14,102.48 万元

（2024 年度：7,072.23 万元），相应的递延所得税为 3,525.62 元（2024 年度：1,768.06 元）。

（三）所有者权益分析

发行人近三年末合并报表所有者权益结构情况

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本（股本）	225,562.29	2.91	225,562.29	2.73	225,562.29	2.61
其他权益工具	-	-	-	-	-	-
资本公积	194,169.28	2.50	189,243.73	2.29	185,247.27	2.14
减：库存股	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	77,637.49	1.00	77,651.80	0.94	77,815.73	0.90
盈余公积	113,003.18	1.46	113,003.18	1.37	113,003.18	1.31
未分配利润	5,549,410.46	71.58	5,481,399.80	66.30	5,406,160.52	62.57
少数股东权益	1,593,332.99	20.55	2,180,411.22	26.37	2,632,551.90	30.47
所有者权益合计	7,753,115.68	100.00	8,267,272.01	100.00	8,640,340.87	100.00

最近三年末，发行人所有者权益分别为 8,640,340.87 万元、8,267,272.01 万元和 7,753,115.68 万元。

1、实收资本（股本）

（1）有限责任公司阶段

a. 设立，1996 年 6 月

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

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

b. 股权转让，1996 年 12 月

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

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

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

c.增加注册资本至 580.00 万元，1997 年 6 月

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

根据江苏武进苏瑞会计师事务所出具的《验资报告》（苏武瑞会验（97）第 307 号），截至 1997 年 6 月 18 日，新城控股有限已收到股东缴纳的新增注册资本 380 万元，出资方式均为货币资金。

d.股权转让及增资至 3,000.00 万元，1998 年 4 月

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

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

e.增加注册资本至 5,000.00 万元，1999 年 3 月

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

1999 年 3 月 18 日，江苏武进苏瑞会计师事务所出具《验资报告》（苏武瑞会验（99）第 310 号）审验确认，截至 1999 年 3 月 18 日，新城控股有限增加

注册资本 2,000.00 万元，出资方式均为货币资金，变更后的注册资本总额为 5,000.00 万元。其中，王振华货币增资 1,600.00 万元，投入资本由 2,400.00 万元变更为 4,000.00 万元，占注册资本 80.00%；王杏娣货币增资 400.00 万元，投入资本由 600.00 万元变更为 1,000.00 万元，占注册资本 20.00%。

f.增加注册资本至 11,000.00 万元，2001 年 6 月

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

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

g.增加注册资本至 16,000.00 万元，2006 年 12 月

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

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

h.变更增资至 16,000.00 万元的出资方式，2007 年 1 月

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

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

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

i.股权转让，2008 年 7 月

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

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

j.增加注册资本至 52,000.00 万元，2009 年 8 月

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

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

k.增加注册资本至 90,000.00 万元人民币，2009 年 9 月

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

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

l.增加注册资本至 116,000.00 万元，2009 年 9 月

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

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

m.第一次存续分立，2009 年 10 月

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

有限公司”。江苏新城实业集团有限公司作出前述决议之时，公司注册资本为 16,000.00 万元。

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

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

n.第二次存续分立，2009 年 12 月

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

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

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

2009 年 12 月 18 日，江苏公证天业会计师事务所有限公司出具《验资报告》（苏公 C[2009]B118 号）审验确认，新城控股有限原注册资本为 110,000.00 万元，因存续分立新设江苏新城科创房地产有限公司而减少注册资本 100,000.00 万元。截至 2009 年 11 月 30 日止，新城控股有限已因分立而减少了实收资本 100,000.00 万元，其中，江苏新城投资减少 86,206.50 万元，王振华减少

12,414.30 万元，王晓松减少 1,379.20 万元，变更后的注册资本为 10,000.00 万元。

o. 股东变更，2010 年 4 月

2010 年 3 月 24 日，新城控股有限召开股东会议：由于新城控股有限的股东江苏新城投资被常州富域吸收合并，江苏新城投资原持有的新城控股 86.21%的股权由常州富域持有，则新城控股有限股东变更为常州富域，常州富域出资 8,621.00 万元，持有 86.21%股权；王振华出资 1,241.00 万元，持有 12.41%股权；王晓松出资 138.00 万元，持有 1.38%股权。

p. 增加注册资本至 35,000.00 万元，2010 年 5 月

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

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

q. 增加注册资本至 60,000.00 万元人民币，2010 年 6 月

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

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

r. 减资，2014 年 10 月

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

2014 年 8 月 25 日，常州富域签署《新城控股集团有限公司章程》。

2014 年 8 月 27 日，新城控股有限在常州日报刊登了减资公告。

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

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

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

s.增加注册资本至 110,000 万元，2014 年 12 月

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

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

（2）股份有限公司阶段

a.股份有限公司改制设立，2015 年 4 月

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

新城控股有限公司截至 2014 年 12 月 31 日的财务报表载明的账面净资产值为 1,176,530,664.00 元。普华永道于 2015 年 3 月 26 日对新城控股有限 2014 年度财务报表出具了普华永道中天特审字(2015 年)第 1059 号无保留意见的审计报告。

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

2015 年 3 月 30 日，瑞华会计师事务所（普通特殊合伙）出具《验资报告》（瑞华验字[2015]31150002 号）审验确认，截至 2015 年 3 月 30 日，新城控股集团股份有限公司(筹)之全体发起人已按发起人协议、章程之规定，以其拥有的有限公司经评估净资产作价 1,176,530,664.00 元，其中 1,166,000,000.00 元折合为新城控股集团股份有限公司（筹）的股本。

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

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

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

b.换股吸收合并江苏新城，A 股上市

换股吸收合并方案概要

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

换股吸收合并程序

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

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

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

4) 本次换股吸收合并已于 2015 年 7 月 29 日通过中国证监会上市公司并购重组审核委员会的审核；2015 年 9 月 21 日，发行人收到中国证监会出具的《关于核准新城控股集团股份有限公司吸收合并江苏新城地产股份有限公司的批复》（证监许可[2015]2144 号），该次换股吸收合并已进入实施阶段；2015 年 11 月

23 日，江苏新城收到上海证券交易所自律监管决定书[2015]392 号《关于江苏新城地产股份有限公司股票终止上市的决定》，决定自 2015 年 11 月 23 日起终止江苏新城股票上市交易。新城控股 A 股于 2015 年 12 月 4 日上市交易（股票简称：新城控股，股票代码：601155）。

c.资本公积转增股本，2016 年 7 月

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

d.实施限制性股票激励计划导致股本增加，2016 年 12 月

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

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

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

2016 年 12 月 6 日，公司于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成首次授予的限制性股票登记工作，限制性股票首次授予完成后，公司股本总额变更为 2,258,984,186 股。

e.回购注销部分限制性股票导致股本减少，2017 年 5 月

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

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

f. 回购注销部分限制性股票导致股本减少，2017 年 10 月

发行人于 2017 年 9 月 26 日召开第一届董事会第三十次会议和第一届监事会第十七次会议，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，并于 2017 年 10 月 19 日召开 2017 年第二次临时股东大会审议通过本议案。鉴于公司原激励对象曹蓬、单磊磊已办理完毕离职手续，不再具备激励对象资格，股东大会同意对曹蓬、单磊磊持有的已获授但尚未解锁的共计 110 万股限制性股票进行回购注销。本次回购的限制的股票数量占本次股权激励计划所涉及标的股票的 2.62%，占公司股本总额的 0.05%。公司已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开设了回购专用证券账户，于 2017 年 12 月 29 日完成上述 2 名激励对象已获授但尚未解锁的 110 万股限制性股票的回购过户手续，并于 2018 年 1 月 2 日予以注销。注销完成后，公司将依法办理相关工商变更登记手续。本次限制性股票回购注销完成后，公司股份总数将由 2,258,484,186 股减少为 2,257,384,186 股，发行人就上述股本减少事项已完成工商变更登记。

g. 回购注销部分限制性股票导致股本减少，2018 年 7 月

发行人于 2018 年 6 月 21 日召开第二届董事会第四次会议和第二届监事会第三次会议，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，并于 2018 年 7 月 11 日召开 2018 年第二次临时股东大会审议通过本议案。鉴于公司原激励对象罗艳兵、吴亚春已办理完毕离职手续，不再具备激励对象资格，股东大会同意对罗艳兵、吴亚春持有的已获授但尚未解锁的共计 66 万股限制性股票进

行回购注销。本次回购的限售的股票数量占本次股权激励计划所涉及标的股票的 1.57%，占公司股本总额的 0.03%。本次限制性股票回购注销完成后，公司股份总数将由 2,257,384,186 股减少为 2,256,724,186 股，2018 年 11 月 13 日发行人已完成上述 2 名激励对象已获授但尚未解锁的 66 万股限制性股票的回购过户手续，并已于 2018 年 11 月 15 日予以注销。

h. 发行人于 2020 年 9 月 18 日召开了第二届董事会第三十一次会议及第二届监事会第十九次会议，审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》。根据《上市公司股权激励管理办法》及《新城控股集团股份有限公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划》的相关规定，公司拟对已离职激励对象已获授的 987,000 股限制性股票进行回购注销。本次回购注销完成后，公司总股本将减至 2,255,737,186 股。2020 年 11 月 25 日，发行人已完成上述对已离职激励对象已获授的 987,000 股限制性股票进行回购注销手续。

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

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

的股票期权本次行权人数为 2 人。本次行权的股票期权数量共计 352.26 万股，其中，首次授予的股票期权本次行权数量为 326.76 万股，预留授予的股票期权本次行权数量为 25.50 万股。限制性股票授予完成后，公司股本总额将变更为 2,263,586,139 股。

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

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

2、未分配利润

最近三年末，发行人未分配利润分别为 5,406,160.52 万元、5,481,399.80 万元和 5,549,410.46 万元。2023 年末发行人未分配利润较上年末增加 73,710.27 万元，增幅 1.38%。2024 年末，发行人未分配利润较上年末增加 75,239.28 万元，增幅 1.39%。2025 年末，发行人未分配利润较上年末增加 68,010.66 万元，增幅 1.24%。

房地产行业的行业特点导致企业的未分配利润相对较高，尤其是周转快的地产企业，必须保证项目的周转。随着近几年公司发展，其未分配利润也逐年提高。

3、少数股东权益

发行人少数股东权益为并表公司其他合作方投入及后期利润分配而形成的少数股东权益。最近三年末，发行人少数股东权益分别为 2,632,551.90 万元、2,180,411.22 万元和 1,593,332.99 万元。2023 年末少数股东权益较 2022 年末减少 365,410.56 万元，2024 年末少数股东权益较 2023 年末减少 452,140.68 万元，2025 年末少数股东权益较 2024 年末减少 587,078.23 万元，降幅分别为 12.19%、17.17%和 26.93%，主要系股东减少股本和与少数股东的交易所致。

（四）现金流量分析

发行人最近三年现金流量结构情况

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流入	3,293,993.08	4,596,273.97	6,774,224.04
经营活动产生的现金流出	3,151,514.47	4,445,037.84	5,758,445.18
经营活动产生的现金流量净额	142,478.61	151,236.13	1,015,778.86
投资活动产生的现金流入	202,970.01	980,500.15	1,209,294.77
投资活动产生的现金流出	95,105.24	845,472.03	1,092,614.93
投资活动产生的现金流量净额	107,864.77	135,028.12	116,679.84
筹资活动产生的现金流入	1,997,630.73	3,173,982.62	2,787,536.03
筹资活动产生的现金流出	2,459,791.27	4,082,814.67	4,796,007.86
筹资活动产生的现金流量净额	-462,160.54	-908,832.04	-2,008,471.83
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-29.15	14.75	725.62
现金及现金等价物净增加额	-211,846.30	-622,553.04	-875,287.51

发行人经营活动产生的现金流量净额方面，2023 年，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2022 年减少 437,698.57 万元，降幅 30.11%，主要系当年签约减少导致销售商品、提供劳务收到的现金减少所致。2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2023 年减少 864,542.73 万元，降幅 85.11%，主要系发行人房地产物业销售规模下降导致经营活动现金流入减少。2025 年度，发行人

经营活动产生的现金流量净额较 2024 年大幅减少 8,757.52 万元，降幅 5.79%，主要系发行人房地产物业销售规模下降导致经营活动现金流入减少。

公司作为房地产企业，影响公司各年经营性现金流量净额的主要因素为：一是土地款出让金的支付，二是其他成本和税费支出以及人工成本支出。由于公司房地产项目开发建设较多，且考虑到房地产项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，受拿地节奏及项目开发进度等因素的影响，公司经营活动现金流呈现阶段性波动符合房地产行业特征。

发行人投资活动产生的现金流量净额方面，2023 年，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2022 年同期增加 188,745.86 万元，主要系处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额大幅增加，同时购建长期资产的现金支出大幅减少所致。2024 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2023 年同期增加 18,348.28 万元，增幅 15.73%，主要系支付其他与投资活动有关的现金减少幅度大于收到其他与投资活动有关的现金减少幅度，净流入规模进一步改善。2025 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2024 年减少 27,163.35 万元，降幅 20.12%，主要系收到其他与投资活动有关的现金大幅减少，导致净流入规模下降。

发行人筹资活动产生的现金流量净额方面，2023 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2022 年同期增加 1,841,069.28 万元，增幅 47.83%，主要系偿还关联方计息资金往来的金额减少所致。2024 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2023 年同期增加 1,099,639.79 万元，增幅 54.75%，主要系偿还债务支付的现金减少所致。2025 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2024 年增加 446,671.50 万元，增幅 49.15%，主要系偿还债务支付的现金减少所致。

1、发行人报告期内现金及现金等价物净增加额持续大额为负

报告期内，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-875,287.51 万元、-622,553.04 万元和-211,846.30 万元，发行人报告期内现金及现金等价物净增加额持续大额为负，主要是由于发行人经营活动现金流量净额由于房地产物业销售金额下滑而缩减，同时报告期内发行人因偿还债务导致筹资性现金流量净额持续为负。

2、发行人报告期内经营活动现金流量净额持续下降

报告期内，发行人经营活动现金流量净额分别为 1,015,778.86 万元、151,236.13 万元和 142,478.61 万元，呈现明显的下降趋势，主要是由于公司属于房地产开发企业，每年经营性现金流量主要取决于公司每年对房地产开发项目的投入规模以及房地产物业销售所产生的回款规模。报告期内，由于国内房地产市场较为不景气，发行人房地产物业销售规模连续下降导致发行人经营活动现金流量净额持续下降。

3、发行人报告期内筹资活动产生的现金流量净额持续大额为负

报告期内，发行人筹资活动现金流量净额分别为-2,008,471.83 万元、-908,832.04 万元和-462,160.54 万元，发行人报告期内筹资活动产生的现金流量净额呈现持续大额为负，上述情形主要是由于发行人报告期内有息债务规模较大，报告期内每年偿还债务的规模也较大导致，同时，发行人作为房地产企业在房地产市场下行期间融资金额有所下降，进一步导致了筹资活动产生的现金流量净额为负。发行人通过减少拿地支出和其他对外投资支出应对现有的融资环境。

（五）盈利能力分析

发行人最近三年主要盈利数据

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	5,301,162.85	8,899,858.31	11,917,427.79
营业收入	5,301,162.85	8,899,858.31	11,917,427.79
二、营业总成本	4,917,158.82	8,372,672.16	11,068,679.48
其中：营业成本	3,847,782.16	7,137,344.90	9,646,756.35
营业税金及附加	298,871.61	231,252.15	270,970.46
销售费用	184,412.66	396,512.45	513,005.26
管理费用	261,335.80	275,813.04	339,310.83
研发费用	0.00	687.68	2,036.55
财务费用	324,756.60	331,061.95	296,600.03
资产减值损失	-115,141.77	-201,847.97	-534,818.63
信用减值损失	-50,018.42	-68,164.23	-72,344.58
加：公允价值变动损益	14,599.15	7,072.23	3,237.10
投资收益/（损失）	-19,013.81	31,998.63	150,484.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益/（损失）	-25,452.38	35,594.56	160,047.83

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
资产处置收益	-82.15	-69.60	44,331.77
其他收益	1,774.56	1,020.04	7,792.16
三、营业利润	216,121.60	297,195.25	447,430.30
加：营业外收入	19,375.63	17,671.44	28,052.43
减：营业外支出	28,026.30	24,219.94	18,281.02
四、利润总额	207,470.93	290,646.75	457,201.71
减：所得税费用	163,102.53	218,642.51	401,241.43
五、净利润	44,368.40	72,004.24	55,960.28

1、营业收入分析

发行人最近三年营业收入主要数据

单位：万元、%

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	5,204,020.79	98.17	8,807,012.46	98.96	11,796,763.90	98.99
其中：物业销售	3,900,433.80	73.58	7,604,100.64	85.44	10,733,637.56	90.07
物业出租及管理	1,303,587.00	24.59	1,202,911.82	13.52	1,063,126.34	8.92
其他业务收入	97,142.06	1.83	92,845.85	1.04	120,663.89	1.01
合计	5,301,162.85	100.00	8,899,858.31	100.00	11,917,427.79	100.00

公司营业收入主要由物业销售业务、物业出租及管理业务和其他业务构成。

公司主营业务为房地产开发，公司主营业务突出，近三年主营业务收入占收入总额的比例均保持在 98%左右，主要以物业销售、物业出租及管理为主。2023-2025 年，发行人主营业务收入分别为 11,796,763.90 万元、8,807,012.46 万元和 5,204,020.79 万元。其中，2023-2025 年物业销售占营业收入的比重分别为 90.07%、85.44%和 73.58%，其他业务收入主要是合作项目管理费收入、设计咨询及酒店运营收入等。

近三年新城控股业绩波动主要受物业销售情况的影响。2023 年房地产物业销售实现结转收入较 2022 年增加 245,371.93 万元，增幅 2.34%。2024 年房地产物业销售实现结转收入较 2023 年减少 3,129,536.92 万元，降幅 29.16%。2025 年房地产物业销售实现结转收入较 2024 年减少 3,703,666.84 万元，降幅 48.71%。2023 年房地产物业销售实现结转收入增长，主要因该年度竣工交付的项目较多

所致。2024 年度，公司房地产物业销售实现结转收入减少主要是由于公司当期已售项目交付量减少导致。2025 年度，公司房地产物业销售实现结转收入减少主要是由于公司当期已售项目交付量减少导致。

2、营业成本分析

发行人近三年营业成本主要数据

单位：万元、%

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	3,786,104.14	98.40	7,071,576.19	99.08	9,560,150.82	99.10
其中：物业销售	3,392,022.68	88.16	6,712,698.61	94.05	9,240,103.98	95.78
物业出租及管理	394,081.46	10.24	358,877.58	5.03	320,046.84	3.32
其他业务成本	61,678.02	1.60	65,768.71	0.92	86,605.53	0.90
合计	3,847,782.16	100.00	7,137,344.90	100.00	9,646,756.35	100.00

随着公司营业收入的下滑与增长，营业成本也随之波动。最近三年，公司营业成本分别为 9,646,756.35 万元、7,137,344.90 万元和 3,847,782.16 万元，其中 2023-2025 年度房地产物业销售成本分别为 9,240,103.98 万元、6,712,698.61 万元和 3,392,022.68 万元，占营业成本比例分别为 95.78%、94.05%和 88.16%。

3、毛利率及利润水平分析

发行人近三年毛利率及利润水平主要数据

单位：万元、%

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务毛利润	1,417,916.65	27.25	1,735,436.27	19.71	2,236,613.08	18.96
其中：物业销售	508,411.12	13.03	891,402.03	11.72	1,493,533.58	13.91
物业出租及管理	909,505.54	69.77	844,034.24	70.17	743,079.50	69.90
其他业务	35,464.04	36.51	27,077.14	29.16	34,058.36	28.23
毛利润合计/综合毛利率	1,453,380.69	27.42	1,762,513.41	19.80	2,270,671.44	19.05

最近三年，公司整体业务毛利率分别为 19.05%、19.80%和 27.42%，其中 2023-2025 年房地产物业销售业务的毛利率分别为 13.91%、11.72%和 13.03%。

公司主营业务毛利率持续上升，主要系业务结构优化所致：公司主动调整经营策略，高毛利的物业出租及管理业务占比从 2023 年的 8.92% 提升至 2025 年的 24.59%，该业务毛利率达 69.77%，有效对冲了物业销售业务的毛利波动，推动综合毛利率上行。

最近三年，公司营业利润分别为 447,430.30 万元、297,195.25 万元和 216,121.60 万元；利润总额分别为 457,201.71 万元、290,646.75 万元和 207,470.93 万元；实现净利润分别为 55,960.28 万元、72,004.24 万元和 44,368.40 万元，其中 2024 年营业利润和利润总额较 2023 年有小幅下降，净利润则小幅上升。2025 年度营业利润、利润总额和净利润总额较 2024 年有小幅下降。

2023 年，发行人合并口径营业收入为 11,917,427.79 万元，同比增长 3.22%；发行人合并口径营业利润为 447,430.30 万元，同比增长 47.54%；发行人合并口径净利润为 55,960.28 万元，同比减少 64.70%。发行人净利润同比下滑主要系：①2023 年，发行人所处的房地产行业整体环境出现一定变化，市场信心整体转弱，各房企销售普遍有所下滑，且加之购房者置业预期不佳，房地产销售市场持续低迷。因此，受整体市场环境及结转项目的结构变化，发行人 2023 年的房地产项目结转毛利金额较上年同期有所减少；②发行人 2023 年的所得税费用为 401,241.43 万元，系发行人对于下属部分亏损公司未确认递延所得税资产，导致 2023 年公司所得税费用较上年同期增加 162.26%，进而导致净利润下降。

2024 年，发行人合并口径营业收入为 8,899,858.31 万元，同比降低 25.32%；发行人合并口径营业利润为 297,195.25 万元，同比降低 33.58%；发行人合并口径净利润为 72,004.24 万元，同比增加 28.67%。

2025 年度，发行人合并口径营业收入为 5,301,162.85 万元，同比降低 40.44%；发行人合并口径营业利润为 216,121.60 万元，同比减少 27.28%；发行人合并口径净利润为 44,368.40 万元，同比减少 38.38%。

4、期间费用分析

发行人最近三年期间费用主要数据

单位：万元、%

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占当期营业收入比例	金额	占当期营业收入比例	金额	占当期营业收入比例
销售费用	184,412.66	3.48	396,512.45	4.46	513,005.26	4.30
管理费用	261,335.80	4.93	275,813.04	3.10	339,310.83	2.85
财务费用	324,756.60	6.13	331,061.95	3.72	296,600.03	2.49
合计	770,505.06	14.53	1,003,387.44	11.27	1,148,916.12	9.64

最近三年，公司期间费用合计分别为 1,148,916.12 万元、1,003,387.44 万元和 770,505.06 万元，与当期营业收入的比例分别为 9.64%、11.27%和 14.53%。近三年公司期间费用与当期营业收入的比例总体来看基本维持稳定。2023 年度，公司期间费用占营业收入的比例有所下降，主要系公司期间费用均有所下降，导致期间费用比重下降。2024 年度，公司期间费用占营业收入的比例有所上升，主要系公司营业收入规模较上年同期下降 25.32%，导致期间费用比重提升。2025 年度，公司期间费用占营业收入的比例有所上升，主要系公司营业收入规模较上年同期下降 40.44%，导致期间费用比重提升。

公司销售费用主要包括广告宣传费、职工薪酬、策划代理费等。最近三年，公司销售费用分别为 513,005.26 万元、396,512.45 万元和 184,412.66 万元，与当期营业收入的比例分别为 4.30%、4.46%和 3.48%。

公司管理费用主要包括职工薪酬、中介咨询费、办公费用、差旅费用等。最近三年，公司管理费用分别为 339,310.83 万元、275,813.04 万元和 261,335.80 万元，与当期营业收入的比例分别为 2.85%、3.10%和 4.93%。

公司财务费用主要为费用化的利息支出（减利息收入）、汇兑损益、手续费等。最近三年，发行人财务费用分别为 296,600.03 万元、331,061.95 万元和 324,756.60 万元，占当期营业收入的比例分别为 2.49%、3.72%和 6.13%。其中，近三年的利息支出分别为 487,401.17 万元、383,709.51 万元和 357,526.39 万元，资本化的利息支出分别为 224,400.49 万元、88,001.30 万元和 37,728.94 万元，资本化利息与当期利息支出的比例分别为 46.04%、22.93%和 10.55%。

5、公允价值变动收益分析

最近三年，公司公允价值变动收益分别为 3,237.10 万元、7,072.23 万元和 14,599.15 万元。其中，2023 年度公司实现公允价值变动净收益较 2022 年减少 105,237.19 万元，降幅 97.02%，主要系按公允价值计量的投资性房地产本期发

生额较上期大幅减少所致；2024 年度公司实现公允价值变动净收益较 2023 年增加 3,835.13 万元，增幅 118.47%，主要系按公允价值计量的投资性房地产本期发生额较上期增加所致；2025 年度公司实现公允价值变动净收益较 2024 年增加 7,526.92 万元，增幅 106.43%，主要系按公允价值计量的投资性房地产本期发生额较上期增加所致。

6、投资收益

最近三年，公司实现投资净收益分别为 150,484.16 万元、31,998.63 万元和-19,013.81 万元，公司投资收益主要为权益法核算对合营公司的投资收益及处置子公司取得的投资收益。

报告期内，投资收益的产生主要是因为发行人对合联营企业投资规模增长，对应的按权益法核算的长期股权投资收益构成。

7、营业外收入和营业外支出

最近三年，公司营业外收入分别为 28,052.43 万元、17,671.44 万元和 19,375.63 万元。公司营业外收入主要为政府补助、违约金收入、企业扶持基金、先进和税收奖励及其他。2023 年营业外收入较去年同期增加 27.40%，主要系当期获得的政府补助及其他收入增加所致。2024 年度营业外收入较去年同期减少 37.01%，主要系当期获得的政府补助减少所致。2025 年度营业外收入较去年同期增加 9.64%，主要系当期获得的政府补助增加所致。

最近三年，公司营业外支出分别为 18,281.02 万元、24,219.94 万元和 28,026.30 万元。公司营业外支出主要构成为对外捐赠以及赔偿、罚款、违约金及其他。2023 年营业外支出较去年同期增长 32.94%，主要系赔偿、罚款、违约金及其他数额上升所致。2024 年度，营业外支出较去年同期增加 32.49%，主要系赔偿、罚款、违约金及其他数额上升所致。2025 年度，营业外支出较去年同期增加 15.72%，主要系赔偿、罚款、违约金及其他数额上升所致。

8、资产减值损失

最近三年，公司资产减值损失金额分别为-534,818.63 万元、-201,847.97 万元和-115,141.77 万元，2023 年度公司资产减值损失金额较 2022 年度有所减少，主要系 2023 年公司存货跌价损失及合同履约成本减值损失金额减少所致。2024 年度，公司资产减值损失金额较 2023 年度同比减少 332,970.66 万元，降幅 62.26%；2025 年度，公司资产减值损失金额较 2024 年度同比减少 86,706.20 万

元，降幅 42.96%，两年下降均主要系当年存货跌价损失及合同履约成本减值损失进一步减少所致。

9、信用减值损失

最近三年，公司信用减值损失金额分别为-72,344.58 万元、-68,164.23 万元和-50,018.42 万元。2023 年度公司信用减值损失金额较大，绝对金额较 2022 年度涨幅 285.00%，主要是由于 2023 年度发行人对其他应收款坏账损失的计提规模较大。2024 年度公司信用减值损失金额较大，绝对金额较 2023 年度降幅 5.78%，主要是由于 2024 年发行人对其他应收款、应收账款坏账损失的计提规模较大。2025 年度公司信用减值损失金额较大，主要是由于 2025 年发行人其他应收款坏账损失的计提规模较大。

10、其他收益

最近三年，公司其他收益金额分别为 7,792.16 万元、1,020.04 万元和 1,774.56 万元，2023 年度公司其他收益较 2022 年度减少 14,896.31 万元，降幅 65.66%，主要系与其他收益相关的政府补助减少所致。2024 年度公司其他收益较 2023 年度减少 6,772.12 万元，降幅 86.91%，主要系与其他收益相关的政府补助减少所致。2025 年度公司其他收益较 2024 年度增加 754.52 万元，增幅 73.97%，主要系与其他收益相关的政府补助增加所致。

（六）偿债能力分析

1、主要偿债指标

最近三年，公司主要偿债指标如下表所示：

发行人近三年偿债指标主要数据

单位：亿元、%

项目	2025 年 12 月末 /2025 年度	2024 年 12 月末 /2024 年度	2023 年 12 月末 /2023 年度
流动比率（倍数）	0.85	0.91	0.92
速动比率（倍数）	0.25	0.26	0.24
资产负债率（合并）	70.81	73.09	76.90
资产负债率（母公司）	80.71	86.89	87.71
息税折旧摊销前利润	56.49	61.85	73.44
利息保障倍数	1.44	2.54	3.86
EBITDA 利息保障倍数	1.00	2.63	3.92

从短期偿债能力指标来看，最近三年，公司流动比率分别为 0.92、0.91 和 0.85，速动比率分别为 0.24、0.26 和 0.25，基本保持稳定。由于公司所处房地产行业的特性，存货在资产中占比较大，因此公司扣除存货后的速动比率相对较低。

从长期偿债能力指标来看，由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。最近三年，公司资产负债率分别为 76.90%、73.09%和 70.81%，持续下降。

最近三年，公司 EBITDA 分别为 1,058,672.72 万元、793,537.75 万元和 503,847.33 万元；最近三年，EBITDA 利息保障倍数分别为 3.92、2.63 和 1.00，整体呈持续下降趋势，主要系报告期内受房地产行业下行影响，公司盈利规模有所收缩所致。截至 2025 年度，公司 EBITDA 利息保障倍数仍不低于 1，能够对利息支出形成一定覆盖，但保障能力较前期有所弱化。

（七）发行人有息债务情况

1、有息债务余额和类型

截至 2025 年末，新城控股有息负债余额为 586.10 亿元，较 2024 年末有息负债余额减少 14.08 亿元。

发行人有息负债情况

单位：亿元

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	39.33	30.75%	312.74	53.36%	331.79	55.28%	345.82	54.07%
其中担保贷款	39.33	30.75%	312.74	53.36%	331.79	55.28%	345.82	54.07%
其中：政策性银行	-	-	-	-	-	-	-	-
国有六大行	7.59	5.94%	86.61	14.78%	92.04	15.34%	77.37	12.10%
股份制银行	20.30	15.87%	116.42	19.86%	130.20	21.69%	119.94	18.75%
地方城商行	9.21	7.20%	89.95	15.35%	83.04	13.84%	114.04	17.83%
地方农商行	2.23	1.74%	19.76	3.37%	24.70	4.12%	32.98	5.16%
其他银行	-	0.00%	-	0.00%	1.80	0.30%	1.49	0.23%
债券融资	69.27	54%	148.68	25%	157.88	26.31%	179.34	28.04%
其中：公司债券	4.00	3.13%	4.00	0.68%	11.00	1.83%	11.00	1.72%
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-
美元债券	28.37	22.18%	39.43	6.73%	50.46	8.41%	88.48	13.83%
债务融资工具	17.00	13.29%	82.31	14.04%	76.20	12.70%	59.40	9.29%
其他公开市场	19.90	15.56%	22.95	3.92%	20.22	3.37%	20.46	3.20%
非标融资	1.12	0.88%	3.57	0.61%	4.53	0.75%	13.06	2.04%
其中：信托融资	1.12	0.88%	3.57	0.61%	4.53	0.75%	13.06	2.04%
融资租赁	-	-	-	-	-	-	-	-
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-

其他融资	18.18	14.22%	121.11	20.66%	105.99	17.66%	101.35	15.85%
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	127.91	100.00%	586.10	100.00%	600.18	100.00%	639.57	100.00%

2、最近一年末存续的债券情况

单位：亿元

序号	债券简称	发行日期	回售日期 (最近一期)	到期日期	债券期限	发行规模	当期票面利率	余额
1	23 新城 01	2023/06/14	/	2026/06/16	3	4.00	4.5%	4.00
公司债券小计		/	/	/	/	4.00	/	4.00
2	23 新城控股 MTN001	2023/7/24	/	2026/7/25	3	8.50	4.0%	8.50
3	23 新城控股 MTN002	2023/12/12	/	2026/12/14	3	8.50	4.48%	8.50
4	24 新城控股 MTN001A	2024/5/17	/	2027/05/20	3	8.00	3.2%	8.00
5	24 新城控股 MTN001B	2024/5/17	/	2029/05/20	5	5.60	3.4%	5.60
6	24 新城控股 MTN002	2024/11/27	/	2029/11/28	5	15.60	3.5%	15.60
7	25 新城控股 MTN001	2025/7/31	/	2030-08-04	5	10.00	2.68%	10.00
8	25 新城控股 MTN002	2025/9/25	/	2030-09-26	5	9.00	3.29%	9.00
9	25 新城控股 MTN003	2025/12/9	/	2030-12-10	5	17.50	4.00%	17.50
债务融资工具小计		/	/	/	/	82.70	/	82.70
10	G 新城优*	2023-07-24	2026/07/24	2041/07/24	3+3+3+3+3+3	12.50	6.5%	12.29
11	PR 优 1A*	2020/06/09	2026/06/09	2038/06/09	3+3+3+3+3+3	28.00	5.5%	7.61

序号	债券简称	发行日期	回售日期 (最近一期)	到期日期	债券期限	发行规模	当期票面利率	余额
12	新城发展 4.5%N20260502	2021-2-2	/	2026-5-2	5.2438	4.04 亿美元	4.500%	4.04 亿美元
13	新城发展 11.88 20270930	2025-09-23		2027-09-30	2	1.6 亿美元	11.88%	1.6 亿美元
14	吾悦广场	2025-11-28		2050-4 -10	24.3	6.16 亿		3.05 亿
其他小计		/	/	/	/	46.6+5.64 亿美元	/	22.95+5.64 亿美元
合计		/	/	/	/	133.36+5.64 亿美元	/	109.65+5.64 亿美元

*：对应的 CMBS 不含次级金额。

截至募集说明书签署日，发行人尚有已注册未发行债券额度 113.5 亿元，分别为公司债券 0 亿元、企业债券 0 亿元、债务融资工具 113.5 亿元、境外债 0 亿元。

3、最近一年末主要非标融资情况

单位：亿元

序号	类型	融资主体	余额	起息日	偿付日	担保方式
1	信托	温州新城鸿悦房地产开发有限公司	1.2	2025-11-26	2027-11-26	抵押质押保证
2	信托	天津新城恒睿房地产开发有限公司	0.37	2023-5-11	2025-5-30	抵押质押保证

4、最近一年末主要的有息债务情况

除发行人公开发行的公司债券、债务融资工具有息负债外，截至 2025 年末，发行人主要的有息债务情况如下：

单位：亿元

序号	借款方	借款金额	期限	利率	担保情况
1	常州新城宏昊商业管理有限公司	9.38	2023/6/7-2037/12/20	3.20%	抵押、保证
2	常州新城万盛商业管理有限公司	7.84	2024/5/30-2034/4/30	3.50%	抵押、质押、保证
3	漳州恒煜房地产开发有限公司	4.86	2022/12/31-2027/12/31	3.40%	抵押、质押、保证
4	常州金坛万博房产经营管理有限公司	5.87	2024/5/25-2039/4/15	3.45%	抵押、质押、保证
5	成都鸿嘉商业管理有限公司	5.69	2024/2/6-2034/1/11	5.00%	抵押、质押、保证
6	上海新城创域房地产有限公司	5.4	2020/12/29-2035/12/14	4.10%	抵押、质押、保证
7	南京新城旭晟商业经营管理有限公司	5.16	2023/3/13-2035/3/10	4.40%	抵押、质押、保证
8	苏州丰盛房地产开发有限公司	4.9	2022/6/8-2030/6/23	4.55%	抵押、质押、保证
9	宁波吾悦商业经营管理有限公司	5.3	2024/12/10-2039/12/9	5.10%	抵押、质押、保证
10	丹阳万博商业经营管理有限公司	4.6	2024/10/14-2039/9/23	4.15%	抵押、质押

（八）本次债券发行后公司资产负债结构的变化

本次债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2025 年 12 月 31 日，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；

2、假设本次债券募集资金净额 23.668 亿元计入 2025 年末的资产负债表；

3、假设本次债券于 2025 年 12 月 31 日完成发行。

本次债券募集资金 23.668 亿元，本次债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

合并资产负债表

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	11,227,302.48	11,227,302.48	-
非流动资产合计	15,337,029.72	15,337,029.72	-
资产总计	26,564,332.20	26,564,332.20	-
流动负债合计	13,232,126.61	12,995,446.61	-236,680.00
非流动负债合计	5,579,089.91	5,815,769.91	236,680.00
负债合计	18,811,216.52	18,881,216.52	-
所有者权益合计	7,753,115.68	7,753,115.68	-
负债和所有者权益合计	26,564,332.20	26,634,332.20	-
资产负债率	70.81%	70.81%	-
流动比率	0.85	0.86	0.02

六、发行人重大或有事项、承诺事项、日后事项及其他重要事项

（一）发行人担保情况

1、发行人对外担保情况

截至 2025 年末，发行人及合并报表范围内合营、联营公司尚在履行中的对外担保余额为 18.40 亿元，情况如下：

2025 年末公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏州骁竣房地产开发有限公司	17,628.60	2020/7/27	2028/11/30	否
盐城濮东房地产开发有限公司	4,649.94	2021/12/15	2029/6/12	否
淮安新美龙置业有限公司	27,351.10	2022/12/28	2030/6/21	否
常州绿都房地产有限公司	11,886.22	2023/1/16	2032/1/15	否
泰州城茂房地产开发有限公司	6,991.88	2021/6/26	2029/6/16	否
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	1,700.00	2021/7/28	2028/11/30	否
常州绿都房地产有限公司	12,250.00	2025/12/27	2030/12/14	否
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	26,680.50	2024/8/14	2037/8/14	否

乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	10,506.24	2024/11/26	2034/12/31	否
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	9,310.00	2021/7/20	2032/7/30	否
绍兴驭远置业有限公司	3,503.75	2021/4/25	2027/2/23	否
南昌聚帆房地产开发有限公司	25,448.46	2021/10/11	2028/4/10	否
温州新城恒裕房地产开发有限公司	26,132.59	2021/10/18	2029/4/17	否
合计	184,039.27	-	-	-

2、发行人对客户按揭贷款担保

目前，购房者在购买商品房时，多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，在商品房办妥权证前（个别案例要求还清贷款前），银行还要求开发商为购房人的银行借款提供担保。公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证及房产抵押登记手续解除。截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年末，公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为 330.26 亿元、217.75 亿元和 113.97 亿元。在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将承担一定的经济损失。

（二）发行人未决诉讼或仲裁事项

发行人子公司的主要未决诉讼、仲裁事项具体情况如下：

1、苏州金世纪房地产开发有限公司相关案件

原告支金高以请求关于“苏州金世纪房地产开发有限公司”股权转让合同无效为由，起诉公司子公司苏州新城创佳置业有限公司与苏州碧桂园房地产开发有限公司、沈银龙、陆志文、王雁平、第三人朱磊、平梅军。本案不涉及具体金额，涉及的股权及债权转让合同金额为 101,571.39 万元。苏州工业园区人民法院一审判决驳回原告支金高的诉讼请求，支金高向苏州市中级人民法院提起上诉。苏州市中级人民法院裁定撤销一审判决发回重审，苏州工业园区人民法院一审判决确认苏州新城与沈银龙、陆志文、王雁平、苏州碧桂园签订的股权转让协议无效。目前已一审判决，确认苏州创佳与沈银龙等及苏州创佳与苏州碧桂园房地产开发有限公司签署的《股权转让合同》无效。根据发行人 2021 年

1 月 5 日披露《关于下属子公司涉及诉讼的进展公告》，发行人因不服苏州工业园区人民法院判决结果，将在上诉期内依法向苏州市中级人民法院提起上诉。2021 年 10 月 22 日，发行人发布公告称公司收到苏州市中级人民法院二审判决书，判决驳回上诉，维持原判。根据发行人 2023 年 3 月 8 日披露的《关于下属子公司涉及诉讼的进展公告》，发行人因不服二审判决，向江苏省高级人民法院提起再审申请。根据发行人 2023 年 10 月 14 日披露的《关于下属子公司涉及诉讼的结果公告》，江苏省高级人民法院经审查认为，原审法院的认定具有事实及法律依据，亦无不当，裁定驳回再审申请。

2021 年 12 月 24 日，承接上一诉讼，原告支金高以要求确认《股权转让合同》无效并将各被告持有的苏州金世纪房地产开发有限公司股权变更登记至支金高名下为由，起诉发行人子公司苏州新城创佳置业有限公司与苏州碧桂园房地产开发有限公司、沈银龙、陆志文、王雁平、第三人苏州金世纪房地产开发有限公司。支金高向苏州市工业园区人民法院提起诉讼。2022 年 4 月 22 日，发行人披露了《关于下属子公司涉及诉讼的进展公告》，支金高向苏州法院申请撤回部分诉讼请求并变更原诉讼请求。经苏州法院审查，因本案尚有事实需要查明，不宜适用简易程序审理，裁定本案依法转为普通程序审理。2022 年 12 月，法院一审判决驳回了原告的诉讼请求。支金高不服一审判决，向苏州市中级人民法院提起上诉。根据发行人 2023 年 6 月 20 日披露的《关于下属子公司涉及诉讼的结果公告》，因在案件审理过程中，上诉人支金高向苏州中院申请撤回上诉，苏州中院裁定：准许上诉人支金高撤回上诉，一审判决自裁定书送达之日起发生法律效力。本裁定为终审裁定。

2023 年 12 月 12 日，承接上一诉讼，根据发行人披露的《关于下属子公司涉及诉讼的公告》，原告支金高向苏州中院起诉公司子公司苏州新城与苏州碧桂园、珠海横琴顺碧企业管理中心（有限合伙）、佛山市顺德区共享投资有限公司、沈银龙、陆志文、王雁平、碧桂园地产集团有限公司、第三人苏州金世纪。原告支金高诉讼请求系判令被告共同向其支付股权补偿款人民币 2 亿元、承担原告的律师代理费 1000 万元（暂定）及判令被告共同承担本案诉讼费、保全担保保险费。

2025 年 1 月 15 日，承接上一未决诉讼，根据发行人披露的《新城控股集团股份有限公司关于下属子公司涉及诉讼进展的公告》，一审判决结果中涉及发行人子公司苏州新城的内容为：（一）被告苏州新城于本判决生效之日起十日内赔偿原告支金高 130,883,573.21 元；（二）被告苏州碧桂园对被告苏州新城上述第一项债务中的 65,441,786.6 元承担共同赔偿责任；（三）被告沈银龙对被告苏州新城上述第一项债务中的 7,983,897.97 元承担补充赔偿责任；（四）被告陆志文对被告苏州新城上述第一项债务中的 3,795,623.62 元承担补充赔偿责任；（五）被告王雁平对被告苏州新城上述第一项债务中的 1,308,835.73 元承担补充赔偿责任；（六）被告碧桂园地产集团有限公司对被告苏州碧桂园的上述第二项债务承担连带清偿责任；（七）驳回原告支金高其他诉讼请求。案件受理费 1,091,800 元，财产保全费 5,000 元，公告费 400 元，合计 1,097,200 元，由原告支金高负担 408,990 元，由被告苏州新城、苏州碧桂园、碧桂园地产集团有限公司负担 688,210 元。鉴定费 634,582 元，由原告支金高负担 317,291 元，由被告苏州新城、苏州碧桂园、碧桂园地产集团有限公司负担 317,291 元。苏州新城因不服一审判决结果，将在上诉期内依法向江苏省高级人民法院提起上诉。

截至《募集说明书》出具日，发行人及其主要子公司不存在尚未了结的或可预见的涉案金额占该公司最近一期经审计净资产绝对值 10%以上且绝对金额超过一千万元的对本次发行构成重大实质影响的重大诉讼、仲裁；也不存在可预见的将对本次发行构成重大实质影响的法律事项及其他法律风险。

（三）发行人重大承诺事项

截至 2025 年末，发行人重大承诺事项情况如下：

1、资本承诺事项

以下为新城控股于资产负债表日，已签约但尚未于财务报表中确认的资本承诺：

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日
购建长期资产承诺	50,624.88
对外投资承诺	205,208.31
合计	255,833.19

2、经营租赁应收租金

发行人作为出租人，资产负债表日后应收的租赁及管理费收款额的未折现金额汇总如下：

单位：万元

年限	2025 年 12 月 31 日
一年以内	1,092,716.62
一到五年	1,402,372.66
五年以上	551,577.82
合计	3,046,667.10

3、其他承诺事项

自 2019 年 1 月 1 日起，发行人根据新租赁准则将经营租赁确认使用权资产，但其中剩余租赁期不超过 12 个月的及低价值资产的租赁 84.38 万元除外。

（四）发行人资产负债表日后事项

截至报告期末，发行人无重大资产负债表日后事项。

七、发行人资产受限情况

截至 2025 年末，公司受限资产主要为因借款而抵押或质押的存货、投资性房地产等，截至 2025 年末，公司受限资产账面价值合计 1,357.51 亿元，占发行人 2025 年末净资产比例为 175.09%，占发行人 2025 年末总资产比例为 51.10%，具体情况如下：

截至 2025 年末公司受限资产情况

单位：万元

受限资产	期末账面价值	受限原因
货币资金	232,570.79	预售监管资金，按揭贷款保证金等
应收账款	2,218.28	质押担保
存货	1,990,504.32	抵押融资
长期股权投资	197,231.78	质押担保
固定资产	133,854.52	抵押融资
无形资产	74,198.12	抵押融资
投资性房地产	10,944,510.08	抵押融资
合计	13,575,087.89	-

发行人及子公司已发行尚未兑付的资产证券化产品明细如下：

证券代码	证券简称	全称	标的资产	标的物业情况及运营情况
260153.SH	G 新城次	华西-新城吾悦绿色建筑资产支持专项计划	-	-
260152.SH	G 新城优	华西-新城吾悦绿色建筑资产支持专项计划	西安西咸吾悦广场和连云港海州吾悦广场	西安西咸吾悦广场位于陕西省西安市西咸新区沣东新城沣明路 1633 号，商业物业总建筑面积为 107,242.83 m²，权利人为西安新城鸿晟房产经营管理有限公司，建成时间为 2019 年，商务金融用地使用期限为 2017 年 06 月 30 日至 2057 年 06 月 29 日止。 连云港海州吾悦广场位于江苏省连云港市海州区秦东门大街 390 号，总建筑面积为 90,332.66 平方米，建成时间为 2019 年，国有建设用地使用权 2018 年 04 月 26 日起至 2058 年 04 月 26 日止。 西安西咸吾悦广场，地上 1-7 层商业物业，总建筑面积为 107,242.83m²，台账记载的总计出租面积 59,448.46m²，已出租计租面积为 59,380.74m²。连云港海州吾悦广场，地下 1 层-6 层商业物业，总建筑面积 90,332.66m²，台账记载的总计出租面积为 59,306.10 平方米，已出租计租面积为 58,790.81m²。 根据深圳市世联土地房地产评估有限公司出具的跟踪评估报告，2025 年 12 月 31 日评估时点专项计划标的物业评估值较 2024 年 12 月 31 日增加 0.28%，其中西安西咸吾悦广场、连云港海州吾悦广场分别增长 0.26%、0.30%。
168499.SH	吾悦次 1C	-	-	-
168498.SH	PR 优 1A	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	专项计划设立时标的物业包括常州武进吾悦广场、南京鼓楼吾悦广场、南昌新建吾悦广场和安庆吾悦广场，2023 年 6 月经资产支持证券持有人会议决议，剔除了常州武进吾悦广场和南京鼓楼吾悦广场，对应的 PR 优 1A 本金规模调整为 80,287.13 万元；上表所涉项目公司及商业管理方均为标的物业调整后的参与机构	南昌市新建区长坡大道 666 号(新建新城吾悦广场)5 栋 155 铺、156 铺、321 铺、地下室(超市)-101 室商业房地产及其附属地下车库,所在物业名称为「新城新建吾悦广场」,坐落于南昌市新建区长凌大道 666 号,总建筑面积为 138,339.15 平方米。其中 80,012.49 平方米的建筑物,房屋登记用途为商业、金融、信息,房屋实际使用用途为商业,土地规划用途为其他商服用地,权利人为南昌悦隆房地产开发有限公司;其他按规定不得办理权属登记的地下车库建筑面积为 58,326.66 平方米。 安徽省安庆市迎江区菱湖南路新城吾悦广场 S10 幢 1 层 01 室等全幢商业房地产,所在物业名称为「新城安庆吾悦广场」,坐落于安徽省安庆市迎江区菱湖南路新城吾悦广场 S10 幢 1 层 01 室等,总建筑面积合计为 157,975.25 平方米(其中房屋登记用途为商业的建筑面积为 100,084.57 平方米,权利人为安庆新城悦盛房产经营管理有限公司;无产权车库、设备用房及人防的建筑面积为 57,890.68 平方米)。 根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的跟踪评估报告，2025 年 12 月 31 日南昌新建吾悦广场市场价值总价为人民币 799,000,000 元，折合建筑面积单价为人民币 5,776 元/平方米；安庆迎江吾悦广场市场价值总价为人民币 927,000,000 元，折合建筑面积单价为人民币 5,868 元/平方米。

除上述事项以外，报告期末发行人不存在其他股权质押、未来收益权质押和因发行资产证券化产品导致资产或权利受限的情况。

截至募集说明书签署日，公司未发生其他财务重大事项，上述财务重大事项也未发生重大变化。

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本次债券的信用评级情况

（一）发行人主体信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映新城控股偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内主体评级为 AAA，未发生变动。

（三）本次债券的信用评级情况

本次债券未进行债项评级。

（四）本次债券评级报告的主要观点

中诚信国际认同基于近年出台的房地产利好政策有利于企业经营及融资环境的改善，以及新城控股集团股份有限公司商业地产良好的发展为其提供稳定租金收入及重要融资支持等方面的优势。同时中诚信国际也关注到近年销售回款承压对公司资金平衡提出挑战，项目储备以城市能级偏低的长库存项目为主、去化难度很大，公司及其间接控股股东未来两年内境外美元债券兑付压力较为集中以及连续两年被出具与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见审计报告等因素对其经营和整体信用状况造成的影响。

1、正面观点

- （1）近年出台的一系列房地产利好政策有利于企业经营及融资环境的改善
- （2）公司商业地产发展良好，为其提供稳定租金收入及重要融资支持

2、负面观点

- （1）近年销售回款持续承压对公司资金平衡提出挑战
- （2）公司项目储备以城市能级偏低的长库存项目为主，去化难度很大
- （3）公司及其间接控股股东未来两年内境外美元债券兑付压力较为集中

（4）连续两年被出具与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见审计报告

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，间接债务融资能力较强。截至 2025 年末，发行人公司获得各大银行给予的集团授信总额度合计为 629 亿元，其中公司及子公司已使用授信 241 亿元，发行人可以在上述授信总额度内开展融资，以支持业务的发展。上述尚未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺。

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及其子公司境内外债券存续情况

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的境内外债券明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	证券名称	发行日期	回售日	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率 (发行时)	当前 余额
1	23 新城 01	2023-06-14		2026-06-16	3.00	4.00	4.50	4.00
公司债合计						4.00		4.00
2	25 新城控股 MTN003	2025-12-09		2030-12-10	5.00	17.50	4.00	17.50
3	25 新城控股 MTN002	2025-09-25		2030-09-26	5.00	9.00	3.29	9.00
4	25 新城控股 MTN001	2025-07-31		2030-08-4	5.00	10.00	2.68	10.00
5	24 新城控股 MTN002	2024-11-27		2029-11-28	5.00	15.60	3.50	15.60
6	24 新城控股 MTN001B	2024-05-17		2029-05-20	5.00	5.60	3.40	5.60
7	24 新城控股 MTN001A	2024-05-17		2027-05-20	3.00	8.00	3.20	8.00
8	23 新城控股 MTN002	2023-12-12		2026-12-14	3.00	8.50	4.48	8.50
9	23 新城控股 MTN001	2023-07-24		2026-07-25	3.00	8.50	4.00	8.50

序号	证券名称	发行日期	回售日	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率 (发行时)	当前 余额
债务融资工具合计						82.70		82.70
10	新城发展 4.5%N20260502	2021-02-02		2026-05-02	5.25	4.04 亿美元	4.50	2.36
11	新城发展 11.88 20270930	2025-09-23		2027-09-30	2.00	1.60 亿美元	11.88	0.94
12	香港吾悦发展 11.8 20290309	2026-03-09		2029-03-09	3.00	3.55 亿美元		3.55
境外债券合计						9.19 亿美元		6.85 亿美元
13	G 新城次	2023-07-24		2041-07-24	18.00	0.66	-	0.66
14	G 新城优	2023-07-24	2026-07-24	2041-07-24	18.00	12.50	6.50	12.26
15	吾悦次 1C	2020-06-09		2038-06-09	18.00	1.47	-	1.47
16	PR 优 1A	2020-06-09	2026-06-09	2038-06-09	18.00	28.00	4.80	7.55
16	吾悦广场	2025-11-28		2050-4 -10	24.3	6.16		3.05
证券化产品合计						48.79		24.99

(四) 其他影响资信情况的重大事项

截至本募集说明书签署日，发行人无其他影响资信情况的重大事项。

第七节 增信情况

本次公司债券未设置增信措施。

第八节 税项

本次债券的持有人应遵守中国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、规章及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、规章发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

本节所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据 2026 年 1 月 1 日开始施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产，以及进口货物的单位和个人（包括个体工商户），为增值税的纳税人，应当依照此法规定缴纳增值税。在中华人民共和国境内发生销售金融商品的，金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的交易属于应税交易。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

据 2022 年 7 月 1 日起生效的《中华人民共和国印花税法》（2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，自 2022 年 7 月 1 日起施行。1988 年 8 月 6 日国务院发布的《中华人民共和国印花税暂行条例》同时废止），在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设

立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。

对公司债券在证券交易所进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。但发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺

在债券存续期内，将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、信息披露制度

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）信息披露内容及标准

1、公司披露的信息分为发行及募集信息、存续期定期报告和临时报告。其中，定期报告包括半年度报告和经符合《证券法》规定的会计师事务所审计的年度报告。

2、公司应当按照中国证监会、证券交易所信息披露内容与格式的有关规定编制和报送公开发行公司债券的申请文件，包括发行公告、募集说明书、信用评级报告等。

3、在公司债券存续期内，公司应当按下述时间编制并披露定期报告：

（1）在每一会计年度结束之日起 4 个月内编制并披露上一年年度报告；

（2）在每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，编制并披露本半年度报告。

定期报告的内容与格式应当符合《证券法》等法律法规和规范性文件的规定。公司若无法按时披露定期报告，应当于上述披露截止时间前披露说明文件，说明未按期披露的原因、应对措施以及预计披露时间等情况。

4、公开发行公司债券的，公司应当在定期报告中按债项逐一披露报告期内的公司债券募集资金的使用情况，且应当说明募集资金使用情况是否与募集说明书约定一致。如存在违规使用情形，应当披露整改情况。募集资金用于项目建设的，公司应当披露项目的进展情况及运营效益。公司报告期内改变公司债券募集资金用途的，应当说明履行的程序、信息披露情况以及改变后用途的合

法合规性。非公开发行公司债券的，公司应当在债券募集说明书中约定募集资金使用情况的披露事宜。

5、公开发行公司债券的，信息披露义务人应当将披露的信息刊登在其债券交易场所的互联网网站和符合中国证监会规定条件的媒体，同时将其置备于公司住所、证券交易场所，供社会公众查阅。

公司按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露年度报告、半年度报告、年度财务信息、半年度财务信息，或者将公司债券定期报告刊登在其他媒体上的时间不得早于在中国证监会指定媒体披露的时间。

6、非公开发行公司债券的信息披露的时点、内容，应当按照募集说明书的约定履行。

公司及控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员等作出公开承诺的，应当在募集说明书等文件中披露。

公司的董事、高级管理人员应当对公司债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。董事、高级管理人员无法保证定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，发行人应当披露。

7、在公司债券存续期间，发生下列可能影响公司偿债能力、债券价格或者投资者权益的重大事项，或者存在对公司及公司发行的债券重大市场传闻的，公司应当在该等事项发生后 2 个交易日内书面通知该期公司债券受托管理人，并及时向证券交易所提交并披露临时报告，说明事项的起因、目前的状态和可能产生的后果。

前款重大事项包括但不限于：

- （1）公司生产经营状况发生重大变化；
- （2）公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （3）公司涉及需要说明的市场传闻；
- （4）公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- （5）公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；

- (6) 公司发生重大资产报废；
- (7) 公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- (8) 公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- (9) 公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；
- (10) 公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (11) 公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；
- (12) 公司股权、经营权涉及被委托管理；
- (13) 公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
- (14) 公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- (15) 公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
- (16) 公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- (17) 公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (18) 公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- (19) 公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；
- (20) 公司三分之一以上董事、董事长、总经理发生变动；
- (21) 公司涉及重大诉讼、仲裁；
- (22) 公司分配股利；
- (23) 公司名称变更；
- (24) 公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；
- (25) 主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；
- (26) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

(27) 其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

8、公司应当在临时报告所涉及的重大事项最先触及任一下列时点后在两个交易日内履行信息披露义务：

(1) 董事会就该重大事项作出决议时；

(2) 有关各方就该重大事项签署意向书或者协议（无论是否附加条件或者期限）时；

(3) 公司（含任一董事、高级管理人员或同等职责的人员）知悉该重大事项发生时；

(4) 收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时。

9、在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司应当在两个交易日内披露相关事项的现状、可能影响事项进展的风险因素：

(1) 该重大事项难以保密；

(2) 该重大事项已经泄露或者市场出现传闻；

(3) 公司证券及其衍生品种出现异常交易情况；

(4) 已披露的重大事项出现重大进展或者变化。

10、公开发行公司债券时，公司选取资信评级机构进行评级时，应当符合以下规定：

(1) 按照规定或约定将评级信息告知公司，并及时向市场公布首次评级报告、定期和不定期跟踪评级报告；

(2) 公司债券的期限为一年以上的，在债券有效存续期间，应当于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的跟踪评级报告。确有合理理由且经证券交易所认可的，可以延期披露；

(3) 应充分关注可能影响评级对象信用等级的所有重大因素，及时向市场公布信用等级调整及其他与评级相关的信息变动情况，并向证券交易所或其他证券交易场所报告。

11、公司履行披露义务时，应当按照中国证监会、证券交易所的披露要求予以披露。在编制时若相关事实尚未发生的，公司应当客观报告既有事实；披

露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对公司偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，公司应当及时披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。

12、公司拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，公司信息披露义务人可以向证券交易所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- （1）拟披露的信息未泄漏；
- （2）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- （3）债券交易未发生异常波动。

证券交易所同意的，信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。

证券交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，信息披露义务人应当及时披露。

暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满，公司信息披露义务人应当及时披露。

14、公司有充分理由认为披露有关信息内容会损害公司利益，且不公布也不会导致债券市场价格重大变动的，或者认为根据国家有关法律法规不得披露的事项，应当向证券交易所报告，并陈述不宜披露的理由；经证券交易所同意，可不予披露。

（二）信息披露事务管理

1、公司的信息披露工作由公司董事会统一领导和管理。董事长是公司信息披露工作的第一责任人，董事会全体成员负有连带责任；董事会办公室为信息披露事务管理部门，负责组织和协调公司信息披露工作的具体事宜，财务负责人受董事会委托，负责财务报告及财务信息的编制工作，对财务信息质量负责；公司各职能部门和控股子公司的负责人是其本部门及本公司的信息报告责任人，同时各部门及各子公司应指定专人作为信息员，负责向信息披露事务管理部门报告信息。董事、高级管理人员和具有同等职责的人员，未经董事会书面授权，不得对外披露本制度规定的未披露信息。

2、公司董事和董事会应勤勉尽责，并确保信息披露内容真实、准确、完整和及时。

3、公司审计委员会应负责对公司董事及高级管理人员履行信息披露相关职责的行为进行监督。

4、公司董事和董事会、高级管理人员有责任保证公司信息披露事务管理部门及时知悉可能影响公司偿债能力的重大事项以及其他需要披露的信息。

5、公司各部门、各控股子公司（含全资子公司）按公司信息披露要求所提供的经营、财务等信息，必须确保信息的真实性、准确性、完整性和及时性。

6、本公司控股股东或知悉对公司发行的公司债券偿债能力产生影响的重大事项时应及时、主动书面通知公司信息披露事务管理部门，并配合履行相应的披露义务。

7、公司定期报告的编制、审议和披露程序：

（1）由财务负责人负责编制财务报告及财务信息，相关职能部门认真提供基础资料，并对资料质量负责；信息披露事务管理部门组织相关工作人员及时编制定期报告草案；

（2）定期报告中的财务信息应当经审计委员会事前审核；

（3）董事会召开会议，审议定期报告；

（4）信息披露事务管理部门负责定期报告的披露工作。

8、公司重大事项的报告、传递、审核和披露程序：

（1）董事、高级管理人员知悉重大事项发生时，应当立即报告董事长，同时告知信息披露责任人。董事长接到报告后，应当立即向董事会报告，并敦促信息披露事务管理部门组织临时报告的披露工作；

（2）公司的全资子公司、控股子公司发生或预计发生重大事项时，相关单位应在第一时间内以书面形式报告信息披露事务管理部门，信息披露事务管理部门收到各单位上报的重大信息后，根据其性质对其是否予以披露作出判断。对按照有关规定需要予以披露的重大事项，由信息披露事务管理部门草拟公告，报请董事长审核后与证券交易所联系披露事宜，并予以披露。

上述事项按决策权限须履行内部决策程序的，同时履行决策程序。

9、信息披露前应严格履行下列审查程序：

- （1）提供信息的相关部门及单位认真核对相关信息资料；
- （2）信息披露事务管理部门根据披露内容和格式要求，组织和协调有关部门起草披露公告；
- （3）信息披露事务管理部门对披露公告进行合规性审查；
- （4）披露公告涉及日常性事务，或所涉事项已经公司股东、董事会审议通过的，授权信息披露责任人签发；其他公告由董事长签发。

10、董事、高级管理人员、具有同等职责的人员应对信息披露事务管理部门的工作予以积极配合和支持。

11、公司各部门在作出任何重大决定之前，应当从信息披露角度征询信息披露管理部门的意见。当未披露信息泄露或存在泄露风险时，公司应及时采取补救措施并加以解释和澄清。

12、董事、高级管理人员履行职责的记录、信息披露相关文件和资料按照公司的档案管理规定进行存档管理。

（三）信息披露的实施

1、信息披露事务管理部门应严格按照依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等国家有关法律、法规及《公司债券发行与交易管理办法》、《公司章程》等有关规定，安排公司的信息披露工作。

2、公司股东及其他负有信息披露义务的主体（包括法人、自然人及其他组织）应当按照有关规定履行信息披露义务，积极配合公司作出信息披露工作，及时告知公司已发生或者拟发生的重大事项，并在披露前不对外泄漏相关信息。公司需要了解相关情况时，股东及其他负有信息披露义务的人应当予以协助。

三、本次债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，每一会计年度结束之日起 4 个月内编制并披露上一年年度报告；在每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，编制并披露本年度中期报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本次债券存续期内重大事项披露

本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在 3 个交易日内书面通知受托管理人，并按法律、法规和规则的规定及时向上海证券交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（一）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（二）发行人变更财务报告审计机构、信用评级机构；

（三）发行人三分之一以上董事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（四）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（五）发行人控股股东或者实际控制人变更；

（六）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（八）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（九）发行人股权、经营权涉及被委托管理；

（十）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

（十一）债券担保情况、其他偿债保障措施或者债券信用评级发生变化；

（十二）发行人转移债券清偿义务；

（十三）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（十四）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

（十五）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（十六）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十七）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（十九）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；

（二十）发行人涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

（二十二）发行人拟变更债券募集说明书的约定；

（二十三）发行人拟修改债券持有人会议规则；

（二十四）发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（二十五）发行人募集资金使用情况和募集说明书约定不一致；

（二十六）发行人违反募集说明书约定的承诺或者其他可能影响其偿债能力或债券持有人权益的事项。

五、本次债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本次债券还本付息和信用风险管理义务。如本次债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付及到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。为保障投资者利益，公司为本次债券制定投资者保护机制。

一、投资者保护条款

（一）发行人财务承诺

1、发行人承诺，在本次债券存续期内，发行人的合并财务报表计算的：

（1）扣除预收款项（包含待转销项税）及合同负债的资产负债率不超过 83%。¹

2、本次债券存续期间，发行人承诺按半年度监测前述财务指标变化情况，并于每半年度向受托管理人提供相关信息。当发生或预计发生违反承诺的情况的，发行人将及时采取相关措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、发行人违反财务承诺、发生或预计发生影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内及时告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、如发行人违反财务承诺且未按照本节“一、投资者保护条款”“（一）发行人财务承诺”第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本募集说明书的约定采取负面事项救济措施。

（二）救济措施

如发行人违反本章相关承诺要求且未能在本节“一、投资者保护条款”“（一）发行人财务承诺”第 2 条的约定期限内恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券__30%__以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即

¹ 扣除预收款项（包含待转销项税）及合同负债的资产负债率=（负债-预收款项（含待转销项税）-合同负债）/（资产-预收款项（含待转销项税）-合同负债）。

采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

1、在__30__自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

二、本次债券偿债计划

（一）利息的支付

1、本次公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券的付息日为【】年至【】年每年的【】月【】日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

2、本次债券利息的支付通过债券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（二）本金的偿付

1、本次债券的本金支付日为【】年【】月【】日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

2、本次债券本金的偿付通过债券登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

（三）本次债券偿债安排可行性分析

从自身经营情况及财务状况来看，报告期内公司业务持续发展，经营规模较大，具备一定的盈利能力，为本次债券的偿付提供了较好保障。按合并报表口径，近三年，发行人实现营收收入分别为 11,917,427.79 万元、8,899,858.31 万元和 5,301,162.85 万元，实现利润总额 457,201.71 万元、290,646.75 万元和

207,470.93 万元，实现净利润 55,960.28 万元、72,004.24 和 443,683,971.00。报告期内公司经营活动产生的现金流入量，为本次债券的偿付提供了有力保障，按合并报表口径，最近三年，发行人经营活动现金流入分别为 6,774,224.04 万元、4,596,273.97 万元和 3,293,993.08 万元，能为偿还本次债券的到期本息提供较好的保障。

从偿债能力来看，最近三年末，发行人资产负债率分别为 76.90%、73.09% 和 70.81%，发行人流动比率分别为 0.92、0.91 和 0.85，速动比率分别为 0.32、0.33 和 0.31，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 3.92、2.63 和 1.00。整体来而言，发行人流动资产仍然具备一定的变现能力，能够保证短期偿债能力；资产负债率整体呈现下降的趋势，资本债务结构合理，符合房地产企业的基本特征。发行人各项与偿债相关的财务指标良好，偿债能力将保持稳健态势，维持较强的抗风险能力，可保障各项债务的按时偿还。

从筹资渠道来看，发行人目前资信状况良好，在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，间接债务融资能力较强。截至 2025 年末，公司获得各大银行给予的集团授信总额度合计为 629 亿元，其中公司及子公司已使用授信 241 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。同时，公司外部资质优秀，主体评级 AAA，已打通交易所和交易商协会融资通道，且公司股东新城发展具备境外债务融资能力，直接融资能力较强，公司及股东可通过公司债券、企业债券、债务融资工具、资产支持证券、境外债等其他直接融资渠道进行融资。

除安排上述偿债资金来源以外，发行人还为本次债券制订了相关偿债安排，包括：制定《债券持有人会议规则》、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、设立专项偿债账户、偿债资金承诺、资信维持承诺等，偿债安排合理可行。

三、偿债保障措施

（一）偿债资金来源

本次公司债券偿债资金将主要来源于以下途径：

1、公司房地产开发销售业务所产生的现金流

2023-2025 年度，公司合并口径营业收入分别为 1,191.74 亿元、889.99 亿元和 530.12 亿元，销售商品、提供劳务收到的现金分别为 648.98 亿元、447.01 亿元和 314.69 亿元。公司营业收入主要来源于房地产开发销售业务，截至 2025 年末，公司在全国范围内合计可售物业对应的未售土地储备面积 2,815 万平方米，在建项目面积为 1,473 万平方米（含合联营项目），充足的存货储备能够为公司房地产开发销售业务产生的现金流提供保障。

2、公司持有的货币资金

公司保持稳健的财务政策，为应对流动性风险保证持有较为充足的货币资金。2023-2025 年度末，公司所持有的非受限货币资金余额分别为 128.22 亿元、65.96 亿元和 44.77 亿元，公司持有较为充足的现金应对公司的偿债兑付事项。

3、公司物业出租及管理业务产生的现金流

报告期内，公司商业物业的出租及管理业务发展速度较快，截至 2025 年末，公司在中国 141 个城市布局 207 座吾悦广场，已开业在营数量达 178 座，开业面积达 1,649.07 万平方米，出租率达 97.86%，上述商业物业经营产生的现金流较为可观，2023-2025 年度，公司持有的商业物业结转的租金收入分别为 106.31 亿元、120.29 亿元和 140.90 亿元。报告期内，公司商业物业出租及管理业务产生的现金流持续增长，为公司偿债资金来源提供了有力补充。

4、商业物业融资产生的现金流

截至 2025 年末，公司合并口径投资性房地产余额 1,210.69 亿元，其中主要为“吾悦广场”为代表的商业物业。公司所持有的商业物业经营情况良好，项目主要位于一二线城市及优质三线城市，2023-2025 年度，总体出租率分别为 96.48%、97.97%和 97.86%。上述商业物业除通过出租等方式产生的经营性现金流之外，公司可以通过上述商业物业开展抵押贷款、CMBS 等方式新增融资获取偿债资金。

（二）多种融资方式为偿债能力提供保障

新城控股作为 A 股上市公司，可采取股权、债券等多种融资方式融资。2023 年 3 月 29 日，新城控股通过召开的 2023 年第二次临时股东大会，审议通过了公司非公开发行 A 股股票事项，在获得上海证券交易所审核通过并经中国

证监会同意注册后的有效期内择机发行。若公司成功非公开发行 A 股股票，公司资产负债率将下降，资金压力将得到缓解。此外，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一直保持长期合作伙伴关系，间接债务融资能力较强。

（三）偿债应急保障方案

本公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好。在公司现金流量不足的情况下，必要时可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。截至 2025 年 12 月 31 日，公司流动资产余额为 1,122.73 亿元，可随时用于支付的现金及银行存款为 44.77 亿元。

公司流动资产变现存在的主要风险是项目开发风险和市场风险。项目开发风险指如公司开工项目无法顺利完成开发，则存在项目产品无法达到销售条件、无法销售变现的风险，同时无法按期交付的项目，还可能出现已预售房源退房的风险。通过多年的项目运作，公司在项目开发管理方面的能力已经非常成熟，未发生过已开工项目进度严重偏离的情况，也未发生项目无法按期交付的情况，项目开发风险总体可控。市场风险指如行业市场形势发生重大波动，甚至出现极端情形，则存在项目产品无法实现销售变现的风险。公司一贯坚持随行就市的销售政策，会根据公司的资金情况，结合市场形势，灵活调整产品价格，确保公司资金余额充裕。

四、其他偿债保障措施

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，本公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《管理办法》的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范

围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

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

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十三节受托管理人”。

（五）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《证券法》、《管理办法》、《债券受托管理协议》及中国证监会、中证协及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券

持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

债券存续期间，发行人将披露定期报告，包括年度报告、中期报告。发行人将在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本次债券项下的违约：

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构已代为履行偿付义务的除外；

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

3、本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付；

4、发行人违反本募集说明书关于投资者保护条款的约定且未按持有人要求落实负面救济措施；

5、发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施；

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

（一）本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本次债券构成除发行人被法院裁定受理破产申请外的其他违约情况的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

(2) 协商变更履行方式。本次债券构成除发行人被法院裁定受理破产申请外的其他违约情况的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

(二) 发行人的违约责任可因如下事项免除：

(1) 法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

(2) 约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围为本次债券项下的全部违约情形。

三、争议解决机制

发行人、本次债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：

向本次债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本次债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

为保证本次债券项下各期债券持有人的合法权益，规范本次债券项下各期债券持有人会议的组织和行为，发行人根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》等相关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》（以下简称“本规则”）。

本次债券的持有人会议规则的全文内容如下：

一、总则

1.1 为规范新城控股集团股份有限公司面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称本次债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》《关于深化债券注册制改革的指导意见》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本次债券的基本要素和重要约定以本次债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本次债券完成发行起组建，至本次债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本次债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本次债券募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议

的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本次债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本次债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

二、债券持有人会议的权限范围

2.1 本次债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本次债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本次债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本次债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排;
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排;
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途;
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则;

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

- a.发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息；
- b.发行人已经或预计不能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本次债券发生违约的；
- c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本次债券发生违约的；
- d.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；
- e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；
- f.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本次债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

三、债券持有人会议的筹备

（一）会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本次债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托

管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

（二）议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

（三）会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本次债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的

相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；

b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；

c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

四、债券持有人会议的召开及决议

（一）债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本次债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本次债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本次债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

如债券持有人会议以现场形式召开，由召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓

名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本次债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；
- b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

（二）债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本次债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况，确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。经召集人同意，该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但其应回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议

的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

（三）债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a.拟同意第三方承担本次债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本次债券全部未偿本息；
- f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；
- g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

五、债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果；

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本次债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本次债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

六、特别约定

（一）关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

（二）简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本次债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10 %的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d.债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e.受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；

f.全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

七、发行人违约责任

7.1 以下事件亦构成发行人违约事件：（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（3）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

（4）发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（5）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

7.2 违约责任及免除

7.2.1 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成第 7.2 条第（6）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本期债券构成第 7.2 条第（6）项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

7.2.2 发行人的违约责任可因如下事项免除：

(1) 法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

(2) 约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本期债券持有人通过协商或其他方式确定。

7.3 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

八、附则

8.1 本规则自本次债券发行完毕之日起生效。

8.2 发行人募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因需要改变募集资金用途的，应依照募集说明书的规定经过发行人的内部决策审批后，按照本规则 2.2 条的规定经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

8.3 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

8.4 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

8.5 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向北京仲裁委员会提起仲裁。仲裁裁决为终局裁决，对各方均有约束力。

8.6 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

任何债券持有人一经通过认购或者购买或者其他合法方式取得本次债券，即视为同意中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）作为本次债券的债券受托管理人，且视为同意《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

一、债券受托管理人

根据本公司与中信证券于 2026 年 4 月签署的《新城控股集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》，中信证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

中信证券除作为本次债券发行的主承销商外，截至报告期末，中信证券与发行人不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

本次债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 22 层

法定代表人：张佑君

联系人：石衡、周伟帆、王子尧、周羽琦、乔弘毅

联系电话：021-20262382

传真：021-20262382

二、债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

（一）定义及解释

1.1 除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

1.2 定义与解释

“本次债券”或“债券”：发行人 2024 年 3 月 27 日召开第三届董事会第二十次会议审议通过的总额不超过 60 亿元（含 60 亿元）人民币（以主管机关注册的发行规模为准）的公司债券。

“本期债券”：按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的每一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

“初始登记日”：有关登记托管机构办理完毕本期债券持有人名册的初始登记之日（如本次债券涉及分期发行，则为有关登记托管机构办理完毕首期债券持有人名册初始登记之日）。

“工作日”：兑付代理人和北京市的商业银行均对公营业的任何一天。

“日/天”：日历日。

“募集说明书”：发行人根据有关法律为发行本期债券而制作的本期债券募集说明书。

“未偿还的本期债券”：除下述债券之外的一切已发行的本期债券：（1）根据本期债券条款已兑付本息的债券；（2）已届本金兑付日，兑付资金已按照有关本期债券的登记及托管协议的约定由发行人向兑付代理人支付，并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括该债券截至本金兑付日的根据本期债券条款应支付的任何本金和利息；和（3）发行人根据本期债券条款约定回购（若有，包括但不限于发行人赎回、债券持有人回售等情形）并注销的债券。

“债券持有人”或“登记持有人”：在有关登记托管机构的托管名册或者合格证券账户上登记的持有本期债券的投资者（包括通过认购或购买或其他合法方式取得本期债券的投资者）。

“债券受托管理人”或“受托管理人”：中信证券股份有限公司（除非根据本协议约定予以更换）。

“本期债券条款”：募集说明书中约定的本期债券条款。

“本协议”：本协议以及不时补充或修订本协议的补充协议。

“兑付代理人”：根据适用法律或有关协议的规定或约定，受发行人的委托为本期债券办理本息兑付业务的机构。

“元”：人民币元。

“中国证监会”：中国证券监督管理委员会。

“有关登记托管机构”：受托办理本期债券登记托管事务的机构。

“中国”：中华人民共和国（为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）。

（二）受托管理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本次债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。本次债券分期发行且受托管理人均均为乙方的，各期债券均适用本协议。

2.2 在本期债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意乙方作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

（三）甲方的权利和义务

3.1 甲方及其董事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

3.2 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，履行投资者保护相关要求及其在募集说明书投资者保护条款项下所作出的承诺（如有），并按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.3 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

甲方不得在专项账户中将本期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放,并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

甲方应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，按月度及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方还应当按月度向乙方提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，甲方应当及时履行信息披露义务。甲方应当按月度说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，甲方应当及时进行信息披露。

3.4 本期债券存续期内，甲方应当根据法律法规，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.5 本期债券存续期内，发生可能影响甲方资信状况、偿债能力、增信主体代偿能力、增信措施有效性、债券价格或者投资者权益的重大事项，甲方应当在两个工作日内书面通知乙方，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果，其中第（一）到（三十一）项应及时向上海证券交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

前款所称重大事项包括但不限于：

（一）甲方生产经营状况发生重大变化；

- （二）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （三）甲方涉及重大不利报道、负面不利传闻及其他需要说明的市场传闻；
- （四）甲方发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- （五）甲方放弃债权、无偿划转或者赠予资产超过上年末净资产的百分之十；
- （六）甲方发生重大资产报废；
- （七）甲方发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- （八）甲方新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- （九）甲方一次承担他人的有息债务超过上年末净资产的百分之十，或者拟转移甲方债券清偿义务；
- （十）甲方发生重大资产抵押质押，或者对外提供重大担保、承担流动性支持或差额补足义务等以自身信用对外提供增信可能影响其偿债能力的；
- （十一）甲方发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；或者甲方成立债权人委员会的；
- （十二）甲方股权、经营权涉及被委托管理；
- （十三）甲方股权结构发生重大变化或者甲方控股股东、实际控制人发生变更；
- （十四）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十五）甲方分配股利、作出减资、合并、分立、解散的决定或被有权机关决定托管或者接管、被责令关闭；
- （十六）甲方作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- （十七）甲方涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的公司信用类债券业务相关的处分，或者甲方或者其重要子公司，发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员等存在严重失信行为；

（十八）甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员等涉嫌违法违规被调查、采取强制措施；

（十九）甲方法定代表人、董事长或者总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（二十）甲方在 1 个自然年度内董事长、总经理或具有同等职责的人员、三分之一以上董事；或者本期债券存续期内，甲方变更信息披露事务负责人的；

（二十一）甲方作为被告、被申请人或者第三人发生重大诉讼、仲裁；

（二十二）甲方 1 个自然年度内拟分配现金股利超过上年末净资产 10%的；

（二十三）甲方名称或者注册地址变更；

（二十四）甲方变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；

（二十五）甲方境内外主体信用评级或债券信用评级发生调整，或者资信评级机构终止对甲方或其债券信用评级的，或者债券担保情况发生变更；

（二十六）募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

（二十七）甲方拟变更债券募集说明书的约定或拟修改债券持有人会议规则；

（二十八）甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（二十九）甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

（三十）本期债券首次出现价格异常大幅下跌，或者连续多日成交价格明显低于合理价值的，或者债券交易出现异常波动的；

（三十一）其他可能影响甲方资信状况、偿债能力、增信主体代偿能力、增信措施有效性、债券价格或投资者权益，或者触发约定的投资者权益保护条款、构成持有人会议召开事由的事项。

甲方应当在最先发生以下任一情形的时点后，在两个交易日内履行上述规定的重大事项的信息披露义务：

- （一）董事会就该重大事项形成决议时；
- （二）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- （三）董事、高级管理人员知悉该重大事项发生时；
- （四）收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，甲方应当在两个交易日内履行信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，甲方应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。就上述事件及《公司债券受托管理人执业行为准则》要求的其他事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

本条提及的“甲方”包括根据监管规则所指的甲方、甲方子公司、甲方重要子公司、甲方控股股东、甲方实际控制人或其他相关关联方等。上海证券交易所对发行人及其子公司、重要子公司、控股股东、实际控制人或关联方等主体的重大事项所涉的信息披露义务及其履行时间另有规定的，从其规定。本条提及的“重大”、“影响偿债能力”等界定标准如在监管规定或自律规则中有明确要求的，从其规定。

甲方应按月向乙方出具截至上月底是否发生包括但不限于本条所列事宜的重大事项的书面说明。甲方应当保证上述说明内容的真实、准确、完整。

3.6 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前或者在乙方认为有必要时取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

3.7 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体及其他专业机构应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下相关各方应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排，配合受托管理人履行受托管理职责，及时向乙方通报与本期债券相关的信息，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，为乙方履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

3.8 预计不能偿还债务时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，并应当配合乙方办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保；（4）申请人自身信用。

本条上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离。

3.9 甲方无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。

本条上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信主体或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

债券持有人有权对甲方安排的后续偿债措施提出异议，若甲方无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求甲方提前偿还本期债券本息。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

甲方无法按时偿付本期债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

本期债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

3.10 甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人（彭迎春、金融市场中心副总经理、18016342207）负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在 3 个工作日内通知乙方。在不违反应遵守的法律规定的情况下，于每个会计期间结束且甲方年度报告已公布后一个月内，尽可能快地向乙方提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和季度报告后一个月内，应尽快向乙方提供半年度和季度财务报表；根据乙方的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

3.11 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.12 在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易。如果本期债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。如果本期债券终止上市，发行人将委托乙方提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

3.13 甲方应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以本协议约定的通知方式及时通知乙方。

3.14 甲方应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和甲方公司章程的规定应当提交甲方董事会和/或股东大会审议的关联交易，甲方应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对甲方全体股东是否公平发表独立意见；和（2）就依据适用法律和甲方公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，甲方应严格依法履行信息披露义务。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

3.15 甲方不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非：（1）该等担保在募集说明书公告日已经存在；或（2）募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或（3）该等担保不会对甲方本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定担保。

3.16 甲方仅可在以下情况下出售其资产：（1）出售资产的对价公平合理且不会对甲方对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（2）经债券持有人会议决议同意。

3.17 一旦发生本协议 3.5 约定的事项时，甲方应立即书面通知乙方，同时附带甲方高级管理人员（为避免疑问，本协议中甲方的高级管理人员指甲方的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项签署的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的措施。

3.18 甲方应按照本期债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本期债券任何一笔应付款到期日前甲方应按照本期债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知乙方。

3.19 甲方在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

(3) 内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的,甲方应当及时书面告知乙方;

(4) 采取有效措施,防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项,及时处置债券违约风险事件;

(5) 配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.20 甲方不得怠于行使或放弃权利,致使对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

3.21 甲方应当根据本协议相关规定向乙方支付本期债券受托管理费和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担。此外,在中国法律允许的范围内,且在必要、合理的情况下,乙方在履行本协议项下债券受托管理人责任时发生的以下费用,由甲方承担:

(1) 因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用,且该等费用符合市场公平价格;

(2) 乙方基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构(包括律师、会计师、评级机构等)提供专业服务而发生的费用;

(3) 因甲方未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的费用。

如需发生上述(1)、(2)项下的费用,由甲方直接支付,但乙方应事先告知甲方上述费用合理估计的最大金额,并获得甲方同意,但甲方不得以不合理的理由拒绝同意。

甲方同意补偿乙方行使本协议项下债券受托管理职责而发生的上述(1)、(2)、(3)项下的合理费用,直至一切未偿还的本期债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。甲方应首先补偿乙方上述费用,再偿付本期债券的到期本息。

乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由

甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由___/___进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

3.22 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

（四）乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权按照月度代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，有权每季度查阅专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当督促甲方及其董事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本协议第 3.5 条约定的情形，列席甲方和增信主体的内部有权机构的决策会议；

（2）按月度查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）按月度调取甲方、增信主体银行征信记录；

（4）按月度对甲方和增信主体进行现场检查；

（5）按月度约见甲方或者增信主体进行谈话；

（6）按月度对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（7）按月度查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（8）按月度结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信主体进行核查。涉及增信主体的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.4 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。乙方应当监督本期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

在本期债券存续期内，乙方应当每季度检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。乙方有权要求甲方及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

乙方应当按月度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

本期债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方还应当按月度核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，项目运营效益是否发生重大不利变化，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度

是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的，乙方应当督促甲方履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的，乙方应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。

募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.5 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过本期债券交易场所的网站和证监会指定的网站（如需）及报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

4.6 乙方应当每季度对甲方进行回访，建立对甲方偿债能力的跟踪机制，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促甲方等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，出具受托管理事务报告。

4.7 出现本协议第 3.5 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当问询甲方或者增信主体，要求甲方或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

4.8 乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督甲方或相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行

义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，乙方应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

4.9 乙方应当在债券存续期内持续督促甲方还本付息、履行信息披露及有关承诺的义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.10 乙方应当至少在本期债券每次兑付兑息日前__5__个交易日（不少于二十个交易日），了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.11 乙方预计甲方不能偿还债务时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方等履行本协议第 3.8 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担。

4.12 本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.13 甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。担保的抵押财产登记于受托管理人名下，当发生需要承担担保责任的情形时，受托管理人可以代表债券持有人以自己的名义处置抵押财产，行使抵押权，所获利益归属于全体债券持有人。

4.14 本期债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，乙方应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信主体、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应

的偿债措施和承诺，接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。债券持有人按照募集说明书或持有人会议规则的约定对乙方采取上述措施进行授权。

乙方要求甲方追加担保的,担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保。

甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。乙方接受委托代表全部或者部分债券持有人参加债权人委员会的，乙方应当在征集委托前披露公告说明下列事项：

（一）债权人委员会的职能、成员范围；

（二）债权人委员会的成立时间、解散条件及程序；

（三）持有人参加或者退出债权人委员会的条件及方式；

（四）持有人如参加债权人委员会享有的权利、义务及可能对其行使权利产生的影响；

（五）根据《金融机构债权人委员会工作规程》等制定的债权人协议的主要内容；

（六）根据《金融机构债权人委员会工作规程》等制定的债权人委员会议事规则的主要内容、债权人委员会的工作流程和决策机制；

（七）未参加债权人委员会的其他持有人行使权利的方式、路径；

（八）受托管理人代表持有人参加债权人委员会的相应安排；

（九）其他参加债权人委员会的风险提示及需要说明的事项。

甲方应当协调债权人委员会的成员机构向乙方提供其代表持有人参加债权人委员会和履行职责所必需的各项信息。

4.15 乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.16 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

对于乙方因依赖其合理认为是真实且经甲方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，乙方应得到保护且不应对此承担责任。

4.17 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。

甲方履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容如下：

“（一）发行人财务承诺

1、发行人承诺，在本次债券存续期内，发行人的合并财务报表计算的：

（1）扣除预收款项（包含待转销项税）及合同负债的资产负债率不超过 83%。

2、本次债券存续期间，发行人承诺按半年度监测前述财务指标变化情况，并于每半年度向受托管理人提供相关信息。当发生或预计发生违反承诺的情况的，发行人将及时采取相关措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、发行人违反财务承诺、发生或预计发生影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内及时告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、如发行人违反财务承诺且未按照本节“（一）发行人财务承诺”第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本募集说明书的约定采取负面事项救济措施。

（二）救济措施

如发行人违反本章相关承诺要求且未能在本节“（一）发行人财务承诺”第 2 条的约定期限内恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券__30%__以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

1、在__30__自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个工作日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

”

4.18 在本期债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.19 乙方有权依据本协议的规定获得受托管理报酬。受托管理报酬的具体金额、计算方法、支付方式和支付时间在承销协议中约定。

4.20 如果甲方发生本协议第 3.5 条项下的事件，乙方有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息以保障全体债券持有人权益。

4.21 乙方有权行使本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（五）受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）乙方履行职责情况；
- （2）甲方的经营与财务状况；
- （3）甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）甲方偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- （6）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）偿债能力和意愿分析；
- （9）甲方信息披露义务履行的核查情况；
- （10）与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施及相应成效。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

5.3 本期债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （1）乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- （2）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （3）发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；
- （4）出现本协议第 3.5 条相关情形的；
- （5）出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施及相应成效（如有）等。

5.4 如果本期债券停牌，甲方未按照第 3.12 条的约定履行信息披露义务，或者甲方信用风险状况及程度不清的，乙方应当按照相关规定及时对甲方进行排查，并于停牌后 2 个月内及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的甲方相关信息及其进展情况、甲方信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

（六）利益冲突的风险防范机制

6.1 乙方在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（1）乙方通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与乙方履行本协议之受托管理职责产生利益冲突。

（2）乙方其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务，或者（b）从事与甲方或与甲方属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者（c）为与其利益可能与甲方或与甲方属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，乙方已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）乙方承担本协议职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）乙方承担本协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与本协议无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被乙方用于本协议之外的其他目的；（4）防止与本协议有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

6.2 乙方不得为本期债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 甲方或乙方任何一方违反本协议利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

（七）受托管理人的变更

7.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （2）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）乙方提出书面辞职；
- （4）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在乙方应当召集而未召集债券持有人会议时，发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且甲方与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人继承乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

7.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（八）陈述与保证

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- （1）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的股份有限公司；

(2) 甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

8.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

(1) 乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

(2) 乙方具备担任本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

(3) 乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

(4) 乙方不对本期债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律和本协议出具的证明文件外，不对与本期债券有关的任何声明负责（为避免疑问，若乙方同时为本期债券的主承销商，则本款项下的免责声明不影响乙方作为本期债券的主承销商应承担的责任）。

（九）不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

（十）违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

10.2 以下事件亦构成发行人违约事件：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（3）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

（4）发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（5）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

10.3 违约责任及免除

10.3.1 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成第 10.2 条第（6）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本期债券构成第 10.2 条第（6）项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

10.3.2 发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

(2) 约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本期债券持有人通过协商或其他方式确定。

10.4 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

(十一) 法律适用和争议解决

11.1 本协议适用于中国法律并依其解释。

11.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如果协商解决不成，可以向向本期债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

(十二) 协议的生效、变更及终止

12.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章或合同专用章后，自本期债券发行的初始登记日（如系分期发行，则为首期发行的初始登记日）起生效并对本协议双方具有约束力。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3 本协议在以下情形下终止：

- (1) 甲方履行完毕本期债券项下的全部本息兑付义务；
- (2) 债券持有人或甲方按照本协议约定变更受托管理人；

(3) 本期债券未能发行完成或因不可抗力致使本协议无法继续履行;

(4) 出现本协议约定其他终止情形导致本协议终止。

(十三) 通知

13.1 在任何情况下, 本协议所要求的任何通知可以经专人递交, 亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务, 或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址: 上海市普陀区中江路 388 弄 6 号新城控股大厦 A 座 17 楼

甲方收件人: 梁馨予

甲方联系电话: 18744048951

乙方通讯地址: 上海市浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 36F 中信证券

乙方收件人: 王子尧

乙方联系电话: 15121054875

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和联系电话发生变更的, 应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定:

(1) 以专人递交的通知, 应当于专人递交之日为有效送达日期;

(2) 以邮局挂号或者快递服务发送的通知, 应当于收件回执所示日期为有效送达日期;

(3) 以传真发出的通知, 应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求, 乙方应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

(十四) 廉洁从业

双方应严格遵守有关法律法规以及行业道德规范和行为准则，共同营造公平公正的商业环境，增强双方内部工作人员的合规和廉洁从业意识，自觉抵制不廉洁行为。双方不得为谋取不正当利益或商业机会进行各种形式的商业贿赂或利益输送，包括但不限于向协议对手方及其相关成员支付除本协议约定之外的额外工作报酬或其他经济利益、利用内幕信息或未公开信息直接或者间接为本方、协议对手方或者他人谋取不正当利益等。

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：新城控股集团股份有限公司

住所：常州市武进高新区西湖路 1 号

联系地址：上海市普陀区中江路 388 弄 6 号新城控股大厦 17 楼

法定代表人：王晓松

联系人：彭迎春、梁馨予

电话号码：021-22835888

传真号码：021-22835888

邮政编码：200062

二、主承销商/簿记管理人/受托管理人

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：石衡、周伟帆、王子尧、周羽琦、乔弘毅

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 36 层

电话号码：021-20262382

传真号码：021-20262382

邮政编码：200122

三、律师事务所

名称：广东信达律师事务所

住所：深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 11、12 楼

负责人：李忠

经办律师：韦少辉、董倩、蔡霖

电话号码：0755-88265288

传真号码：0755-88265237

四、会计师事务所

名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

负责人：李惠琦

联系人：陈丁丁

联系电话：010-85665588

传真：010-85665588

五、公司债券登记托管机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：周宁

电话号码：021-38874800

传真号码：021-38874800

六、公司债券申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：蔡建春

电话号码：021-68808888

传真号码：021-68804868

七、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至 2025 年末，主承销商中信证券所持有或管理的中信证券自营业务股票账户持有发行人 443,136 股股票；中信证券信用融券专户持有发行人 131,000 股股票；中信证券资产管理业务股票账户持有发行人 37,477,689 股股票。

除上述情况外，截至报告期末，发行人以及相关人员（包括法定代表人、董事、高级管理人员以及本项目经办人员）与本项目相关中介机构及其负责人、高级管理人员及本项目经办人员之间不存在直接或间接的大于 5%的股权关系或其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关 人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人签名：



王晓松

新城控股集团股份有限公司



2016 年 4 月 30 日

发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事长（签字）：



王晓松



2026 年 4 月 30 日

发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

独立董事（签字）：


徐建东

新城控股集团股份有限公司

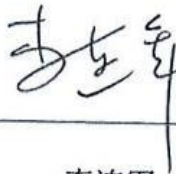


2016年4月30日

发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

独立董事（签字）：


李连军

新城控股集团股份有限公司

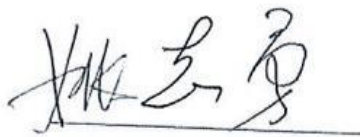


2026 年 4 月 30 日

发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

独立董事（签字）：



姚志勇

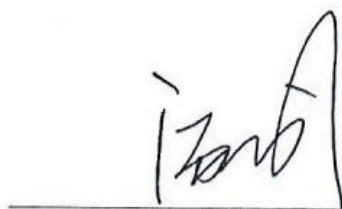


2026 年 4 月 30 日

发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

职工董事（签字）：



汤国荣

新城控股集团股份有限公司



2016 年 4 月 30 日

发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：


管有冬



2026 年 4 月 30 日

发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：

李峰

李峰

新城控股集团股份有限公司



2026 年 4 月 30 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：

周伟帆

周伟帆

石衡

石衡

法定代表人或授权代表签名：

孙毅

孙毅



证授字[HT76-2026]

法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权孙毅先生（身份证 362301197203170017）作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2026 年 3 月 24 日至 2027 年 3 月 31 日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人

张佑君

2026 年 3 月 24 日

被授权人

孙毅（身份证 362301197203170017）

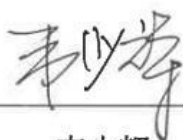
此件与原件一致，仅供 使用，
办理 新城控股 2026 年 4 月 29 日 申报
有效期 玖拾 天。

2026 年 4 月 29 日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读《新城控股集团股份有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》(以下简称“募集说明书”), 确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议, 确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签名:



韦少辉



董倩



蔡霖

律师事务所负责人签名:



李忠



广东信达律师事务所

2016 年 4 月 30 日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签名：

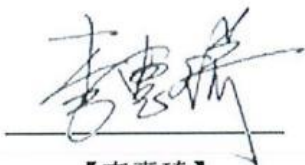


【王龙旷】



【陈丁丁】

会计师事务所负责人签名：



【李惠琦】

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

2026年4月20日



第十六节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、发行人 2023 年度、2024 年度、2025 年度经审计的财务报告；
- 2、债券持有人会议规则；
- 3、债券受托管理协议；
- 4、中国证监会同意发行人本次发行注册的文件；

在本次债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书及摘要。

二、备查文件查阅地点

投资者可以自本次债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

发行人：新城控股集团股份有限公司

住所：常州市武进高新区西湖路 1 号

联系地址：上海市普陀区中江路 388 弄 6 号新城控股大厦 17 楼

法定代表人：王晓松

联系人：彭迎春、梁馨予

联系电话：021-22835888

传真：021-22835888

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 36 层

法定代表人：张佑君

联系人：石衡、周伟帆、王子尧、周羽琦、乔弘毅

联系电话：021-20262382

传真：021-20262382