

公司代码：601155

公司简称：新城控股

# 新城控股集团股份有限公司 2022 年年度报告

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

### 五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2022年度实现归属于母公司股东的净利润为1,393,833,529元；截至2022年12月31日，公司期末可供分配利润为人民币7,647,446,935元。根据《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》《公司章程》《新城控股集团股份有限公司股东分红回报规划（2022年-2024年）》等相关规定，综合考虑当前宏观经济形势、行业整体环境以及公司未来资金需求等因素，公司拟定的2022年度利润分配方案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

### 七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

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

否

### 十、重大风险提示

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

### 十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义 .....	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	10
第四节	公司治理.....	68
第五节	环境与社会责任.....	82
第六节	重要事项.....	84
第七节	股份变动及股东情况.....	107
第八节	优先股相关情况.....	114
第九节	债券相关情况.....	115
第十节	财务报告.....	123

备查文件目录	载有法定代表人签名的年度报告文本
	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的2022年年度财务报表
	报告期内在证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原件

## 第一节 释义

### 一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限公司上海分公司
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
报告期	指	2022年1月1日至2022年12月31日
公司、本公司、新城控股、新城	指	新城控股集团股份有限公司
控股股东、富域发展	指	富域发展集团有限公司
常州德润	指	常州德润咨询管理有限公司
新城悦	指	新城悦服务集团有限公司
会计师事务所、普华永道	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
间接控股股东、新城发展	指	新城发展控股有限公司
江苏新城	指	江苏新城地产股份有限公司
《2019 年股票期权与限制性股票激励计划》	指	《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》

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈鹏	杭磊
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	上海市普陀区中江路 388 弄 6 号新城控股大厦 A 座 17 楼
电话	021-32522907	021-32522907
传真	021-32522909	021-32522909
电子信箱	xckg@xincheng.com	xckg@xincheng.com

### 三、基本情况简介

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

### 四、信息披露及备置地点

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

### 五、公司股票简况

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

### 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	上海市浦东新区东育路 588 号前滩中心 42 楼
	签字会计师姓名	钱进、王凯

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2022年	2021年	本期比上年同期增减 (%)	2020年
营业收入	115,456,683,070	168,231,677,887	-31.37	145,475,225,497
归属于上市公司股东的净利润	1,393,833,529	12,598,086,046	-88.94	15,255,799,066
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	726,747,105	10,244,895,368	-92.91	13,056,303,736
经营活动产生的现金流量净额	14,534,774,255	21,984,850,398	-33.89	381,868,333
	2022年末	2021年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2020年末
归属于上市公司股东的净资产	59,481,286,513	59,309,962,937	0.29	50,590,791,856
总资产	457,907,014,950	534,293,114,201	-14.30	537,752,834,107

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2022年	2021年	本期比上年同期增减 (%)	2020年
基本每股收益 (元 / 股)	0.62	5.59	-88.91	6.79
稀释每股收益 (元 / 股)	0.62	5.58	-88.89	6.78
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.32	4.55	-92.97	5.81
加权平均净资产收益率 (%)	2.34	22.73	减少 20.39 个百分点	33.89
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	1.22	18.48	减少 17.26 个百分点	29.00

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

报告期营业收入较上年同期下降 31.37%，主要系本期物业交付收入较上年同期减少较多所致。

报告期归属于上市公司股东的净利润较上年同期下降 88.94%，主要系：1、受整体市场环境及结转项目的结构变化，报告期内公司房地产项目结转收入及毛利较上年同期有较大幅度的减少。2、由于市场情况变化，公司计提的资产减值准备同比增加。

报告期归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润较上年同期下降 92.91%，主要系公司归属于上市公司股东的净利润较上年同期有较大幅度的减少。

报告期经营活动产生的现金流量净额较上年同期下降 33.89%，主要系本年签约减少导致销售商品、提供劳务收到的现金减少。

报告期基本每股收益较上年同期下降 88.91%，主要系公司归属于上市公司股东的净利润较上年同期有较大幅度的减少。

报告期稀释每股收益较上年同期下降 88.89%及扣除非经常性损益后的基本每股收益较上年同期下降 92.97%，主要系公司基本每股收益较上年同期有较大幅度的减少。

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三)境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

## 九、2022 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	18,677,766,959	24,125,279,839	18,951,009,213	53,702,627,059
归属于上市公司股东的净利润	509,195,041	2,500,311,990	339,774,346	-1,955,447,848
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	536,410,332	2,025,906,053	334,329,606	-2,169,898,886
经营活动产生的现金流量净额	2,017,588,003	9,485,172,838	5,148,148,681	-2,116,135,267

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2022 年金额	附注 (如适用)	2021 年金额	2020 年金额
非流动资产处置损益	5,083,951		-190,181	-252,157
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	277,871,014		312,205,461	261,948,930
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				

因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-15,179,975		35,082,024	-25,065,244
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	1,101,337,572		2,868,132,297	2,572,033,138
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	31,686,871		-424,025	88,567,264
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-515,664,408		34,032,487	60,399,089
其中：投资收益中采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-21,578,728		-2,768,438	-22,582,645
处置长期股权投资及合转子产生的投资收益	-137,923,166		17,299,968	-75,127,339
处置子公司的投资收益	-356,162,514		19,500,957	158,109,073
减：所得税影响额	226,678,438		812,901,625	745,053,416
少数股东权益影响额（税后）	-8,629,837		82,745,760	13,082,274
合计	667,086,424		2,353,190,678	2,199,495,330

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用



## 十一、采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
渤海银行股份有限公司股票	29,409,072	-	-29,409,072	-16,594,712
在建投资性房地产	12,109,500,000	12,579,000,000	469,500,000	203,441,531
完工投资性房地产	94,932,600,000	103,347,600,000	8,415,000,000	897,896,041
其他投资	228,130,449	224,832,449	-3,298,000	-
合计	107,299,639,521	116,151,432,449	8,851,792,928	1,084,742,860

## 十二、其他

□适用 √不适用

### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、经营情况讨论与分析

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

报告期内，公司专注于提升经营效率和产品质量，在行业需求萎缩的大背景下，不断思索自身定位，强化客户视角，围绕客户提供综合价值服务，全年实现合同销售金额 1,160.49 亿元，销售面积 1,191.52 万平方米。根据中国指数研究院发布的《2022 年中国房地产企业销售业绩排行榜》，公司 2022 年度销售金额位列行业第 19 位，销售面积位列行业第 13 位。公司通过关键节点冲刺等方式紧抓销售和资金回笼，报告期内，公司实现 1,329 亿元的全口径资金回笼，全口径资金回笼率为 115%（按全口径回笼/全口径签约计算）。

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

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

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

新城商业表现出良好的韧性，延续较快发展势头，不断夯实市场占位。报告期内公司完成 15 座吾悦广场精彩开业。截至报告期末，公司在全国 140 个城市布局 194 座吾悦广场，已开业及委托管理在营数量达 145 座，开业面积达 1,319.74 万平方米，出租率达 95.13%。报告期内，公司实现商业运营总收入即含税租金收入 100.06 亿元（包含：商铺、办公楼及购物中心的租金、管理费、停车场、多种经营及其他零星管理费收入），同比增长 15.82%，占公司业绩贡献比重逐步提高。

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

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

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

当下，低碳环保、可持续发展已是全球发展的主流趋势。作为幸福生活的描绘者，公司践行 ESG 理念，围绕可持续发展的绿色理念和绿色认证体系不断优化发展方向，通过智慧科技、绿色生态、打造场

景化空间等多元手段，为住宅、商业等多领域赋能，打造绿色、健康、低碳的城市生活。新蓝行动，即通过绿色建造的管理蓝图，绿色低碳的运维蓝图及绿色可持续发展蓝图，以实现绿色低碳的发展战略。2022年作为公司“新蓝行动”启航之年，公司在品牌发布、榜样宣传、实地参观、全员参与多维度并行落地。报告期内，新城围绕“低碳节能设计”、“提升场地安全”、“绿色健康材料”、“健康舒适的居住环境”、“智能化系统”、“人文健康服务”等六大维度进行设计，让绿色健康居住区从蓝图落位现实。绿色低碳理念不仅是新城住宅项目所秉承的原则，也贯穿于吾悦广场的建造与运营中。在商业项目打造的过程中，公司根据吾悦广场的性质，对各类绿色技术进行标准化集成应用，采用智能化系统实现绿色运营，以全维度的举措实现节能减排、高效管理和可持续的目标，让吾悦广场成为区域产业聚集、景观打造以及城市区域形象的重要组成部分，成就展现城市面貌的绿色窗口。天津宝坻吾悦广场经历100多次方案比选，上千小时的模型测试，运用蓄冷蓄热、光储一体、高效机房、智慧运维等20余项低碳技术，在获得全球首个超低能耗购物中心的认证的同时，也获得LEED金级预认证、智慧三星预认证。

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

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

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

截至报告期末，公司总资产为4,579.07亿元，归属于上市公司股东的净资产为594.81亿元。报告期内，公司实现结算面积1,792.90万平方米，实现结算金额1,693.90亿元（含合联营项目）。公司实现营业收入1,154.57亿元，较上年同期下降31.37%；实现归属于上市公司股东的净利润13.94亿元，较上年同期下降88.94%。报告期内，公司共实现155个子项目竣工交付，竣工面积为2,005.36万平方米（含合联营项目）。截至报告期末，公司共有295个子项目在建，总建筑面积达5,367.22万平方米（含合联营项目）；公司已售未结转面积达到2,913.60万平方米（含合联营项目），提前锁定未来业绩。

2022 年公司房地产项目表

单位：平方米、万元

项目	所在城市	项目类别	项目状态	持股比例	计划投资	占地面积	总建筑面积	当年新开工面积	期末在建面积	当年竣工面积	待开发面积	可租售面积	2022 年签约面积	累计签约面积	2022 年结转面积	累计结转面积
苏州太仓市新城花语景岸	苏州市	住宅	在建	19.98%	112,354	41,329	115,354	-	115,354	-	-	101,506	19,069	25,462	-	-
苏州相城区新城拾鲤花园	苏州市	住宅	竣工	19.98%	247,119	128,313	314,681	-	-	-	-	294,623	6,646	263,795	16,148	263,795
苏州相城区新城湖畔春晓	苏州市	住宅	在建	32.95%	219,406	52,279	181,194	-	181,194	-	-	158,635	24,271	51,417	-	-
苏州相城区建发新城风起和鸣雅苑	苏州市	住宅	在建	20.38%	330,154	70,304	214,559	-	109,927	104,632	-	176,840	59,736	148,897	75,105	75,105
苏州吴江区新城香溪源	苏州市	住宅	竣工	49.50%	255,981	158,190	498,521	-	-	-	-	436,409	30,687	425,709	-	394,529
苏州工业园区新城东方星座大厦	苏州市	住宅	在建	29.97%	143,857	8,638	90,936	-	90,936	-	-	68,485	1,967	4,622	-	-
苏州吴江区新城三千邑	苏州市	住宅	竣工	32.97%	428,763	126,721	440,749	-	-	-	-	387,062	-	386,958	-	354,896
苏州吴江区新城邻水湾景苑	苏州市	住宅	在建	99.85%	314,170	303,140	787,190	25,827	291,951	84,205	-	703,448	60,254	498,585	142,632	321,844
苏州吴江区外果圩项目	苏州市	住宅	拟建	96.23%	63,059	113,772	128,769	-	-	-	128,769	116,369	-	-	-	-
苏州吴江区新城九鲤江南花园	苏州市	住宅	竣工	99.85%	23,295	26,800	24,900	-	-	-	-	24,560	-	24,560	23,648	23,648
苏州吴江区新城震泽平澜府	苏州市	住宅	竣工	69.93%	132,404	80,196	198,835	-	-	7,763	-	180,476	15,590	172,152	20,985	169,566
苏州吴江区新城玖誉湾	苏州市	住宅	竣工	29.97%	70,665	33,578	69,038	-	-	-	-	64,738	86	62,260	1,835	42,129
苏州昆山市新城柏丽湾	苏州市	住宅	在建	99.95%	120,000	65,582	197,115	-	-	-	49,200	194,818	-	120,454	-	120,454
苏州工业园区新城辉映时代花园	苏州市	住宅	竣工	29.96%	265,653	58,082	170,365	-	-	89,541	-	145,017	33,804	129,157	90,103	128,866
苏州工业园区嘉樾时代花园	苏州市	住宅	竣工	50.95%	153,892	31,768	94,030	-	-	94,030	-	81,592	7,946	81,592	58,894	58,894
苏州昆山市新城翡丽兰亭	苏州市	住宅	竣工	50.66%	180,382	57,334	184,539	-	-	184,539	-	166,360	25,244	130,040	127,226	127,226

## 2022 年年度报告

苏州太仓市云萃景园	苏州市	住宅	在建	79.87%	157,861	44,157	125,440	-	125,440	-	-	109,751	18,904	90,158	-	-
苏州常熟市新城雍澜苑	苏州市	住宅	竣工	19.98%	104,586	54,052	97,921	-	-	-	-	87,023	5,926	71,317	5,926	71,317
苏州常熟市新城悦隽华庭	苏州市	住宅	竣工	99.85%	143,517	60,373	182,181	-	-	-	-	159,862	7,310	142,054	5,504	134,772
苏州常熟市新城源江筑	苏州市	住宅	竣工	48.95%	155,420	64,192	193,925	-	-	-	-	171,598	202	139,122	271	125,967
苏州常熟市新城河滨花园	苏州市	住宅	竣工	14.99%	208,188	44,671	137,067	-	-	-	-	114,116	-	97,964	949	97,917
苏州张家港市新城棠颂云著花园	苏州市	住宅	竣工	29.97%	172,112	76,416	210,090	-	-	210,090	-	184,989	32,390	152,081	149,422	149,422
苏州张家港市新城和樾花园	苏州市	住宅	在建	79.92%	141,531	65,675	182,862	-	15,973	166,890	-	164,477	49,226	115,302	101,257	101,257
苏州张家港市新城悦时光花园	苏州市	住宅	在建	59.82%	40,355	20,785	62,714	-	62,714	-	-	56,671	17,165	29,729	-	-
苏州张家港市新城江悦风华花园	苏州市	住宅	在建	39.16%	51,107	29,607	80,327	-	80,327	-	-	72,919	3,728	12,466	-	-
苏州太仓市新城太仓天琴雅苑	苏州市	住宅	竣工	16.56%	31,081	21,638	48,627	-	-	-	-	42,474	-	41,912	4,062	40,742
苏州太仓市新城太仓珑悦天境	苏州市	住宅	竣工	16.56%	37,154	19,763	49,362	-	-	-	-	42,774	-	37,175	3,167	37,175
苏州太仓市新城心望雅苑	苏州市	住宅	竣工	48.64%	163,019	54,921	142,534	-	-	142,534	-	125,201	5,113	125,201	123,876	123,876
苏州相城区新城雅樾澜庭	苏州市	住宅	在建	48.67%	174,944	49,913	130,583	-	130,583	-	-	121,216	37,017	53,075	-	-
苏州 MOC 芯城汇项目二部	苏州市	住宅	竣工	95.87%	55,654	12,941	73,629	-	-	-	-	61,361	3,076	56,815	3,418	56,815
苏州 MOC 芯城汇项目三部	苏州市	住宅	在建	95.87%	225,287	33,599	274,831	68,453	68,453	-	141,531	244,835	1,143	100,503	30,386	55,255
苏州 MOC 芯城汇项目四部	苏州市	住宅	竣工	95.87%	446,084	51,421	286,011	-	-	-	-	275,949	483	260,823	6,513	245,856
苏州 MOC 芯城汇项目五部	苏州市	住宅	竣工	95.87%	126,976	30,758	158,969	-	-	125,248	-	130,427	15,429	100,328	61,846	72,467
苏州 MOC 芯城汇项目六部	苏州市	住宅	在建	95.87%	94,053	15,255	107,186	-	107,186	-	-	92,488	11,443	21,008	-	-

## 2022 年年度报告

苏州 MOC 芯城汇项目七部	苏州市	住宅	拟建	95.87%	143,956	33,009	169,304	-	-	-	169,304	149,689	-	-	-	-
苏州 MOC 芯城汇项目八部	苏州市	住宅	在建	95.87%	369,114	38,187	245,881	122,483	245,881	-	-	230,092	30,474	113,180	-	-
苏州 MOC 芯城汇项目九部	苏州市	住宅	在建	95.87%	91,855	19,721	94,060	43,762	64,817	-	29,243	79,185	11,165	64,699	-	-
苏州 MOC 芯城汇项目十部	苏州市	住宅	在建	95.87%	51,112	7,502	47,697	-	47,697	-	-	39,890	803	39,890	-	-
南通通州区新城上悦城	南通市	住宅	竣工	24.98%	129,304	82,741	265,945	-	-	-	-	240,884	4,070	193,501	3,866	171,379
南通海门市新城江海都会	南通市	住宅	竣工	24.98%	247,831	107,183	252,645	-	-	160,065	-	204,633	3,124	204,633	104,689	196,952
南通如皋市新城悦隽时代	南通市	住宅	竣工	95.76%	214,076	94,378	312,342	-	-	42,648	-	279,206	15,724	279,206	6,200	267,179
南通通州区招商新城雍景湾	南通市	住宅	竣工	48.95%	273,744	149,668	372,813	-	-	-	-	360,593	-	334,666	167	309,163
南通港闸区新城香溢紫郡	南通市	住宅	在建	79.47%	264,780	185,576	753,534	-	-	-	147,656	722,444	-	541,671	479	539,799
南通如皋市新城光启花苑	南通市	住宅	在建	32.78%	178,577	76,482	241,613	-	241,613	-	-	215,873	8,562	207,342	-	-
南通如皋市新城云境雅苑	南通市	住宅	在建	28.73%	159,453	60,885	178,248	-	178,248	-	-	156,820	37,511	119,248	-	-
南通启东市新城云图雅苑	南通市	住宅	在建	50.51%	368,329	175,005	409,638	-	409,638	-	-	396,720	31,377	92,090	-	-
南通如皋市宸星雅苑	南通市	住宅	在建	30.31%	88,287	31,017	95,438	-	95,438	-	-	85,856	32,836	48,158	-	-
南通启东市新城蝶湖世界湾	南通市	住宅	竣工	33.68%	267,230	127,760	385,227	-	-	-	-	352,394	-	338,072	9,519	326,184
南通崇川区新城北纬 31 度	南通市	住宅	在建	40.00%	229,445	65,064	191,698	-	191,698	-	-	170,159	40,958	102,237	-	-
南通市如东县新城招商雍华府	南通市	住宅	在建	29.81%	120,673	56,925	159,621	-	159,621	-	-	143,295	42,837	76,475	-	-
南通海门三星镇震蒙大道东项目	南通市	住宅	在建	50.48%	165,615	63,905	173,712	173,712	173,712	-	-	153,055	-	-	-	-
南通海门区新城大业风华花苑	南通市	住宅	在建	50.41%	156,421	61,933	156,671	-	156,671	-	-	125,586	16,763	28,487	-	-

## 2022 年年度报告

上海青浦区新城璞樾门第	上海市	住宅	竣工	99.08%	96,301	26,654	65,407	-	-	-	-	47,269	-	41,341	430	35,088
上海青浦区新城盛世	上海市	住宅	竣工	27.82%	88,600	25,324	80,956	-	-	-	-	73,858	-	58,527	-	58,527
上海浦东新区新城西岸公园	上海市	住宅	竣工	50.67%	371,255	61,316	199,409	-	-	-	-	160,117	42	127,354	156	126,652
上海宝山区新城云麓之城	上海市	住宅	在建	22.84%	327,788	89,155	220,119	-	82,564	-	-	198,681	588	87,317	2,843	87,317
上海宝山区新城雍和府	上海市	住宅	竣工	24.34%	307,373	62,848	188,388	-	-	-	-	149,960	5,905	129,841	12,581	113,706
上海静安区新城静安映	上海市	住宅	竣工	34.77%	393,747	26,190	96,412	-	-	96,412	-	88,417	1,934	57,755	57,489	57,489
上海闵行区新城千禧公园	上海市	住宅	在建	82.70%	194,081	39,755	117,254	-	117,254	-	-	103,887	13,354	77,142	-	-
嘉兴嘉善县新城翡丽风华	嘉兴市	住宅	竣工	48.67%	100,952	39,735	102,164	-	-	-	-	77,098	-	77,098	1,114	74,640
嘉兴嘉善县新城翡翠风华城	嘉兴市	住宅	在建	48.36%	154,183	52,385	176,823	-	176,823	-	-	153,582	-	153,280	-	-
嘉兴嘉善县新城云尚风华城	嘉兴市	住宅	在建	29.80%	78,082	29,791	93,835	-	93,835	-	-	83,623	152	82,330	-	-
嘉兴平湖市新城悦宸里	嘉兴市	住宅	在建	16.56%	159,466	66,703	201,423	-	201,423	-	-	192,610	39,218	147,595	-	-
嘉兴平湖市悦宸庭	嘉兴市	住宅	在建	16.56%	44,477	18,000	57,622	-	57,622	-	-	54,527	8,081	29,375	-	-
嘉兴海盐项目	嘉兴市	综合体	竣工	99.01%	223,143	114,546	442,485	-	-	-	-	436,307	52,507	280,444	12,195	237,038
湖州南浔项目	湖州市	综合体	在建	59.61%	342,399	198,524	673,916	-	206,610	259,262	-	660,296	28,379	447,443	212,855	235,003
湖州德清县新城都会名邸	湖州市	住宅	竣工	99.94%	182,299	62,588	187,830	-	-	-	-	182,074	391	182,074	12,790	157,750
湖州德清县新城都会澜轩	湖州市	住宅	竣工	99.94%	145,862	47,446	137,157	-	-	-	-	135,825	212	135,698	21,495	130,203
湖州德清县新城都会澜庭	湖州市	住宅	竣工	50.00%	54,567	34,541	50,039	-	-	-	-	48,672	235	48,672	1,080	46,349
湖州吴兴项目	湖州市	综合体	在建	80.20%	346,557	100,671	524,896	-	67,904	117,992	-	501,416	8,141	267,771	87,021	198,465
上海松江区佘山望	上海市	住宅	在建	29.80%	371,749	88,442	168,821	168,821	168,821	-	-	145,824	98,639	98,639	-	-
扬州邗江区新城拾光樾	扬州市	住宅	在建	44.97%	45,621	26,504	63,963	-	63,963	-	-	55,104	12,792	21,909	-	-

2022 年年度报告

扬州邗江区新城运河上宸	扬州市	住宅	竣工	38.36%	133,177	83,239	194,230	-	-	77,020	-	162,075	-	149,834	115,801	115,801
镇江新区新城珑悦苑	镇江市	住宅	竣工	31.63%	147,270	70,766	213,421	-	-	-	-	178,357	3,717	176,348	1,722	170,134
镇江润州区新城江山樾	镇江市	住宅	在建	23.97%	192,196	143,200	205,655	-	38,905	14,940	-	146,299	5,724	137,253	38,360	133,744
镇江扬中新城九里香畔	镇江市	住宅	在建	76.71%	220,142	72,780	319,555	85,427	182,820	-	-	249,108	42,765	159,476	28,180	130,847
镇江丁卯新区新城君和雅苑	镇江市	住宅	在建	37.59%	69,371	31,372	99,969	-	99,969	-	-	88,729	45,303	66,416	-	-
扬州宝应项目	扬州市	综合体	竣工	80.20%	293,488	185,303	575,447	-	-	60,110	-	506,024	4,241	334,101	49,536	320,119
扬州高邮项目	扬州市	综合体	在建	80.20%	335,631	249,141	825,260	-	143,321	181,346	-	735,029	125,474	445,787	137,136	422,549
镇江扬中项目	镇江市	综合体	在建	99.53%	344,988	191,444	665,717	56,486	191,272	172,013	167,235	595,589	54,789	203,820	134,772	141,522
宿迁泗阳项目	宿迁市	综合体	在建	99.01%	378,896	279,959	1,001,863	137,734	315,651	272,427	318,533	905,564	217,263	511,931	206,234	206,234
徐州新沂项目	徐州市	综合体	在建	100.00%	373,207	263,958	873,259	-	142,480	145,972	336,374	804,940	106,356	295,110	109,124	184,225
宿迁泗洪项目	宿迁市	综合体	在建	99.01%	369,616	280,409	924,990	-	401,351	304,825	67,204	905,547	201,406	587,141	237,583	253,970
宿迁宿城区新城玺樾府	宿迁市	住宅	在建	56.58%	199,868	127,527	426,175	-	43,263	91,541	-	373,532	5,154	336,836	3,929	220,530
宿迁泗阳县新城时光印象	宿迁市	住宅	竣工	76.38%	64,141	61,218	160,597	-	-	67,559	-	140,002	2,540	131,845	30,093	126,250
宿迁经开区新城悦隼	宿迁市	住宅	竣工	94.45%	203,859	218,882	623,233	-	-	-	-	573,000	870	572,147	14,229	498,826
宿迁经开区新城十里金樾	宿迁市	住宅	在建	66.01%	139,159	82,935	299,733	-	191,785	107,949	-	276,777	9,274	272,050	93,800	93,800
宿迁宿城区新城云昱江山	宿迁市	住宅	在建	75.45%	177,468	74,925	235,072	108,613	235,072	-	-	214,948	31,788	53,877	-	-
南京江宁区新保弘领东苑	南京市	住宅	竣工	32.60%	517,591	67,811	247,524	-	-	-	-	196,681	9,403	181,862	34,694	181,546
南京江宁区新城悦峯	南京市	住宅	竣工	32.60%	413,418	74,741	231,101	-	-	-	-	185,005	2,826	171,676	2,769	171,619
南京江宁区新城云漾滨江	南京市	住宅	在建	95.88%	172,074	50,435	160,222	-	160,222	-	-	137,539	16,322	104,286	-	-
南京江宁区新城上宸云际	南京市	住宅	在建	12.91%	214,520	46,365	157,910	-	157,910	-	-	143,307	71,974	102,452	-	-
南京江宁区新城云漾滨江二期	南京市	住宅	在建	95.88%	188,139	56,226	176,581	-	176,581	-	-	167,886	21,342	21,342	-	-



## 2022 年年度报告

南京江宁区新城铭著风华	南京市	住宅	在建	23.96%	257,802	44,036	124,361	-	124,361	-	-	111,423	21,771	32,634	-	-
南京建邺项目	南京市	综合体	竣工	99.01%	487,695	61,544	360,631	-	-	-	-	317,538	239	71,185	1,360	71,185
南京江北新区新城星悦天地广场G01项目	南京市	住宅	在建	47.95%	26,500	7,025	31,557	-	25,216	-	-	19,515	-	6,162	-	5,886
南京浦口区新城金樾府	南京市	住宅	在建	95.88%	263,735	51,750	158,244	-	31,272	21,324	-	121,480	11,401	121,363	7,511	106,772
南京江北新区新城水岸云际	南京市	住宅	在建	39.12%	152,526	27,022	73,398	-	73,398	-	-	66,686	220	53,140	-	-
镇江句容新城天悦府	镇江市	住宅	竣工	19.17%	94,828	53,873	144,471	-	-	62,178	-	121,062	16,781	104,596	28,460	96,077
南京江北新区越江时代	南京市	住宅	在建	14.38%	488,368	66,057	224,903	30,426	224,903	-	-	202,873	51,686	56,837	-	-
南京秦淮区新城翡丽铂湾	南京市	住宅	在建	19.00%	296,785	27,022	93,909	-	93,909	-	-	74,605	40,183	42,617	-	-
南京栖霞区新城云樾观山府	南京市	住宅	在建	18.05%	468,362	70,029	202,593	-	202,593	-	-	184,097	63,590	74,386	-	-
亳州谯城区新城亳州玺樾府	亳州市	住宅	竣工	48.09%	100,618	109,620	226,030	-	-	127,839	-	200,340	2,424	154,399	87,118	149,120
芜湖中房新城棠樾湾	芜湖市	住宅	在建	48.98%	73,716	55,392	156,002	-	156,002	-	-	144,178	14,772	32,236	-	-
滁州来安县新城艺境花园	滁州市	住宅	在建	31.63%	115,548	60,189	170,517	-	27,252	-	-	149,523	701	129,981	1,128	129,280
蚌埠龙子湖区新城怡康时光印象	蚌埠市	住宅	在建	48.17%	76,816	49,547	130,524	-	130,524	-	-	121,728	16,680	103,894	-	-
合肥长丰县新城悦隽九里	合肥市	住宅	竣工	77.67%	146,577	69,878	195,709	-	-	-	-	177,304	5,122	154,410	13,000	153,460
合肥滨湖区新城云境	合肥市	住宅	竣工	95.78%	174,245	63,341	178,918	-	-	-	-	152,697	6,570	133,171	2,584	127,933
芜湖弋江区新城大都会	芜湖市	住宅	竣工	95.77%	131,780	62,643	168,081	-	-	49,829	-	151,086	15,257	144,970	144,970	144,970
蚌埠淮上区新城悦隽天著	蚌埠市	住宅	竣工	95.78%	63,736	54,115	160,404	-	-	-	-	145,213	558	126,810	3,538	126,397
阜阳颍州区新城京师国府	阜阳市	住宅	在建	49.98%	323,594	242,913	659,634	10,581	89,158	177,549	-	491,088	39,180	444,721	66,043	385,412

2022 年年度报告

阜阳颍州区新城大都会	阜阳市	住宅	竣工	95.76%	97,994	57,136	157,881	-	-	51,019	-	146,801	2,314	131,046	128,052	128,052
阜阳颍州区新城云昱东方	阜阳市	住宅	在建	99.35%	84,720	63,721	193,086	-	193,086	-	-	166,176	7,533	144,562	-	-
六安裕安项目	六安市	综合体	竣工	99.17%	268,650	262,662	672,333	-	-	-	-	656,342	4,585	463,961	48,415	453,228
合肥肥东项目	合肥市	综合体	竣工	98.72%	537,083	175,942	545,289	-	-	-	-	510,609	12,122	365,202	137,585	365,202
淮北杜集项目	淮北市	综合体	在建	98.69%	289,946	228,712	692,852	-	58,281	112,153	-	664,098	7,844	446,889	126,632	441,626
滁州南谯项目	滁州市	综合体	竣工	99.53%	256,149	219,782	619,041	-	-	170,059	-	565,339	12,485	440,012	211,945	371,170
滁州天长项目	滁州市	综合体	在建	100.00%	241,568	226,919	624,269	-	334,811	-	-	607,871	24,128	440,258	2,868	136,958
铜陵铜官项目	铜陵市	综合体	在建	99.01%	287,184	214,901	549,756	-	214,198	-	-	525,653	54,336	353,671	158,303	172,380
阜阳颖上项目	阜阳市	综合体	在建	96.81%	371,840	337,748	929,511	150,163	567,942	-	361,569	904,825	98,175	201,023	-	-
阜阳颍州项目	阜阳市	综合体	在建	95.76%	284,754	174,155	545,190	-	133,993	45,648	-	450,262	15,700	310,670	52,043	235,859
徐州丰县项目	徐州市	综合体	在建	99.01%	402,595	294,806	999,933	133,502	440,804	97,944	461,185	935,822	267,203	427,512	-	-
徐州贾汪项目	徐州市	综合体	在建	80.20%	434,967	504,936	1,192,142	-	217,326	117,966	315,488	1,024,305	96,261	525,394	77,751	368,785
徐州鼓楼区新城玫瑰湖	徐州市	住宅	在建	94.46%	207,718	74,449	219,710	-	22,666	80,934	-	197,480	9,279	193,910	131,651	181,327
徐州鼓楼区新城鼓楼映樾	徐州市	住宅	在建	95.10%	114,451	54,171	121,311	-	121,311	-	-	110,031	3,865	109,245	-	-
徐州鼓楼区新城云境	徐州市	住宅	竣工	94.45%	31,802	14,866	34,985	-	-	34,985	-	30,665	574	30,283	29,471	29,471
徐州云龙区新城璞樾御珑湖(BC)	徐州市	住宅	在建	48.09%	202,856	73,239	142,030	-	142,030	-	-	128,927	38,806	48,542	-	-
徐州云龙区新城璞樾御珑湖(A)	徐州市	住宅	在建	66.01%	336,226	81,570	245,725	-	245,725	-	-	210,342	19,136	53,968	-	-
徐州邳州市新城邳州碧桂园	徐州市	住宅	在建	46.99%	325,279	224,939	702,183	-	302,540	110,823	-	665,420	43,163	549,926	92,585	361,403
徐州邳州市新城邳州熙悦府(74号地块)	徐州市	住宅	竣工	23.97%	91,263	65,069	208,578	-	-	124,160	-	186,953	1,653	162,931	35,059	114,509
徐州邳州市新城邳州熙悦府(75号地块)	徐州市	住宅	在建	23.97%	98,442	65,855	212,632	-	25,295	-	-	182,360	8,001	156,148	533	132,424
南昌进贤项目	南昌市	综合体	在建	99.75%	215,443	133,653	464,396	-	165,470	298,926	-	452,702	58,831	177,359	-	-
九江濂溪区新城悦隼中央公园	九江市	住宅	在建	59.41%	135,386	87,200	255,248	-	31,471	75,375	-	234,852	34,015	212,655	85,578	163,213

2022 年年度报告

南昌经开区新城悦隽时代	南昌市	住宅	竣工	99.11%	48,429	27,441	64,848	-	-	64,848	-	64,148	2,360	58,876	58,432	58,432
南昌县新城高速昱江来	南昌市	住宅	在建	59.41%	92,431	39,790	121,495	-	121,495	-	-	118,946	4,352	18,287	-	-
南昌高新区新城湖城大境	南昌市	住宅	在建	32.97%	384,595	161,278	534,739	-	446,048	-	88,691	513,220	73,959	119,204	-	-
南昌县新城天御城	南昌市	住宅	拟建	29.70%	160,044	145,610	330,840	-	-	-	330,840	321,125	-	-	-	-
上饶广信区新城桃李郡	上饶市	住宅	在建	32.67%	105,458	74,433	214,415	81,112	214,415	-	-	208,944	36,588	127,457	-	-
台州温岭市云樾天境小区	台州市	住宅	在建	39.58%	137,847	39,525	187,732	-	187,732	-	-	185,268	22,838	42,237	-	-
温州市龙湾区凯迪新城博科园	温州市	住宅	在建	42.55%	324,124	66,134	276,787	-	276,787	-	-	238,492	55,099	102,513	-	-
温州未来社区项目	温州市	综合体	在建	49.01%	479,051	76,485	372,788	-	372,788	-	-	300,664	38,419	196,653	-	-
台州黄岩区新城江山壹品苑	台州市	住宅	竣工	26.96%	164,455	127,857	377,847	-	-	-	-	355,198	2,183	355,198	183,108	346,181
台州仙居县新城尚隽公馆	台州市	住宅	竣工	63.64%	74,835	33,493	98,987	-	-	-	-	94,413	2,079	94,304	10,469	94,178
台州温岭市新城云樾观岭	台州市	住宅	竣工	32.60%	377,726	114,369	377,808	-	-	161,929	-	344,312	17,776	344,312	332,654	332,654
台州温岭市新城云樾东方	台州市	住宅	在建	55.09%	252,222	104,530	315,787	-	315,787	-	-	302,779	12,751	102,877	-	-
台州椒江区新城云樾风华	台州市	住宅	在建	64.27%	127,695	41,844	130,859	-	130,859	-	-	129,030	29,157	109,969	-	-
台州玉环市金麟府	台州市	住宅	在建	39.03%	222,541	75,476	214,727	-	214,727	-	-	179,513	51,171	128,869	-	-
台州温岭市云樾珑湾苑	台州市	住宅	在建	48.78%	64,642	18,208	42,511	-	42,511	-	-	32,738	13,550	18,217	-	-
温州瑞安市新城翡翠悦府	温州市	住宅	竣工	19.97%	275,116	56,250	202,069	-	-	-	-	197,259	574	195,185	574	170,642
温州瑞安市新城国瑞府	温州市	住宅	竣工	20.00%	202,257	43,447	168,967	-	-	-	-	163,985	1,373	151,558	12,540	151,408
温州乐清市新城观澜苑	温州市	住宅	竣工	18.18%	125,993	65,086	169,586	-	-	-	-	167,878	-	156,746	1,090	156,745
温州龙湾项目	温州市	综合体	竣工	49.51%	895,873	157,469	752,371	-	-	512,805	-	693,577	4,008	403,750	387,698	402,698

## 2022 年年度报告

温州平阳县新城江城里	温州市	住宅	竣工	91.82%	128,352	50,746	151,917	-	-	-	-	148,308	6,263	147,356	19,740	147,356
温州洞头区新城瓯江湾	温州市	住宅	在建	91.82%	345,007	128,546	438,459	-	438,459	-	-	423,504	39,360	362,947	-	-
温州金海园区江海名邸	温州市	住宅	在建	24.88%	393,126	117,959	457,507	-	457,507	-	-	401,376	38,807	81,789	-	-
温岭市新城云樾玖溪	台州市	住宅	在建	24.00%	170,951	46,829	109,617	-	29,918	-	79,699	107,644	12,790	17,042	-	-
福州平潭项目	福州市	综合体	在建	64.36%	319,647	140,000	533,233	-	533,233	-	-	507,494	28,962	111,212	-	-
福州晋安区新城卓越榕域风华	福州市	住宅	在建	67.30%	108,811	32,669	99,651	-	99,651	-	-	93,576	37,074	79,610	-	-
漳州龙文项目	漳州市	综合体	在建	99.01%	413,570	125,721	514,713	-	178,997	-	335,715	465,332	7,077	11,074	-	-
宁波江北区新城湖畔樾山	宁波市	住宅	竣工	32.52%	97,691	54,003	99,570	-	-	-	-	71,088	393	67,965	-	66,793
宁波宁海县新城悦隽明湖府	宁波市	住宅	竣工	43.90%	119,578	48,361	148,558	-	-	-	-	115,037	1,961	113,887	6,170	113,104
舟山普陀区新城东海府	舟山市	住宅	竣工	33.25%	47,032	17,042	55,082	-	-	-	-	54,070	13,752	53,878	15,485	52,586
绍兴柯桥区新城樾山府	绍兴市	住宅	竣工	63.00%	221,920	114,175	252,322	-	-	-	-	249,223	140	235,935	25,199	231,640
绍兴越城区新城宝龙世家	绍兴市	住宅	竣工	48.93%	172,281	92,498	272,470	-	-	-	-	267,485	-	266,768	-	239,041
绍兴越城区新城玖尚府	绍兴市	住宅	在建	32.19%	104,650	39,207	134,006	-	134,006	-	-	132,459	45,017	91,723	-	-
杭州萧山区新城世宸名府	杭州市	住宅	竣工	25.00%	252,368	30,739	135,453	-	-	135,453	-	127,388	1,371	102,843	100,191	100,191
杭州临平区新城香悦和鸣府	杭州市	住宅	在建	70.00%	320,632	57,135	186,242	-	186,242	-	-	184,216	40,595	162,179	-	-
金华建德市新城严州誉境府	杭州市	住宅	竣工	29.96%	80,263	34,600	94,427	-	-	94,374	-	93,051	1,652	76,030	65,207	65,207
金华浦江县新城盛昱	金华市	住宅	竣工	33.00%	135,448	61,030	182,132	-	-	-	-	176,751	-	168,221	16,058	141,980
金华东阳市新城盛昱之光	金华市	住宅	竣工	50.93%	86,081	32,369	132,427	-	-	-	-	124,631	4,110	124,631	8,288	124,631
金华兰溪市新城香悦兰城	金华市	住宅	在建	60.00%	121,882	69,998	196,898	-	89,330	107,568	-	194,169	20,462	126,767	81,705	81,705

## 2022 年年度报告

金华建德市严州云境府	杭州市	住宅	在建	60.00%	185,553	66,434	181,557	-	181,557	-	-	179,667	-	-	-	-
潍坊诸城市新城荣樾大都会	潍坊市	住宅	在建	96.14%	242,700	166,092	502,130	12,814	12,814	98,981	212,096	490,733	61,513	213,620	114,934	212,347
潍坊诸城市新城荣樾大都会四五期	潍坊市	住宅	拟建	96.46%	238,995	144,757	447,577	-	-	-	447,577	434,329	-	-	-	-
潍坊安丘市新城悦隽青云府	潍坊市	住宅	在建	46.36%	98,403	41,936	125,828	-	4,686	-	-	120,907	331	119,800	-	88,642
青岛胶州市新城玺樾	青岛市	住宅	在建	99.92%	451,642	546,081	870,155	-	-	105,423	530,700	842,950	47,120	326,273	95,429	318,864
青岛城阳区新城红岛湾盛昱	青岛市	住宅	竣工	29.99%	154,243	71,735	255,940	-	-	-	-	253,630	2,831	241,528	7,645	241,527
青岛城阳区新城羊毛滩1号地块	青岛市	商业	拟建	29.99%	64,155	51,441	107,225	-	-	-	107,225	106,696	-	-	-	-
青岛城阳区新城红岛湾朗隽	青岛市	住宅	在建	29.99%	141,650	101,408	237,545	-	167,681	69,864	-	235,048	68,830	194,724	46,376	46,376
青岛胶州市樾府	青岛市	住宅	在建	49.96%	310,659	209,522	546,200	-	90,160	-	261,883	538,157	4,030	117,722	4,264	112,743
青岛高新区新城云樾晓院	青岛市	住宅	竣工	69.94%	257,482	161,742	389,110	-	-	-	-	385,239	56,103	242,071	138,707	239,402
青岛城阳区保利羊毛滩5号地块	青岛市	商业	在建	29.99%	86,620	98,461	189,431	-	189,431	-	-	167,031	26,828	34,746	-	-
青岛城阳区融创红岛湾	青岛市	住宅	竣工	29.99%	189,748	164,777	229,160	-	-	-	-	227,229	6,066	170,522	7,382	170,521
青岛城阳区保利红岛湾	青岛市	住宅	在建	29.99%	157,415	124,393	291,313	-	189,262	-	-	289,144	9,998	92,985	10,885	89,366
青岛城阳区融创羊毛滩2号地块	青岛市	商业	拟建	29.99%	115,598	58,736	187,905	-	-	-	187,905	186,728	-	-	-	-
青岛平度市新城悦隽大都会	青岛市	住宅	在建	79.94%	55,401	44,626	122,794	-	6,739	-	-	121,686	6,171	102,425	6,382	102,425
青岛城阳区融创7号地块	青岛市	住宅	竣工	29.99%	149,080	76,642	246,906	-	-	-	-	232,134	185	192,177	-	191,992
青岛莱西市新城悦隽公园里	青岛市	住宅	在建	89.99%	57,912	61,227	156,027	-	44,850	-	-	152,117	33,591	100,192	84,767	84,767
青岛平度市新城悦隽大都会二期	青岛市	住宅	在建	79.94%	61,331	36,465	131,569	-	131,569	-	-	129,230	35,882	82,426	-	-

2022 年年度报告

德州齐河县新城玺樾（资产包一）	德州市	住宅	在建	99.01%	159,410	166,477	262,811	-	27,244	59,983	-	260,939	34,102	153,735	94,576	134,136
德州齐河县新城玺樾（资产包二）	德州市	住宅	在建	99.01%	286,649	255,010	577,865	-	57,090	-	520,775	563,099	4,227	13,034	-	-
济南历城区新城香溢华庭	济南市	住宅	竣工	99.92%	220,844	106,551	404,331	-	-	-	-	395,430	3,914	392,562	10,784	392,562
济南历城区翡丽公馆	济南市	住宅	在建	24.75%	314,552	70,657	291,162	-	-	-	87,874	279,509	6,551	173,821	56,383	160,785
济南槐荫区新城领寓	济南市	商业	竣工	99.01%	78,733	18,932	134,152	-	-	-	-	133,420	-	131,439	-	104,503
济南历城区新城悦隽风华	济南市	住宅	在建	96.18%	128,952	66,720	163,955	-	23,092	58,652	-	148,397	680	124,597	59,030	113,715
济南槐荫区新城时光印象	济南市	住宅	在建	99.19%	66,119	12,449	46,418	-	46,418	-	-	42,610	14,039	29,071	-	-
聊城度假区湖语上院	聊城市	住宅	在建	29.70%	133,828	78,320	260,405	-	254,257	-	6,148	230,825	56,326	140,059	-	-
聊城高唐县新城金樾府	聊城市	住宅	竣工	80.94%	73,567	69,850	143,944	-	-	-	-	143,052	605	136,877	550	136,823
聊城阳谷县新城金樾府	聊城市	住宅	竣工	99.01%	105,658	76,166	226,171	-	-	-	-	222,333	8,969	207,294	105,539	207,294
威海荣成市新城悦隽公馆	威海市	住宅	在建	69.94%	125,313	84,492	237,113	-	36,871	43,281	-	235,793	41,487	169,517	50,465	166,070
烟台芝罘区新城璞樾园著	烟台市	住宅	在建	69.94%	95,581	107,015	155,488	-	51,645	65,789	-	153,626	7,357	44,820	6,323	28,052
烟台芝罘区新城明显锦园	烟台市	住宅	竣工	97.85%	68,242	17,216	81,762	-	-	-	-	80,552	12,780	80,399	12,700	80,177
烟台高新项目	烟台市	综合体	在建	49.50%	299,300	158,135	517,612	-	268,557	-	249,055	513,728	31,211	35,957	-	-
烟台芝罘项目	烟台市	综合体	在建	99.01%	394,808	132,507	531,069	-	366,382	-	164,687	527,326	38,069	62,528	-	-
日照东港项目	日照市	综合体	在建	99.01%	293,863	207,435	623,755	109,843	318,361	-	305,394	609,104	41,441	84,502	-	-
东营开发区新城悦隽时代	东营市	住宅	竣工	64.95%	50,954	62,647	96,386	-	-	-	-	95,470	32,871	86,495	82,427	82,427
淄博周村区新城悦隽江山	淄博市	住宅	在建	69.31%	210,803	170,643	420,108	-	116,074	-	103,899	414,447	56,939	276,955	7,686	188,078
临沂河东区新城金樾门第	临沂市	住宅	竣工	99.92%	41,072	61,541	89,202	-	-	-	-	85,322	6,887	85,322	9,203	85,160

2022 年年度报告

日照莒县新城悦隽一品	日照市	住宅	竣工	69.94%	82,885	73,029	159,675	-	-	-	-	158,947	4,432	150,438	6,679	150,438
日照莒县新城金樾府	日照市	住宅	在建	67.03%	115,490	88,574	209,950	-	83,323	65,209	-	206,870	4,953	189,079	59,711	112,160
日照东港区时代之光	日照市	住宅	在建	99.92%	76,519	40,717	111,258	-	111,258	-	-	107,328	4,584	105,063	-	-
东营东营项目	东营市	综合体	在建	99.01%	336,957	326,204	694,259	11,473	311,373	-	382,886	668,629	99,058	178,975	-	-
淄博周村项目	淄博市	综合体	在建	99.22%	412,784	288,125	884,273	277,979	635,218	-	249,055	870,479	68,131	229,638	-	-
滨州滨城项目	滨州市	综合体	在建	99.21%	305,480	214,132	767,945	-	289,371	123,401	355,173	744,011	101,595	248,193	-	-
日照东港区新城翡丽之光	日照市	住宅	在建	59.59%	104,779	44,918	126,813	-	126,813	-	-	119,833	11,570	15,807	-	-
泰安岱岳区新城五岳风华	泰安市	住宅	在建	39.30%	336,318	222,934	596,336	-	78,853	293,453	224,029	580,648	67,093	272,674	161,330	161,330
泰安岱岳区新城五岳首府	泰安市	住宅	在建	49.51%	93,035	65,000	186,484	37,781	186,484	-	-	183,885	36,933	136,949	-	-
泰安岱岳区新城五岳熙湖	泰安市	住宅	在建	49.51%	81,368	62,662	113,991	-	113,991	-	-	111,560	15,032	87,009	-	-
泰安新泰项目	泰安市	综合体	在建	99.52%	310,264	250,160	704,416	31,293	310,067	38,601	188,759	669,519	82,034	410,709	205,590	205,590
泰安泰山项目	泰安市	综合体	竣工	80.20%	149,610	94,988	325,326	-	-	-	-	301,019	93	169,648	887	169,648
泰安肥城项目	泰安市	综合体	在建	99.01%	400,000	321,156	787,608	-	329,971	89,528	363,301	754,436	61,654	160,109	94,336	94,336
济宁太白湖项目	济宁市	综合体	在建	99.53%	383,274	232,099	598,078	-	256,516	96,466	-	577,309	19,946	423,703	155,000	306,059
常州武进区新城九熙台苑	常州市	住宅	竣工	98.69%	388,876	137,836	299,647	-	-	144,447	-	241,058	12,075	239,587	142,674	232,163
常州武进区新城华宇悦翠九隽花园	常州市	住宅	在建	47.88%	356,073	111,718	324,002	-	58,709	113,538	-	291,752	1,542	272,177	122,425	207,375
常州武进区新城沁湖春秋花园	常州市	住宅	在建	28.73%	79,103	42,605	95,180	-	95,180	-	-	82,208	32,600	51,736	-	-
常州武进区新城路劲西岸云栖花园	常州市	住宅	在建	28.16%	130,615	49,724	122,374	-	122,374	-	-	107,606	22,368	27,304	-	-
无锡惠山区新城天一新著	无锡市	住宅	竣工	24.47%	283,228	103,846	361,558	-	-	-	-	332,016	3,975	314,248	-	300,350
江阴新桥镇新城莱顿小镇	常州市	住宅	竣工	19.98%	194,957	203,609	450,008	-	-	99,159	-	374,751	1,080	374,293	136,151	372,903
无锡锡山区新城文晖铭苑	无锡市	住宅	在建	95.76%	285,866	75,699	205,174	-	205,174	-	-	186,045	68,055	159,568	-	-

## 2022 年年度报告

常州武进区新城和昱云璟苑	常州市	住宅	竣工	97.08%	65,995	58,792	137,869	-	-	-	-	119,209	-	119,209	3,392	114,345
常州新北区新城绿都万和城	常州市	综合体	在建	46.92%	652,763	480,685	1,548,379	-	443,780	-	216,590	1,388,056	54,692	846,024	839	763,819
常州溧阳项目	常州市	综合体	竣工	99.01%	440,896	270,291	677,548	-	-	-	-	601,103	15,528	435,275	16,771	420,477
常州天宁区新城招商璞樾和山花苑	常州市	住宅	竣工	46.92%	213,454	83,179	248,675	-	-	-	-	216,489	-	216,489	-	212,520
常州天宁区新城门第境院	常州市	住宅	竣工	47.13%	209,983	77,263	227,418	-	-	-	-	200,883	2,856	189,636	44,425	178,012
常州新北区新城汇隽花园	常州市	住宅	竣工	95.76%	121,062	60,515	173,370	-	-	173,370	-	156,809	9,759	155,313	145,910	145,910
常州天宁区新城荣盛云翌花园	常州市	住宅	在建	47.38%	250,403	46,057	144,190	-	144,190	-	-	129,475	18,923	116,468	-	-
常州新北区新城华宇云镜花苑	常州市	住宅	在建	47.88%	342,377	74,134	219,686	-	219,686	-	-	196,263	44,363	159,966	-	-
常州金坛区新城金郡花园	常州市	住宅	竣工	95.76%	500,565	182,616	651,539	-	-	-	-	597,451	21,724	596,876	1,551	553,578
常州金坛区新城尚隽天骄花园	常州市	住宅	竣工	95.76%	136,355	56,966	154,838	-	-	154,838	-	141,172	-	141,172	141,172	141,172
常州金坛区新城逸隽花园	常州市	住宅	竣工	57.46%	113,865	55,669	166,748	-	-	166,748	-	153,916	3,143	136,394	135,740	135,740
常州金坛区新城萃隽花园	常州市	住宅	在建	57.46%	168,924	50,900	152,184	-	152,184	-	-	140,069	11,326	72,388	-	-
常州市金坛区新城熙隽花园	常州市	住宅	在建	57.46%	115,245	61,440	168,964	-	168,964	-	-	153,351	61,555	80,248	-	-
泰州泰兴市新城丹霞花园	泰州市	住宅	在建	99.49%	203,223	155,173	478,171	-	-	-	231,576	446,958	3,470	224,469	5,850	222,969
泰州泰兴市新城水岸嘉苑	泰州市	住宅	在建	99.76%	124,927	74,420	287,249	-	138,225	103,529	45,495	260,556	84,243	169,558	83,941	83,941
泰州兴化项目	泰州市	综合体	在建	99.01%	329,659	217,681	698,979	-	90,880	229,780	-	623,366	538	503,741	189,043	403,408
泰州泰兴项目	泰州市	综合体	竣工	99.01%	251,551	172,616	531,054	-	-	-	-	462,220	363	343,054	-	333,197
连云港海州项目	连云港市	综合体	在建	99.34%	278,285	138,228	545,405	-	12,340	16,051	-	468,938	14,497	353,033	-	327,873
连云港东海县新城东海府	连云港市	住宅	在建	47.15%	94,611	60,678	181,413	-	181,413	-	-	168,205	1,297	159,586	-	-



## 2022 年年度报告

连云港赣榆区新城海悦铭筑	连云港市	住宅	在建	48.09%	68,935	45,820	122,503	-	122,503	-	-	107,818	-	107,503	-	-
连云港海州区新城云悦星辰	连云港市	住宅	在建	33.97%	108,839	41,478	129,564	-	129,564	-	-	115,219	1,031	111,654	-	-
连云港高新区新城明悦天骄	连云港市	住宅	在建	37.71%	113,312	40,942	146,663	-	88,840	-	57,823	113,068	578	112,756	-	-
盐城大丰区新城悦隽名邸	盐城市	住宅	在建	99.49%	207,349	153,226	363,257	-	140,787	-	6,620	339,618	66,748	291,027	4,115	184,767
盐城高新区新城悦隽时代花园	盐城市	住宅	竣工	50.95%	111,899	95,586	229,433	-	-	57,239	-	219,231	14,389	207,298	33,741	192,497
盐城建湖县新城悦隽学府	盐城市	住宅	在建	77.57%	95,527	75,950	182,673	-	12,724	110,824	-	171,738	3,933	170,959	73,363	150,153
盐城东台市新城御景华庭	盐城市	住宅	在建	99.47%	16,035	27,243	62,319	-	-	-	35,176	49,199	1,275	6,241	3,727	5,807
盐城高新区新城金樾府	盐城市	住宅	在建	39.96%	138,662	77,818	256,897	-	141,148	115,749	-	223,228	18,651	201,779	107,118	107,118
盐城经开区新城东樾府	盐城市	住宅	在建	20.38%	216,545	104,088	299,668	-	299,668	-	-	267,933	40,513	157,705	-	-
盐城亭湖区新城琅樾府	盐城市	住宅	在建	94.32%	173,761	43,135	125,289	-	74,584	-	50,705	111,177	20,865	22,247	-	-
盐城经开区新城云图花园	盐城市	住宅	在建	33.51%	176,155	68,215	224,070	120,171	203,761	-	20,309	198,244	25,494	44,176	-	-
盐城东台项目	盐城市	综合体	在建	80.20%	312,430	198,689	734,341	-	13,073	236,739	-	648,508	-	514,660	236,915	514,660
盐城大丰项目	盐城市	综合体	竣工	80.20%	322,175	226,792	839,481	-	-	204,266	-	804,579	8,549	617,969	51,500	392,723
盐城射阳项目	盐城市	综合体	在建	99.01%	213,858	167,738	558,033	-	34,573	142,016	-	522,446	9,053	396,546	145,524	352,799
淮安淮阴区新城悦隽	淮安市	住宅	在建	95.88%	209,871	130,455	546,039	-	26,353	38,093	-	473,400	11,845	452,072	37,972	443,719
淮安清江浦区新城九龙源著	淮安市	住宅	竣工	32.60%	97,635	60,397	209,781	-	-	72,300	-	177,423	-	158,646	39,257	152,392
淮安金湖县新城悦隽风华	淮安市	住宅	在建	78.59%	97,207	92,915	244,048	-	56,716	86,241	-	227,284	12,034	200,524	84,866	183,207
淮安淮阴区天瑞府	淮安市	住宅	在建	25.31%	87,250	57,269	224,964	-	224,964	-	-	201,318	36,898	136,782	-	-
淮安清江浦区新城金樾府	淮安市	住宅	在建	31.94%	110,691	41,476	155,842	71,217	155,842	-	-	143,658	33,635	69,902	-	-
淮安清江浦区新城清河印	淮安市	住宅	在建	97.60%	88,288	30,222	95,071	-	76,383	-	18,688	82,744	28,038	33,177	-	-

2022 年年度报告

淮安清江浦区海尚风华	淮安市	住宅	在建	62.92%	471,325	207,679	673,928	-	60,206	-	613,722	631,195	26,720	30,270	-	-
淮安涟水县新城悦隼学府	淮安市	住宅	竣工	97.41%	82,433	92,112	212,126	-	-	-	-	183,858	-	183,858	6,427	171,130
淮安涟水县新城和樾府	淮安市	住宅	在建	53.75%	82,475	66,851	154,424	-	78,334	-	76,090	142,208	5,193	16,556	-	-
淮安涟水项目	淮安市	综合体	在建	80.20%	243,606	241,591	682,258	-	213,654	250,341	-	610,746	59,386	384,500	77,028	272,398
淮安盱眙项目	淮安市	综合体	在建	99.01%	155,301	119,537	379,842	-	248,709	-	131,134	454,432	65,328	200,924	-	-
涟水滨河项目	淮安市	综合体	在建	54.33%	272,760	267,967	608,550	94,910	134,649	-	473,902	572,990	19,091	19,091	-	-
新北光星地块项目	常州市	住宅	拟建	16.43%	407,880	87,241	268,608	-	-	-	268,608	231,542	-	-	-	-
泰州海陵项目	泰州市	综合体	在建	24.75%	788,137	307,759	682,548	106,785	682,548	-	-	625,962	64,972	170,825	-	-
金坛万建城	常州市	住宅	拟建	97.88%	12,100	31,841	31,841	-	-	-	31,841	31,841	-	-	-	-
常州金色新城西三期	常州市	住宅	拟建	95.76%	10,186	18,863	45,270	-	-	-	45,270	23,953	-	-	-	-
常州新城长岛东区	常州市	住宅	拟建	95.76%	70,983	157,740	315,481	-	-	-	315,481	236,610	-	-	-	-
长沙雨花项目	长沙市	综合体	竣工	80.20%	217,248	58,805	347,780	-	-	-	-	343,804	2,431	153,711	-	137,662
长沙县新城悦隼	长沙市	住宅	竣工	88.70%	128,902	58,652	237,861	-	-	34,454	-	213,061	17,136	212,918	27,957	189,199
长沙新城悦隼国际广场	长沙市	住宅	在建	30.26%	120,627	52,477	277,105	-	58,432	52,524	138,172	250,185	7,340	112,853	58,725	58,725
长沙县新城朗隼	长沙市	住宅	在建	30.26%	122,302	66,453	253,894	-	253,894	-	-	248,903	63,535	121,061	-	-
长沙县新城汇隼风华	长沙市	住宅	在建	98.89%	69,750	44,127	120,657	-	120,657	-	-	117,514	40,118	71,441	-	-
湘潭九华区新城璟隼	湘潭市	住宅	在建	99.01%	219,123	207,600	703,385	-	163,694	-	270,608	665,157	35,632	367,503	79,348	228,414
株洲荷塘区新城樾府	株洲市	住宅	在建	49.45%	178,506	84,520	286,013	-	154,288	29,051	-	251,068	21,930	199,343	35,186	115,406
长沙岳麓区新城梅溪湖金茂湾	长沙市	住宅	竣工	49.45%	405,198	120,729	638,519	-	-	26,222	-	623,299	9,595	537,979	19,825	480,292
长沙岳麓区新城梅溪湖玺悦	长沙市	住宅	在建	39.52%	165,738	51,270	194,317	-	21,195	96,225	-	169,359	10,172	168,465	80,194	155,295
长沙岳麓区新城梅溪华府	长沙市	住宅	竣工	39.52%	237,951	45,274	288,641	-	-	181,270	-	275,276	22,837	206,155	206,155	206,155
长沙望城区新城国际花都	长沙市	住宅	竣工	98.89%	453,256	344,291	1,366,339	-	-	-	-	1,338,821	215	1,263,333	-	1,247,191

## 2022 年年度报告

长沙岳麓区新城观山印	长沙市	住宅	在建	30.26%	480,143	214,461	575,169	47,805	364,746	-	210,424	492,527	121,355	242,694	-	-
长沙县新城明昱东方	长沙市	住宅	在建	79.11%	250,086	126,678	362,026	-	275,978	-	86,048	307,449	90,238	247,831	-	-
黄石大冶项目	黄石市	综合体	在建	98.63%	446,939	264,446	918,779	-	376,950	-	541,828	906,166	101,910	175,690	-	-
鄂州鄂城项目	鄂州市	综合体	在建	98.63%	644,100	361,274	1,290,194	-	279,430	151,701	859,063	1,231,965	101,740	179,491	-	-
武汉洪山区新城阅璟台	武汉市	住宅	竣工	95.24%	420,910	102,366	499,316	-	-	2,907	-	466,500	4,874	369,647	70,863	342,135
武汉东湖高新技术开发区新城璞樾门第	武汉市	住宅	竣工	76.19%	426,423	171,524	554,950	-	-	386,329	-	537,018	46,038	464,482	126,104	289,470
武汉汉南区新城天悦观澜	武汉市	住宅	在建	99.34%	126,209	68,769	246,218	-	109,549	-	136,669	240,604	9,743	23,121	-	-
黄冈黄州区碧桂园新城阳光城城品	黄冈市	住宅	在建	31.43%	81,576	65,582	219,286	-	10,940	-	-	201,260	-	167,920	-	164,627
黄石下陆区新城朗隽	黄石市	住宅	竣工	98.63%	120,014	65,623	248,983	-	-	100,040	-	240,244	2,252	221,962	77,254	200,006
黄石下陆区新城悦隽大都会	黄石市	住宅	在建	66.67%	122,279	70,122	313,572	-	101,500	80,547	-	300,342	4,074	221,699	57,821	188,575
武汉蔡甸项目	武汉市	综合体	在建	49.51%	242,988	108,936	349,745	194,478	194,478	-	155,267	341,749	13,653	14,303	-	-
永州零陵项目	永州市	综合体	在建	98.63%	338,359	223,169	896,168	126,043	265,287	-	630,880	884,214	39,088	134,301	-	-
长沙宁乡项目	长沙市	综合体	竣工	99.53%	250,581	160,951	607,079	-	-	253,416	-	596,432	24,681	435,199	216,366	400,494
娄底娄星项目	娄底市	综合体	在建	98.63%	376,222	181,560	782,486	195,431	541,047	-	241,439	739,718	131,651	251,578	-	-
宜昌西陵项目	宜昌市	综合体	在建	99.01%	191,646	110,540	389,090	-	193,873	195,217	-	382,990	81,052	199,088	-	-
荆州市沙市项目	荆州市	综合体	竣工	99.01%	253,220	140,000	566,120	-	-	-	-	543,771	50	386,251	13,574	339,633
襄阳高新项目	襄阳市	综合体	竣工	80.20%	326,210	181,209	686,917	-	-	88,860	-	620,658	21,528	484,948	133,078	471,764
随州曾都项目	随州市	综合体	在建	80.20%	246,339	212,040	685,385	-	265,008	-	-	668,903	64,679	395,078	28,634	331,441
孝感高新技术开发区新城璟悦府	孝感市	住宅	竣工	95.23%	137,322	76,041	280,495	-	-	-	-	260,664	5,528	259,552	103,383	248,519
孝感高新技术开发区新城玺樾	孝感市	住宅	在建	48.57%	116,027	117,776	407,745	-	158,408	-	64,395	383,561	39,248	233,027	60,843	147,560
荆州市沙市区碧桂园新城楚天府	荆州市	住宅	竣工	31.43%	101,640	56,413	223,509	-	-	-	-	212,957	4,789	194,959	-	182,716
武汉江夏区新城金郡	武汉市	住宅	竣工	48.57%	40,166	51,104	74,245	-	-	-	-	71,471	11,592	34,996	9,397	27,667

2022 年年度报告

武汉东西湖区武汉新城桃李郡	武汉市	住宅	在建	76.55%	475,952	171,987	696,337	-	246,909	-	229,436	646,523	144,641	330,896	9,780	140,963
仙桃南城项目	省直辖	综合体	在建	98.63%	470,903	279,284	933,209	-	472,527	-	460,682	923,901	121,932	185,769	-	-
常德鼎城项目	常德市	综合体	在建	99.01%	530,706	316,237	1,187,422	226,709	736,084	-	451,338	1,154,055	63,456	231,957	-	-
孝感孝南区经济开发区碧桂园新城华府	孝感市	住宅	竣工	95.24%	138,275	76,299	266,990	-	-	3,387	-	251,833	41,557	225,648	-	128,787
郑州荥阳市新城尚郡	郑州市	住宅	在建	50.50%	514,009	350,645	1,341,826	116,545	334,101	-	465,017	1,280,383	62,271	647,538	16,298	416,349
郑州荥阳市新城海棠晓月	郑州市	住宅	在建	76.19%	75,619	58,396	153,752	-	153,752	-	-	148,326	16,209	20,635	-	-
郑州管城区新城时光印象4号地	郑州市	住宅	在建	90.39%	107,187	39,769	82,099	-	82,099	-	-	80,855	24,384	42,065	-	-
郑州新郑市新城悦隽公馆	郑州市	住宅	在建	95.24%	58,470	39,477	126,688	-	126,688	-	-	126,122	27,477	106,085	-	-
郑州巩义市新城玺樾门第	郑州市	住宅	竣工	77.14%	95,789	69,629	194,342	-	-	194,172	-	175,789	2,771	170,253	164,383	164,383
郑州巩义市新城西岸公园	郑州市	住宅	竣工	77.14%	69,334	50,086	135,529	-	-	130,976	-	131,439	34,596	125,145	121,752	121,752
郑州巩义市新城玺樾华庭	郑州市	住宅	在建	48.58%	55,076	32,961	93,036	-	93,036	-	-	90,145	22,126	60,243	-	-
郑州巩义市新城玺樾华庭	郑州市	住宅	在建	48.58%	50,282	36,022	92,144	-	92,144	-	-	87,940	13,708	36,512	-	-
郑州荥阳项目	郑州市	综合体	竣工	99.01%	145,949	72,352	277,439	-	-	123,765	-	266,657	34,060	72,193	40,761	40,761
唐山路北区新城澜樾府	唐山市	住宅	在建	68.29%	311,764	156,245	545,378	-	116,894	75,180	-	525,477	4,664	467,680	62,727	365,908
唐山路北区荣盛新城熙堂尚院	唐山市	住宅	竣工	25.00%	50,393	21,729	44,480	-	-	-	-	42,450	968	38,186	36,909	36,909
唐山路南区新城瑞府	唐山市	住宅	在建	50.49%	86,925	42,906	148,742	-	148,742	-	-	145,646	18,939	136,003	-	-
邯郸丛台区新城公园尚府	邯郸市	住宅	在建	100.00%	107,061	59,907	185,999	-	185,999	-	-	172,039	71,621	127,739	-	-
保定莲池区新城金樾万象	保定市	住宅	在建	49.00%	107,053	53,955	213,124	-	213,124	-	-	202,871	32,728	114,199	-	-
保定莲池区新城金樾万象二期	保定市	住宅	拟建	49.00%	157,298	74,412	293,103	-	-	-	293,103	277,792	-	-	-	-

## 2022 年年度报告

石家庄正定县新城正弘府	石家庄市	住宅	在建	66.20%	137,445	70,537	188,990	-	123,608	-	65,382	174,705	30,859	68,602	-	-
廊坊广阳区凯悦嘉园	廊坊市	住宅	竣工	100.00%	117,013	71,464	220,635	-	-	-	-	172,180	1,036	171,266	5,451	152,161
北京石景山区新城五里春秋	北京市	住宅	在建	21.00%	1,316,929	216,429	691,679	-	46,517	219,480	-	659,210	18,926	350,788	137,519	335,827
北京顺义区新城国誉府	北京市	住宅	在建	51.00%	355,544	69,856	203,185	-	1,167	202,018	-	180,753	3,525	160,186	157,695	157,695
北京石景山区新城首创禧悦学府	北京市	住宅	竣工	51.00%	651,498	48,464	197,674	-	-	197,674	-	189,505	11,247	141,182	141,182	141,182
北京大兴区新城熙红印	北京市	住宅	竣工	51.00%	368,169	35,978	120,898	-	-	120,898	-	110,987	27,230	94,913	94,025	94,025
沧州运河区新城玺樾春秋	沧州市	住宅	在建	55.44%	137,219	78,353	169,454	-	169,454	-	-	168,288	31,708	73,305	-	-
沧州新华区新城悦隼风华	沧州市	住宅	在建	99.01%	170,212	97,407	315,677	-	14,730	184,423	-	304,135	16,154	250,735	116,444	174,706
沧州新华区新城悦隼时代	沧州市	住宅	在建	69.29%	76,457	41,618	142,362	-	34,088	108,274	-	133,603	3,345	104,678	75,113	75,113
唐山路北项目	唐山市	综合体	在建	80.19%	309,046	111,420	446,591	-	3,216	180,107	-	429,761	6,700	269,500	59,481	267,335
沧州运河项目	沧州市	综合体	在建	80.20%	297,111	134,239	499,590	-	195,794	121,626	-	447,430	7,945	305,895	113,629	118,390
天津武清区新城梧桐公馆	天津市	住宅	竣工	89.11%	85,214	57,560	160,619	-	-	-	-	157,459	838	121,019	3,512	119,645
天津武清区新城悦隼央著	天津市	住宅	竣工	97.42%	245,660	119,867	267,098	-	-	267,098	-	263,628	1,178	212,140	211,514	211,514
天津武清区新城悦隼年华	天津市	住宅	在建	95.87%	85,210	46,012	100,619	100,619	100,619	-	-	91,810	25,302	30,425	-	-
天津武清区新城湖畔风华	天津市	住宅	竣工	50.49%	65,196	53,367	89,037	-	-	89,037	-	88,592	393	64,934	64,470	64,470
天津武清区新城玺樾熙棠	天津市	住宅	在建	59.41%	198,175	78,099	178,031	-	178,031	-	-	169,340	23,236	141,258	-	-
天津武清区新城玺樾春秋	天津市	住宅	在建	50.50%	385,196	126,177	297,445	-	297,445	-	-	278,930	13,706	40,166	-	-
天津武清区新城悦隼年华二期	天津市	住宅	拟建	95.87%	81,833	47,511	109,617	-	-	-	109,617	105,669	-	-	-	-
天津宝坻区金地新城大境	天津市	住宅	在建	49.51%	631,262	271,197	666,136	-	52,695	66,275	-	576,440	31,184	482,169	40,456	462,719

2022 年年度报告

天津北辰区新城 樾风华	天津市	住宅	在建	79.21%	375,531	237,504	589,730	-	1,830	161,481	-	572,720	54,472	430,855	149,749	385,519
天津宝坻区新城 悦隽首府	天津市	住宅	竣工	54.45%	161,076	86,603	207,515	-	-	207,809	-	177,124	48	177,124	172,911	172,911
天津宁河区新城 悦隽公馆	天津市	住宅	在建	80.20%	231,832	193,321	395,656	-	193,079	202,576	-	390,440	25,224	153,737	151,128	151,128
天津北辰区新城 悦隽风华	天津市	住宅	竣工	80.70%	89,125	69,359	147,420	-	-	-	-	146,880	3,702	136,906	13,217	130,852
天津宁河区新城 旭辉光明路8号	天津市	住宅	竣工	49.51%	54,291	28,664	79,238	-	-	-	-	77,503	560	74,384	1,951	62,910
天津宁河区新城 悦隽公馆	天津市	住宅	在建	99.01%	69,226	59,600	133,673	-	133,673	-	-	107,144	19,741	59,680	-	-
天津北辰区新城 悦隽风华悦城	天津市	住宅	在建	50.49%	105,624	87,229	196,744	-	90,053	106,691	-	167,365	23,545	74,756	50,252	50,252
天津北辰区新城 樾风华珑悦	天津市	住宅	在建	59.41%	62,689	28,409	71,656	-	71,656	-	-	70,539	2,697	7,613	-	-
天津宝坻区新城 泊阅	天津市	住宅	在建	54.46%	78,075	42,417	104,830	-	104,830	-	-	103,319	33,788	76,335	-	-
天津宝坻项目	天津市	综合体	在建	99.01%	221,622	104,386	312,288	118,584	312,288	-	-	311,037	37,355	53,591	-	-
天津武清区新城 悦隽学府	天津市	住宅	在建	59.41%	31,835	19,485	41,721	-	41,721	-	-	41,168	9,987	24,821	-	-
天津北辰区新城 云樾玫瑰	天津市	住宅	在建	59.41%	107,095	36,971	87,799	-	85,799	-	2,000	86,480	11,827	17,314	-	-
天津宝坻区新城 玺樾潮鸣	天津市	住宅	在建	56.43%	228,451	114,825	291,186	-	291,186	-	-	288,992	8,615	14,243	-	-
天津宁河项目	天津市	住宅	在建	99.01%	90,616	56,035	167,070	-	24,631	-	-	161,070	588	29,391	8,256	8,256
天津宝坻区新城 万青时光里	天津市	住宅	在建	50.77%	47,361	25,508	63,124	-	63,124	-	-	62,851	16,281	19,674	-	-
天津滨海新区新城 樾府	天津市	住宅	竣工	99.55%	227,142	87,336	156,105	-	-	-	-	128,763	4,683	114,294	15,823	114,214
天津津南区新城 和兴府	天津市	住宅	在建	67.11%	109,739	40,119	189,185	-	189,185	-	-	155,620	11,955	128,446	-	-
天津滨海新区新城 旭辉悦隽都会	天津市	住宅	竣工	49.51%	74,538	36,042	111,301	-	-	111,301	-	109,560	4,392	100,030	100,030	100,030
天津东丽区新城 悦隽公元	天津市	住宅	竣工	99.01%	85,836	58,752	129,351	-	-	-	-	129,302	2,053	101,484	15,061	101,173

2022 年年度报告

天津滨海新区新城梁长风雅著	天津市	住宅	在建	37.87%	288,814	103,962	233,918	-	233,918	-	-	233,888	23,195	89,600	-	-
天津滨海新区新城金樾府	天津市	住宅	在建	99.55%	79,415	42,514	91,730	-	91,730	-	-	89,196	11,223	73,992	-	-
天津西青区精武镇地块	天津市	住宅	在建	49.50%	144,890	67,941	131,373	-	131,373	-	-	117,876	20,010	47,321	-	-
天津滨海新区项目	天津市	综合体	在建	81.00%	357,664	163,958	493,765	41,634	93,032	164,548	-	463,625	16,657	283,044	145,968	216,714
漯河源汇区熙河云著	漯河市	住宅	在建	23.81%	113,031	88,102	243,855	-	108,315	-	135,540	236,903	16,711	54,368	-	-
许昌建安区金玉堂	许昌市	住宅	在建	32.38%	241,045	139,490	476,399	-	152,275	-	97,789	458,932	15,159	215,669	9,613	176,308
许昌长葛市新城金樾府	许昌市	住宅	竣工	77.14%	93,398	64,063	235,657	-	-	-	-	224,481	5,524	205,678	106,462	205,678
商丘睢阳项目	商丘市	综合体	在建	99.01%	410,744	263,268	847,655	129,243	551,659	-	295,995	780,250	98,809	206,820	-	-
安阳文峰项目	安阳市	综合体	在建	99.01%	381,651	245,781	775,216	108,372	475,369	132,752	167,095	761,466	117,290	351,991	-	-
郑州管城区新城时光印象5号地	郑州市	住宅	在建	90.39%	152,571	40,135	163,026	-	163,026	-	-	159,614	44,468	118,972	-	-
唐山路南区谢庄项目	唐山市	住宅	在建	50.50%	178,142	73,997	200,089	-	200,089	-	-	193,454	-	-	-	-
唐山爱民里项目二期	唐山市	住宅	在建	50.49%	102,803	38,388	140,288	-	136,628	-	3,660	133,112	-	-	-	-
郑州巩义市新城未来之光	郑州市	住宅	在建	48.58%	29,316	24,361	64,615	-	64,615	-	-	62,281	-	-	-	-
云浮云城项目	云浮市	综合体	在建	98.63%	309,143	180,653	663,896	26,286	345,473	-	318,423	613,708	38,272	90,502	-	-
东莞石碣镇新城云樾花园	东莞市	住宅	在建	71.43%	70,750	28,857	85,030	-	85,030	-	-	78,612	32,391	58,527	-	-
汕尾海丰县新城和樾	汕尾市	住宅	在建	99.09%	334,648	190,523	1,045,868	105,104	105,020	194,495	493,388	1,020,141	90,335	357,544	104,461	271,972
新城燕澜和鸣	深圳市	住宅	在建	95.24%	385,316	37,254	234,557	-	234,557	-	-	109,282	42,386	73,493	-	-
金樾江南花园	惠州市	住宅	在建	76.19%	313,883	325,776	936,221	-	178,363	226,925	401,808	895,747	45,941	326,131	161,483	262,824
云昱花园	惠州市	住宅	在建	76.19%	216,744	223,111	616,504	-	169,037	96,365	-	574,156	41,996	434,325	138,435	318,162
明昱花园	惠州市	住宅	竣工	53.33%	87,383	100,136	244,743	-	-	-	-	221,090	1,166	179,236	4,408	177,442
惠州博罗县罗阳上头塘地块	惠州市	住宅	在建	46.67%	109,519	64,920	209,616	-	209,616	-	-	201,301	20,879	33,757	-	-
惠州博罗县新城悦隼	惠州市	住宅	竣工	76.19%	69,788	43,190	212,338	-	-	-	-	202,733	36	202,733	7,291	174,533

## 2022 年年度报告

东莞樟木头镇新城玺樾花园	东莞市	住宅	竣工	99.09%	134,994	38,842	109,700	-	-	-	-	85,281	-	84,861	8,826	84,835
南宁邕宁区招商新城臻樾府	南宁市	住宅	在建	20.30%	96,840	31,074	110,460	-	110,460	-	-	97,222	15,234	25,093	-	-
北海银海项目	北海市	综合体	在建	99.01%	279,058	159,878	525,833	-	157,086	62,709	-	456,197	37,720	259,348	64,463	175,000
桂林临桂项目	桂林市	综合体	在建	98.63%	282,960	200,657	739,453	-	2,435	79,433	-	706,621	15,444	531,091	76,718	495,749
贵港港北项目	贵港市	综合体	在建	98.63%	251,707	139,530	644,393	-	144,773	-	-	589,068	85,906	421,350	27,750	326,084
钦州钦南项目	钦州市	综合体	竣工	98.63%	203,037	142,611	577,827	-	-	-	-	526,918	3,898	403,998	5,273	396,816
南宁青秀区新城悦隽江山	南宁市	住宅	竣工	80.61%	92,151	42,116	129,370	-	-	-	-	117,990	3,947	117,549	12,060	107,763
桂林灵川县新城安厦大都会	桂林市	住宅	在建	59.71%	64,293	63,443	210,523	-	3,878	92,940	113,705	198,574	9,170	59,706	53,312	53,312
南宁邕宁区新城悦隽风华	南宁市	住宅	竣工	99.09%	170,685	65,516	271,815	-	-	69,093	-	251,090	98	250,463	60,227	249,370
南宁江南区新城锦樾府	南宁市	住宅	在建	50.54%	86,417	35,308	130,768	-	130,768	-	-	115,966	45,552	93,460	-	-
南宁西乡塘区新城明昱公园	南宁市	住宅	在建	99.09%	40,370	13,675	64,847	-	18,652	46,194	-	57,434	1,647	51,826	39,677	39,677
肇庆四会项目	肇庆市	综合体	竣工	80.20%	273,010	138,886	598,821	-	-	149,538	-	568,546	3,390	379,069	109,215	354,771
佛山南海区壹鸣花园	佛山市	住宅	在建	95.24%	639,872	144,563	585,326	-	49,447	184,495	-	538,306	20,268	459,776	106,475	366,234
星盛花园	佛山市	住宅	在建	23.80%	492,459	79,705	315,078	-	314,378	-	700	302,156	89,797	126,760	-	-
佛山三水区璟荟豪园	佛山市	住宅	竣工	47.62%	171,206	47,253	224,521	-	-	-	-	217,535	5,413	178,822	13,295	178,606
肇庆新城和昱建设项目	肇庆市	住宅	竣工	95.24%	140,185	66,249	271,080	-	-	5,720	-	257,920	1,894	246,736	3,070	241,403
肇庆鼎湖樾山公馆建设项目	肇庆市	住宅	竣工	77.14%	74,748	34,001	122,013	-	-	-	-	114,184	7,191	114,184	108,187	108,187
江门新会区新城博富领会国际名苑	江门市	住宅	在建	76.19%	133,770	51,279	173,507	-	110,874	62,632	-	164,407	27,107	79,051	47,180	47,180
中山岚彩名苑	中山市	住宅	在建	43.71%	103,863	77,214	254,011	-	87,847	-	-	224,912	1,220	170,846	29,809	125,450
钟落潭镇福龙路东侧地块项目	广州市	住宅	在建	46.67%	295,354	42,632	190,848	-	53,232	-	137,616	175,987	-	1,223	-	-
昆明经开区新城琅樾	昆明市	住宅	竣工	73.20%	251,504	161,898	553,778	-	-	70,523	-	483,425	15,966	451,627	104,861	450,690



2022 年年度报告

昆明安宁市新城雅樾	昆明市	住宅	竣工	99.09%	135,432	56,075	296,581	-	-	4,647	-	265,644	4,278	264,492	39,292	264,492
昆明晋宁区蓝光新城碧桂园古滇水云城	昆明市	住宅	在建	21.59%	262,589	283,164	587,211	-	147,954	135,828	303,428	549,232	-	98,934	-	-
昆明经开区新城和樾	昆明市	住宅	竣工	99.52%	113,690	71,146	159,693	-	-	159,693	-	133,257	22,516	132,488	131,746	131,746
昆明经开区中南新城云樾	昆明市	住宅	在建	34.14%	124,144	45,880	194,563	-	194,563	-	-	181,372	64,433	81,546	-	-
保山隆阳项目	保山市	综合体	在建	99.01%	492,245	344,472	1,279,623	-	164,347	310,453	636,196	1,121,448	98,430	277,035	221,285	232,798
昆明太平项目	昆明市	综合体	在建	99.01%	507,323	351,172	1,246,426	205,142	529,132	-	717,294	1,175,761	17,398	88,969	-	-
昆明安宁项目	昆明市	综合体	在建	99.01%	354,632	166,901	887,259	-	275,969	278,475	-	771,722	98,423	533,758	231,609	382,598
昆明晋宁项目	昆明市	综合体	在建	99.53%	415,665	264,737	1,159,583	-	365,148	62,064	520,415	1,104,561	29,776	286,719	72,393	246,575
昭通昭阳项目	昭通市	综合体	竣工	80.20%	328,359	206,779	816,561	-	-	306,982	-	751,310	21,831	587,231	150,104	378,049
成都新都区半岛云著	成都市	住宅	竣工	47.62%	167,713	110,510	284,164	-	-	-	-	272,190	24,530	213,694	46,348	212,113
眉山仁寿县新城悦隼天府	眉山市	住宅	竣工	47.62%	117,064	69,859	186,776	-	-	-	-	178,763	83	164,915	407	110,166
成都简阳市新城悦隼江山	成都市	住宅	竣工	95.24%	88,558	32,157	168,772	-	-	-	-	158,065	2,321	157,770	9,214	156,148
成都龙泉驿区新里桃溪川	成都市	住宅	竣工	47.62%	112,419	53,725	149,791	-	-	-	-	138,010	3,510	111,892	3,443	110,411
成都青白江区美的新城公园天下	成都市	住宅	竣工	28.57%	116,249	51,108	216,228	-	-	-	-	210,281	700	157,311	-	105,948
成都青白江区新城悦隼盛世	成都市	住宅	在建	57.14%	283,401	124,145	444,536	-	222,068	-	-	398,661	42,202	243,230	3,841	152,910
眉山仁寿县新城悦隼天骄	眉山市	住宅	竣工	77.14%	40,576	33,489	99,354	-	-	-	-	94,460	164	88,448	2,239	87,147
成都邛崃市新城金樾华府	成都市	住宅	竣工	77.14%	130,425	69,719	237,139	-	-	-	-	214,522	5,107	200,832	5,687	195,361
成都邛崃市新城金樾世家	成都市	住宅	在建	77.14%	84,954	60,440	160,498	-	160,498	-	-	142,536	24,216	133,100	-	-
成都简阳市新城悦隼香江	成都市	住宅	竣工	77.14%	40,099	15,819	56,185	-	-	-	-	49,281	-	49,090	49,090	49,090
乐山峨眉山新城金樾云玺	乐山市	住宅	拟建	98.53%	49,035	36,099	109,595	-	-	-	109,595	107,823	-	-	-	-

## 2022 年年度报告

成都温江区新城林屿溪	成都市	住宅	在建	48.57%	47,828	15,058	53,487	-	53,487	-	-	48,728	10,838	35,352	-	-
成都金牛区新城德商蓉御天骄	成都市	住宅	在建	47.62%	83,474	21,788	70,536	-	70,536	-	-	62,012	13,397	35,926	-	-
成都新津区新城金樾府二三期	成都市	住宅	竣工	76.19%	79,830	68,227	154,429	-	-	78,053	-	140,328	1,158	140,328	32,622	92,735
宜宾翠屏项目	宜宾市	综合体	在建	99.01%	251,580	106,871	480,924	-	395,620	-	85,303	421,865	49,894	65,863	-	-
内江市中项目	内江市	综合体	在建	99.53%	232,223	164,208	553,488	-	-	223,522	17,294	531,025	71,846	267,672	144,479	144,479
德阳旌阳项目	德阳市	综合体	竣工	99.01%	202,239	144,300	525,207	-	-	-	-	514,997	3,766	363,356	24,849	363,356
贵阳云岩区新城玺樾台	贵阳市	住宅	竣工	99.40%	169,825	64,870	229,141	-	-	-	-	205,504	6,777	194,731	41,100	192,931
遵义红花岗区新城悦隼风华	遵义市	住宅	在建	96.67%	71,009	47,277	159,709	-	42,380	-	-	152,121	7,870	106,085	20,153	104,952
遵义红花岗区新城金樾和山	遵义市	住宅	竣工	99.96%	104,269	74,031	260,743	-	-	214,182	-	247,400	12,540	183,557	98,394	180,802
贵阳龙里县新城龙樾府	黔南布依族苗族自治州	住宅	在建	89.57%	99,066	152,850	267,224	-	19,687	28,727	211,601	241,474	16,422	37,853	35,935	35,935
贵阳龙里县新城龙樾府五六期	黔南布依族苗族自治州	住宅	拟建	89.57%	101,762	109,228	320,868	-	-	-	320,868	282,492	-	-	-	-
贵阳云岩项目	贵阳市	综合体	在建	59.41%	750,000	99,911	760,103	-	200,353	-	559,750	728,575	10,449	170,584	-	-
贵阳清镇项目	贵阳市	综合体	竣工	89.11%	191,352	133,310	535,573	-	-	216,853	-	510,000	2,580	386,655	144,653	311,056
贵阳经开项目	贵阳市	综合体	在建	99.01%	796,008	410,582	1,566,696	105,191	567,264	-	999,432	1,433,359	79,400	263,749	-	-
遵义红花岗项目	遵义市	综合体	在建	99.01%	293,519	183,802	610,412	-	222,740	-	87,492	598,904	13,724	418,331	8,050	206,173
六盘水新城凤凰台	六盘水市	住宅	在建	99.34%	307,383	188,590	771,494	-	208,466	170,292	392,736	710,993	57,576	273,778	129,477	129,477
重庆渝北项目	重庆市	住宅	在建	99.34%	334,244	47,988	437,530	-	164,556	272,973	-	417,419	23,108	76,318	62,749	62,749
重庆巴南区新城金樾府	重庆市	住宅	竣工	95.24%	102,912	55,336	175,874	-	-	-	-	169,095	3,009	148,799	15,493	148,799
重庆渝北区新城朗隼大都会	重庆市	住宅	在建	99.34%	282,636	104,548	333,431	-	95,151	-	-	317,294	10,231	258,178	26,452	193,994
重庆沙坪坝区新城悦隼风华	重庆市	住宅	竣工	95.24%	51,437	56,578	138,818	-	-	-	-	136,760	3,992	116,626	10,708	116,626

2022 年年度报告

重庆沙坪坝区西 著七里	重庆市	住宅	竣工	32.38%	151,560	74,503	259,514	-	-	-	-	251,169	4,525	206,289	-	188,082
重庆大渡口区新 城琅樾江山	重庆市	住宅	在建	31.43%	284,302	130,592	473,261	-	22,668	134,249	-	451,084	21,925	344,686	48,705	335,608
重庆双福新区新 城和昱麟云	重庆市	住宅	在建	95.24%	171,239	121,313	488,389	-	11,389	183,032	14,077	474,706	64,260	392,782	182,415	363,973
重庆璧山区新城 黛山道8号	重庆市	住宅	在建	33.33%	173,179	136,246	389,762	-	82,942	123,639	-	376,402	8,526	229,976	93,952	212,059
重庆江北区新城 琅翠	重庆市	住宅	在建	95.24%	146,329	48,667	169,322	-	102,381	-	-	164,840	35,517	103,094	1,149	48,629
重庆万州区雍江 上境	重庆市	住宅	在建	17.81%	189,069	141,075	359,602	-	199,565	-	160,037	350,306	17,863	45,336	-	-
重庆万州区云樾 上境	重庆市	住宅	在建	85.71%	54,915	56,018	111,573	-	111,573	-	-	108,659	2,229	2,229	-	-
重庆江津项目	重庆市	综合体	在建	99.01%	316,760	223,808	670,818	-	366,499	176,487	127,832	647,796	60,958	224,935	-	-
广安项目	广安市	综合体	在建	98.63%	283,468	221,676	664,152	211,774	508,770	149,855	5,526	604,811	69,560	232,901	-	-
重庆北碚项目	重庆市	综合体	在建	100.00%	248,999	76,430	358,566	-	358,566	-	-	333,115	19,482	88,133	-	-
重庆大足项目	重庆市	综合体	在建	99.01%	440,542	360,556	1,001,135	-	337,593	160,933	349,173	943,447	102,744	391,182	123,131	141,163
西安临潼区新城 玺樾骊府	西安市	住宅	竣工	99.76%	141,643	93,025	215,850	-	-	-	-	172,265	2,781	167,680	1,635	145,990
西安新城首府	西安市	住宅	在建	99.77%	192,204	36,710	171,066	-	171,066	-	-	161,320	666	149,375	-	-
咸阳新城云境	咸阳市	住宅	在建	25.95%	185,042	99,935	360,159	-	173,872	-	186,286	353,997	3,161	17,524	-	-
咸阳秦都项目	咸阳市	住宅	在建	99.01%	111,466	53,224	211,130	167,009	211,130	-	-	207,631	68,000	178,811	-	-
安康汉滨项目	安康市	综合体	在建	99.34%	261,253	187,957	666,528	41,849	348,507	147,704	170,317	653,826	102,561	290,186	11,264	11,264
宝鸡高新项目	宝鸡市	综合体	在建	99.09%	233,152	145,720	617,449	-	178,305	-	-	539,706	-	391,049	52,198	378,556
延安宝塔项目	延安市	综合体	竣工	99.01%	261,651	236,370	515,818	-	-	-	-	485,834	-	344,340	-	330,088
西安沣西项目	西安市	综合体	竣工	99.01%	161,229	143,247	333,256	-	-	-	-	309,237	-	172,860	-	172,800
乌鲁木齐会展项 目	乌鲁木 齐市	综合体	在建	48.67%	532,012	324,434	852,819	178,703	389,066	-	463,752	841,459	111,967	230,441	-	-
乌鲁木齐米东项 目	乌鲁木 齐市	综合体	在建	99.34%	406,955	320,393	859,231	-	345,751	-	513,480	849,449	68,471	168,945	-	-
乌鲁木齐高新项 目	乌鲁木 齐市	综合体	拟建	48.51%	318,400	250,183	474,695	-	-	-	474,695	470,533	-	-	-	-
沈阳沈北项目	沈阳市	综合体	在建	99.01%	481,481	257,103	992,991	-	492,226	-	-	971,298	11,284	647,520	233,856	479,716
包头东河项目	包头市	综合体	在建	99.34%	302,926	223,357	652,141	-	301,822	35,486	-	570,237	14,822	378,988	31,035	283,492
包头昆北项目	包头市	住宅	在建	99.73%	73,363	48,476	140,139	-	140,139	-	-	129,376	1,263	107,801	-	-
包头昆区项目	包头市	综合体	竣工	99.34%	234,277	169,491	581,692	-	-	2,918	-	577,695	3,222	375,064	1,413	357,869

## 2022 年年度报告

兰州安宁项目	兰州市	综合体	在建	99.17%	276,056	83,178	421,083	-	421,083	-	-	420,356	27,402	158,382	-	-
西宁城东项目	西宁市	综合体	竣工	99.01%	160,037	77,076	349,765	-	-	-	-	344,141	-	174,185	478	173,583
西宁城北项目	西宁市	综合体	在建	99.01%	430,759	144,524	583,239	-	583,239	-	-	573,864	71,677	320,378	-	-
银川兴庆项目	银川市	综合体	在建	100.00%	275,975	269,867	609,536	-	450,381	-	-	601,287	12,942	423,762	152,223	159,156
大同云冈项目	大同市	综合体	在建	99.98%	292,465	289,784	849,875	480,264	849,875	-	-	835,302	16,280	222,686	-	-
太原万柏林项目	太原市	综合体	在建	99.16%	624,681	141,899	959,365	-	523,646	-	-	892,162	19,996	616,643	482	435,720
太原大井峪项目	太原市	住宅	在建	99.01%	139,890	35,038	198,009	43,459	196,798	-	1,211	194,705	63,077	157,738	-	-
运城盐湖项目	运城市	综合体	在建	99.19%	337,511	207,790	795,285	91,674	449,386	144,087	201,812	786,023	93,258	343,354	-	-
其他完工项目-自持							5,843,005						-	-		
其他完工项目-可售							3,834,028						254,534	-	324,288	
合计					102,746,083	51,904,867	172,745,650	5,333,286	53,672,165	20,053,647	26,322,372	151,891,316	11,915,151	86,893,983	17,929,039	57,758,002

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

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

## 2022 年销售和结算情况

省份	当年销售金额 (万元)	当年销售面积 (平方米)	当年结算金额 (万元)	当年结算面积 (平方米)
江苏省	4,121,918	3,486,122	4,863,490	4,959,267
山东省	915,499	1,298,410	1,130,500	1,706,602
广东省	669,449	505,415	566,228	845,497
浙江省	797,636	572,805	2,336,424	1,688,507
天津市	516,281	445,654	1,199,250	1,145,533
湖北省	614,493	873,246	484,185	698,682
湖南省	565,832	755,175	560,566	723,526
上海市	531,408	166,081	476,280	119,663
河南省	399,543	535,504	273,838	459,269
福建省	117,501	71,289	3,000	21,503
四川省	236,894	330,886	173,071	347,999
河北省	206,010	229,568	460,626	470,041
重庆市	264,571	389,169	369,199	564,753
江西省	242,043	290,316	84,817	149,588
安徽省	187,012	351,309	864,972	1,197,540
新疆维吾尔自治区	152,444	181,095	-	-
陕西省	137,012	182,997	47,387	68,129
云南省	198,695	382,153	558,558	951,829
北京市	207,291	61,187	1,770,013	530,422
山西省	121,748	193,400	91	482
贵州省	153,833	214,933	286,481	477,762
青海省	71,130	73,043	111	478
广西壮族自治区	136,807	237,745	154,505	339,758
甘肃省	28,825	27,363	-	-
内蒙古自治区	3,356	20,477	13,579	32,448
辽宁省	3,800	11,345	149,511	233,856
吉林省	1,746	15,509	614	43,683
宁夏回族自治区	2,060	12,928	111,747	152,223
海南省	14	27	-	-
合计	11,604,852	11,915,151	16,939,041	17,929,039

## 2022 年新增土地储备

地块名称	位置	权益比例	占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	可租售面积 (平方米)	总地价 (万元)	项目 进度
商丘睢阳项目	商丘市	99.01%	6,412	16,029	14,120	2,826	在建
常州新北光星地块	常州市	16.43%	87,241	268,608	231,542	274,500	拟建
合计			93,653	284,637	245,662	277,326	

注：由于项目开发过程中存在各种不确定性，目前披露的权益比例，仅供投资者阶段性参考。

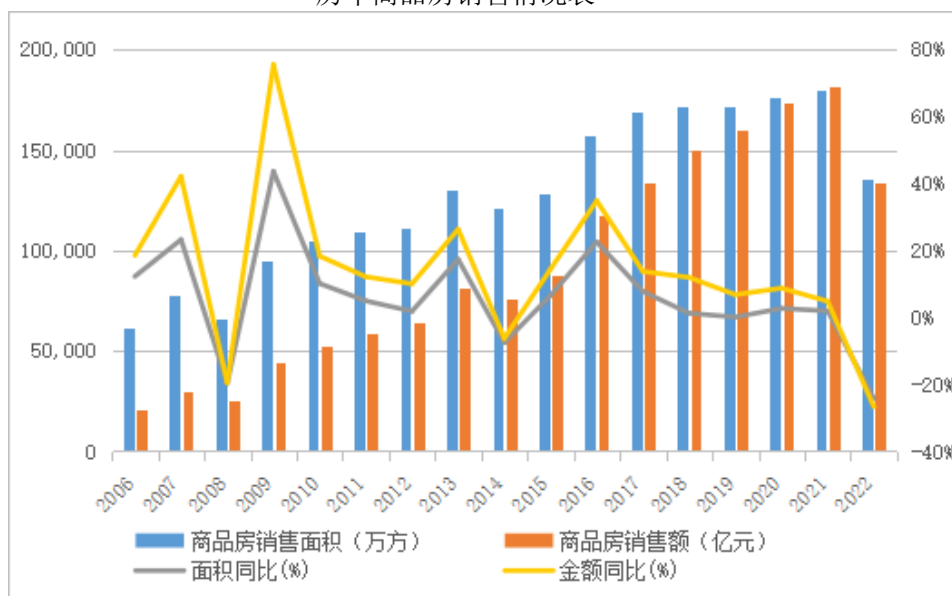
## 二、报告期内公司所处行业情况

### (一) 全年商品房销售收缩明显，房价年度涨幅由正转负

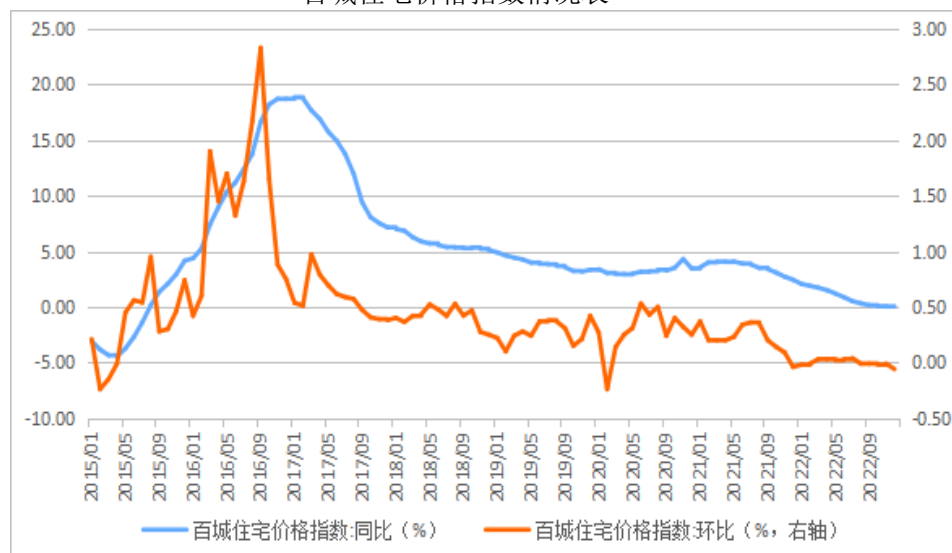
2022 年，全国商品房销售金额和面积近八年来首次出现下滑，其中商品房销售金额 13.3 万亿元，同比下降 26.7%，重回 2017 年水平；商品房销售面积 13.6 亿平方米，同比下降 24.3%，销售金额和面积同比增速较 2021 年分别下降 31.5 和 26.2 个百分点。

全国商品房销售价格持续疲软，2 月份房价环比回正后，下半年再次由涨转跌，且年度涨幅转负。2022 年百城新建住宅价格累计下跌 0.02%，较 2021 年下滑 2.48 个百分点，处于近八年来的最低水平。

历年商品房销售情况表



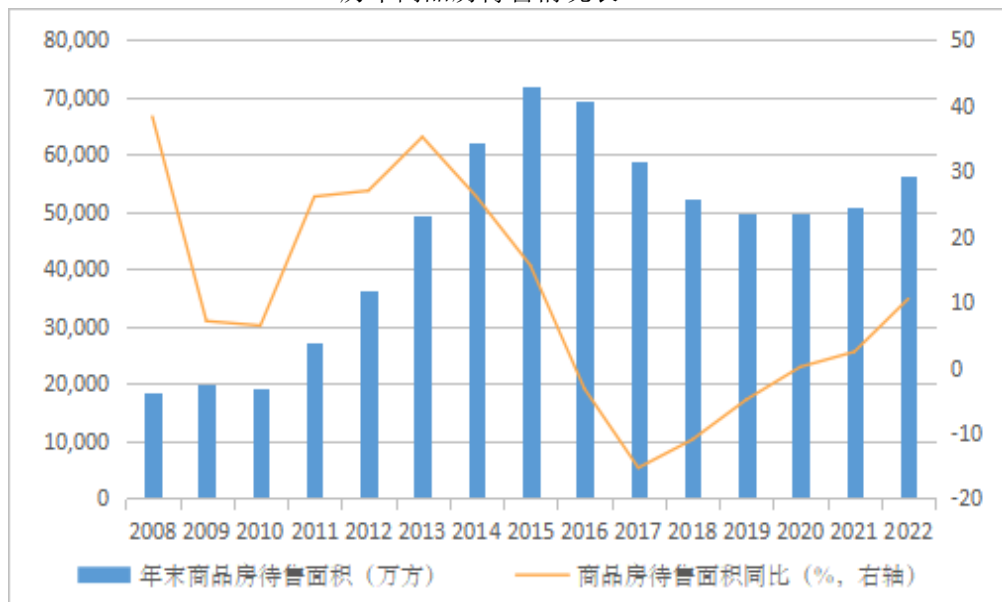
百城住宅价格指数情况表



### （二）市场库存高企，四季度待售面积继续攀升

2022 年新建商品房成交同比下行推高整体待售面积，市场库存压力创五年来新高。年末商品房待售面积 5.64 亿平方米，同比增加 10.5%，其中商品住宅待售面积 2.69 亿平方米，同比增加 18.4%。四季度待售面积继续攀升，12 月待售面积创 2022 年次新高。

历年商品房待售情况表

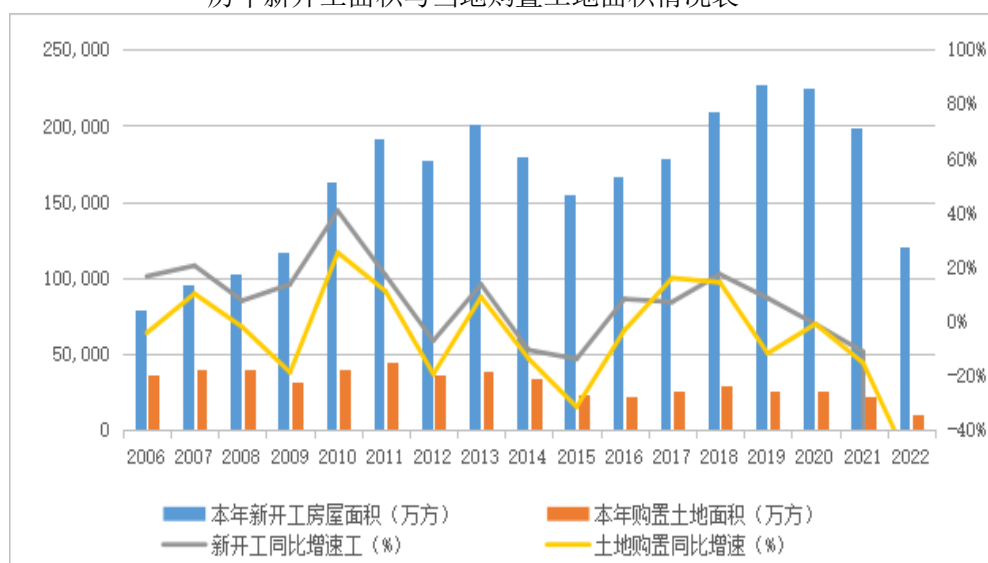


### （三）土地购置大幅下滑，开发投资首现两位数降幅

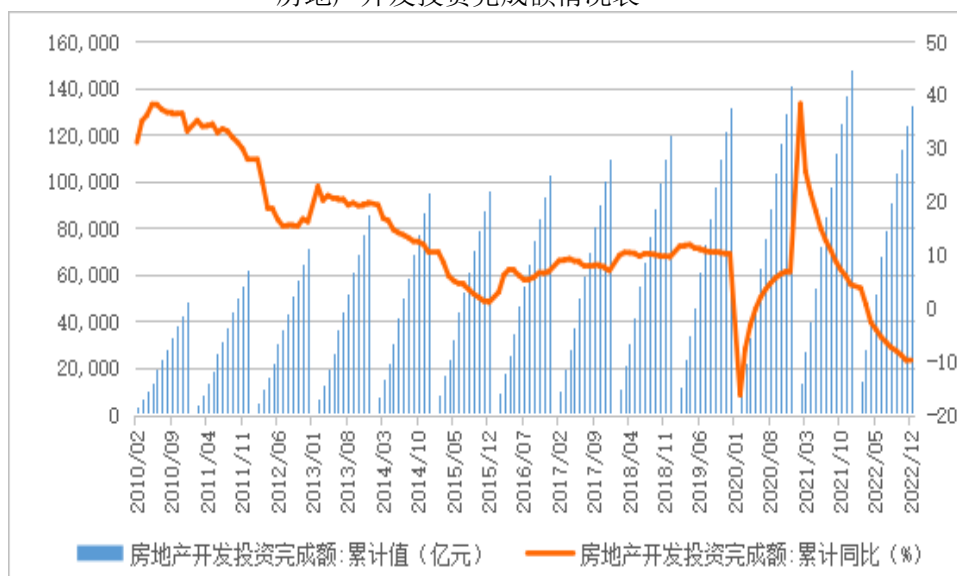
2022 年全国商品房新开工面积 12.06 亿平方米，同比下降 39.4%，相较 2021 年降幅进一步扩大。全年房地产开发企业土地购置面积为 1.0 亿平方米，同比下降 53.4%，增速降幅较 2021 年扩大 38 个百分点。

2022 年房地产市场全面收缩，土拍明显降温，热度持续处于低位。全年土地成交价款 0.92 万亿元，同比下降 48.4%。实施集中供地的 22 个城市计划供地面积 1.29 亿平方米，实际仅完成 0.75 亿平方米，完成率不到六成。全年房地产开发投资 13.29 万亿元，同比下降 10.0%，创近二十年来同比最高降幅，增速回落 14.4 个百分点，年内累计值同比增速逐月扩大。

历年新开工面积与当地购置土地面积情况表



房地产开发投资完成额情况表

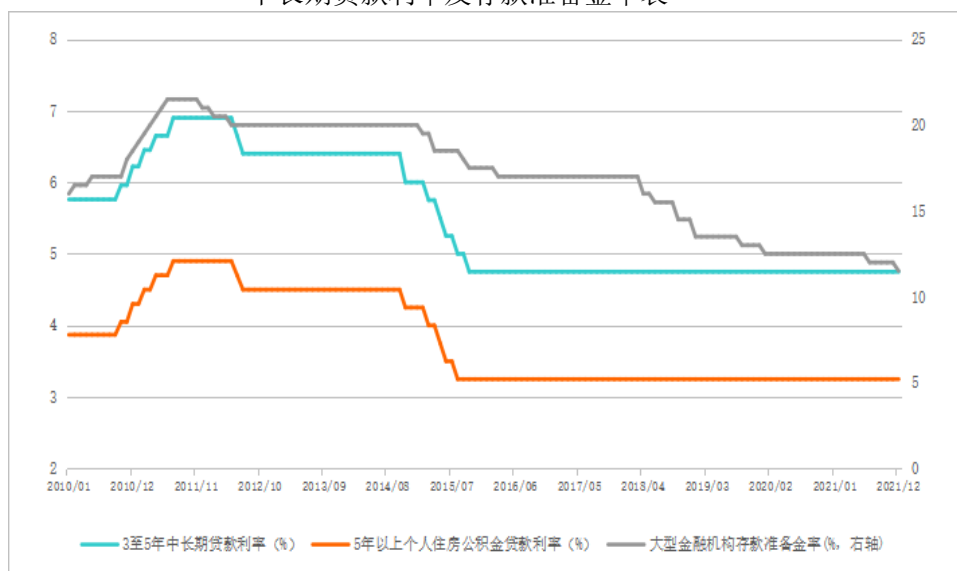


#### （四）货币政策延续宽松基调，资金监管适度松绑

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

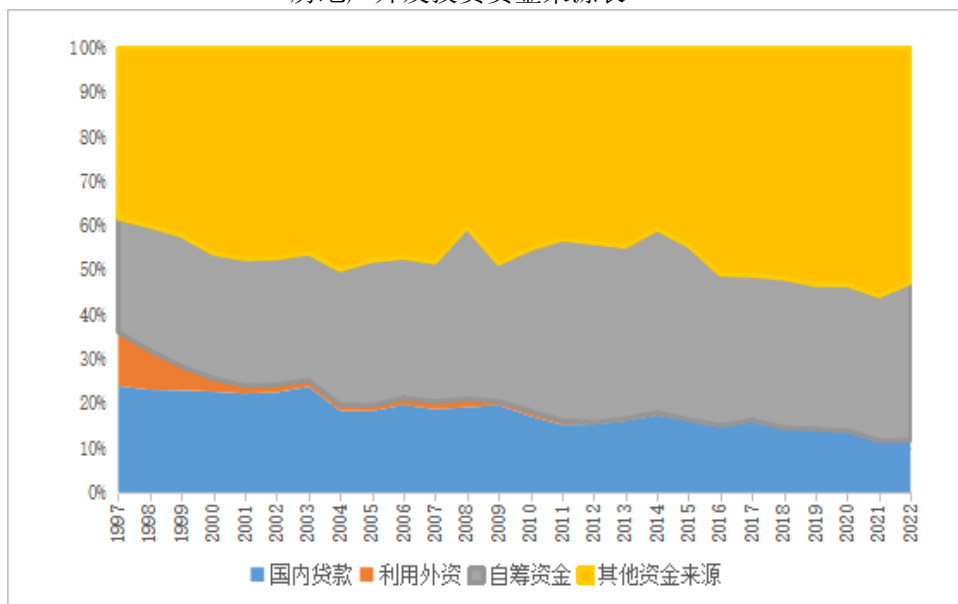
行业资金层面看，在居民信贷、企业融资以及资金监管等层面均释放宽松信号，资金环境保持相对宽松。2022 年房地产开发资金来源 14.9 万亿元，同比下降 25.9%；从资金来源构成来看，国内贷款和自筹资金占比为 11.7% 和 35.5%，占比分别提升 0.1 和 3.0 个百分点，国内贷款占比基本稳定，自筹资金占比明显提升，其他资金来源（主要为预收款和按揭款）占比下降 3.0 个百分点至 52.7%，同比金额下降 27.3，利用外资占比未变，同比金额下降 27.3%。

中长期贷款利率及存款准备金率表





房地产开发投资资金来源表



### （五）政策进入宽松周期，推动房地产业向新发展模式平稳过渡

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

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

### 三、报告期内公司从事的业务情况

公司所处房地产行业，主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主。报告期内，公司秉持“住宅+商业”双轮驱动的运作模式，以上海为中枢，长三角为核心，现已基本完成全国重点城市群及重点城市的布局。截至报告期末，公司已进入全国 140 个城市。

公司地产开发业务包括住宅地产开发业务和商业地产开发业务。其中，住宅地产开发业务的主要产品为各类商品住宅，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。报告期内，在行业运行不畅的背景下，公司住宅地产开发业务在立足于长三角地区基本点的同时，持续聚焦深耕区域和优势板块，不断优化公司产品与服务，不盲目拿地，从投资端把控风险。

伴随着中国经济的高速增长，商品和服务的极大丰富，居民收入和消费水平不断提升，消费需求的快速释放，良好的外部环境为购物中心经营和快速发展提供了“沃土”。2012 年，常州武进吾悦广场、常州吾悦国际广场的相继亮相，开启了新城商业的逐梦之路，也正式拉开新城“吾悦”发展版图的扩展，公司主营业务由住宅地产开发业务向外延展进商业地产开发业务。公司商业地产开发业务主要为商业综合体的开发及购物中心的运营管理，产品以出售为主，辅以自持运营及对外租赁。公司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，销售型物业对外出售，主要包括住宅、酒店式公寓及沿街商铺等；持有型物业自持运营或对外租赁，主要为购物中心。

作为体验式商业的代表，公司商业地产品牌“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。10年间，公司85%的吾悦广场布局于“十四五”19个国家级城市群，覆盖了全国GDP 80%的区域，服务所在城市80%的主流消费人群，实现对城市人流和消费流的汇聚，形成规模效应，并用专业的力量，让每一位关联者收获幸福。报告期内，公司商业秉持“让商业空间更有价值”的愿景，从“持有资产运营、轻资产运营、社区商业运营、商业内容孵化与投资”出发，灵活匹配商业模块，沉淀共创工作能力，为打造个性化、有特色、有价值的商业空间，精准引导产品创新方向。通过同行对标，提质增效，价值挖掘，创新突破，做到“相同品质更低成本，相同成本更高品质”。同时吾悦广场回应时代，致力于创新消费场景，满足不断升级的消费需求，更坚持“寻味城市、链接情感”，创造人文、环境、文化于一体的商业空间体验，让商业拥有灵魂，与万千消费者共情。

结合当前经济形式和国内购物中心经营现状的形势，新城商业深度运营，面向未来，回归本质，从空间运营到用户运营、从招商思维到经营思维、从客流营造到用户服务的转变，从而构建以用户为核心，满足业主、商家、用户和商管等多方价值诉求的新型价值关系。

#### 四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司在报告期内的核心竞争力相较2021年未发生重大变化。公司深耕于“住宅+商业”地产的经营模式，持续挖掘、提升核心竞争力。

##### （一）优越的经营模式

秉承“让幸福变得简单”的企业使命，公司不断夯实各项能力，与时俱进创新产品与业务。面对行业新格局，公司持续践行住宅地产与商业地产“双轮驱动”的战略模式，一方面沉下心来持续提升品质、优化服务，做到产品品质与服务品质同步提升，另一方面也不断优化商业的全周期能力，做好应对新格局的能力储备。相比于聚焦商业运营的公司，公司的开发业务在充分竞争市场中不断成长，具有较高的项目操盘与资金回笼能力，是公司区域深耕的压舱石；而相比于纯住宅开发的公司，公司在商业地产的规模化开发与运营方面具有一定优势，能够持续创造稳定的现金流助力于公司穿越周期。两个事业部之间的协同发展、相互促进，正是公司核心优势的最基本前提。

随着新生代消费者的崛起，品质消费、精神文化消费、享受消费等已然成为消费主流趋势，商业运营商通过捕捉潮流趋势，回归到每个与人相关的细节。吾悦广场“千城千面、城城不同”的风格，融入所在地的自然人文、历史传统等特色元素，将当地文化情怀融入购物中心，打造地方特色的美陈景观，使其兼具年轻时尚潮流与当地人文情怀，拉近与消费者的距离。好的空间会创造新的生活场景，构建人与人之间新的关系和链接，这也是场景营造对未来城市生活的引领所在。新城商业通过建筑空间来革新城市生活未来场景，引领城市未来生活新风向。吾悦广场深度洞察和细分核心用户的需求，采取“2+3”的工作模式。“2”即突出两个朋友圈，“邻里圈”聚焦广场周边家庭，“潮派圈”锁定城市年轻新锐，“3”即满足功能需求、社交需求，以及情感需求三个维度，强化与用户之间的深度连接，为城市及区域消费者带来潮流、潮玩、娱乐、社交等多元业态及品牌，丰富其消费选择。报告期内，公司坚持吾悦广场的产品升级和进化，持续挖掘双轮驱动模式的内涵，通过住宅地产与商业地产的联动，实现资源与品牌的共享，已在全国范围内布局194座吾悦广场，已开业及委托管理的吾悦广场达145座，商场开业数量位居我国境内外上市公司首位。公司在规模上的先发优势，成为其他公司难以轻易逾越的护城河。

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

##### （二）土地储备聚焦重点城市群发展

公司坚持深耕长三角区域，并聚焦其他核心城市群，在全国最具经济活力和人口密度最高的地区布局，形成以长三角、环渤海、粤港澳大湾区、长江中部、成渝等城市群为重点的布局体系，其中一、二线城市约占公司总土地储备的40%，长三角区域三、四线城市约占公司总土地储备的22%。全国重点城市群、重点城市全面开拓，相对优良的战略布局与丰富土地储备保障了公司的持续稳步发展。

##### （三）良好的品牌影响力

公司在国内房地产行业具有较强的品牌影响力。报告期内，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“2022中国房地产开发企业综合实力TOP10”、“2022中国房地产开发企业商

业地产综合实力 TOP10”及“2021 中国房地产上市公司综合实力 TOP10”。“新城控股”和“吾悦广场”分别在中指研究院“2022 中国商业地产公司品牌价值 TOP10”和“2022 中国商业地产项目品牌价值 TOP10”的榜单中位列第三位。此外，公司被中国城镇建设发展中心和时代周报评为“时代奥斯卡 2022 年度城市运营商”，并被中证指数有限公司和每日经济新闻列入“中证每经上市公司品牌价值 100 指数”（简称：每经品牌 100，代码：931852）。报告期内，公司持续践行可持续发展，在由华夏时报主办，华夏双碳能源研究院、中国能源研究会联合主办的 2022 年华夏双碳资本发展论坛暨“双碳中国”颁奖盛典中获评“2022 年度 ESG 发展影响力企业”。

#### （四）高效的人力资源开发与管理机制

房企的核心竞争已从最开始土地和政策资源的竞争到客户资源和杠杆资源的竞争，再到现在发展成人才资源和管理资源的竞争。在行业当下的环境中，公司重视行业优秀人才，依据“勤者授誉，功者受禄，能者授职，庸者受罚”的人才管理的理念，确保人才“有归属、有保障、有前途”，不断迭代员工激励体系，强化人才赋能培训。“引进人才、培养人才、留住人才”是公司人才队伍建设的基本策略。公司在招聘端做好人才的识别和选择，引进优质人才；建立人才流动机制，明确各层级人员任职履历要求和培养方案，鼓励人员在公司内部流动，培养业务的多面手和管理通用型人才。同时，外部人才引进与内部人才培养并重。通过引入洞悉行业发展趋势，具有前瞻性视野的优秀人才，保障了公司的良性运转，提升了公司人才密度，为公司有质量的增长保驾护航。

人才是公司最宝贵的资产，公司管理层把 30%的精力花在员工身上，关注员工的个体心态和状况，对员工的付出和成绩给予认可，对其遇到的困难和失败给予帮助和开导；加强对公司建言献策、贡献价值、带来改变创新的人才的表彰；切实落地能提升员工幸福感的有效举措，让与公司一起并肩奋斗的每位员工，真正感受到公司的关怀。

#### （五）踏实进取的经营团队

面对行业下行的环境，公司保留有学习能力、创新能力、高执行力、耐受逆境的团队，主动拥抱变化，积极转变思维、提升紧迫感，发扬实干精神，常反思、勤对标、戒骄戒躁，以身作则，以上率下，切实做到“面向未来，勇于担当，诚信踏实，相互成就”。

公司全体员工以实际行动践行“诚实做人，踏实做事”的企业精神，搭建“想干、能干、敢干”的经营团队，做到“调得动、顶得上、扛得住”。在极具挑战的行业环境中，整合利用各项资源，充分协同，不断优化升级运营效率，始终坚持以客户为中心，以客户思维理解不同的客户需求，以匠心打造优质产品和服务，保持旺盛的组织活力，助力产品品牌建设，做好“美好生活服务商”的角色。在多变的市场中，上下一心，初心如磐，以长期主义着眼未来，为共同事业同心同行。

#### （六）具有新城特色的可持续发展战略

绿色低碳已成为全球经济发展的必然趋势，我国“双碳战略”亦蓬勃推进，绿色健康的生活方式逐渐成为一种新风尚。公司秉持“让幸福变得简单”的企业使命，基于国家政策、行业发展、产品创新等维度对绿色生活方式进行探索，将“幸福”的内涵分成“营造幸福美好生态、呵护幸福绿色生活、创享幸福品质体验、奏响幸福和谐乐章”四部曲，以诚信经营和可持续发展为基础，坚持长期主义，逐步构建具有新城特色的可持续发展管理模式。公司“新蓝行动”以双碳目标为总领，践行具有新城特色的可持续发展战略，希望通过构建绿色建造的管理蓝图，绿色低碳运维蓝图及绿色可持续的发展蓝图，让绿色成为新城的底色，用行动守护天蓝、地绿、水清的幸福家园。未来持续沉淀综合能源技术能力、绿建认证获取能力、超低能耗技术能力、碳排放管理能力及绿色金融融资能力等，实现技术咨询输出，锻造未来发展的新型收益增长点。

## 五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 1,154.57 亿元，较去年同期减少 31.37%，实现归属于上市公司股东净利润 13.94 亿元，较去年同期减少 88.94%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 7.27 亿元，较去年同期减少 92.91%。

### (一) 主营业务分析

#### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	115,456,683,070	168,231,677,887	-31.37
营业成本	92,326,022,918	133,836,289,946	-31.02
销售费用	5,503,130,167	5,895,567,314	-6.66
管理费用	4,493,073,419	4,169,534,561	7.76
财务费用	3,023,302,491	1,090,416,580	177.26
研发费用	24,617,914	32,929,147	-25.24
经营活动产生的现金流量净额	14,534,774,255	21,984,850,398	-33.89
投资活动产生的现金流量净额	-720,660,222	-22,459,687,443	-96.79
筹资活动产生的现金流量净额	-38,495,411,104	-11,340,762,268	239.44

营业收入变动原因说明：本期物业交付收入较上年同期减少较多。

营业成本变动原因说明：本期结转交付面积减少导致相应的营业成本也有所减少。

财务费用变动原因说明：本年可资本化的利息支出下降，导致利息费用增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本年签约减少导致销售商品、提供劳务收到的现金减少。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本年支付关联方资金往来减少。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本年取得借款收到的现金减少。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

#### 2. 收入和成本分析

适用 不适用

报告期内，公司实现营业收入 1,154.57 亿元，其中主营业务收入中，房地产开发销售本期实现营业收入 1,048.83 亿元，较上年同比减少 33.67%，主要系公司本期符合房地产销售收入确认条件的销售面积较上期减少所致；公司物业出租及管理实现营业收入 92.24 亿元，较上年同比增加 15.75%，主要系公司开业吾悦广场数量的增加所致。

#### (1) 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发销售	104,882,656,308	88,709,261,093	15.42	-33.67	-31.85	减少 2.26 个百分点
物业出租及管理	9,224,044,665	2,527,593,255	72.60	15.75	15.92	减少 0.04 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
江苏省	31,870,131,589	26,240,258,675	17.67	-27.83	-24.50	减少 2.62 个百分点
天津市	9,534,612,439	7,798,057,272	18.21	116.97	80.22	增加 16.68 个百分点
山东省	8,713,555,678	8,047,030,925	7.65	-17.63	-4.37	减少 12.8 个百分点
安徽省	8,484,530,109	7,241,137,670	14.65	-31.99	-29.60	减少 2.91 个百分点
广东省	6,479,281,261	5,275,877,653	18.57	-36.08	-44.76	增加 12.8 个百分点

云南省	5,239,885,959	4,509,687,321	13.94	-33.61	-16.30	减少17.79个百分点
浙江省	4,612,867,388	3,800,638,987	17.61	-63.00	-63.31	增加0.7个百分点
北京市	4,075,413,068	3,427,013,289	15.91	不适用	不适用	不适用
湖北省	3,973,332,493	3,134,228,176	21.12	-67.95	-68.82	增加2.22个百分点
河北省	3,473,571,511	2,693,565,882	22.46	-31.83	-29.76	减少2.29个百分点
重庆市	2,955,230,848	2,456,065,089	16.89	33.55	12.23	增加15.78个百分点
贵州省	2,949,986,022	2,678,184,313	9.21	-41.91	-39.35	减少3.83个百分点
河南省	2,887,401,554	2,770,940,621	4.03	21.37	30.51	减少6.72个百分点
湖南省	2,154,993,149	1,918,833,358	10.96	-45.31	-46.50	增加1.98个百分点
四川省	1,760,035,250	1,664,712,341	5.42	-58.94	-57.29	减少3.65个百分点
广西壮族自治区	1,656,076,536	1,474,793,163	10.95	-77.32	-77.11	减少0.83个百分点
辽宁省	1,555,279,811	1,434,969,805	7.74	-24.86	1.98	减少24.27个百分点
宁夏回族自治区	1,149,306,572	849,590,269	26.08	不适用	不适用	不适用
其他	1,357,165,071	1,293,676,284	4.68	-87.94	-85.83	减少14.19个百分点
合计	104,882,656,308	88,709,261,093	15.42	-33.67	-31.85	减少2.26个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

“主营业务分地区情况”为公司房地产开发销售情况。

## (2) 产销量情况分析表

适用 不适用

## (3) 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

## (4) 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产开发销售	土地及建造成本	88,709,261,093	97.23	130,162,414,294	98.35	-31.85	本年销售收入减少，成本随之增长。
物业出租及管理	管理服务	2,527,593,255	2.77	2,180,472,561	1.65	15.92	本年吾悦广场数量增加导致成本增长。

## (5) 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

## (6) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

## (7) 主要销售客户及主要供应商情况

### A. 公司主要销售客户情况

适用 不适用

前五名客户销售额 64,963.40 万元，占年度销售总额 0.62%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 21,618.82 万元，占年度销售总额 0.21 %。

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

适用 不适用

## B. 公司主要供应商情况

适用 不适用

前五名供应商采购额 306,200.99 万元，占年度采购总额 9.42%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

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

适用 不适用

其他说明

单位：元

前五大供应商	采购额	占年度采购总额比例 (%)
供应商一	786,272,410.00	2.42
供应商二	648,677,826.00	2.00
供应商三	572,547,764.00	1.76
供应商四	536,924,006.00	1.65
供应商五	517,587,933.00	1.59
合计	3,062,009,939.00	9.42

## 3. 费用

适用 不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	本期比上年同期增减(%)
销售费用	5,503,130,167	5,895,567,314	-6.66
管理费用	4,493,073,419	4,169,534,561	7.76
财务费用	3,023,302,491	1,090,416,580	177.26

## 4. 研发投入

### (1) 研发投入情况表

适用 不适用

单位：元

本期费用化研发投入	24,617,914
本期资本化研发投入	
研发投入合计	24,617,914
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.02
研发投入资本化的比重 (%)	

### (2) 研发人员情况表

适用 不适用

公司研发人员的数量	120
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	0.54
研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	1

硕士研究生	14
本科	101
专科	4
高中及以下	0
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30岁以下(不含30岁)	0
30-40岁(含30岁,不含40岁)	80
40-50岁(含40岁,不含50岁)	32
50-60岁(含50岁,不含60岁)	8
60岁及以上	0

**(3) 情况说明**

□适用 √不适用

**(4) 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响**

□适用 √不适用

**5. 现金流**

√适用 □不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	本期比上年同期增减(%)	主要变动原因
经营活动产生的现金流量净额	14,534,774,255	21,984,850,398	-33.89	本年签约减少导致销售商品、提供劳务收到的现金减少
投资活动产生的现金流量净额	-720,660,222	-22,459,687,443	-96.79	本年支付关联方资金往来减少
筹资活动产生的现金流量净额	-38,495,411,104	-11,340,762,268	239.44	本年取得借款收到的现金减少

**(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明**

□适用 √不适用

**(三) 资产、负债情况分析**

√适用 □不适用

**1. 资产及负债状况**

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	31,462,531,220	6.87	55,226,190,052	10.34	-43.03	本年归还部分有息负债,导致货币资金减少
应收票据	164,467,731	0.04	26,158,283	0.00	528.74	部分业务使用了承兑汇票结算

无形资产	1,426,071,077	0.31	1,016,271,033	0.19	40.32	系公司酒店土地使用权的增加
短期借款	1,665,583,060	0.36	558,897,043	0.10	198.01	系公司期末短期有息负债的增加
预收款项	658,554,222	0.14	981,099,349	0.18	-32.88	系公司期末预收租金的减少
长期借款	27,966,049,138	6.11	42,992,325,263	8.05	-34.95	系公司期末根据长期借款的到期日重分类至一年内到期的长期借款
应付债券	11,989,981,681	2.62	18,170,347,104	3.40	-34.01	系公司期末根据应付债券的到期日重分类至一年内到期的应付债券

## 2. 境外资产情况

适用 不适用

## 3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

单位：元

货币资金	9,888,017,317
存货	75,529,999,336
长期股权投资	1,951,042,975
投资性房地产	76,008,600,000
固定资产	1,134,585,731
无形资产	314,841,193

## 4. 其他说明

适用 不适用

### (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

详情请见本节“二、报告期内公司所处行业情况”。

#### 房地产行业经营性信息分析

##### 1. 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

详见本节“一、经营情况讨论与分析”。

##### 2. 报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用

详见本节“一、经营情况讨论与分析”。



### 3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

报告期内，公司共计实现销售金额 1,160.49 亿元，销售面积 1,191.52 万平方米，实现结转收入金额 16,939,041 万元，结转面积 17,929,039 平方米，报告期末待结转面积 29,135,981 平方米（包含合联营项目），详见本节“二、报告期内主要经营情况”。

### 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

序号	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)	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租率	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值 (%)
1	江苏	39	商铺及购物中心	3,662,374	2,221,519	2,160,532	97.25%	2,999,449,416	是	8.91
2	浙江	16	商铺及购物中心	1,461,481	896,745	872,421	97.29%	1,446,126,715	是	10.78
3	安徽	13	商铺及购物中心	1,162,560	708,838	662,662	93.49%	727,648,568	是	8.38
4	陕西	7	商铺及购物中心	659,454	382,122	364,628	95.42%	507,419,212	是	8.72
5	山东	8	商铺及购物中心	875,301	507,729	452,047	89.03%	482,926,904	是	9.58
6	湖南	4	商铺及购物中心	326,034	195,109	177,483	90.97%	298,558,176	是	9.54
7	广西	5	商铺及购物中心	455,455	274,342	248,911	90.73%	242,753,385	是	6.66
8	云南	5	商铺及购物中心	481,334	288,892	281,596	97.47%	265,918,218	是	7.49
9	湖北	6	商铺及购物中心	553,409	341,790	340,530	99.63%	305,200,103	是	9.98
10	江西	4	商铺及购物中心	355,429	218,986	216,547	98.89%	221,302,378	是	7.88
11	四川	5	商铺及购物中心	429,439	271,616	248,917	91.64%	265,988,055	是	8.32
12	吉林	3	商铺及购物中心	346,083	197,289	162,813	82.53%	146,153,595	是	7.55
13	海南	1	商铺及购物中心	111,582	65,531	65,531	100.00%	153,293,592	是	12.97
14	天津	3	商铺及购物中心	288,334	171,186	164,373	96.02%	197,333,803	是	7.72
15	河北	2	商铺及购物中心	209,880	119,589	114,389	95.65%	159,046,188	是	8.59
16	上海	2	商铺及购物中心、办公楼	119,646	96,406	93,022	96.49%	137,562,349	是	5.62
17	贵州	2	商铺及购物中心	175,541	111,115	106,167	95.55%	96,995,209	是	7.91
18	青海	1	商铺及购物中心	98,141	61,121	56,749	92.85%	73,496,901	是	9.27

19	内蒙古	3	商铺及购物中心	256,077	138,905	125,314	90.22%	87,564,746	是	4.77
20	福建	1	商铺及购物中心	86,450	52,425	50,485	96.30%	53,246,816	是	8.07
21	辽宁	2	商铺及购物中心	193,798	101,098	89,343	88.37%	131,218,687	是	7.66
22	河南	2	商铺及购物中心	198,246	119,885	117,318	97.86%	86,258,745	是	9.23
23	宁夏	1	商铺及购物中心	100,225	59,475	57,982	97.49%	82,187,327	是	10.54
24	重庆	3	商铺及购物中心	314,747	181,085	168,751	93.19%	88,482,288	是	4.31
25	广东	1	商铺及购物中心	90,193	54,037	53,392	98.81%	60,948,328	是	9.83
26	山西	1	商铺及购物中心	95,728	57,942	56,468	97.46%	18,356,735	是	
27	甘肃	1	商铺及购物中心	123,752	70,334	70,334	100.00%	6,733,856	是	

注：1、上海包含上海新城控股大厦 B 座办公楼出租情况。截至 2022 年 12 月 31 日，公司持有的已开业吾悦广场为 126 个，管理输出的已开业吾悦广场为 14 个，另外 5 个已签约吾悦广场尚处于交接过渡期，收入暂不纳入我司统计范围，前述 140 座吾悦广场总建筑面积为 1,319.74 万平方米。

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、2022 年度公司商业运营总收入为 100.06 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；2021 年度公司商业运营总收入为 86.39 亿元（即含税租金收入）。

4、公司积极承担社会责任，2022 年度因租金管理费减免及经营扶持减少公司商业运营总收入为 3.13 亿元。

5、出租率为 2022 年 12 月 31 日当日商业物业出租情况。

6、“租金收入/房地产公允价值”的计算不包含管理输出的 14 座及开业未满 1 年的吾悦广场。

## 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本 (%)	利息资本化金额
712.70	6.52	27.31

注：此外，本公司应付关联方新城发展及其子公司计息款项为 57.73 亿元，利率为 8%。

## 6. 其他说明

□适用 √不适用

**(五) 投资状况分析****对外股权投资总体分析**

□适用 √不适用

**1. 重大的股权投资**

□适用 √不适用

**2. 重大的非股权投资**

□适用 √不适用

**3. 以公允价值计量的金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
股票	29,409,072	-16,594,712	-68,196,175	-	-	12,814,360	-	-
其他	228,130,449	-	-	-	-	3,298,000	-	224,832,449
合计	257,539,521	-16,594,712	-68,196,175	-	-	16,112,360	-	224,832,449

**证券投资情况**

□适用 √不适用

**私募基金投资情况**

□适用 √不适用

**衍生品投资情况**

□适用 √不适用

**4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况**

□适用 √不适用

## (六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

## (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

报告期内，占公司总资产、营业收入、营业利润 5%以上的子公司和参股公司如下：

单位：元 币种：人民币

子公司名称	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润 (包含利润分配)	净利润 (包含利润分配)
安康鸿璟房地产开发有限公司	房地产开发	安康汉滨吾悦广场	100,000,000	2,914,202,413	193,022,700	201,615,165	156,421,903	117,497,879
北京新城鸿熙房地产开发有限公司	房地产开发	北京新城熙红印	98,039,200	784,791,275	497,403,059	4,301,222,581	589,664,997	442,794,953
沧州浩铭创置房地产开发有限公司	房地产开发	沧州新城悦隼风华	10,000,000	2,548,936,093	273,297,916	1,150,686,926	222,818,727	167,445,241
沧州市新城悦盛房地产开发有限公司	房地产开发	沧州运河吾悦广场	110,000,000	4,694,903,497	591,135,377	1,332,008,815	430,085,612	367,086,236
沧州万合金郡房地产开发有限公司	房地产开发	沧州新城悦隼时代	14,285,700	488,472,190	86,387,865	831,200,332	165,426,995	124,065,212
常州鸿睿房地产开发有限公司	房地产开发	常州新城汇隼花园	694,000,000	946,549,483	714,109,054	1,486,848,148	174,208,935	130,919,665
常州鸿悦房地产开发有限公司	房地产开发	常州新城尚隼天骄花园	820,000,000	1,664,226,781	977,071,225	1,701,852,171	220,210,150	165,319,219
常州新城房产开发有限公司	房地产开发	常州新城公馆等	1,100,500,000	25,386,002,801	1,969,312,756	76,310,020	16,435,400	56,652,352
滁州新城悦博房地产开发有限公司	房地产开发	滁州南谯吾悦广场	36,000,000	2,341,872,723	502,252,739	1,763,237,270	470,087,234	352,687,159
东台市新城悦盛房地产开发有限公司	房地产开发	盐城东台吾悦广场	美元 2,957,300	3,062,414,803	643,269,396	1,955,109,806	659,043,059	506,717,751
佛山鼎域房地产有限公司	房地产开发	佛山壹鸣花园	1,111,111,100	4,325,700,058	457,906,258	1,569,224,168	203,565,185	129,379,021
贵州清镇新城亿博房地产开发有限公司	房地产开发	贵阳清镇吾悦广场	50,000,000	1,888,226,937	309,323,317	1,114,348,056	208,974,530	156,801,701
杭州新城创盛房地产开发有限公司	房地产开发	杭州新城西溪逸境	100,000,000	23,146,381,365	398,092,471	33,275,015	-9,946,984	8,131,594
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	房地产开发	合肥肥东吾悦广场	40,000,000	2,259,364,620	-635,205,323	1,593,493,197	319,519,675	240,622,328
湖州新城亿轩房地产开发有限公司	房地产开发	湖州吴兴吾悦广场	565,907,500	5,684,339,452	915,584,819	1,076,529,930	248,487,593	256,499,098
湖州新城悦安房地产开发有限公司	房地产开发	湖州南浔吾悦广场	1,000,000,000	4,148,331,166	1,403,567,286	2,004,179,153	386,508,549	289,680,627
惠州俊安实业有限公司	房地产开发	金樾江南花园	400,000,000	2,840,665,624	486,646,358	1,234,178,903	183,442,688	141,233,529
济宁新城悦盛置业有限公司	房地产开发	济宁太白湖吾悦广场	105,000,000	3,142,309,799	404,175,815	1,192,402,509	262,024,712	196,547,639
昆明新城亿博房地产开发有限公司	房地产开发	昆明安宁吾悦广场	40,000,000	3,061,996,260	224,044,051	1,428,425,408	145,812,999	111,883,039
昆山鸿骏房地产开发有限公司	房地产开发	昆山新城翡丽兰亭	1,000,000,000	1,717,272,348	1,178,486,509	2,241,393,767	246,099,411	184,620,151
青岛特成房地产开发有限公司	房地产开发	青岛新城云樾晓院	700,000,000	1,844,518,705	969,520,670	1,371,183,093	154,396,780	83,314,152
上海新城创域房地产有限公司	房地产开发	上海新城香溢璟庭二期	20,000,000	71,950,357,877	239,172,998	149,153,278	56,115,568	42,120,706
上海煜璞贸易有限公司	批发和零售业	销售建材	110,000,000	190,073,332,911	631,851,316	4,982,003,959	-33,093,964	1,709,151
泗洪悦彰房地产开发有限公司	房地产开发	宿迁泗洪吾悦广场	美元 4,800,000	4,132,695,152	382,532,643	1,833,640,453	457,336,794	194,525,336
泗阳鸿禄房地产开发有限公司	房地产开发	宿迁泗阳吾悦广场	美元 179,800,000	3,103,031,840	233,090,052	1,316,690,237	214,752,054	161,588,817
苏州鸿璞房地产开发有限公司	房地产开发	苏州嘉樾时代花园	862,750,000	2,101,807,484	1,376,254,897	1,723,582,948	185,392,607	140,707,003

天津新城亿恒房地产开发有限公司	房地产开发	天津新城悦隼首府	800,000,000	1,374,880,205	1,006,774,748	2,574,075,186	607,917,121	455,900,419
天津新城悦锦房地产开发有限公司	房地产开发	天津新城悦隼央著	1,295,150,000	2,661,977,059	1,986,470,599	3,385,085,228	492,800,508	369,594,650
新城建管（常州）企业管理有限公司	房地产开发	常州新城九熙台苑	222,222,200	1,302,886,858	371,740,663	2,648,783,198	204,022,734	157,107,474
新城控股集团企业管理有限公司	房地产开发	企业管理咨询	202,000,000	100,252,515,951	2,286,828,911	9,932,961	2,026,241,794	2,050,254,455
新城商业管理集团有限公司	商务服务业	商业综合体管理服务	50,000,000	23,150,586,760	-8,359,113	277,849,093	-38,751,542	-25,741,011
新城万博置业有限公司	房地产开发	投资管理	808,000,000	26,844,376,232	1,940,578,411	1,125,118	1,056,949,385	1,057,678,487
新泰新城鸿盛房地产开发有限公司	房地产开发	泰安新泰吾悦广场	250,000,000	2,452,533,700	366,137,325	1,372,218,170	268,126,150	202,081,484
兴化新城亿恒房地产开发有限公司	房地产开发	泰州兴化项目	20,000,000	3,140,184,947	628,804,214	1,602,727,454	330,962,878	247,875,949
徐州新城亿恒房地产开发有限公司	房地产开发	徐州新城玖珑湖	1,338,890,000	2,557,248,287	1,876,117,714	2,162,509,691	329,301,614	224,057,249
盐城新城亿鸿房地产开发有限公司	房地产开发	盐城射阳吾悦广场	30,000,000	1,125,552,777	384,708,389	939,455,571	85,892,119	50,249,456
银川新城吾悦房地产开发有限公司	房地产开发	银川兴庆吾悦广场	40,000,000	2,560,067,735	26,799,806	1,209,939,854	-15,673,754	-10,992,142

## (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

从总量上看，我国目前已基本完成“住有所居”的目标，新阶段的主要矛盾是“人民日益增长的美好生活需要和不平衡、不充分的发展之间的矛盾”。相对应，房地产行业进入新发展阶段，在结构层面正发生需求空间、住房类型和供给主体三大变化，即民众住房需求空间上向核心城市聚集，住房类型从刚需到改善、从纯商品房到租购并举变迁，而供给主体从财务激进型到财务稳健型房企、从开发商为主演化成多主体供给。

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

### (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

#### 1、稳中求进

坚持稳中求进的总基调，确保公司现金流合理充裕，精细化管理，优化现有土地储备，控制负债规模，提升利润率，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成为公司带来扩张红利。公司将在全国最具经济活力和人口密度最高的各个地区不断提高市场占有率和产品品质。以客户为导向，深入开展“一城一策”研究，全面提升盈利力、运营力、产品力、服务力、品牌力。此外，充分利用公司的高效运营与品牌优势，挖掘并维护好当地资源，通过地域深耕与当地开发企业、土地所有者密切合作进行创新投资，用最少的资金成本实现最大的资本回报率并兼顾合作方利益，建立长期合作信任基础的同时，实现量质均好。

#### 3、运营优先

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

#### 4、科技赋能

坚持科技赋能的总保障，加强大数据、人工智能、虚拟现实等科技应用，提高全公司数据治理能力，为组织创新和效率提升不断赋能。通过科技应用，提高运营效率，构建全渠道经营模式，以面向未来的“芯智造”等先进工艺工法提升产品品质，以智慧工地等信息化手段提高现场管理质量，以线上线下融合的幸福商业打造行业标杆的智慧商场。公司研发的智能化新云控制系统通过建立集中控制平台，将消

防系统、客流统计、停车管理、能耗计量等 13 项智能设备系统的控制管理集成在一个管理界面上，根据系统运行参数诊断系统运行状况，优化、改进设备及系统的运行策略，实现智慧健康运行。

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

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

## 5、风险管控

为应对不确定的市场风险，公司具有高度敬畏底线的风险意识，重视风险管控体系的建设与完善，让风险意识贯穿企业经营的各职能和全过程，及时修订、完善相应规章制度，防范并化解重大风险；寻找风险控制盲区，明确风险应对措施，并辅以健全合理的监督评价机制，使公司整体运作和制度的执行得到及时的反馈，形成长效风险管控机制，锻造企业安全屏障。作为一家被危机感驱动，具备极强风险管理能力的企业，公司在 2023 年里将进一步向前端延伸风险管控，积极尝试管理闭环。基于信息化改造、管理漏洞封堵等手段，使得制度更完善、业务流程更规范、风险防控更前置。

当前和今后一段时期，我国房地产行业都将处于深刻变革期，面临全新的机遇和挑战。新需求层出不穷，新产品快速迭代，新业态悄然崛起，新科技日新月异。公司将在巩固基本盘面的同时，拓展新的赛道，健全管理体系，整合资源优势，做好美好生活服务商角色的同时，使公司成为基业长青的百年企业。

### (三) 经营计划

适用  不适用

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

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

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

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

价值”。面对 2023 年，公司商业开启深度运营新的步伐，深层转变商业管理团队基因，打造自我进化的高效组织，打造让员工最有幸福感的企业，打造最懂用户的实体商业。

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

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

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



2023 年公司计划开工项目一览表

项目名称	地理位置	权益比例	占地面积 (平方米)	预计开工总建 筑面积 (平方米)	开工时间	竣工交付 时间
苏州 MOC 芯城汇项目九部-11 号地块	苏州市	95.87%	6,194	29,243	2023 年 3 月	2024 年 9 月
镇江扬中项目-待开发分期	镇江市	99.53%	69,909	167,235	2023 年 10 月	2025 年 3 月
宿迁泗阳项目-3 期	宿迁市	99.01%	7,108	25,438	2023 年 4 月	2024 年 10 月
宿迁泗阳项目-4-2 期	宿迁市	99.01%	42,980	87,995	2023 年 3 月	2024 年 9 月
徐州新沂项目-七期	徐州市	100.00%	96,136	110,972	2023 年 7 月	2025 年 5 月
徐州新沂项目-六期	徐州市	100.00%	8,847	29,269	2023 年 3 月	2024 年 12 月
阜阳颍上项目-四期(地块二南侧部分)	阜阳市	96.81%	33,778	36,699	2023 年 12 月	2025 年 6 月
徐州丰县项目-城南地块一期	徐州市	99.01%	9,711	32,940	2023 年 5 月	2024 年 11 月
徐州丰县项目-城东地块一期	徐州市	99.01%	18,697	20,391	2023 年 2 月	2024 年 9 月
徐州丰县项目-城东地块三期	徐州市	99.01%	14,559	21,743	2023 年 2 月	2024 年 9 月
徐州丰县项目-城南地块二期	徐州市	99.01%	45,967	55,137	2023 年 2 月	2025 年 1 月
徐州丰县项目-城南地块三期	徐州市	99.01%	47,697	102,193	2023 年 4 月	2025 年 3 月
徐州贾汪项目-七期(3B 一标)	徐州市	80.20%	37,461	88,055	2023 年 1 月	2024 年 11 月
漳州龙文项目-住宅一期	漳州市	99.01%	75,401	76,959	2023 年 6 月	2025 年 5 月
潍坊诸城市新城荣樾大都会-1.2 期	潍坊市	96.14%	8,074	24,410	2023 年 4 月	2024 年 12 月
德州齐河县新城玺樾-四期	德州市	99.01%	32,471	73,580	2023 年 8 月	2025 年 9 月
德州齐河县新城玺樾-五期	德州市	99.01%	137,607	434,555	2023 年 8 月	2025 年 9 月
济南历城区翡丽公馆-3 期	济南市	24.75%	12,516	78,115	2023 年 3 月	2024 年 12 月
烟台高新项目-1.1 期	烟台市	49.50%	35,656	51,506	2023 年 1 月	2024 年 5 月
烟台高新项目-二期	烟台市	49.50%	48,665	95,357	2023 年 1 月	2025 年 1 月
烟台芝罘项目-二期	烟台市	99.01%	48,087	210,027	2023 年 3 月	2025 年 3 月
日照东港项目-待开发分期	日照市	99.01%	111,730	300,551	2023 年 5 月	2025 年 2 月
东营东营项目-一期(南地块)	东营市	99.01%	3,253	6,922	2023 年 11 月	2025 年 5 月
东营东营项目-三期(北地块)	东营市	99.01%	14,151	30,117	2023 年 3 月	2024 年 10 月
淄博周村项目-三期(西地块)	淄博市	99.22%	34,016	102,605	2023 年 3 月	2024 年 11 月
淄博周村项目-四期(西地块)	淄博市	99.22%	60,217	195,995	2023 年 7 月	2025 年 8 月
泰安岱岳区新城五岳风华-三期(7 号地块)	泰安市	39.30%	21,876	58,518	2023 年 3 月	2025 年 4 月
泰安新泰项目-商业整期	泰安市	99.52%	9,544	26,875	2023 年 12 月	2025 年 9 月

泰安新泰项目-五期 (D 地块)	泰安市	99.52%	41,973	63,773	2023 年 4 月	2024 年 10 月
常州新北区新城绿都万和城-飞龙吾悦 (09 南地块)	常州市	46.92%	39,147	82,302	2023 年 12 月	2025 年 11 月
常州新北光星地块项目-二期	常州市	16.43%	42,360	128,549	2023 年 5 月	2025 年 6 月
泰州泰兴市新城丹霞花园-二期	泰州市	99.49%	70,891	218,697	2023 年 1 月	2024 年 11 月
连云港高新区新城明悦天骄-一期	连云港市	37.71%	40,942	57,823	2023 年 12 月	2025 年 8 月
盐城亭湖区新城琅樾府-二期	盐城市	94.32%	20,000	45,760	2023 年 3 月	2024 年 10 月
盐城经开区新城云图花园-二期	盐城市	33.51%	6,183	20,309	2023 年 6 月	2024 年 10 月
淮安清江浦区新城清河印-一期	淮安市	97.60%	5,941	18,688	2023 年 2 月	2024 年 9 月
淮安清江浦区海尚风华- (2-1#地块) 一期	淮安市	62.92%	7,366	23,902	2023 年 1 月	2024 年 5 月
淮安清江浦区海尚风华- (2-1#地块) 二期	淮安市	62.92%	11,579	37,575	2023 年 12 月	2025 年 5 月
湘潭九华区新城璟隽-三期	湘潭市	99.01%	5,169	17,512	2023 年 3 月	2024 年 12 月
长沙岳麓区新城观山印-四期	长沙市	30.26%	23,824	29,934	2023 年 2 月	2024 年 10 月
黄石大冶项目-二期 (住宅地块三)	黄石市	98.63%	33,094	42,899	2023 年 2 月	2024 年 11 月
鄂州鄂城项目-待开发分期 1	鄂州市	98.63%	92,192	167,061	2023 年 2 月	2025 年 1 月
武汉汉南区新城天悦观澜-二期	武汉市	99.34%	6,651	23,814	2023 年 2 月	2024 年 8 月
武汉蔡甸项目 (BFGH 地块)-整期	武汉市	49.51%	46,395	117,042	2023 年 4 月	2024 年 12 月
永州零陵项目-三期	永州市	98.63%	16,545	92,157	2023 年 6 月	2025 年 7 月
永州零陵项目-四期	永州市	98.63%	16,545	84,786	2023 年 10 月	2025 年 7 月
永州零陵项目-六期	永州市	98.63%	39,924	127,123	2023 年 9 月	2025 年 11 月
永州零陵项目-二期二批次	永州市	98.63%	12,652	50,808	2023 年 1 月	2024 年 11 月
娄底娄星项目-三期 (住宅地块-北侧)	娄底市	98.63%	65,012	112,002	2023 年 3 月	2024 年 9 月
常德鼎城项目 (456 地块)-三期 (6 号地块)	常德市	99.01%	67,074	229,724	2023 年 5 月	2025 年 9 月
孝感高新技术开发区新城玺樾-四期	孝感市	48.57%	22,256	64,395	2023 年 1 月	2024 年 9 月
武汉东西湖区新城桃李郡-三期一批次 (4、6-7、9-11#)	武汉市	76.55%	8,360	33,849	2023 年 1 月	2024 年 8 月
仙桃南城项目-南地块住宅一期	省直辖	98.63%	8,425	28,153	2023 年 10 月	2025 年 3 月
仙桃南城项目-北地块住宅四期	省直辖	98.63%	56,772	156,637	2023 年 4 月	2024 年 12 月
仙桃南城项目-北地块住宅五期	省直辖	98.63%	4,304	14,382	2023 年 11 月	2025 年 11 月
郑州荥阳市新城尚郡-A01A02 地块二期	郑州市	50.50%	3,824	14,632	2023 年 3 月	2024 年 9 月
石家庄正定县新城正弘府-三期	石家庄市	66.20%	23,848	24,129	2023 年 7 月	2025 年 8 月
唐山爱民里项目二期-一期	唐山市	50.49%	1,001	3,660	2023 年 3 月	2024 年 7 月
天津武清区新城悦隽年华二期-二期 (028 地块)	天津市	95.87%	7,727	17,827	2023 年 3 月	2024 年 11 月
天津北辰区新城云樾玫瑰-一期	天津市	59.41%	842	2,000	2023 年 2 月	2024 年 11 月

漯河源汇区熙河云著-二期	漯河市	23.81%	45,422	135,540	2023年3月	2024年12月
许昌建安区金玉堂-二期	许昌市	32.38%	68,202	97,789	2023年3月	2024年11月
商丘睢阳项目-101地块三期	商丘市	99.01%	6,174	19,879	2023年5月	2025年10月
安阳文峰项目-五期(B地块)	安阳市	99.01%	34,543	133,252	2023年4月	2025年4月
云浮云城项目-二期	云浮市	98.63%	27,118	139,228	2023年6月	2025年3月
汕尾海丰县新城和樾-三期	汕尾市	99.09%	71,803	426,161	2023年9月	2025年9月
汕尾海丰县新城和樾-二期二标	汕尾市	99.09%	26,261	171,332	2023年3月	2025年5月
钟落潭镇福龙路东侧地块项目-一期	广州市	46.67%	42,632	90,466	2023年8月	2025年3月
昆明晋宁区蓝光新城碧桂园古滇水云城-四期	昆明市	21.59%	67,208	127,782	2023年3月	2025年5月
昆明晋宁项目-四期(1号地块)	昆明市	99.53%	85,546	105,176	2023年8月	2024年12月
昆明晋宁项目-商业整期(住宅)	昆明市	99.53%	14,169	62,064	2023年1月	2024年5月
昆明晋宁项目-三期(3号地块二批次)	昆明市	99.53%	15,850	69,427	2023年1月	2024年9月
乐山峨眉山新城金樾云玺-一期	乐山市	98.53%	36,099	109,595	2023年1月	2024年11月
宜宾翠屏项目-一期	宜宾市	99.01%	59,312	85,303	2023年10月	2025年8月
内江市中项目-三期	内江市	99.53%	21,821	73,552	2023年2月	2024年8月
贵阳云岩项目-二期	贵阳市	59.41%	13,376	101,762	2023年1月	2025年2月
贵阳经开项目-三期(A地块住宅标段)	贵阳市	99.01%	81,720	133,425	2023年10月	2025年5月
六盘水新城凤凰台-四期	六盘水市	99.34%	55,566	60,504	2023年1月	2024年6月
重庆万州区雍江上境-二期	重庆市	17.81%	62,564	160,037	2023年1月	2024年9月
重庆江津项目-四期(南地块)	重庆市	99.01%	9,731	29,168	2023年1月	2024年8月
广安广安项目-二期B(A-08-1地块)	广安市	98.63%	1,845	5,526	2023年4月	2024年11月
安康汉滨项目-待开发分期	安康市	99.34%	23,738	71,276	2023年6月	2024年12月
乌鲁木齐会展项目-一期	乌鲁木齐市	48.67%	11,669	30,674	2023年9月	2025年3月
乌鲁木齐会展项目-四期	乌鲁木齐市	48.67%	19,149	46,546	2023年3月	2024年8月
乌鲁木齐会展项目-五期	乌鲁木齐市	48.67%	8,009	21,052	2023年6月	2024年12月
乌鲁木齐米东项目-二期(一标段)	乌鲁木齐市	99.34%	9,067	24,315	2023年6月	2024年10月
乌鲁木齐高新项目-商业二期(商街)	乌鲁木齐市	48.51%	7,008	13,298	2023年4月	2024年10月
乌鲁木齐高新项目-住宅整期(招商蛇口)	乌鲁木齐市	48.51%	43,174	81,918	2023年4月	2024年10月
太原大井峪项目-一期	太原市	99.01%	214	1,211	2023年1月	2024年7月
运城盐湖项目-四期(2#地块二批次)	运城市	99.19%	19,527	74,737	2023年2月	2024年8月
合计			2,929,643	7,427,295		

2023 年公司计划竣工项目一览表

项目名称	地理位置	权益比例	占地面积 (平方米)	预计竣工总 建筑面积 (平方米)	开工时间	竣工交付时间
苏州相城区新城湖畔春晓一期	苏州市	33.0%	52,279	76,410	2020年7月	2023年2月
苏州相城区建发新城凤起和鸣雅苑二期	苏州市	20.4%	30,609	91,138	2021年5月	2023年9月
苏州吴江区新城邻水湾景苑六期	苏州市	99.9%	33,400	65,406	2021年5月	2023年11月
苏州太仓市云萃景园项目一期	苏州市	79.9%	44,157	111,315	2021年3月	2023年4月
苏州张家港市新城云悦时光花园一期	苏州市	59.8%	20,785	58,517	2021年5月	2023年3月
苏州张家港市新城江悦风华花园一期	苏州市	39.2%	29,607	74,592	2021年5月	2023年7月
苏州相城区新城雅樾澜庭整期	苏州市	48.7%	49,913	119,446	2021年8月	2023年10月
苏州 MOC 芯城汇项目六部-12 号地块	苏州市	95.9%	15,255	95,021	2020年7月	2023年8月
苏州 MOC 芯城汇项目八部-7 号地块	苏州市	95.9%	10,402	52,976	2020年3月	2023年9月
苏州 MOC 芯城汇项目八部-8 号地块	苏州市	95.9%	9,997	53,174	2020年10月	2023年9月
苏州 MOC 芯城汇项目九部-9 号地块	苏州市	95.9%	9,094	34,179	2020年11月	2023年11月
苏州 MOC 芯城汇项目十部-13 号地块	苏州市	95.9%	7,502	47,697	2020年9月	2023年4月
南通如皋市新城光启花苑一期	南通市	32.8%	35,869	114,299	2020年8月	2023年3月
南通如皋市新城光启花苑二期	南通市	32.8%	40,613	101,573	2021年1月	2023年5月
南通如皋市新城云境雅苑一期	南通市	28.7%	60,885	156,959	2020年9月	2023年2月
南通启东市新城云图雅苑一期	南通市	50.5%	105,510	203,470	2021年4月	2023年9月
南通如皋市宸星雅苑一期	南通市	30.3%	31,017	85,856	2021年4月	2023年8月
南通崇川区新城北纬 31 度一期	南通市	40.0%	65,064	172,268	2021年2月	2023年5月
南通市如东县新城招商雍华府一期	南通市	29.8%	56,925	141,835	2021年4月	2023年5月
南通海门区新城大业风华花苑整期	南通市	50.4%	61,933	68,452	2021年9月	2023年10月
嘉兴嘉善县新城翡翠风华城一期	嘉兴市	48.4%	52,385	165,783	2020年6月	2023年2月
嘉兴平湖市悦宸庭一期	嘉兴市	16.6%	18,000	54,548	2021年4月	2023年11月
湖州南浔项目二期	湖州市	59.6%	59,036	202,449	2020年10月	2023年4月
湖州吴兴项目三期	湖州市	80.2%	16,318	67,885	2019年6月	2023年6月
上海松江区佘山望一期	上海市	29.8%	32,847	56,173	2021年9月	2023年7月
镇江扬中新城九里香畔二期	镇江市	76.7%	16,598	55,943	2020年3月	2023年7月
扬州高邮项目二期 (A3 地块)	扬州市	80.2%	26,008	81,580	2021年4月	2023年5月
镇江扬中项目四期 (地块三)	镇江市	99.5%	21,346	110,561	2021年3月	2023年3月

宿迁泗阳项目-2 期	宿迁市	99.0%	48,182	162,424	2021 年 5 月	2023 年 4 月
徐州新沂项目-四期	徐州市	100.0%	3,549	17,857	2020 年 10 月	2023 年 3 月
徐州新沂项目-五-1 期	徐州市	100.0%	50,395	76,633	2020 年 9 月	2023 年 8 月
宿迁泗洪项目-住宅一期（南地块）	宿迁市	99.0%	71,199	155,101	2020 年 12 月	2023 年 12 月
宿迁经开区新城十里金樾-二期	宿迁市	66.0%	51,085	184,529	2020 年 8 月	2023 年 4 月
南京江宁区新城云漾滨江-一期	南京市	95.9%	50,435	137,660	2020 年 10 月	2023 年 8 月
南京江宁区新城铭著风华-一期	南京市	24.0%	44,036	111,423	2021 年 8 月	2023 年 11 月
南京江北新区新城星悦天地广场 G01 项目-一期	南京市	48.0%	7,025	13,777	2018 年 8 月	2023 年 5 月
南京江北新区新城水岸云际-一期	南京市	39.1%	27,022	53,140	2021 年 3 月	2023 年 5 月
南京秦淮区新城翡丽铂湾-一期	南京市	19.0%	27,022	74,605	2021 年 7 月	2023 年 11 月
芜湖中房新城棠樾湾-一期	芜湖市	49.0%	30,520	61,283	2021 年 6 月	2023 年 11 月
蚌埠龙子湖区新城怡康时光印象-一期	蚌埠市	48.2%	49,547	96,218	2020 年 10 月	2023 年 6 月
阜阳颍州区新城云昱东方-一期	阜阳市	99.4%	8,563	25,948	2020 年 4 月	2023 年 2 月
阜阳颍州区新城云昱东方-二期	阜阳市	99.4%	25,742	60,925	2020 年 11 月	2023 年 3 月
滁州天长项目-三期（3#地块）	滁州市	100.0%	57,400	144,179	2020 年 12 月	2023 年 4 月
铜陵铜官项目-二期（10 号地块）	铜陵市	99.0%	81,478	194,586	2020 年 7 月	2023 年 3 月
阜阳颍上项目-商业整期	阜阳市	96.8%	5,937	16,338	2021 年 2 月	2023 年 2 月
阜阳颍上项目-一期（地块三）	阜阳市	96.8%	40,773	97,221	2021 年 3 月	2023 年 4 月
徐州丰县项目-商业整期	徐州市	99.0%	5,322	18,053	2020 年 12 月	2023 年 3 月
徐州丰县项目-城东地块一期	徐州市	99.0%	18,697	71,120	2020 年 12 月	2023 年 5 月
徐州贾汪项目-五期（2B 二标）	徐州市	80.2%	41,807	83,725	2021 年 5 月	2023 年 5 月
徐州云龙区新城璞樾御珑湖（A）-一期	徐州市	66.0%	81,570	132,635	2021 年 3 月	2023 年 11 月
徐州邳州市新城邳州碧桂园-二期	徐州市	47.0%	19,308	60,272	2020 年 9 月	2023 年 10 月
徐州邳州市新城邳州碧桂园-三期	徐州市	47.0%	15,527	48,469	2019 年 2 月	2023 年 4 月
徐州邳州市新城邳州熙悦府（75 号地块）-一期	徐州市	24.0%	7,401	23,896	2018 年 3 月	2023 年 6 月
南昌进贤项目-二期	南昌市	99.8%	43,712	162,567	2021 年 8 月	2023 年 3 月
南昌县新城高速昱江来-一期	南昌市	59.4%	23,620	80,794	2020 年 12 月	2023 年 5 月
南昌高新区新城湖城大境-一期	南昌市	33.0%	40,016	136,259	2021 年 4 月	2023 年 9 月
上饶广信区新城桃李郡-二期	上饶市	32.7%	24,699	55,744	2021 年 6 月	2023 年 9 月
台州温岭市新城云樾东方-一期	台州市	55.1%	72,817	197,667	2020 年 8 月	2023 年 7 月
台州椒江区新城云樾风华-整期	台州市	64.3%	41,844	129,030	2020 年 8 月	2023 年 3 月
台州玉环市金麟府-一期	台州市	39.0%	75,476	179,513	2021 年 5 月	2023 年 8 月

台州温岭市云樾珑湾苑-一期	台州市	48.8%	18,208	32,738	2021年6月	2023年11月
温州洞头区新城瓯江湾-二期	温州市	91.8%	57,002	193,614	2021年3月	2023年6月
福州平潭项目-南一期(商业)	福州市	64.4%	4,580	17,443	2020年5月	2023年5月
福州平潭项目-北一期(住宅)	福州市	64.4%	34,939	97,094	2021年1月	2023年5月
福州晋安区新城卓越榕域风华-一期	福州市	67.3%	32,669	95,016	2021年7月	2023年8月
漳州龙文项目-商业整期	漳州市	99.0%	2,924	11,973	2021年8月	2023年6月
绍兴越城区新城玖尚府-一期	绍兴市	32.2%	39,207	132,501	2021年4月	2023年7月
金华兰溪市新城香悦兰城-二期	金华市	60.0%	30,706	88,592	2021年4月	2023年5月
青岛城阳区保利羊毛滩5号地块-一期	青岛市	30.0%	98,461	188,738	2019年8月	2023年3月
青岛城阳区保利红岛湾-一期	青岛市	30.0%	4,276	10,014	2018年11月	2023年11月
青岛平度市新城悦隼大都会-一期	青岛市	79.9%	2,449	6,739	2017年10月	2023年12月
青岛平度市新城悦隼大都会二期-一期	青岛市	79.9%	36,465	129,230	2021年1月	2023年8月
德州齐河县新城玺樾-三期(珑樾二期)	德州市	99.0%	40,270	55,818	2020年7月	2023年3月
济南槐荫区新城时光印象-一期	济南市	99.2%	12,449	42,610	2020年8月	2023年4月
聊城度假区湖语上院-一期	聊城市	29.7%	44,758	122,801	2021年3月	2023年8月
威海荣成市新城悦隼公馆-二期	威海市	69.9%	11,040	30,982	2019年5月	2023年6月
烟台芝罘项目-商业整期	烟台市	99.0%	4,312	17,282	2021年4月	2023年7月
日照东港项目-商业整期	日照市	99.0%	11,859	35,661	2021年2月	2023年3月
日照东港项目-一期	日照市	99.0%	34,137	114,879	2021年1月	2023年5月
日照东港项目-二期	日照市	99.0%	11,482	27,836	2021年6月	2023年5月
日照莒县新城金樾府-三期	日照市	67.0%	35,152	83,323	2020年11月	2023年5月
东营东营项目-一期(南地块)	东营市	99.0%	67,180	122,229	2021年4月	2023年11月
东营东营项目-商业整期(南地块)	东营市	99.0%	9,476	20,168	2021年4月	2023年11月
淄博周村项目-商业整期	淄博市	99.2%	5,600	17,187	2021年5月	2023年5月
淄博周村项目-二期(东地块)	淄博市	99.2%	16,450	42,672	2020年9月	2023年5月
滨州滨城项目-商业整期	滨州市	99.2%	4,593	16,472	2020年7月	2023年3月
泰安岱岳区新城五岳风华-一期	泰安市	39.3%	10,909	29,181	2019年7月	2023年8月
泰安岱岳区新城五岳风华-二期	泰安市	39.3%	65,658	175,632	2020年12月	2023年8月
泰安岱岳区新城五岳熙湖-一期	泰安市	49.5%	29,210	53,137	2021年4月	2023年7月
泰安新泰项目-二期(B地块)	泰安市	99.5%	12,751	35,905	2020年11月	2023年11月
泰安新泰项目-三期(B地块)	泰安市	99.5%	55,637	123,028	2020年8月	2023年11月
泰安肥城项目-商业整期	泰安市	99.0%	18,598	45,609	2020年8月	2023年6月

泰安肥城项目-二期（三号地块）	泰安市	99.0%	57,947	118,598	2020年6月	2023年2月
常州武进区新城沁湖春秋花园-一期	常州市	28.7%	42,605	81,324	2021年7月	2023年6月
常州武进区新城路劲西岸云栖花园-一期	常州市	28.2%	49,724	107,606	2021年11月	2023年8月
无锡锡山区新城文晖铭苑-一期	无锡市	95.8%	75,699	186,045	2020年9月	2023年4月
常州天宁区新城荣盛云翌花园-一期	常州市	47.4%	46,057	129,725	2020年8月	2023年7月
常州新北区新城华宇云镜花苑-一期	常州市	47.9%	74,134	196,618	2020年10月	2023年8月
常州金坛区新城萃隼花园-一期	常州市	57.5%	50,900	141,603	2021年2月	2023年3月
常州市金坛区新城熙隼花园-一期	常州市	57.5%	61,440	115,316	2021年7月	2023年9月
泰州兴化项目-四期（东北地块）	泰州市	99.0%	20,641	63,707	2021年3月	2023年5月
泰州兴化项目-五期（东北地块）	泰州市	99.0%	5,892	27,173	2021年3月	2023年8月
连云港东海县新城东海府-二期	连云港市	47.2%	30,441	83,090	2020年8月	2023年6月
连云港海州区新城云悦星宸-一期	连云港市	34.0%	41,478	119,365	2021年1月	2023年3月
连云港高新区新城明悦天骄-一期	连云港市	37.7%	40,942	113,068	2021年4月	2023年8月
盐城高新区新城金樾府-二期	盐城市	40.0%	30,324	100,107	2021年1月	2023年7月
淮安淮阴区天瑞府-一期	淮安市	25.3%	24,060	87,463	2020年9月	2023年5月
淮安涟水县新城和樾府-一期	淮安市	53.8%	66,851	76,719	2021年6月	2023年9月
淮安涟水项目-三期（A2+B 地块）	淮安市	80.2%	17,075	48,221	2020年7月	2023年6月
淮安涟水项目-四期（A2+B 地块）	淮安市	80.2%	48,847	137,944	2021年5月	2023年8月
涟水滨河项目-住宅一期	淮安市	54.3%	46,425	95,685	2021年10月	2023年10月
长沙县新城朗隼-一期	长沙市	30.3%	66,453	249,047	2020年8月	2023年3月
长沙县新城汇隼风华-一期	长沙市	98.9%	44,127	97,086	2020年11月	2023年6月
湘潭九华区新城璟隼-三期	湘潭市	99.0%	48,354	111,244	2019年5月	2023年5月
湘潭九华区新城璟隼-二期	湘潭市	99.0%	33,417	46,775	2019年9月	2023年6月
株洲荷塘区新城樾府-四期	株洲市	49.5%	35,225	114,978	2020年4月	2023年6月
长沙长沙县新城明显东方-一期	长沙市	79.1%	48,215	159,901	2020年10月	2023年5月
黄石大冶项目-一期一批次（住宅地块二）	黄石市	98.6%	30,824	110,021	2021年6月	2023年10月
鄂州鄂城项目-一期	鄂州市	98.6%	31,409	141,714	2020年11月	2023年5月
鄂州鄂城项目-二期一批次	鄂州市	98.6%	38,396	76,424	2021年1月	2023年8月
武汉汉南区新城天悦观澜-一期一批次	武汉市	99.3%	30,313	71,162	2020年11月	2023年3月
常德鼎城项目（CBD 地块）-商业一期	常德市	99.0%	7,078	26,575	2021年1月	2023年8月
常德鼎城项目（CBD 地块）-一期（吾悦华府）	常德市	99.0%	22,156	95,815	2021年1月	2023年7月
常德鼎城项目（CBD 地块）-二期（吾悦华府）	常德市	99.0%	16,401	69,172	2020年12月	2023年7月

永州零陵项目-一期	永州市	98.6%	36,248	112,379	2021年3月	2023年6月
娄底娄星项目-二期（住宅地块-南侧）一批次	娄底市	98.6%	35,018	96,983	2021年8月	2023年11月
常德鼎城项目-一期一批次（4号地块）	常德市	99.0%	58,058	165,767	2021年2月	2023年8月
常德鼎城项目-一期二批次（4号地块）	常德市	99.0%	3,800	27,226	2021年10月	2023年3月
宜昌西陵项目-商业一期	宜昌市	99.0%	8,619	30,338	2020年10月	2023年5月
宜昌西陵项目-商业二期	宜昌市	99.0%	3,198	11,258	2020年10月	2023年5月
宜昌西陵项目-住宅二期	宜昌市	99.0%	8,077	28,431	2021年5月	2023年10月
孝感高新技术开发区新城玺樾-三期	孝感市	48.6%	20,546	105,665	2020年5月	2023年3月
孝感高新技术开发区新城玺樾-四期	孝感市	48.6%	22,256	96,865	2020年3月	2023年9月
武汉东西湖区新城桃李郡-二期一批次（1#-5#）	武汉市	76.6%	34,033	83,148	2021年6月	2023年8月
仙桃南城项目-大商业整期	省直辖	98.6%	4,704	15,717	2021年8月	2023年11月
仙桃南城项目-南地块住宅一期	省直辖	98.6%	47,934	164,609	2021年8月	2023年10月
郑州荥阳市新城海棠晓月-一期	郑州市	76.2%	8,118	21,374	2021年3月	2023年9月
郑州管城区新城时光印象4号地（洋房）-一期	郑州市	90.4%	39,769	80,893	2021年8月	2023年7月
郑州新郑市新城悦隼公馆-整期	郑州市	95.2%	39,477	126,688	2020年7月	2023年3月
郑州巩义市新城玺樾兰庭-一期	郑州市	48.6%	32,961	91,816	2020年10月	2023年2月
郑州巩义市新城玺樾华庭-一期	郑州市	48.6%	36,022	89,799	2020年11月	2023年7月
邯郸丛台区新城公园尚府-一期	邯郸市	100.0%	59,907	101,809	2021年3月	2023年9月
保定莲池区新城金樾万象-全一期	保定市	49.0%	53,955	201,855	2021年3月	2023年8月
石家庄正定县新城正弘府-一期	石家庄市	66.2%	46,689	93,905	2020年11月	2023年6月
沧州运河区新城玺樾春秋-一期	沧州市	55.4%	78,353	164,946	2021年5月	2023年8月
天津武清区新城玺樾熙棠-一期	天津市	59.4%	78,099	166,199	2020年9月	2023年2月
天津宁河区新城悦隼公馆（9号地）-三期	天津市	99.0%	26,962	57,678	2020年11月	2023年7月
天津北辰区新城樾风华珑悦-一期	天津市	59.4%	28,409	70,539	2021年2月	2023年4月
天津宝坻区新城泊阅-一期	天津市	54.5%	42,417	102,086	2021年4月	2023年4月
天津宝坻项目-大商业整期	天津市	99.0%	5,014	15,000	2021年7月	2023年10月
天津武清区新城悦隼学府-一期	天津市	59.4%	19,485	40,223	2021年7月	2023年7月
天津津南区新城和兴府-一期	天津市	67.1%	40,119	168,403	2019年11月	2023年2月
天津滨海新区新城金樾府-一期	天津市	99.6%	42,514	87,771	2020年9月	2023年7月
天津西青区精武镇地块-一期	天津市	49.5%	67,941	116,693	2021年5月	2023年4月
漯河源汇区熙河云著-一期	漯河市	23.8%	42,680	104,144	2020年10月	2023年5月
许昌建安区金玉堂-二期	许昌市	32.4%	15,350	52,425	2020年8月	2023年11月



商丘睢阳项目-商业整期	商丘市	99.0%	27,366	88,112	2021年4月	2023年5月
商丘睢阳项目-102地块	商丘市	99.0%	47,829	167,787	2021年3月	2023年9月
安阳文峰项目-一期(A地块)	安阳市	99.0%	20,978	82,743	2020年7月	2023年5月
安阳文峰项目-商业整期	安阳市	99.0%	8,479	26,744	2020年6月	2023年4月
云浮云城项目-一期一批次	云浮市	98.6%	48,038	87,273	2021年1月	2023年6月
云浮云城项目-二期二批次	云浮市	98.6%	8,198	30,127	2021年6月	2023年12月
东莞石碣镇新城云樾花园-一期	东莞市	71.4%	28,857	80,090	2021年4月	2023年7月
新城燕澜和鸣-一期	深圳市	95.2%	37,254	163,107	2021年4月	2023年10月
金樾江南花园-五期一批次	惠州市	76.2%	22,960	69,037	2021年3月	2023年10月
云昱花园-四期一批次	惠州市	76.2%	72,637	84,224	2020年12月	2023年5月
惠州博罗县罗阳上头塘地块-一期一批次	惠州市	46.7%	6,183	20,576	2021年4月	2023年10月
北海银海项目-三期(S2)	北海市	99.0%	34,856	88,365	2020年8月	2023年2月
桂林临桂项目-二期(C地块)	桂林市	98.6%	661	2,435	2018年2月	2023年6月
贵港港北项目-三期(D地块)	贵港市	98.6%	25,403	133,822	2020年7月	2023年2月
南宁江南区新城锦樾府-整期	南宁市	50.5%	35,308	130,768	2020年7月	2023年6月
南宁西乡塘区新城明显公园-整期	南宁市	99.1%	3,933	18,652	2020年7月	2023年4月
佛山南海区壹鸣花园-二期	佛山市	95.2%	15,955	31,984	2018年7月	2023年3月
星盛花园-一期(新城操盘)	佛山市	23.8%	39,695	155,557	2021年1月	2023年10月
江门新会区新城博富领会国际名苑-二期一批次	江门市	76.2%	10,000	22,565	2021年3月	2023年10月
中山岚彩名苑-一期	中山市	43.7%	10,096	33,212	2018年6月	2023年5月
中山岚彩名苑-三期	中山市	43.7%	28,071	49,187	2020年4月	2023年5月
昆明太平项目-住宅一期(1、3、6号地块)	昆明市	99.0%	79,759	168,493	2021年3月	2023年8月
昆明安宁项目-四期(2#地块)	昆明市	99.0%	39,807	226,622	2021年5月	2023年8月
昆明晋宁项目-一期(4号地块)	昆明市	99.5%	3,137	13,740	2019年8月	2023年5月
昆明晋宁项目-三期(3号地块)	昆明市	99.5%	35,133	99,036	2021年3月	2023年5月
成都温江区新城林屿溪-一期	成都市	48.6%	15,058	48,782	2021年3月	2023年3月
贵阳经开项目-商业整期	贵阳市	99.0%	4,098	15,637	2020年7月	2023年6月
贵阳经开项目-二期(B地块二标段)	贵阳市	99.0%	94,971	102,847	2020年7月	2023年6月
遵义红花岗项目-三期(南地块)	遵义市	99.0%	8,000	94,132	2020年4月	2023年5月
重庆渝北项目-塔楼二期	重庆市	99.3%	9,880	90,076	2018年6月	2023年5月
重庆璧山区新城黛山道8号-四期	重庆市	33.3%	31,419	44,808	2019年9月	2023年3月
重庆江北区新城琅翠-二期	重庆市	95.2%	29,003	99,158	2021年5月	2023年8月

重庆江津项目-一期（北地块）	重庆市	99.0%	67,585	233,078	2020年10月	2023年5月
广安广安项目-一期（A-08-1地块）	广安市	98.6%	83,305	267,533	2020年10月	2023年6月
重庆北碚项目-商业整期	重庆市	100.0%	43,314	50,504	2021年3月	2023年7月
重庆北碚项目-一期	重庆市	100.0%	33,116	132,270	2020年12月	2023年5月
重庆大足项目-三期（2号地块）	重庆市	99.0%	53,931	128,155	2021年11月	2023年9月
重庆大足项目-四期A（2号地块）	重庆市	99.0%	55,795	85,462	2021年11月	2023年10月
重庆大足项目-四期B（2号地块）	重庆市	99.0%	10,017	27,814	2021年11月	2023年10月
重庆大足项目-四期C（2号地块）	重庆市	99.0%	22,126	61,436	2021年11月	2023年10月
安康汉滨项目-一期（4#地块）	安康市	99.3%	20,010	69,184	2020年7月	2023年4月
乌鲁木齐会展项目-一期	乌鲁木齐市	48.7%	53,578	160,525	2021年5月	2023年8月
乌鲁木齐米东项目-一期	乌鲁木齐市	99.3%	97,974	188,992	2020年6月	2023年6月
包头昆北项目-一期	包头市	99.7%	35,830	103,581	2020年9月	2023年6月
包头昆北项目-一期（2#、3#、6#）	包头市	99.7%	10,617	30,693	2019年9月	2023年7月
兰州安宁项目-商业整期	兰州市	99.2%	54,851	111,970	2020年8月	2023年3月
西宁城北项目-一期	西宁市	99.0%	37,836	95,833	2020年11月	2023年8月
大同云冈项目-一期（3#地块）	大同市	100.0%	59,897	180,610	2020年4月	2023年9月
大同云冈项目-二期（1#地块）	大同市	100.0%	19,995	58,640	2021年9月	2023年9月
太原万柏林项目-二期	太原市	99.2%	13,147	157,344	2019年3月	2023年5月
太原万柏林项目-三期	太原市	99.2%	7,856	53,111	2019年3月	2023年5月
太原大井峪项目-一期	太原市	99.0%	35,038	153,055	2020年12月	2023年7月
太原大井峪项目-二期	太原市	99.0%	3,662	20,696	2022年2月	2023年12月
运城盐湖项目-二期（5#地块）	运城市	99.2%	39,128	211,431	2021年2月	2023年8月
合计			7,219,017	19,586,947		

注：上述开工和竣工计划可能因下列原因而出现相应调整：

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

2023 年经营计划是公司依据自身业务能力制定，并不代表公司对 2023 年度的盈利预测，亦非公司承诺，能否实现取决于市场状况变化、经营团队努力程度等诸多因素，存在很大的不确定性，敬请投资者特别注意。

#### (四)可能面对的风险

适用 不适用

##### 1、政策调控风险

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

##### 2、市场风险

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

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

##### 3、经营风险

房地产项目开发具有周期长、投资大、涉及相关行业多等特点，项目建设环节繁多，公司在经营过程中可能面临销售环境的变化、产品与原材料价格波动、城市规划调整、拆迁、合作方暴雷等外部因素，导致公司的房地产项目产生开发与销售难度增大、项目盈利空间缩小等业务经营风险，并在土地储备管理、工程质量和安全生产管理中面临一定的挑战，公司在经营中若不能及时应对和妥善解决上述问题，可能会对公司经营业绩产生一定的影响。公司将提前做好准备，持续盘活融资资源、合理有序管控各项现金流、提升经营能力效率、迭代升级投资发展策略与投资工具。

##### 4、财务风险

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

#### (五)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

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

适用 不适用

### 三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2022 年第一次临时股东大会	2022 年 3 月 23 日	www.sse.com.cn	2022 年 3 月 24 日	经与会董事、董事会秘书签字确认《新城控股 2022 年第一次临时股东大会决议》已于召开当日向上交所备案；全部议案均审议通过。
2021 年年度股东大会	2022 年 5 月 23 日	www.sse.com.cn	2022 年 5 月 24 日	经与会董事、董事会秘书签字确认《新城控股 2021 年年度股东大会决议》已于召开当日向上交所备案；全部议案均审议通过。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

上述股东大会的召开符合法律法规的规定，不存在否决议案的情况。

2022 年 5 月 23 日在上海召开的公司 2021 年年度股东大会因无法设置现场会议，现场会议的召开方式调整为以线上方式召开。

## 四、董事、监事和高级管理人员的情况

## (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
王晓松	董事长	男	36	2021年5月20日	2024年5月19日	500,000	500,000	-		446.76	否
	总裁			2023年1月19日	2024年5月19日						
吕小平	董事	男	62	2021年5月20日	2024年5月19日	-	-	-			是
陈松蹊	独立董事	男	62	2021年5月20日	2024年5月19日	-	-	-		35	否
陈冬华	独立董事	男	48	2021年5月20日	2024年5月19日	-	-	-		35	否
徐建东	独立董事	男	54	2021年5月20日	2024年5月19日	-	-	-		35	否
陆忠明	监事会主席	男	51	2021年5月20日	2024年5月19日	-	-	-			是
汤国荣	监事	男	55	2021年5月20日	2024年5月19日	-	-	-		91.85	否
周建峰	职工监事	男	41	2021年5月20日	2024年5月19日	-	-	-		92.54	否
管有冬	财务负责人	男	40	2021年5月20日	2024年5月19日	1,851,600	1,716,600	-135,000	限制性股票注销	335.07	否
陈鹏	董事会秘书	男	49	2021年5月20日	2024年5月19日	1,226,400	1,209,300	-17,100	股票期权行权、限制性股票注销	223.38	否
梁志诚	董事(离任)	男	54	2021年5月20日	2023年3月6日	2,731,200	2,649,600	-81,600	股票期权行权、限制性股票注销	457.61	否
	总裁(离任)				2023年1月19日						
曲德君	董事(离任)	男	59	2021年5月20日	2023年3月6日	600,000	464,000	-136,000	股票期权行权、限制性股票注销	600	否
	联席总裁(离任)				2023年2月15日						
合计	/	/	/	/	/	6,909,200	6,539,500	-369,700	/	2,352.21	/

姓名	主要工作经历
王晓松	曾任江苏新城常州公司工程部土建工程师、上海公司工程部助理经理、项目总经理，江苏新城助理总裁兼市场营销部总经理，江苏新城董事、总裁，公司总裁，公司董事、总裁。现任公司董事长、总裁，新城发展董事长、非执行董事，新城悦非执行董事。
吕小平	曾任海军37621部队副机电长，常柴股份有限公司董事会秘书兼投资部长，江苏新城总裁、副董事长。现任公司董事，新城发展执行董事、行政总裁，新城悦非执行董事。
陈松蹊	曾任北京经济学院讲师，澳大利亚联邦科学院海洋实验室统计师，La Trobe University 统计系讲师、高级讲师，新加坡国立大学统计与应用概率系副教授，Iowa State University 终身教授，北京大学光华管理学院商务统计与经济计量系系主任、联席系主任。现任中国科学院院士，北京大学光华管理学院商务统计与经济计量系讲席教授，公司独立董事，中国概率统计学会理事长，中国统计学会副理事长，国家统计局咨询委员，《环境计量》(Environmentrics)编委，伯努利学会(Bernoulli Society)科学书记。

陈冬华	曾任苏美达股份有限公司(600710)、游族网络股份有限公司(002174)、南京银行股份有限公司(601009)、博众精工科技股份有限公司(688097)独立董事。现任南京大学商学院会计学系教授、博士生导师,公司独立董事,远东智慧能源股份有限公司(600869)独立董事。
徐建东	曾任武进县第一律师事务所律师,常州精诚律师事务所律师,江苏东浩律师事务所主任律师合伙人。现任江苏东鼎律师事务所主任律师合伙人,常州仲裁委员会仲裁员,公司独立董事。
陆忠明	曾任江苏五菱柴油机股份有限公司财务科副科长、财务审计部副部长,江苏新城财务管理部总经理(财务负责人)、董事兼助理总裁,公司助理总裁、副总裁。现任公司监事会主席,新城发展执行董事兼副总裁兼财务负责人,新城悦非执行董事。
汤国荣	曾任江苏五菱柴油机股份有限公司团委书记、厂工会副主席、党支部书记、组织科副科长、劳动人事部部长,江苏新城人力资源部经理、总经理、行政人力中心人力资源总监、上海公司副总经理、文旅地产公司副总经理,新城发展综合管理部总经理、助理总裁等职务。现任公司监事、公司助理总裁,新城控股集团党委书记、工会联合会主席。
周建峰	曾任解放日报报业集团干部科干部主管,上海报业集团人事高级主管(正科级),公司人力资源中心人事运营资深专业经理、储备项目行政人事部经理、南京雨花项目公司助理总经理(行政人事)。现任公司下属建筑设计公司人力资源中心总监。
管有冬	曾任职普华永道中天会计师事务所有限公司高级审计员、江苏新城财务管理部会计经理、中心助理总经理、财务负责人。现任公司高级副总裁兼财务负责人。
陈鹏	曾任天同证券研究所行业及公司研究员,中原证券研究所财务顾问部副总监,新城控股董事会办公室副主任、主任,新城发展董事会办公室主任、公司监事。现任公司董事会秘书。

## 其它情况说明

√适用 □不适用

公司第三届董事会于2023年1月19日收到梁志诚先生的书面辞职报告,梁志诚先生因个人原因辞去公司董事、总裁职务。同日,公司第三届董事会第十二次会议审议通过《关于聘任公司总裁的议案》,同意聘王晓松先生为公司总裁,任期与本届董事会任期相同。

公司第三届董事会于2023年2月16日收到曲德君先生通过其亲属转交的书面辞职报告,曲德君先生因个人原因辞去公司董事、联席总裁职务。

梁志诚先生和曲德君先生辞去董事职务事项于公司董事人数满足《公司章程》相关规定之日即2023年3月6日起生效。

**(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况****1. 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王晓松	富城发展集团有限公司	董事	2019年9月	2025年9月
	常州德润咨询管理有限公司	执行董事	2019年8月	2025年8月
	新城发展控股有限公司	董事长、非执行董事	2017年10月	2024年10月
吕小平	新城发展控股有限公司	执行董事、行政总裁	2016年1月	2025年1月
	富城发展集团有限公司	董事长、总经理	2019年9月	2025年9月
	常州德润咨询管理有限公司	总经理	2017年11月	2023年11月
陆忠明	常州德润咨询管理有限公司	监事	2016年8月	2025年8月
	富城发展集团有限公司	董事	2017年9月	2025年9月
	新城发展控股有限公司	执行董事、副总裁、首席财务官	2016年1月	2025年1月
曲德君	新城发展控股有限公司	副董事长、非执行董事	2019年7月	2023年2月
汤国荣	新城发展控股有限公司	助理总裁	2015年4月	2022年6月
在股东单位任职情况的说明	无			

**2. 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王晓松	新城悦服务集团有限公司	非执行董事	2019年7月	2025年7月
吕小平	新城悦服务集团有限公司	非执行董事	2018年10月	2024年10月
陆忠明	新城悦服务集团有限公司	非执行董事	2018年10月	2024年10月
陈松蹊	北京大学光华管理学院商务统计与经济计量系	讲席教授	2008年6月	
	中国概率统计学会	理事长	2022年12月	
	中国统计学会	副理事长	2010年	
	国家统计局	咨询委员	2018年	
陈冬华	南京大学商学院会计学系	教授、博士生导师	2005年3月	
	远东智慧能源股份有限公司(600869)	独立董事	2019年8月	2025年8月
徐建东	江苏东鼎律师事务所	主任律师合伙人	2010年9月	
	常州仲裁委员会	仲裁员	2014年	
在其他单位任职情况的说明	无			

**(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况**

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据人力资源部门制定的绩效考核体系及高级管理人员担任的职务及其岗位职责确定基本薪酬，再根据公司经营情况，参考同行业薪酬水平并根据所负责业务的经营结果确定年度奖金。公司独立董事津贴由董事会提出标准，股东大会批准后实行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	目前公司董事、监事、高级管理人员的报酬仍采用基本薪酬加奖金的方式确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的	报告期内，按照上述原则，公司应付在任及离任董事、监事和高



实际支付情况	高级管理人员报酬合计 2,352.21 万元（税前）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末公司在任全体董事、监事和高级管理人员实际获得报酬合计 2,352.21 万元（税前）。

**(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
梁志诚	董事	离任	辞职
梁志诚	总裁	离任	辞职
王晓松	总裁	聘任	董事会聘任
曲德君	董事	离任	辞职
曲德君	联席总裁	离任	辞职

**(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

□适用 √不适用

**(六) 其他**

□适用 √不适用

**五、报告期内召开的董事会有关情况**

会议届次	召开日期	会议决议
第三届董事会第六次会议	2022 年 3 月 7 日	《新城控股第三届董事会第六次会议决议》审议通过： 1、关于延长公司非公开发行股票股东大会决议有效期的议案；2、关于提请股东大会延长授权董事会全权办理本次非公开发行股票具体事宜有效期的议案； 3、关于修订《公司章程》的议案； 4、关于修订《股东大会议事规则》的议案； 5、关于修订《董事会议事规则》的议案； 6、关于修订《独立董事工作制度》的议案； 7、关于向关联方借款的议案； 8、关于召开公司 2022 年第一次临时股东大会的议案。
第三届董事会第七次会议	2022 年 3 月 29 日	《新城控股第三届董事会第七次会议决议》审议通过： 1、公司 2021 年度董事会工作报告； 2、公司 2021 年度财务决算报告； 3、关于计提资产减值准备的议案； 4、公司 2021 年年度报告全文及其摘要； 5、董事会审计委员会关于审计师从事公司 2021 年度审计工作的总结报告； 6、关于续聘公司 2022 年度审计机构的议案； 7、公司 2021 年度利润分配方案； 8、关于公司 2021 年度董事、监事和高级管理人员薪酬的议案；9、公司 2021 年度内部控制评价报告； 10、公司 2021 年度可持续发展报告； 11、公司股东分红回报规划（2022 年-2024 年）； 12、关于公司 2022 年度担保计划的议案； 13、公司 2022 年度投资计划； 14、关于与关联方对共同投资项目公司同比例减资的议案； 15、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；

		16、关于减少注册资本暨修订《公司章程》的议案； 17、关于修订《对外担保管理制度》等制度的议案； 18、关于修订《董事会审计委员会工作条例》的议案； 19、关于公司符合发行公司债券条件的议案； 20、关于公司发行公司债券方案的议案； 21、关于提请股东大会授权董事会及其授权人士办理公司债券相关事宜的议案； 22、关于开展直接融资工作的议案； 23、关于提供财务资助的议案； 24、关于公司以集中竞价交易方式回购股份方案的议案； 25、关于提请公司股东大会授权董事会及相关授权人士具体办理回购股份相关事宜的议案。
第三届董事会第八次会议	2022年4月29日	《新城控股第三届董事会第八次会议决议》审议通过： 1、关于公司2022年第一季度报告的议案； 2、关于召开公司2021年年度股东大会的议案。
第三届董事会第九次会议	2022年8月30日	《新城控股第三届董事会第九次会议决议》审议通过： 1、公司2022年半年度报告全文及其摘要； 2、关于与关联方对共同投资项目公司同比例减资的议案。
第三届董事会第十次会议	2022年10月28日	《新城控股第三届董事会第十次会议决议》审议通过： 1、关于公司2022年第三季度报告的议案； 2、关于公司2023年度日常关联交易预计的议案。
第三届董事会第十一次会议	2022年12月11日	《新城控股第三届董事会第十一次会议决议》审议通过关于公司组织架构调整的议案。

## 六、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
王晓松	否	6	6	5	0	0	否	1
吕小平	否	6	6	5	0	0	否	1
梁志诚	否	6	6	6	0	0	否	2
曲德君	否	6	6	6	0	0	否	2
陈松蹊	是	6	6	6	0	0	否	1
陈冬华	是	6	6	6	0	0	否	2
徐建东	是	6	6	6	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	6
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	1

### (二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

## (三)其他

□适用 √不适用

## 七、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

## (1) 董事会下设专门委员会成员情况

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

## (2) 报告期内审计委员会召开 9 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 1 月 10 日	审议《公司 2021 年年度报告审计计划》1 项议案	根据法律、法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分沟通，全票同意审议通过本次议案并同意提交董事会审议。	
2022 年 3 月 7 日	审议《关于向关联方借款的议案》1 项议案	根据法律、法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分沟通，全票同意审议通过本次议案并同意提交董事会审议。	
2022 年 3 月 15 日	公司 2021 年年度报告审计进展沟通	根据法律、法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分沟通，认可公司 2021 年年度报告审计进展等工作。	
2022 年 3 月 28 日	审议《关于公司 2021 年度审计工作初步审计意见的汇报》1 项议案	根据法律、法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分沟通，全票同意审议通过本次议案并同意提交董事会审议。	
2022 年 3 月 29 日	审议《关于计提资产减值准备的议案》、《关于公司 2021 年度财务报告的议案》、《董事会审计委员会关于审计师从事公司 2021 年度审计工作的总结报告》、《关于续聘公司 2022 年度审计机构的议案》、《公司 2021 年度利润分配方案》、《公司 2021 年度内部控制评价报告》、《关于与关联方对共同投资项目公司同比例减资的议案》7 项议案	根据法律、法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分沟通，全票同意审议通过所有议案并同意提交董事会审议。	
2022 年 4 月 28 日	审议《关于公司 2022 年第一季度财务报告的议案》1 项议案	董事会审计委员会认为：公司财务报表均严格按照财政部《企业会计准则》等有关规定编制，能公允的反映公司财务状况、经营成果和现金流量；公司编制的财务报告内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏的情况。本次会议议案全票同意审议通过并同意提交董事会审议。	

2022 年 8 月 28 日	审议《关于公司 2022 年半年度财务报告的议案》及《关于公司 2022 年半年度相关重大事项及资金往来情况的专项检查报告》2 项议案	董事会审计委员会认为：公司财务报表均严格按照财政部《企业会计准则》等有关规定编制，能公允的反映公司财务状况、经营成果和现金流量；公司编制的财务报告内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏的情况。本次会议所有议案全票同意审议通过并同意提交董事会审议。	
2022 年 10 月 27 日	审议《关于公司 2022 年第三季度财务报告的议案》1 项议案	董事会审计委员会认为：公司财务报表均严格按照财政部《企业会计准则》等有关规定编制，能公允的反映公司财务状况、经营成果和现金流量；公司编制的财务报告内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏的情况。本次会议议案全票同意审议通过并同意提交董事会审议。	
2022 年 12 月 27 日	审议《公司 2022 年年报审计计划》	根据法律、法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分沟通，全票同意审议通过本次议案并同意提交董事会审议。	

## (3) 报告期内提名委员会召开 0 次会议

## (4) 报告期内薪酬与考核委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 3 月 29 日	审议《关于公司 2021 年度董事、监事和高级管理人员薪酬的议案》及《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》2 项议案	根据法律、法规及相关规章制度的规定，薪酬与考核委员会经过充分沟通，全票同意审议通过本次所有议案并同意提交董事会审议。	

## (5) 报告期内战略委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 3 月 29 日	审议《公司 2022 年度投资计划》、《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于公司发行公司债券方案的议案》、《关于提请股东大会授权董事会及其授权人士办理公司债券相关事宜的议案》、《关于开展直接融资工作的议案》5 项议案	根据法律、法规及相关规章制度的规定，战略委员会经过充分沟通，全票同意审议通过本次所有议案并同意提交董事会审议。	

## (6) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

## 八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	1,373
主要子公司在职员工的数量	20,865
在职员工的数量合计	22,238
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	48
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	3,414
技术人员	16,185
财务人员	1,170
行政人员	1,469
合计	22,238
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	1,289
本科	9,833
大专	6,516
高中及中专	3,582
初中及以下	1,018
合计	22,238

### (二) 薪酬政策

√适用 □不适用

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

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

在固薪和激励之外，多样的福利和补贴让员工幸福变得更简单，还有跟投长期激励鼓励员工与公司共创共享，全方位、全周期的薪酬体系充分激发员工的价值和潜能。

### (三) 培训计划

√适用 □不适用

公司在组织与人力发展中心下新设测评与培训中心（前身为成立于2017年1月16日的新城商学院），基于公司年度战略与业务诉求的目标拆解，测评与培训中心的职能定位是“打造学习成长陪伴平台”，关注战略兑现、关注员工发展、关注知识沉淀、关注体系建设，主要围绕着“1、3、4、7”开展。1为组织定位——学习成长陪伴平台；3个培训品牌——“赢”系列、“驼”系列、“印”系列；4项目标要求——满意度80分、学习时长28小时/人、e学留痕、工作标准化；7个重点实施项目。

1、学习成长陪伴平台：分为职能定位、价值输出、专业打造三部分。职能定位于关注战略兑现、员工发展、知识沉淀、体系建设；价值输出分为战略承接、业务支持、梯队培养、人才测评、文化传承四部分，重点围绕人才焕新、深度运营、轻重并举、专业力与领导力提升、关键岗位后备梯队培养、关键岗位人才测评方面开展具体的工作；专业打造分为知识管理、团队塑造、培训运营、基本保障四部分。

2、培训项目品牌：将公司各项培训品牌划分为“赢”系列、“驼”系列、“印”系列。“赢”系列——对应人才焕新、深度运营、轻重并举、专业力与领导力提升，代表项目为“长青计划”二期、“人

才焕新”培训班等。“长青计划”：旨在对高层潜才进行重点关注，培养战略视野、市场敏锐，提升综合经营能力，强化未来组织文化下的个人素养，为组织培养“有格局、有视野、善经营”的复合型人才，以承担未来组织赋予的更大责任。“人才焕新”：重点提升跨业态调动的人才综合能力，培养复合型人才，打造内部高能级人才流动机制。“驼”系列——将关键岗位的梯队培训归类于“驼”系列，分为领驼、鸿驼、明驼、骏驼、新驼，分别对应副总经理级、项目总级、项目副总级、经理级以及校招生人员的培养。“印”系列——定位于文化/经验/知识的传承，主要用于新员工培训、经验萃取等项目。

3、培训目标要求：为确保整体培训规划能完美落地，助力学习型组织的打造，特制定四大项工作要求，其中量化的考核目标为满意度得分 80 分、年度人均学习时长 28 小时/人；在日常管理方面要求做到 e 学留痕（e 学内部学习工具），并从培训计划与预算管理到培训组织与实施，再到培训宣传与运营方面，制定了详细标准化流程。

4、重点培训项目：焕新课堂、深度运营/轻重并举、长青计划、领驼、鸿驼、新驼、内训师/带教人赋能认证定位于本年度的七大重点培训项目，由测评与培训中心安排专人负责推进，确保重点项目的培训质量。

#### (四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	415,736
劳务外包支付的报酬总额	11,754,861

### 十、利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

##### 1、报告期内现金分红政策的执行情况

报告期内，公司第三届董事会第七次会议及 2021 年年度股东大会审议通过《公司 2021 年度利润分配方案》，经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2021 年度实现归属于母公司股东的净利润为 12,598,086,046 元；截至 2021 年 12 月 31 日，公司期末可供分配利润为 7,695,121,924 元。在行业增速放缓，进入存量开发时代，房地产调控坚持长效机制，行业融资环境尚未明显改善的环境下，公司为保有更加充裕的流动资金，一方面用于应对复杂多变的外部环境，增强公司抵御风险的能力，确保公司持续稳健发展；另一方面用于满足公司开发运营存量项目以及进一步获取优质土地资源的需求，以确保公司经营目标的实现。经公司第三届董事会第三次会议及 2021 年度股东大会审议通过，公司 2021 年度利润分配方案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

##### 2、2022 年度利润分配预案

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

#### (二) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

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

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

适用  不适用

报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的原因	未分配利润的用途和使用计划
目前受国家宏观调控政策及公司所处行业发展情况的影响，结合公司目前的盈利能力和财务状况，考虑公司未来发展等资金需求，为保障公司正常经营和稳定发展，公司董事会从实际情况出发，提出以下利润分配方案：公司2022年度不进行利润分配、也不以公积金转增股本。	公司日常经营的正常开展及公司业务发展的需要。

**(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况**

适用  不适用

**十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响**

**(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

适用  不适用

事项概述	查询索引
公司于2021年12月24日召开第三届董事会第五次会议及第三届监事会第五次会议，审议通过《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3,380,100份，行权数量为3,267,600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255,000份，行权数量为255,000份，行权价格为28.22元/股。本次行权的股票期权数量共计3,522,600股，行权股票的上市流通日为2022年1月28日。	详见公司于上交所网站www.sse.com.cn上披露的公告编号为2022-004号《公司2019年股票期权与限制性股票激励计划首次授予的股票期权第二个行权期及预留授予的股票期权第一个行权期行权结果暨股份上市公告》。
公司2021年年度股东大会及第三届董事会第七次会议审议通过《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，公司将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。	详见公司于上交所网站www.sse.com.cn上披露的公告编号为2022-029号《公司关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的公告》。

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

适用  不适用

其他说明

适用  不适用

员工持股计划情况

适用  不适用

其他激励措施

适用  不适用

**(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

√适用 □不适用

单位:股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量	报告期末市价(元)
管有冬	财务负责人	152,400	0	76,200	0	23.65	0	20.50
陈鹏	董事会秘书	72,600	0	36,300	36,300	23.65	0	20.50
梁志诚	董事、总裁(离任)	196,800	0	98,400	98,400	23.65	0	20.50
曲德君	董事、联席总裁(离任)	328,000	0	164,000	164,000	28.22	0	20.50
合计	/	749,800	0	374,900	298,700	/	0	/

**(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况**

√适用 □不适用

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

**十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况**

√适用 □不适用

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

公司第三届董事会第十五次会议审议通过了公司《2022 年内部控制评价报告》，全文详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

□适用 √不适用

**十三、报告期内对子公司的管理控制情况**

√适用 □不适用

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



#### 十四、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2022 年度财务报告内部控制实施情况进行审计，并出具了《内部控制审计报告》，全文于 2023 年 4 月 1 日刊登在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

#### 十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

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

#### 十六、其他

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	是
报告期内投入环保资金（单位：万元）	-

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

适用 不适用

#### (二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

#### (三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

公司将守护生态环境作为企业的重要责任，不断创新绿色技术，在生产经营和产品研发环节均落实绿色健康的生活理念，坚持走可持续发展的绿色之路，实现人与自然、建筑与自然的和谐共生。

公司严格遵守《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》等法律及规例，坚持将绿色环保作为经营管理的重要原则，建立健全环境管理制度，对节能、节水、污染防治、垃圾分类、环境绿化等环保议题做出相应指引，积极承担企业公民的环境责任。

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

#### (四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	是
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	2,900
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	公司已制定《新城控股集团绿色低碳发展规划》，具体减碳措施类型详见《新城控股 2022 年可持续发展报告》。

具体说明

适用 不适用

详见《新城控股 2022 年可持续发展报告》。

### 二、社会责任工作情况

#### (一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

详见《新城控股 2022 年可持续发展报告》。

#### (二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	2,210.64	公司积极主动践行公益事业，为社会创造价值、传递温暖。公司自 2013 年创办大型公益品牌“七色光

		计划”以来，聚焦“新绿行动”“光彩图书馆”“幸福公益集市”三大公益项目，在教育平权、儿童健康、绿色社区、环境保护、人道救助、文化工程、体育运动等版块进行公益创新，致力搭建一个连接全社会的公益平台，号召人人参与公益，凝聚更大的社会力量，推动社会的点滴进步，让人们的生活更加幸福。
其中：资金（万元）	1,777.27	
物资折款（万元）	433.37	
惠及人数（人）	50,543	报告期内，“七色光计划”共计开展 154 次活动，直接及间接参与人数达 50,543 人次。

具体说明

√适用 □不适用

详见《新城控股 2022 年可持续发展报告》。

### 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用 □不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	1,777.2	公司积极响应国家全面实施乡村振兴战略号召，紧密围绕产业、教育、公共设施等三大重点领域，结合主责主业以及乡村实际需求，将巩固脱贫攻坚成果与乡村振兴有效衔接，加大乡村振兴工作力度，进一步明确帮扶重点和工作机制，扎实有序助力乡村振兴取得新进展。
其中：资金（万元）	1,777.2	报告期内，公司乡村振兴帮扶资金投入达 1,777.2 万元，实现良好社会效益和经济效益。
物资折款（万元）	-	
惠及人数（人）	5,550	
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	产业扶贫及教育扶贫	<p>产业扶贫：公司向河南省安阳市文峰区慈善总会捐赠善款 20 万元，用于文峰区宝莲寺镇美丽乡村建设和五星党支部建设，提升农村人居环境；响应深圳市博罗县住房和城乡建设局号召，向博罗县慈善总会捐赠 10 万元，定向捐赠给博罗县柏塘镇石岗村，用以支持该村开展乡村振兴相关工程、项目和活动；捐赠帮扶资金 100 万元用于云南省昆明市东川区的产业帮扶项目，促进东川区乡村振兴战略发展，巩固脱贫质量。</p> <p>教育扶贫：公司积极发挥桥梁纽带作用，分别投入资金 200 万元与 500 万元，支持江苏省徐州新沂吾悦项目海门中小学学区落地，并与运城市盐湖区教育局签订《盐湖区大禹学校合作协议》及《捐赠协议》，支持运城市盐湖区实验中学红旗分校的文化、绿化、培训、场地及办公设备等多方面的建设和发展，受益师生达 4,500 余名。</p>

具体说明

√适用 □不适用

详见《新城控股 2022 年可持续发展报告》。

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	富城发展	1、本公司确定新城控股为本公司控制的中华人民共和国境内房地产开发业务的唯一平台。2、本次换股吸收合并完成之日起，本公司或本公司控制的除新城控股之外的其他经济实体不会以任何形式直接或间接从事、参与或投资中华人民共和国境内的房地产开发业务。凡本公司或本公司控制的除新城控股之外的其他经济实体有任何商业机会可从事、参与或投资可能会与新城控股在中华人民共和国境内的房地产开发业务构成竞争的业务，本公司或本公司控制的除新城控股之外的其他经济实体会将该等商业机会让予新城控股。3、本公司或本公司控制的除新城控股之外的其他经济实体不会利用本公司对新城控股的控制关系进行损害新城控股及其中小股东的合法权益的经营活动。4、本公司将促使本公司控制的除新城控股之外的其他经济实体遵守上述 1-3 项承诺。	2015 年 5 月 26 日	否	是	不适用	不适用
	解决同业竞争	王振华	1、本人确定新城控股为本人控制的中华人民共和国境内房地产开发业务的唯一平台。2、本次换股吸收合并完成之日起，本人或本人控制的除新城控股之外的其他经济实体不会以任何形式直接或间接从事、参与中华人民共和国境内房地产开发业务。凡本人或本人控制的除新城控股之外的其他经济实体有任何商业机会可从事、参与或投资可能会与新城控股在中华人民共和国境内的房地产开发业务构成竞争的业务，本人或本人控制的除新城控股之外的其他经济实体会将该等商业机会让予新城控股。3、本人或本人控制的除新城控股之外的其他经济实体不会利用本人对新城控股的控制关系进行损害新城控股及其中小股东的合法权益的经营活动。4、本人将促使本人控制的除新城控股之外的其他经济实体遵守上述 1-3 项承诺。	2015 年 5 月 26 日	否	是	不适用	不适用
	解决关联交易	王振华	1、本人将尽量避免和减少与新城控股及其控制的经济实体之间的关联交易。2、新城控股有权独立、自主地选择交易对方。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本人将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规、规范性法律文件及《新城控股公司章程》的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务，以维护新城控股及其股东的利益。3、本人保证不利用在新城控股的地位和影响力，通过关联交易损害新城控股及其股东的合法权益。4、本人将促使本人控制的除新城控股以外的其他经济实体遵守上述 1-3 项承诺。	2015 年 5 月 26 日	否	是	不适用	不适用
	解决关联交易	新城控股	自本公司 A 股股票上市交易之日起，在境外居民能够认购 A 股股票之前，或境外居民持有的本公司 A 股股票完全售出之前，本公司将慎重面对部分 A 股账户交易权利受限这一客观事实，在处理一些相关的重大事项如配股时，充分考虑各类投资者参与权利的公平性。	2015 年 5 月 26 日	否	是	不适用	不适用
	分红	新城控股	自本公司 A 股股票上市交易之日起，在境外居民能够认购 A 股股票之前，或境外居民持有的本公司 A 股股票完全售出之前，本公司将慎重面对部分 A 股账户交易权利受限这一客观事实，在处理一些相关的重大事项如配股时，充分考虑各类投资者参与权利的公平性。	2015 年 5 月 26 日	否	是	不适用	不适用

与股权激励相关的承诺	其他	新城控股	公司《激励计划》不存在向激励对象提供贷款、贷款担保或其他财务资助的计划或安排。	2019年9月27日	否	是	不适用	不适用
------------	----	------	---	------------	---	---	-----	-----

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

已达到  未达到  不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用  不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用  不适用

三、违规担保情况

适用  不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用  不适用

**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明****(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

□适用 √不适用

**(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明**

□适用 √不适用

**(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况**

□适用 √不适用

**(四) 其他说明**

□适用 √不适用

**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	488
境内会计师事务所审计年限	8 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	钱进、王凯
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	钱进（第 1 年）、王凯（第 4 年）

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	110

**聘任、解聘会计师事务所的情况说明**

√适用 □不适用

公司第三届董事会第七次会议及 2021 年年度股东大会审议通过了《关于续聘公司 2022 年度审计机构的议案》，续聘普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度财务审计机构和内部控制审计机构，聘期为一年。

**审计期间改聘会计师事务所的情况说明**

□适用 √不适用

**七、面临退市风险的情况****(一) 导致退市风险警示的原因**

□适用 √不适用

**(二) 公司拟采取的应对措施**

□适用 √不适用

**(三) 面临终止上市的情况和原因**

□适用 √不适用

**八、破产重整相关事项**

□适用 √不适用

## 九、重大诉讼、仲裁事项

√本年度公司有重大诉讼、仲裁事项  本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

### (一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

√适用  不适用

事项概述及类型	查询索引
原告支金高向苏州工业园区人民法院起诉公司子公司苏州新城创佳置业有限公司（下称“苏州新城”）与苏州碧桂园房地产开发有限公司（下称“苏州碧桂园”）、珠海横琴顺碧企业管理中心（有限合伙）、佛山市顺德区共享投资有限公司、第三人苏州金世纪房地产开发有限公司（下称“苏州金世纪”）。本案不涉及具体金额，原告支金高诉讼请求系要求苏州新城和苏州碧桂园将其持有的苏州金世纪股权变更登记至支金高名下。经法院审理，一审判决驳回原告支金高的诉讼请求。	请于 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 上查询公告编号为 2021-074 号《公司关于下属子公司涉及诉讼的公告》、2022-037 号《公司关于下属子公司涉及诉讼的进展公告》及 2022-082 号《公司关于下属子公司涉及诉讼的结果公告》。

### (二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用  不适用

### (三) 其他说明

适用  不适用

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

适用  不适用

## 十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

√适用  不适用

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

## 十二、重大关联交易

### (一) 与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用  不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用  不适用

公司第三届董事会第四次会议审议通过《公司关于 2022 年度日常关联交易预计的议案》，对公司 2022 年度日常关联交易进行总体授权。详见公司于 2021 年 10 月 29 日披露的公告编号为 2021-061 号《公司关于 2022 年度日常关联交易预计的公告》。截至报告期末，上述关联交易授权额度及实际发生金额如下：

关联交易类别	关联交易内容	关联人	2022 年预计金额（万元）	报告期内实际发生金额（万元）
接受劳务	物业管理及相关增值服务	江苏新城悦控股有限公司及其子公司	165,000	91,662

购买商品	建筑模块采购	威信广厦模块住宅工业有限公司	5,000	721
房屋租赁及相关服务	办公楼/购物中心商铺租赁、商业管理	新城发展及其子公司	35,880	21,995
	办公楼租赁	江苏新城悦控股有限公司及其子公司	580	403
合计			206,460	114,781

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### 4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

#### (三) 共同对外投资的重大关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司分别于 2017 年年度股东大会及 2018 年年度股东大会审议通过公司下属子公司与关联方上海新城万圣企业管理有限公司(下称“上海万圣”)共同投资的议案,双方共同投资开发房地产项目。因双方共同投资的 12 个项目的已售部分销售面积达到项目总可售面积的 90%,项目公司的资金需求逐步下降,为进一步优化公司资源配置及提高资金使用效率,经公司第三届董事会第七次会议及 2021 年年度股东大会审议通过,公司子公司及上海万圣拟就 12 个共同投资项目公司进行同比例减资,公司下属子公司的总减资金额为人民币 30.71 亿元,上海万圣的总减资金额为人民币 7.21 亿元(因部分项目公司注册资本为美元,上述减资总额以历史加权平均汇率折算,实际减资总额以减资当天汇率折算确定)。公司于 2022 年 3 月 31 日披露了公告编号为 2022-028 号《公司关于与关联方对共同投资项目公司同比例减资的公告》。截至报告期末,公司子公司与上海万圣对项目公司的减资金额分别为 29.67 亿元和 6.97 亿元。

经公司第三届董事会第九次会议审议通过,为进一步优化公司资源配置及提高资金使用效率,公司子公司香港鼎睿发展有限公司及上海万圣拟就 2 个共同投资项目公司进行同比例减资,公司下属子公司的总减资金额为人民币 3.19 亿元,上海万圣的总减资金额为人民币 0.75 亿元。公司于 2022 年 8 月 31 日披露了公告编号为 2022-061 号《公司关于与关联方对共同投资项目公司同比例减资的公告》。截至报告期末,已完成所有项目公司的减资,公司子公司香港鼎睿发展有限公司与上海万圣对项目公司的减资金额分别为 3.19 亿元和 0.75 亿元。



### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (四)关联债权债务往来

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

经公司第二届董事会第三十五次会议及2021年第一次临时股东大会审议通过，为满足公司经营发展需求，公司可在股东大会审议通过之日起18个月内向新城发展申请总额不超过等额人民币100亿元的借款额度，借款年利率为不超过8%（不含税金）。公司分别于2021年3月6日及3月24日披露了公告编号为2021-012号《公司第二届董事会第三十五次会议决议公告》及编号为2021-019号《公司2021年第一次临时股东大会决议公告》。

经公司第三届董事会第六次会议及2022年第一次临时股东大会审议通过，为满足公司经营发展需求，公司可在股东大会审议通过之日起18个月内向新城发展及其关联方申请总额不超过等额人民币150亿元的借款额度，借款年利率为不超过8%（不含税金）。公司分别于2022年3月8日及3月24日披露了公告编号为2022-011号《公司第三届董事会第六次会议决议公告》及编号为2022-020号《公司2022年第一次临时股东大会决议公告》。

截至报告期末，公司向新城发展及其子公司借款余额为人民币 57.73 亿元。

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

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

适用 不适用

#### (六)其他

适用 不适用

### 十三、重大合同及其履行情况

#### (一) 托管、承包、租赁事项

##### 1、 托管情况

适用 不适用

##### 2、 承包情况

适用 不适用

##### 3、 租赁情况

适用 不适用

## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）															
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保余额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
新城控股	公司本部	南京新振城房地产开发有限公司	1,100,000,000	336,140,000	2021-12-15	2021-12-15	2027-12-15	连带责任担保	土地使用权【产权证号：苏（2021）宁秦不动产权第0024526号、0024528号】、南京新城恒博房地产开发有限公司以其持有的南京新振城房地产开发有限公司49%股权进行质押	否	否	0	是	是	合联营公司
新城控股	公司本部	南京新劲联房地产开发有限公司	1,800,000,000	230,337,500	2021-11-22	2021-11-22	2027-11-22	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	合联营公司
新城控股	公司本部	南京振新业房地产开发有限公司	900,000,000	361,436,522	2021-11-18	2021-11-18	2024-11-18	连带责任担保	土地使用权【产权证号：苏（2021）宁江不动产权第0059257号】	否	否	0	否	是	合联营公司
新城控股	公司本部	南京招锦弘新房地产开发有限公司	2,200,000,000	258,862,727	2021-11-12	2021-11-12	2024-11-11	连带责任担保	无	否	否	0	是	是	合联营公司
新城控股	公司本部	苏州晓竣房地产开发有限公司	412,500,000	229,086,000	2020-7-27	2020-7-27	2023-6-25	连带责任担保	项目用地【不动产权第7013325号】	否	否	0	否	是	合联营公司
新城控股	公司本部	张家港恒旭房地产开发有限公司	161,700,000	100,793,000	2021-7-10	2021-7-10	2024-7-31	连带责任担保	项目用地抵押	否	否	0	否	是	合联营公司
新城控股	公司本部	南通恒泽房地产有限公司	250,000,000	30,116,904	2021-8-26	2021-8-26	2024-7-1	连带责任担保	无	否	否	0	是	是	合联营公司
新城控股	公司本部	平湖市卓耀房地产开发有限公司	196,000,000	53,900,000	2021-8-2	2021-8-2	2024-6-24	连带责任担保	无	否	否	0	是	是	合联营公司
新城控股	公司本部	平湖恒璟房地产开发有限公司	49,000,000	44,100,000	2021-10-29	2021-10-29	2024-10-17	连带责任担保	无	否	否	0	是	是	合联营公司
新城控股	公司本部	苏州聿雅房地产开发有限公司	416,500,000	205,310,000	2021-11-16	2021-11-16	2024-10-27	连带责任担保	项目用地抵押	否	否	0	否	是	合联营公司
新城控股	公司本部	太仓市鑫璟房地产开发有限公司	60,000,000	39,600,000	2022-1-26	2022-1-26	2028-1-17	连带责任担保	项目用地抵押	否	否	0	否	是	合联营公司
新城控股	公司本部	烟台恒睿房地产开发有限公司	600,000,000	85,000,000	2021-11-15	2021-11-18	2027-11-18	连带责任担保	新城方持有的项目公司50%股权、土地使用权及在建工程【产权证号：鲁（2021）烟台市不动产权第0006254号】	否	否	0	否	是	合联营公司
新城控股	公司本部	聊城铜锣湾房地产开发有限公司	105,000,000	21,750,000	2021-6-7	2021-6-7	2027-6-7	连带责任担保	土地使用权及在建工程【产权证号：鲁（2021）聊城市不动产权第0008263号】	否	否	0	否	是	合联营公司
新城控股	公司本部	泰安新城悦泰房地产开发有限公司	158,760,000	24,070,001	2021-11-24	2021-11-24	2027-11-24	连带责任担保	土地使用权【产权证号：鲁（2019）泰安市不动产权第0037430号】	否	否	0	否	是	合联营公司
新城控股	公司本部	泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	125,000,000	60,000,000	2021-7-28	2021-7-28	2027-7-26	连带责任担保	土地使用权【产权证号：鲁（2021）泰安市不动产权第0028627号】	否	否	0	否	是	合联营公司
新城控股	公司本部	成都兴青房地产开发有限公司	570,000,000	152,630,000	2020-9-17	2020-9-17	2027-9-16	连带责任担保	不动产【川（2018）青白江区不动产权第0019916号】及在建工程；被担保方100%股权	否	否	0	否	是	合联营公司
新城控股	公司本部	唐山荣禄房地产开发有限公司	62,500,000	2,500,000	2020-4-10	2020-4-10	2026-4-9	连带责任担保	土地使用权【产权证号：冀（2020）唐山市动产权第0004860号】	否	否	0	否	是	合联营公司

2022 年年度报告

新城控股	公司本部	天津金拓房地产开发有限公司	285,000,000	75,000,000	2021-5-31	2021-5-31	2026-5-30	连带责任担保	土地使用权【产权证号：津（2021）西青区不动产权第 1009644 号】	否	否	0	否	是	合联营公司
新城控股	公司本部	保定市爱之山房地产开发有限公司	269,500,000	59,290,000	2021-5-20	2021-5-20	2024-5-20	连带责任担保	土地使用权【产权证号：冀（2020）保定市不动产权第 0034828 号】	否	否	0	是	是	合联营公司
新城控股	公司本部	台州锦昌置业有限公司	533,000,000	212,000,000	2021-7-12	2021-7-12	2023-7-6	连带责任担保	不动产【浙（2021）玉环市不动产权第 0007141 号】	否	否	0	否	是	合联营公司
新城控股	公司本部	南昌聚帆房地产开发有限公司	699,300,000	430,781,288	2021-10-11	2021-10-11	2024-10-10	连带责任担保	不动产【赣（2021）南昌市不动产权第 0082425 号、赣（2021）南昌市不动产权第 0082423 号、（2021）南昌市不动产权第 0082426 号、赣（2021）南昌市不动产权第 0082417 号】	否	否	0	否	是	合联营公司
新城控股	公司本部	温岭新城恒祥房地产开发有限公司	165,000,000	100,565,000	2021-8-23	2021-8-23	2026-3-18	连带责任担保	土地使用权【产权证号：浙（2021）温岭市不动产权第 0012793 号】	否	否	0	否	是	合联营公司
新城控股	公司本部	温州新城恒裕房地产开发有限公司	450,000,000	226,310,000	2021-10-18	2021-10-18	2027-10-17	连带责任担保	土地使用权【产权证号：浙（2021）温州市不动产权第 0051125 号】	否	否	0	否	是	合联营公司
新城控股	公司本部	绍兴驭远置业有限公司	198,000,000	97,680,000	2021-4-25	2021-4-25	2024-2-23	连带责任担保	浙（2021）绍兴市不动产权第 0012212	否	否	0	否	是	合联营公司
新城控股	公司本部	温州和枫商务信息咨询有限公司	778,000,000	167,615,000	2021-8-25	2021-8-25	2024-3-8	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	合联营公司
新城控股	公司本部	常州恒劲房地产开发有限公司	313,600,000	241,726,800	2021-12-8	2021-12-8	2027-12-8	连带责任担保	土地使用权【苏（2020）常州市不动产权 2044622 号】	否	否	0	是	是	合联营公司
新城控股	公司本部	淮安瑞悦房地产开发有限公司	165,000,000	90,750,000	2021-4-23	2021-4-23	2027-4-23	连带责任担保	土地使用权【苏（2020）淮安市不动产权 0042730 号】及在建工程	否	否	0	否	是	合联营公司
新城控股	公司本部	常州恒旭房地产开发有限公司	175,000,000	100,000,000	2021-8-20	2021-8-20	2027-12-25	连带责任担保	土地使用权【苏（2020）常州市不动产权 2033158 号】	否	否	0	是	是	合联营公司
新城控股	公司本部	泰州城茂房地产开发有限公司	742,500,000	455,474,250	2021-6-26	2021-6-26	2028-6-16	连带责任担保	土地使用权【苏（2021）泰州市不动产权第 0025290 号、苏（2021）泰州市不动产权第 0026168 号、苏（2021）泰州市不动产权第 0025321 号、苏（2021）泰州市不动产权第 0025639 号】、被担保方股权	否	否	0	否	是	其他
新城控股	公司本部	盐城鸿樾房地产开发有限公司	183,600,000	54,061,142	2021-5-17	2021-5-17	2027-11-16	连带责任担保	土地使用权【苏（2021）盐城市不动产权第 0001959 号】	否	否	0	否	是	合联营公司
新城控股	公司本部	盐城濮东房地产开发有限公司	350,000,000	136,500,000	2021-12-15	2021-12-15	2027-12-15	连带责任担保	土地使用权【苏（2021）盐城市不动产权第 0140699 号】、常州新城鸿茂房地产开发有限公司持有的盐城濮东房地产开发有限公司 80%股权质押（质押担保金额不超过 8 亿）	否	否	0	否	是	合联营公司
新城控股	公司本部	佛山锦宏置业有限公司	490,000,000	235,200,000	2021-6-28	2021-6-28	2027-6-24	连带责任担保	广州恒耀企业管理有限公司持有的被担保人 49%股权	否	否	0	否	是	合联营公司
新城控股	公司本部	惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	343,000,000	159,666,010	2021-7-20	2021-7-20	2027-7-22	连带责任担保	被担保人 100%股权，惠州亿昌房地产开发有限公司持有广州市方圆乐杰实业投资有限公司 49%股权	否	否	0	否	是	合联营公司
新城控股	公司本部	乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	735,000,000	278,130,370	2021-5-24	2021-6-18	2024-6-17	连带责任担保	被担保方 100%股权	否	否	0	否	是	合联营公司
新城控股	公司本部	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	600,000,000	23,520,000	2022-11-28	2022-11-28	2025-11-27	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	合联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）															5,687,111,029
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）															5,379,902,514
公司对子公司的担保情况															

2022 年年度报告

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保余额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
新城控股	公司本部	南昌悦隆房地产开发有限公司	130,000,000	124,927,044	2020-6-9	2020-6-9	2038-6-9	连带责任担保	不动产【皖(2018)安庆市不动产权第 0079748、0079749、0079750、0079751、0079654 号、武国用(2015)第 27068、27067、27066、27065、27064 号、常房权证武字第 00853555、00853551、00853563、00853569、00853519 号、苏(2019)宁鼓不动产权第 0040420 号、赣(2019)新建区不动产权第 0024384、0024383、0024385、0024386 号】；物业经营收入质押；南昌悦隆房地产开发有限公司 100%股权、安庆新城悦盛房产经营管理有限公司 100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南昌吾悦商业管理有限公司	261,000,000	250,815,066	2020-6-9	2020-6-9	2038-6-9	连带责任担保	不动产【皖(2018)安庆市不动产权第 0079748、0079749、0079750、0079751、0079654 号、武国用(2015)第 27068、27067、27066、27065、27064 号、常房权证武字第 00853555、00853551、00853563、00853569、00853519 号、苏(2019)宁鼓不动产权第 0040420 号、赣(2019)新建区不动产权第 0024384、0024383、0024385、0024386 号】；物业经营收入质押；南昌悦隆房地产开发有限公司 100%股权、安庆新城悦盛房产经营管理有限公司 100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南昌吾悦房地产开发有限公司	130,000,000	124,927,044	2020-6-9	2020-6-9	2038-6-9	连带责任担保	不动产【皖(2018)安庆市不动产权第 0079748、0079749、0079750、0079751、0079654 号、武国用(2015)第 27068、27067、27066、27065、27064 号、常房权证武字第 00853555、00853551、00853563、00853569、00853519 号、苏(2019)宁鼓不动产权第 0040420 号、赣(2019)新建区不动产权第 0024384、0024383、0024385、0024386 号】；物业经营收入质押；南昌悦隆房地产开发有限公司 100%股权、安庆新城悦盛房产经营管理有限公司 100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	安庆新城悦盛房产经营管理有限公司	257,000,000	246,971,157	2020-6-9	2020-6-9	2038-6-9	连带责任担保	不动产【皖(2018)安庆市不动产权第 0079748、0079749、0079750、0079751、0079654 号、武国用(2015)第 27068、27067、27066、27065、27064 号、常房权证武字第 00853555、00853551、00853563、00853569、00853519 号、苏(2019)宁鼓不动产权第 0040420 号、赣(2019)新建区不动产权第 0024384、0024383、0024385、0024386 号】；物业经营收入质押；南昌悦隆房地产开发有限公司 100%股权、安庆新城悦盛房产经营管理有限公司 100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	安庆新城吾悦商业管理有限公司	257,000,000	246,971,157	2020-6-9	2020-6-9	2038-6-9	连带责任担保	不动产【皖(2018)安庆市不动产权第 0079748、0079749、0079750、0079751、0079654 号、武国用(2015)第 27068、27067、27066、27065、27064 号、常房权证武字第 00853555、00853551、00853563、00853569、00853519 号、苏(2019)宁鼓不动产权第 0040420 号、赣(2019)新建区不动产权第 0024384、0024383、0024385、0024386 号】；物业经营收入质押；南昌悦隆房地产开发有限公司 100%股权、安庆新城悦盛房产经营管理有限公司 100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	常州新城宏昊商业管理有限公司	540,000,000	518,927,723	2020-6-9	2020-6-9	2038-6-9	连带责任担保	不动产【皖(2018)安庆市不动产权第 0079748、0079749、0079750、0079751、0079654 号、武国用(2015)第 27068、27067、27066、27065、27064 号、常房权证武字第 00853555、00853551、00853563、00853569、00853519 号、苏(2019)宁鼓不动产权第 0040420 号、赣(2019)新建区不动产权第 0024384、0024383、0024385、0024386 号】；物业经营收入质押；南昌悦隆房地产开发有限公司 100%股权、安庆新城悦盛房产经营管理有限公司 100%股权	否	否	0	否	是	子公司

2022 年年度报告

新城控股	公司本部	常州新城吾悦商业管理有限公司	540,000,000	518,927,723	2020-6-9	2020-6-9	2038-6-9	连带责任担保	不动产【皖(2018)安庆市不动产权第 0079748、0079749、0079750、0079751、0079654 号、武国用(2015)第 27068、27067、27066、27065、27064 号、常房权证武字第 00853555、00853551、00853563、00853569、00853519 号、苏(2019)宁鼓不动产权第 0040420 号、赣(2019)新建区不动产权第 0024384、0024383、0024385、0024386 号】；物业经营收入质押；南昌悦隆房地产开发有限公司 100%股权、安庆新城悦盛房产经营管理有限公司 100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南京新城创置房地产有限公司	416,000,000	399,766,542	2020-6-9	2020-6-9	2038-6-9	连带责任担保	不动产【皖(2018)安庆市不动产权第 0079748、0079749、0079750、0079751、0079654 号、武国用(2015)第 27068、27067、27066、27065、27064 号、常房权证武字第 00853555、00853551、00853563、00853569、00853519 号、苏(2019)宁鼓不动产权第 0040420 号、赣(2019)新建区不动产权第 0024384、0024383、0024385、0024386 号】；物业经营收入质押；南昌悦隆房地产开发有限公司 100%股权、安庆新城悦盛房产经营管理有限公司 100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南京新城吾悦商业管理有限公司	416,000,000	399,766,542	2020-6-9	2020-6-9	2038-6-9	连带责任担保	不动产【皖(2018)安庆市不动产权第 0079748、0079749、0079750、0079751、0079654 号、武国用(2015)第 27068、27067、27066、27065、27064 号、常房权证武字第 00853555、00853551、00853563、00853569、00853519 号、苏(2019)宁鼓不动产权第 0040420 号、赣(2019)新建区不动产权第 0024384、0024383、0024385、0024386 号】；物业经营收入质押；南昌悦隆房地产开发有限公司 100%股权、安庆新城悦盛房产经营管理有限公司 100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	常州金坛万博房产经营管理有限公司	480,000,000	461,357,043	2020-11-24	2020-11-24	2038-11-24	连带责任担保	不动产【苏(2017)金坛区不动产权第 0024478、0024747、0024479 号、桂(2019)南京市不动产权第 0304122、0304395、0304289 号、浙(2019)慈溪市不动产权第 0100437、0100434 号、云(2019)五华区不动产权第 0464693、0464684 号等】；物业经营收入质押；慈溪悦盛房地产开发有限公司 100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	常州金坛新城吾悦商业管理有限公司	4,000,000	3,844,642	2020-11-24	2020-11-24	2038-11-24	连带责任担保	不动产【苏(2017)金坛区不动产权第 0024478、0024747、0024479 号、桂(2019)南京市不动产权第 0304122、0304395、0304289 号、浙(2019)慈溪市不动产权第 0100437、0100434 号、云(2019)五华区不动产权第 0464693、0464684 号等】；物业经营收入质押；慈溪悦盛房地产开发有限公司 100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	慈溪悦盛房地产开发有限公司	543,000,000	521,910,154	2020-11-24	2020-11-24	2038-11-24	连带责任担保	不动产【苏(2017)金坛区不动产权第 0024478、0024747、0024479 号、桂(2019)南京市不动产权第 0304122、0304395、0304289 号、浙(2019)慈溪市不动产权第 0100437、0100434 号、云(2019)五华区不动产权第 0464693、0464684 号等】；物业经营收入质押；慈溪悦盛房地产开发有限公司 100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	慈溪新城吾悦商业管理有限公司	5,000,000	4,805,803	2020-11-24	2020-11-24	2038-11-24	连带责任担保	不动产【苏(2017)金坛区不动产权第 0024478、0024747、0024479 号、桂(2019)南京市不动产权第 0304122、0304395、0304289 号、浙(2019)慈溪市不动产权第 0100437、0100434 号、云(2019)五华区不动产权第 0464693、0464684 号等】；物业经营收入质押；慈溪悦盛房地产开发有限公司 100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	慈溪新城吾悦房地产开发有限公司	5,000,000	4,805,803	2020-11-24	2020-11-24	2038-11-24	连带责任担保	不动产【苏(2017)金坛区不动产权第 0024478、0024747、0024479 号、桂(2019)南京市不动产权第 0304122、0304395、0304289 号、浙(2019)慈溪市不动产权第 0100437、0100434 号、云(2019)五华区不动产权第 0464693、0464684 号等】；物业经营收入质押；慈溪悦盛房地产开发有限公司 100%股权	否	否	0	否	是	子公司

2022 年年度报告

新城控股	公司本部	南宁悦泽房地产开发有限公司	554,000,000	532,482,920	2020-11-24	2020-11-24	2038-11-24	连带责任担保	不动产【苏（2017）金坛区不动产权第0024478、0024747、0024479号、桂（2019）南宁市不动产权第0304122、0304395、0304289号、浙（2019）慈溪市不动产权第0100437、0100434号、云（2019）五华区不动产权第0464693、0464684号等】；物业经营收入质押；慈溪悦盛房地产开发有限公司100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南宁新城吾悦商业管理有限公司	5,000,000	4,805,803	2020-11-24	2020-11-24	2038-11-24	连带责任担保	不动产【苏（2017）金坛区不动产权第0024478、0024747、0024479号、桂（2019）南宁市不动产权第0304122、0304395、0304289号、浙（2019）慈溪市不动产权第0100437、0100434号、云（2019）五华区不动产权第0464693、0464684号等】；物业经营收入质押；慈溪悦盛房地产开发有限公司100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南宁吾悦房地产开发有限公司	5,000,000	4,805,803	2020-11-24	2020-11-24	2038-11-24	连带责任担保	不动产【苏（2017）金坛区不动产权第0024478、0024747、0024479号、桂（2019）南宁市不动产权第0304122、0304395、0304289号、浙（2019）慈溪市不动产权第0100437、0100434号、云（2019）五华区不动产权第0464693、0464684号等】；物业经营收入质押；慈溪悦盛房地产开发有限公司100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	昆明新城悦安房地产发展有限公司	527,000,000	506,531,586	2020-11-24	2020-11-24	2038-11-24	连带责任担保	不动产【苏（2017）金坛区不动产权第0024478、0024747、0024479号、桂（2019）南宁市不动产权第0304122、0304395、0304289号、浙（2019）慈溪市不动产权第0100437、0100434号、云（2019）五华区不动产权第0464693、0464684号等】；物业经营收入质押；慈溪悦盛房地产开发有限公司100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	昆明吾悦商业管理有限公司	4,500,000	4,325,222	2020-11-24	2020-11-24	2038-11-24	连带责任担保	不动产【苏（2017）金坛区不动产权第0024478、0024747、0024479号、桂（2019）南宁市不动产权第0304122、0304395、0304289号、浙（2019）慈溪市不动产权第0100437、0100434号、云（2019）五华区不动产权第0464693、0464684号等】；物业经营收入质押；慈溪悦盛房地产开发有限公司100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	昆明新城吾悦房地产发展有限公司	4,500,000	4,325,222	2020-11-24	2020-11-24	2038-11-24	连带责任担保	不动产【苏（2017）金坛区不动产权第0024478、0024747、0024479号、桂（2019）南宁市不动产权第0304122、0304395、0304289号、浙（2019）慈溪市不动产权第0100437、0100434号、云（2019）五华区不动产权第0464693、0464684号等】；物业经营收入质押；慈溪悦盛房地产开发有限公司100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	昆明安宁新城鸿晟房地产开发有限公司	2,110,000	2,110,000	2022-12-2	2022-12-2	2023-9-1	保证担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	潍坊亿拓房地产开发有限公司	3,000,000	3,000,000	2022-12-28	2022-12-28	2023-9-28	保证担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	乌鲁木齐新城鸿悦房地产开发有限公司	2,668,937	2,668,937	2022-11-30	2022-11-30	2023-8-29	保证担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	盐城新城恒鸿房地产开发有限公司	258,635	258,635	2022-11-26	2022-11-26	2023-8-15	保证担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	运城新城鸿宇房地产开发有限公司	733,144	733,144	2022-11-29	2022-11-29	2023-8-29	保证担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	Billion Excellence Global Limited	304,770,896	304,770,896	2022-9-16	2022-9-22	2023-9-17	连带责任担保	镇江及丹阳吾悦广场抵押，镇江万博及丹阳万博股权及应收账款质押，镇江万博及丹阳万博连带责任保证担保	否	否	0	否	是	子公司

2022 年年度报告

新城控股	公司本部	Billion Wisdom Global Limited	388,095,370	388,095,370	2022-9-16	2022-9-22	2023-9-17	连带责任担保	镇江及丹阳吾悦广场抵押, 镇江万博及丹阳万博股权及应收账款质押, 镇江万博及丹阳万博连带责任保证担保	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	荆州亿轩房地产开发有限公司	19,000,000	19,000,000	2021-6-8	2021-6-9	2024-6-8	连带责任担保	荆州吾悦广场租金质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	长沙悦顺商业经营管理有限公司	400,000,000	372,500,000	2022-6-28	2022-6-28	2032-6-26	连带责任担保	湘(2022)长沙县不动产权第0039567/0039569/0039587/0039571/0039585/0039570/0039572/0039568/0039586/0039584/0039583号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	武汉新城鸿瑞房地产开发有限公司	400,000,000	195,000,000	2020-12-18	2020-12-18	2025-12-17	连带责任担保	鄂(2017)武汉市汉南不动产权第0006728号土地及在建工程	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	长沙鸿耀房地产开发有限公司	320,000,000	21,000,000	2020-12-18	2020-12-18	2026-12-18	连带责任担保	土地使用权【产权证号:湘(2020)长沙县不动产权第0044711、0055318、0044709、0044710号】;长沙鸿鼎房地产开发有限公司持有的长沙鸿耀房地产开发有限公司100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	长沙鸿耀房地产开发有限公司	850,000,000	299,000,000	2021-5-28	2021-5-28	2027-5-13	连带责任担保	土地使用权【产权证号:湘(2020)长沙县不动产权第0044711、0055318、0044709、0044710号】;长沙鸿鼎房地产开发有限公司持有的长沙鸿耀房地产开发有限公司100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	长沙鸿尚房地产开发有限公司	1,700,000,000	779,000,000	2021-8-23	2021-8-23	2027-8-23	连带责任担保	土地使用权【产权证号:湘(2020)长沙市不动产权第0347022、0347007、0347011、0347016、0347024、0347038号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	长沙鸿拓房地产开发有限公司	600,000,000	147,000,000	2020-10-26	2020-10-26	2025-10-26	连带责任担保	土地使用权【产权证号:湘(2019)长沙县不动产权第0026857号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	长沙悦拓房地产开发有限公司	600,000,000	60,000,000	2020-4-16	2020-4-16	2026-4-16	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	常德新城鸿隆房地产开发有限公司	500,000,000	70,125,000	2022-2-17	2022-2-17	2029-2-17	连带责任担保	湘2021鼎城区不动产权证第0000968号、湘2021鼎城区不动产权证第0010379号土地及在建工程	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	长沙凯拓房地产开发有限公司	243,001,050	234,900,000	2022-6-30	2022-6-30	2033-6-30	连带责任担保	湘(2022)长沙市不动产权第0282453号不动产	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	长沙鸿璞房地产开发有限公司	200,000,000	140,187,500	2021-1-19	2021-1-19	2027-1-19	连带责任担保	【产权证号:湘(2020)长沙县不动产权第0069194号】及在建工程	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	娄底新城恒辉房地产开发有限公司	250,000,000	150,000,000	2022-9-8	2022-9-8	2028-9-8	连带责任担保	湘(2022)宁乡市不动产权第0013285号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	湘潭和宇置业有限公司	100,000,000	50,000,000	2022-9-8	2022-9-8	2024-9-7	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	武汉冠信房地产开发有限公司	500,000,000	107,600,000	2022-10-21	2022-10-21	2024-12-23	连带责任担保	鄂(2019)武汉市东西湖不动产权第0011277号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	大冶新城恒悦房地产开发有限公司	50,000,000	10,000,000	2022-12-29	2022-12-29	2024-12-29	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	天长市新城恒樾商业运营管理有限公司	30,000,000	30,000,000	2022-5-9	2022-5-9	2023-5-9	连带责任担保	天长吾悦广场使用权【皖(2021)天长市不动产权第0074947号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	天长市新城恒樾商业运营管理有限公司	20,000,000	20,000,000	2022-8-25	2022-8-25	2023-8-25	连带责任担保	天长吾悦广场使用权【皖(2021)天长市不动产权第0074947号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	阜阳新城吾悦商业管理有限公司	48,000,000	48,000,000	2022-8-23	2022-8-23	2027-8-22	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司

2022 年年度报告

新城控股	公司本部	淮南新城吾悦商业管理有限公司	30,000,000	30,000,000	2022-8-12	2022-8-12	2028-8-12	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	宝应鸿宸商业经营管理有限公司	350,000,000	280,000,000	2020-12-14	2020-12-14	2030-12-14	连带责任担保	【不动产权证:苏(2020)宝应县不动产权第 0006938 号、第 0006939 号、第 0006940 号、第 0006941 号、第 0006901 号、第 0006937 号、第 0006902 号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	扬州新城悦博房地产发展有限公司	300,000,000	250,000,000	2020-10-21	2020-10-21	2031-10-20	连带责任担保	【苏(2019)扬州市不动产权第 0113122 号、0113015 号、0113016 号、0113106 号、0113125 号、0113064 号、0113063 号、0113104 号、0113123 号、0113128 号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	扬中市新城吾悦商业管理有限公司	10,000,000	10,000,000	2022-7-8	2022-7-8	2027-7-8	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南京新城鸿拓房地产开发有限公司	1,000,000,000	750,000,000	2021-7-27	2021-7-27	2027-7-27	连带责任担保	土地使用权【苏(2020)宁江不动产权第 0072218 号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	徐州金宸晟置业有限公司	800,000,000	270,000,000	2021-9-28	2021-9-28	2027-10-8	连带责任担保	无	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	徐州金宸辉置业有限公司	1,600,000,000	445,000,000	2021-6-18	2021-6-18	2027-6-7	连带责任担保	无	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	扬州鸿宇房地产开发有限公司	200,000,000	160,000,000	2020-12-10	2020-12-10	2026-12-9	连带责任担保	无	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	镇江新城亿宏房地产开发有限公司	600,000,000	57,970,000	2019-3-5	2019-3-5	2023-3-4	连带责任担保	土地使用权【产权证号:苏 2018 扬中市不动产权第 0010406 号】	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	南京新城恒璟房地产开发有限公司	300,000,000	280,000,000	2021-11-26	2021-11-26	2023-1-26	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南京新城鸿昱房地产开发有限公司	900,000,000	433,100,000	2020-12-23	2020-12-23	2023-12-23	连带责任担保	土地使用权【苏(2020)宁江不动产权第 00700153 号】、南京新城万嘉房地产有限公司以其持有的南京新城鸿昱房地产开发有限公司 90%股权、南京创嘉房地产有限公司以其持有的南京新城鸿昱房地产开发有限公司 10%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	铜陵新城悦盛房地产开发有限公司	350,000,000	40,000,000	2020-4-15	2020-4-20	2025-4-20	连带责任担保	土地使用权【产权证号:皖(2019)淮南市不动产权第 0036003 号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	铜陵新城悦盛房地产开发有限公司	350,000,000	175,000,000	2020-12-31	2020-12-31	2025-12-31	连带责任担保	土地使用权【产权证号:皖(2021)宿州市不动产证明第 0000714 号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	徐州新城鸿茂房地产开发有限公司	500,000,000	400,000,000	2021-8-12	2021-8-12	2026-9-1	连带责任担保	土地使用权【产权编号:苏(2021)新沂市不动产权第 0001381 号、苏(2021)新沂市不动产权第 0001378 号】;【苏(2021)泗阳县不动产权第 0006646 号、苏(2021)泗阳县不动产权第 0006384 号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南京鸿旭房地产开发有限公司	750,000,000	150,000,000	2021-2-4	2021-2-4	2024-2-4	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南京新城恒瀚房地产开发有限公司	234,993,210	184,993,210	2021-12-30	2021-12-30	2023-6-30	连带责任担保	南京新城恒瀚房地产开发有限公司的 75.33%股权(质押)	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	宿迁新城鸿晟房地产开发有限公司	750,000,000	299,200,000	2021-3-29	2021-3-29	2027-3-28	连带责任担保	宿迁新城鸿晟持有【权证号为苏(2021)宿迁市不动产权第 0007882 号】土地使用权及在建工程提供抵押	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	丰县新城鸿悦房地产开发有限公司	250,000,000	160,000,000	2022-3-23	2022-3-23	2024-10-1	连带责任担保	【不动产权证号:苏(2022)丰县不动产权第 0004560 号】 持有丰县新城鸿悦房地产开发有限公司的 100%股权质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南京新盈泽企业管理合伙企业(有限合伙)	620,000,000	328,480,000	2022-1-6	2022-1-6	2023-7-5	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司



2022 年年度报告

新城控股	公司本部	南京新城恒盛商业经营管理有限公司	600,000,000	405,000,000	2022-11-22	2022-11-22	2032-11-22	连带责任担保	不动产【产权证号：苏（2022）宁雨不动产权第 0020081 号】：新城商业管理集团有限公司持有南京悦盛吾悦商业管理有限公司 100%股权质押；新城控股集团企业管理有限公司持有南京新城亿博房地产开发有限公司 81%股权质押；新城控股集团企业管理有限公司持有南京新城恒盛商业经营管理有限公司 81%股权质押；	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	昆山新城创宏房地产有限公司	400,000,000	340,000,000	2020-3-25	2020-3-25	2030-3-25	连带责任担保	昆山吾悦广场	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	上海嘉牧投资管理有限公司	350,000,000	335,000,000	2021-2-5	2021-2-5	2036-2-1	连带责任担保	新城控股大厦 B 座	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	上海新城创域房地产有限公司	700,000,000	660,000,000	2020-12-15	2020-12-15	2035-12-14	连带责任担保	新城控股大厦 AB 座	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	吴江恒力地产有限公司	400,000,000	70,000,000	2020-7-30	2020-7-30	2023-7-2	连带责任担保	项目用地【苏（2016）吴江区不动产权第 9008452 号、苏（2018）吴江区不动产权第 9109615 号、苏（2018）吴江区不动产权第 9109640 号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	苏州聿盛房地产开发有限公司	3,800,000,000	1,094,390,000	2019-12-27	2019-12-27	2026-12-26	连带责任担保	项目用地抵押+项目公司股权质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	苏州聿盛房地产开发有限公司	1,080,000,000	720,000,000	2022-6-24	2022-6-24	2027-6-24	连带责任担保	项目用地抵押（五六号地块）	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	苏州聿盛房地产开发有限公司	700,000,000	679,000,000	2022-6-23	2022-6-23	2033-6-23	连带责任担保	苏州高铁吾悦广场	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	昆山鸿骏房地产开发有限公司	510,000,000	125,183,325	2021-4-20	2021-4-20	2023-10-20	连带责任担保	上海万嘉持有的昆山鸿骏 51%的股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南通恒宇房地产开发有限公司	600,000,000	400,000,000	2021-12-2	2021-12-2	2024-11-3	连带责任担保	不动产【苏（2021）海门去不动产权第 0023502 号】	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	鸿昊（南通）教育科技有限公司	1,400,000,000	1,066,000,000	2021-5-14	2021-5-14	2027-4-22	连带责任担保	项目用地抵押+项目公司股权质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	湖州新城悦安房地产开发有限公司	195,000,000	140,000,000	2022-6-8	2022-6-8	2030-6-8	连带责任担保	南浔吾悦广场	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	张家港新城恒泰房地产开发有限公司	200,000,000	110,000,000	2021-6-22	2021-6-22	2024-6-20	连带责任担保	项目公司股权质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	湖州新城亿轩房地产开发有限公司	1,215,000,000	218,675,700	2020-3-27	2020-3-27	2029-3-27	连带责任担保	湖州吾悦广场【浙（2021）湖州市不动产权第 0183974 号】；湖州吴兴酒店【湖（2021）湖州市不动产权第 0183973 号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南通恒耀房地产开发有限公司	700,000,000	300,000,000	2022-6-1	2022-6-1	2028-5-30	连带责任担保	项目公司用地抵押+项目公司股权质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	平湖恒梁贸易有限公司	300,000,000	237,251,267	2022-2-15	2022-2-15	2023-6-25	连带责任担保	上海嘉定华锐置业有限公司以其持有的平湖恒梁贸易有限公司股权质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	苏州隆盛吾悦商业经营管理有限公司	300,000,000	280,000,000	2022-7-20	2022-7-25	2030-5-1	连带责任担保	苏（2021）苏州市吴江区不动产权第 9024283 号；苏（2021）苏州市吴江区不动产权第 9024282 号；苏（2021）苏州市吴江区不动产权第 9024304 号；苏（2021）苏州市吴江区不动产权第 9024521 号 苏（2021）苏州市吴江区不动产权第 9024534 号；苏（2021）苏州市吴江区不动产权第 9024522 号；苏（2021）苏州市吴江区不动产权第 9024308 号；苏（2021）苏州市吴江区不动产权第 9024535 号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	张家港万博经营管理有限公司	400,000,000	340,000,000	2020-3-24	2020-3-24	2032-3-24	连带责任担保	【苏（2017）张家港市不动产权第 0011390 号、0011385 号、0011389 号、0011382 号、0011387 号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	上海迪裕商业经营管理有限公司	550,000,000	485,000,000	2020-1-7	2020-1-7	2032-1-6	连带责任担保	沪房地青字（2016）第 005184 号	否	否	0	否	是	子公司

2022 年年度报告

新城控股	公司本部	上海迪裕商业经营管理有限公司	100,000,000	100,000,000	2022-9-8	2022-9-8	2037-11-29	连带责任担保	沪房地青字(2016)第005184号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	海盐恒弘商业管理有限公司	200,000,000	195,000,000	2022-9-19	2022-9-23	2030-9-23	连带责任担保	浙(2021)海盐县不动产权第0024721号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	平湖新城万博商业开发有限公司	17,000,000	17,000,000	2021-6-8	2021-6-9	2024-6-8	连带责任担保	海盐吾悦广场租金质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	桐乡万博商业经营管理有限公司	11,000,000	11,000,000	2021-6-8	2021-6-9	2024-6-8	连带责任担保	桐乡吾悦广场租金质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	桐乡万博商业经营管理有限公司	280,000,000	267,000,000	2022-5-26	2022-5-26	2030-5-25	连带责任担保	浙(2021)桐乡市不动产权第0046923号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	平湖悦盛房地产开发有限公司	200,000,000	64,000,000	2022-7-8	2022-8-17	2027-8-16	连带责任担保	新城万博置业有限公司以其持有的平湖悦盛房地产开发有限公司51%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	滨州新城鸿睿房地产开发有限公司	300,000,000	120,000,000	2021-6-3	2021-6-3	2027-6-1	连带责任担保	被担保方100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	济南新城鸿盛房地产开发有限公司	265,000,000	89,000,000	2020-11-24	2020-11-24	2025-11-12	连带责任担保	土地使用权及在建工程【产权证号:鲁(2020)济南市不动产权第0146431号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	齐河坤新置业有限公司	420,000,000	249,990,000	2021-3-15	2021-3-15	2026-3-15	连带责任担保	土地使用权【产权证号:鲁(2020)齐河县不动产权第0007547号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	青岛万基阳光置业有限公司	350,000,000	23,000,000	2021-1-25	2021-1-25	2027-1-25	连带责任担保	土地使用权及在建工程【产权证号:鲁(2020)平度市不动产权第0020830号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	日照鸿璟实业有限公司	200,000,000	78,000,000	2021-6-25	2021-6-25	2024-6-17	连带责任担保	土地使用权及在建工程【产证编号:鲁2021日照市不动产权第0083028号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	新泰新城鸿盛房地产开发有限公司	240,000,000	185,000,000	2021-4-16	2021-4-16	2023-4-14	连带责任担保	被担保方100%股权,土地使用权【产权证号:鲁(2020)诸城市不动产权第0003224号、鲁(2018)诸城市不动产权第0016641号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	青岛特成房地产开发有限公司	500,000,000	454,900,000	2022-5-22	2022-6-8	2024-6-8	连带责任担保	被担保方70%股权,东营新城鸿熠房地产开发有限公司100%股权,追加东营新城鸿熠房地产开发有限公司为共同还款人;土地使用权【产权证号:鲁(2022)东营市不动产权第0009365号、鲁(2022)东营市不动产权第0009362号、鲁(2022)东营市不动产权第0009364号、鲁(2018)诸城市不动产权第0013087号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	临沂悦鸿商业经营管理有限公司	200,000,000	100,000,000	2020-3-26	2020-3-26	2025-3-26	连带责任担保	房地产鲁(2019)临沂市不动产权第0107980号提供抵押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	济宁新城恒达商业经营管理有限公司	350,000,000	190,000,000	2022-5-27	2022-5-31	2030-5-26	连带责任担保	不动产【鲁(2022)济宁市不动产权第0022776号、鲁(2022)济宁市不动产权第0022816号、鲁(2022)济宁市不动产权第0022840号、鲁(2022)济宁市不动产权第0022842号、鲁(2022)济宁市不动产权第0022847号、鲁(2022)济宁市不动产权第0022781号、鲁(2022)济宁市不动产权第0022831号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	泰安恒泰商业经营管理有限公司	400,000,000	230,850,000	2022-4-26	2022-4-26	2030-5-15	连带责任担保	不动产【鲁(2021)泰安市不动产权第0227981号】、泰安恒泰商业经营管理有限公司81%的股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	广安新城鸿欣房地产开发有限公司	900,000,000	812,700,000	2021-6-18	2021-6-18	2026-7-2	连带责任担保	烟台市芝罘区房地产开发有限公司以【鲁(2021)烟台市芝罘不动产权第0017801号】土地使用权提供抵押;香港悦麒发展有限公司持有的烟台芝罘40%股权和新城控股集团企业管理有限公司持有的烟台芝罘60%股权提供质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	贵州清镇新城亿博房地产开发有限公司	18,500,000	18,500,000	2021-6-8	2021-6-9	2024-6-8	连带责任担保	贵州清镇吾悦广场租金质押	否	否	0	否	是	子公司

2022 年年度报告

新城控股	公司本部	遵义新城恒昇商业经营管理有限公司	200,000,000	191,500,000	2022-6-28	2022-6-28	2032-6-16	连带责任担保	黔（2021）遵义市不动产权第0075290/0075286/0075289/0075288/0075287/0075285号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	成都鸿嘉商业管理有限公司	490,000,000	475,000,000	2022-6-30	2022-6-30	2025-5-31	连带责任担保	川（2020）龙泉驿区不动产权第0027850号和川（2020）龙泉驿区不动产权第0027851号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	昭通新城恒博商业经营管理有限公司	50,000,000	44,051,104	2022-3-23	2022-3-23	2027-3-23	连带责任担保	云（2021）昭阳区不动产权第0054721号、0054729号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	重庆市大足区新城吾悦商业管理有限公司	8,000,000	8,000,000	2022-9-21	2022-9-29	2025-9-28	连带责任担保	渝(2022)大足区不动产权第000926341号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	贵州新城鸿嘉房地产开发有限公司	750,000,000	252,000	2020-9-15	2020-9-15	2023-9-15	连带责任担保	贵州新城鸿嘉房地产开发有限公司以【黔（2021）经开区不动产权第0003721、0003729号；黔（2020）经开区不动产权第0010392号】土地使用权提供抵押；新城控股集团企业管理有限公司以其持有的贵州新城鸿嘉房地产开发有限公司100%股权进行质押。	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	昆明安宁新城鸿晟房地产开发有限公司	600,000,000	280,000,000	2021-4-11	2021-4-11	2027-4-10	连带责任担保	不动产【云（2021）安宁市不动产权第0000738号、第0000740号】；香港悦昊发展有限公司持有的安宁新城鸿晟49%股权和新城控股集团企业管理有限公司持有的安宁新城鸿晟51%股权提供质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	昆明悦宸房地产开发有限公司	1,080,000,000	212,000,000	2020-9-7	2020-9-7	2026-9-7	连带责任担保	新城控股集团股份有限公司以持有的昆明悦宸房地产开发有限公司52.38%股权、新城控股集团企业管理有限公司以持有的昆明悦宸房地产开发有限公司47.62%股权提供质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	六盘水新城悦嘉房地产开发有限公司	210,000,000	150,000,000	2022-1-21	2022-1-28	2024-1-27	连带责任担保	不动产【黔（2021）钟山区不动产权第0000030号、黔（2021）钟山区不动产权第0000788号】；昆明悦宸房地产开发有限公司以晋宁吾悦广场商业地块一期1幢1-171号81821.45㎡在建工程作补充抵押；上海新城万嘉房地产有限公司以持有的六盘水新城悦嘉房地产开发有限公司100%股权提供质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	重庆鸿素房地产开发有限公司	700,000,000	490,000,000	2021-4-15	2021-4-16	2024-10-15	连带责任担保	不动产【渝（2020）北碚区不动产权第001164079号】及在建工程；新城控股集团股份有限公司以其持有的重庆鸿素房地产开发有限公司100%提供质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	重庆悦璟房地产开发有限公司	500,000,000	150,000,000	2021-1-13	2021-1-13	2026-1-13	连带责任担保	不动产【渝（2019）江北区不动产权第000703509号】；重庆北麓置以重庆悦璟房地产开发有限公司100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	贵州新城鸿裕房地产开发有限公司	1,200,000,000	697,320,000	2021-9-30	2021-9-30	2027-9-10	连带责任担保	不动产【黔（2021）贵阳市不动产权第0123072号、第0090012号、第00093704号】【黔（2022）贵阳市不动产权第0041557号】；新城控股集团企业管理有限公司以其持有的贵州新城鸿裕房地产开发有限公司60%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	重庆鸿素房地产开发有限公司	14,117,752	14,117,752	2021-7-1	2021-7-1	2023-6-30	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	重庆市江津区新城鸿达房地产开发有限公司	11,046,990	11,046,990	2021-7-1	2021-7-1	2024-6-30	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	重庆恒璞房地产开发有限公司	364,500,000	220,000,000	2022-6-16	2022-6-16	2028-6-15	连带责任担保	不动产【渝（2021）万州区不动产权第001242650号】【川（2020）峨眉山市不动产权第0035056号】，重庆吾悦房地产开发有限公司持有的渝北区同茂大道369号2幢1-车库、负1-车库、负2-车库、负3-车库、负4-人防车库、负4-车库、负5-人防车库、负5-车库	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	昆明新城亿博房地产开发有限公司	200,000,000	200,000,000	2022-6-29	2022-6-29	2027-6-28	连带责任担保	昆明安宁新城鸿晟房地产开发有限公司持有的不动产【云2021安宁市不动产权第0000741号，云2021安宁市不动产权第0000742号】	否	否	0	否	是	子公司

2022 年年度报告

新城控股	公司本部	重庆市江津区新城鸿达房地产开发有限公司	800,000,000	350,000,000	2022-8-12	2022-8-12	2025-7-19	连带责任担保	被担保方持有的江津吾悦南地块土地和大商业在建工程	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	昆明新城亿博房地产开发有限公司	100,000,000	100,000,000	2022-8-29	2022-8-29	2023-2-28	连带责任担保	不动产【云（2022）安宁市不动产权第 0000213 号、0000211 号、0000210 号、0000203 号、0000204 号、0000205 号、0000208 号、0000207 号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	淄博新城鸿拓房地产开发有限公司	500,000,000	230,000,000	2021-6-25	2021-6-25	2026-6-28	连带责任担保	不动产【津（2019）滨海新区塘沽不动产权第 1024235 号悦港广场 1 号楼 101 在建工程（该宗地上其余在建工程不在本次抵押范围内）连同整宗土地使用权】，唐山恒荣商业管理有限公司持有的不动产【冀（2021）唐山市不动产权第 0054387 号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	商丘恒泽房地产开发有限公司	580,000,000	497,000,000	2021-6-18	2021-6-18	2026-6-17	连带责任担保	不动产【豫（2021）商丘市不动产权第 0009433】；新城控股集团企业管理有限公司持有的商丘恒泽房地产开发有限公司 100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	天津新城恒晟房地产开发有限公司	1,300,000,000	792,000,000	2021-10-27	2021-10-27	2027-10-26	连带责任担保	土地使用权【产权证号：津（2021）武清区不动产权第 1022361 号】；项目公司 100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	北京新城鸿熙房地产开发有限公司	800,000,000	80,000,000	2021-9-28	2021-9-28	2027-9-26	连带责任担保	新城控股集团股份有限公司提供保证担保	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	巩义市鸿鼎辰合置业有限公司	200,000,000	87,500,000	2021-7-13	2021-7-28	2026-1-27	连带责任担保	土地使用权【产权证号：豫（2021）巩义市不动产权第 0006081 号】；被担保方 100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	巩义市鸿璞辰合置业有限公司	210,000,000	63,000,000	2021-3-19	2021-3-23	2026-3-23	连带责任担保	项目在建工程抵押；郑州鸿隆房地产开发有限公司与郑州辰合实业有限公司以其持有的巩义市鸿璞辰合置业有限公司 100%股权质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	唐山恒拓房地产开发有限公司	700,000,000	270,000,000	2021-9-24	2021-9-24	2027-9-21	连带责任担保	土地使用权【冀（2021）唐山市不动产权第 0046658、0046673 号】；被担保方 100%股权	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	唐山新城丰荣房地产开发有限公司	300,000,000	127,500,000	2021-12-8	2021-12-22	2027-12-2	连带责任担保	土地使用权【产权证号：冀（2021）唐山市不动产权第 0049417 号】；被担保方 100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	天津新城宏顺房地产开发有限公司	470,000,000	230,000,000	2021-1-20	2021-1-20	2027-1-20	连带责任担保	天津市北辰区永康道西侧缤辰苑项目土地使用权、纷辰苑项目土地使用权【产权证号：津（2020）北辰区不动产权第 1006571、1007189 号】提供抵押；项目公司 100%股权质押	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	天津新城鸿盛房地产开发有限公司	683,400,000	415,221,600	2020-7-22	2020-7-22	2026-7-22	连带责任担保	土地使用权【产权证号：津（2020）保税区不动产权第 1002274 号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	郑州隆城吾悦房地产开发有限公司	500,000,000	145,000,000	2021-12-20	2021-12-28	2025-12-17	连带责任担保	土地使用权【产权证号：豫（2018）荥阳市不动产权第 0010567 号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	沧州新城鸿泰房地产开发有限公司	300,000,000	290,000,000	2022-6-22	2022-6-24	2025-6-24	连带责任担保	不动产【冀（2021）沧州市不动产权第 0038936 号】，新城控股提供保证担保	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	天津新城恒泰房地产开发有限公司	456,000,000	230,850,000	2021-11-4	2021-11-4	2026-11-3	连带责任担保	土地使用权【产权证号：津（2021）宝坻区不动产权第 7214653 号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	天津鸿昇房地产开发有限公司	300,000,000	239,940,000	2021-2-2	2021-2-2	2027-2-1	连带责任担保	土地使用权【产权证号：津（2020）北辰区不动产权第 1029175 号】	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	天津新城恒宸房地产开发有限公司	100,000,000	67,000,000	2021-8-20	2021-8-20	2027-8-20	连带责任担保	土地使用权【产权证号：津（2021）武清区不动产权第 1069665 号】	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	天津新城恒茂房地产开发有限公司	440,000,000	364,910,000	2021-8-18	2021-8-18	2027-8-17	连带责任担保	土地使用权【产权证号：津（2021）北辰区不动产权第 7082152 号】	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	石家庄新城鸿泽房地产开发有限公司	650,000,000	387,631,151	2020-12-14	2020-12-14	2023-12-13	连带责任担保	不动产【冀（2020）正定县不动产权第 0002328 号、冀（2020）正定县不动产权第 0002329 号】；被担保方 100%股权	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	郑州鸿华置业有限公司	200,000,000	38,000,000	2021-10-26	2021-12-29	2026-10-24	连带责任担保	被担保方 100%股权	否	否	0	否	是	子公司

2022 年年度报告

新城控股	公司本部	沧州市新城悦盛房地产开发有限公司	202,500,000	130,000,000	2021-4-20	2021-4-20	2026-1-24	连带责任担保	土地使用权【产权证号：津 2019 武清区不动产权第 1060999 号】，新城控股及富城发展提供保证担保	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	郑州舜杰新城房地产开发有限公司	800,000,000	513,800,000	2021-6-15	2021-6-18	2027-8-25	连带责任担保	被担保方在建工程；被担保方 100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	郑州舜杰新城房地产开发有限公司	520,000,000	465,000,000	2021-9-26	2021-10-25	2027-12-28	连带责任担保	被担保方在建工程；被担保方 100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	天津市新城万博房地产开发有限公司	690,000,000	214,000,000	2021-12-22	2022-1-19	2027-12-16	连带责任担保	不动产【津（2021）宝坻区不动产权第 7253695 号】；被担保方 100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	天津新城悦隆房地产开发有限公司	400,000,000	290,000,000	2022-4-26	2022-4-26	2029-4-17	连带责任担保	土地使用权【产权证号：津（2019）武清区不动产权第 1060999 号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	保定鸿熙房地产开发有限公司	110,000,000	110,000,000	2022-7-22	2022-7-22	2022-9-21	连带责任担保	运城新城鸿宇房地产开发有限公司、安康鸿璟房地产开发有限公司、贵港恒悦商业管理有限公司名下不动产进行增信	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	唐山恒荣商业管理有限公司	380,000,000	380,000,000	2022-8-22	2022-8-22	2032-8-14	连带责任担保	不动产【冀（2021）唐山市不动产权第 0054387 号】；新城控股集团股份有限公司连带责任保证担保；唐山亿茂房地产开发有限公司应收物业租金质押担保；唐山吾悦商业管理有限公司应收物业管理费质押担保；唐山恒荣商业管理有限公司应收物业租金质押担保	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	天津鸿悦商业管理有限公司	490,000,000	453,692,806	2021-12-21	2022-3-15	2031-12-6	连带责任担保	津（2020）津南区不动产权第 1030285 号；津（2021）津南区不动产权第 1011795 号；津（2020）津南区不动产权第 1034797 号。	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南昌鸿宸房地产开发有限公司	600,000,000	181,590,000	2021-3-24	2021-3-24	2023-3-24	连带责任担保	土地使用权【产权证号：赣（2020）进贤县不动产权第 0006628 号、产权证号：赣（2020）进贤县不动产权第 0006629 号】及在建工程	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	温州新城鸿悦房地产开发有限公司	514,000,000	248,400,000	2021-8-16	2021-8-16	2024-6-30	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南昌县鸿慈房地产开发有限公司	420,000,000	209,600,000	2021-1-20	2021-1-20	2024-1-19	连带责任担保	新城控股集团股份有限公司全额连带责任担保，被担保方 100%股权质押	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	温岭新城鸿祥房地产开发有限公司	858,000,000	627,000,000	2020-10-30	2020-10-30	2026-10-30	连带责任担保	土地使用权【产权证号：浙（2020）温岭市不动产权第 0037569 号】	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	杭州新城英冠鸿轩房地产开发有限公司	1,300,000,000	460,990,000	2020-8-28	2020-8-28	2023-8-27	连带责任担保	土地使用权【产权证号：浙（2020）余杭区不动产权第 0103936 号】	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	金华新城鸿瀚房地产开发有限公司	400,000,000	200,000,000	2020-11-10	2020-11-10	2023-4-11	连带责任担保	土地使用权【产权证号：浙（2020）兰溪市不动产权第 0055835 号】	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	福州新城恒卓置业有限公司	400,000,000	355,000,000	2022-2-28	2022-2-28	2028-2-28	连带责任担保	新城控股集团股份有限公司保证担保	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	杭州新城骏宏恒锦房地产开发有限公司	935,000,000	599,500,000	2022-3-31	2022-3-31	2028-3-31	连带责任担保	土地使用权【产权证号：浙（2022）建德市不动产权第 0003222 号】	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	温州凯诚置业有限公司	1,300,000,000	882,440,699	2021-10-21	2021-10-21	2027-10-20	连带责任担保	土地使用权【浙（2021）温州市不动产权第 0133657 号】；被担保方 100%股权	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	漳州恒煜房地产开发有限公司	300,000,000	300,000,000	2022-12-31	2022-12-31	2027-12-30	连带责任担保	闽（2021）漳州市不动产权第 0027656 号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	上饶市新城吾悦房地产开发有限公司	14,500,000	14,500,000	2021-6-1	2021-6-1	2024-6-9	连带责任担保	吾悦广场租金质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	宁波吾悦商业经营管理有限公司	480,000,000	404,000,000	2020-4-21	2020-4-21	2030-4-20	连带责任担保	不动产【浙（2018）宁波市（镇海）不动产权第 0045536 号】、被担保方 100%股权	否	否	0	否	是	子公司

2022 年年度报告

新城控股	公司本部	衢州万博商业经营管理有限公司	350,000,000	350,000,000	2022-12-15	2022-12-15	2031-12-12	连带责任担保	不动产【浙（2017）衢州市不动产权第 0053325 号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	嵊州新城禧盛房地产发展有限公司	18,500,000	18,500,000	2021-6-8	2021-6-9	2024-6-8	连带责任担保	租金质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	台州新城鸿悦商业经营管理有限公司	540,000,000	450,000,000	2022-3-25	2022-3-25	2042-3-23	连带责任担保	浙（2020）台州黄岩不动产权第 0037839 号、0037838 号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	台州新城万博房地产发展有限公司	17,500,000	17,500,000	2021-6-8	2021-6-9	2024-6-8	连带责任担保	租金质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	玉环悦盛房地产开发有限公司	250,000,000	235,000,000	2022-2-22	2022-2-22	2027-12-31	连带责任担保	浙（2019）玉环市不动产权第 0012318 号、0012325 号、0012326 号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	瑞安市吾悦房地产开发有限公司	13,500,000	13,500,000	2021-6-8	2021-6-10	2024-6-8	连带责任担保	租金质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	瑞安市悦博房地产开发有限公司	540,000,000	449,000,000	2022-5-10	2022-5-10	2032-5-10	连带责任担保	浙（2020）瑞安市不动产权第 0001522 号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	无锡鸿誉房地产开发有限公司	1,200,000,000	549,333,332	2020-11-25	2020-11-25	2026-11-25	连带责任担保	不动产【苏（2020）无锡市不动产权第 00252789 号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	淮安新城鸿瑞房地产开发有限公司	350,000,000	190,000,000	2021-6-15	2021-6-15	2026-6-15	连带责任担保	不动产【苏（2021）淮安市不动产权第 0024226 号】	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	常州鸿新房地产开发有限公司	500,000,000	210,000,000	2021-4-28	2021-4-28	2027-4-27	连带责任担保	不动产【编号：苏（2021）金坛区不动产权第 0015164 号】	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	常州鸿新房地产开发有限公司	500,000,000	300,000,000	2021-8-16	2021-8-16	2027-6-30	连带责任担保	不动产【编号：苏（2021）金坛区不动产权第 0031636 号】	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	泰兴市乾冠房地产开发有限公司	300,000,000	233,333,333	2020-7-31	2020-7-31	2027-12-10	连带责任担保	不动产【苏（2021）泰兴市不动产证明第 0160446 号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	盐城新城恒鸿房地产开发有限公司	700,000,000	342,000,000	2021-9-28	2021-10-11	2027-10-10	连带责任担保	土地使用权【苏（2021）盐城市不动产权第 0156631 号】、被担保方 100% 股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	盐城新城亿盛房地产开发有限公司	450,000,000	280,000,000	2021-12-17	2021-12-21	2027-12-20	连带责任担保	土地使用权【苏（2018）大丰区不动产权第 0020819 号】、被担保方 100% 股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	淮安新城开起房地产有限公司	220,000,000	66,660,000	2021-9-15	2021-9-15	2027-9-15	连带责任担保	不动产【苏（2021）涟水县不动产权第 0017360 号】及在建工程	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	涟水新城恒恺房地产开发有限公司	260,000,000	260,000,000	2022-5-18	2022-5-18	2026-7-1	连带责任担保	不动产【皖（2021）颍上县不动产权第 0013824、皖（2021）颍上县不动产权第 0013822、皖（2021）颍上县不动产权第 0013823】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	常州新城鸿兴商业经营管理有限公司	650,000,000	578,000,000	2020-10-12	2020-10-12	2030-10-11	连带责任担保	不动产【苏（2022）常州市不动产权第 050543 号】、MILLION ACHIEVEMENT PTE. LTD 持有鸿兴公司认缴出资额 14610 万的股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	淮安新城吾悦商业经营管理有限公司	300,000,000	255,000,000	2020-7-21	2020-7-21	2031-7-20	连带责任担保	苏 2020 淮安市不动产权第 0062961、0062943 号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	溧阳新城鸿悦房产经营管理有限公司	300,000,000	300,000,000	2022-6-9	2022-6-13	2026-7-1	连带责任担保	不动产【苏（2021）溧阳市不动产权第 005492 号/005493/005494/005495/005496/005497/005500 号】、新城控股集团、新城发展、徐州新城恒樾提供连带担保	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	连云港吾悦商业经营管理有限公司	100,000,000	100,000,000	2022-5-28	2022-5-31	2023-5-30	连带责任担保	新城发展投资有限公司持有的江苏民营投资控股有限公司的 2 亿元股权、新城控股集团股份有限公司和富城发展集团有限公司提供连带保证担保	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	泰兴悦盛房地产开发有限公司	280,000,000	200,000,000	2020-6-28	2020-6-28	2028-6-1	连带责任担保	不动产【苏（2019）泰兴市不动产权第 0026476、0026470、0026505、0026491、0026486、0026485、0026493、0026503、0026520、0026500、0026498、	否	否	0	否	是	子公司

2022 年年度报告

									0026496、0026495、0026472、0026483、0026475、0026514、0026504、0026477、0026478、0026517、0026516、0026479、0026480 号】						
新城控股	公司本部	东台新城吾悦商业管理有限公司	100,000,000	100,000,000	2022-5-28	2022-5-31	2023-5-30	连带责任担保	新城发展投资有限公司持有的江苏民营投资控股有限公司的 2 亿元股权、新城控股集团股份有限公司和富城发展集团有限公司提供连带保证担保	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	盐城新城鸿博房产经营管理有限公司	748,728,200	255,000,000	2021-4-12	2021-4-12	2029-4-11	连带责任担保	不动产【苏（2020）盐城市不动产权第 0136006 号、0077311 号、0077310 号、0077188 号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	广西万隆合邕房地产开发有限公司	209,500,000	75,200,000	2020-9-2	2020-9-2	2026-9-2	连带责任担保	不动产【桂 2020 南宁市不动产权第 0192341 号】及在建工程抵押（车位）【桂 2022 南宁市不动产权第 0074824 号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	广州恒耀企业管理有限公司	1,319,200,000	401,688,420	2021-4-12	2021-4-12	2023-4-12	连带责任担保	广州亿昌企业管理有限公司持有的被担保方 51%股权、不动产【苏（2022）如皋市不动产权第 0006066 号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南宁鸿熙房地产开发有限公司	213,690,000	86,700,000	2020-10-29	2020-10-29	2026-10-29	连带责任担保	不动产【桂 2020 南宁市不动产权第 0219168 号】、及在建工程抵押（部分车位及全部商铺）【桂 2022 南宁市不动产权第 0073123 号】、部分住宅在建工程抵押【桂 2023 南宁市不动产权第 0012201 号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	惠州俊安实业有限公司	660,000,000	315,660,000	2021-7-22	2021-7-22	2027-7-22	连带责任担保	广州鼎佳房地产有限公司持有的广州鼎鸿房地产有限公司 100%股权、广州鼎鸿房地产有限公司持有的被担保方的 80%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	惠州中奕房地产开发有限公司	470,000,000	90,000,000	2021-8-20	2021-8-20	2027-8-20	连带责任担保	被担保方 80%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	江门新城鸿樾房地产开发有限公司	550,000,000	117,150,000	2021-5-7	2021-5-7	2027-4-30	连带责任担保	广州亿昌企业管理有限公司持有的被担保方 80%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	晋江万博商业管理有限公司	300,000,000	280,457,503	2021-3-12	2021-3-12	2036-3-12	连带责任担保	晋江商业中心产权：闽（2020）晋江市不动产第 0032640 号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	肇庆市四会吾悦商业管理有限公司	200,000,000	182,000,000	2021-11-29	2021-11-29	2026-11-29	连带责任担保	四会吾悦广场商业体在建工程（含地下停车位）	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	钦州鸿悦商业管理有限公司	150,000,000	148,000,000	2022-7-26	2022-7-26	2030-7-25	连带责任担保	不动产【桂（2020）钦州市不动产权第 0013447 号、第 0013803 号、第 0013805 号、第 0013830 号、第 0013832 号、第 0013833 号、第 0013834 号】、新城控股集团企业管理有限公司持有的钦州鸿悦商业管理有限公司 100%股权、新城控股集团股份有限公司、新城控股集团企业管理有限公司、钦州新城万博房地产开发有限公司、钦州新城吾悦商业管理有限公司提供连带责任担保	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	桂林新城鸿晟商业管理有限公司	120,000,000	120,000,000	2020-12-27	2020-12-27	2030-12-26	连带责任担保	不动产【桂（2020）临桂区不动产权第 0012201 号、第 0012132 号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	桂林新城鸿晟商业管理有限公司	120,000,000	120,000,000	2020-12-28	2020-12-28	2030-12-27	连带责任担保	不动产【桂（2020）临桂区不动产权第 0012201 号、第 0012132 号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	海口新城万博房产经营管理有限公司	400,000,000	380,000,000	2022-5-23	2022-5-23	2030-5-23	连带责任担保	不动产【琼（2017）海口市不动产权第 0112926/0112929/0112932/0112933/0112935/0112937/0112938/0112939 号】、被担保方 100%股权质押，4 亿租金应收账款质押，2 亿管理费应收账款质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	广州鼎佳房地产有限公司	392,102,577	301,249,582	2022-1-21	2022-1-21	2026-3-1	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	广州新城鸿锐房地产开发有限公司						连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	广州新城恒熙房地产开发有限公司						连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司

2022 年年度报告

新城控股	公司本部	包头市新城亿博房地产开发有限公司	20,000,000	20,000,000	2021-6-8	2021-6-9	2024-6-8	连带责任担保	租金质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	宝鸡鸿端经营管理有限公司	50,000,000	50,000,000	2022-8-22	2022-8-22	2025-8-21	连带责任担保	宝鸡吾悦一层	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	兰州新城鸿润房地产开发有限公司	300,000,000	155,000,000	2021-1-8	2021-1-8	2024-1-7	连带责任担保	G1925#、G1926#宗地，及地上除新城控股自持商业综合体外未售的可售在建工程	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	太原新城鸿悦房地产开发有限公司	600,000,000	139,500,000	2021-2-24	2021-2-24	2024-3-8	连带责任担保	被担保方股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	乌鲁木齐新城鸿悦房地产开发有限公司	500,000,000	140,000,000	2020-10-21	2020-10-21	2023-10-22	连带责任担保	新城控股集团股份有限公司保证担保	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	西安新城万博房地产开发有限公司	450,000,000	20,000,000	2021-7-5	2021-7-5	2025-3-10	连带责任担保	陕(2021)西咸新区不动产证明第0051639号; 陕(2021)咸阳市不动产证明第0074094号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	西宁鸿悦房地产开发有限公司	1,200,000,000	510,000,000	2020-12-21	2020-12-21	2023-12-22	连带责任担保	青(2020)西宁市不动产权第0051949号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	大同新城悦盛房地产开发有限公司	8,785,000	8,785,000	2022-12-29	2022-12-29	2025-9-29	连带责任担保	不动产【土地证:晋(2019)大同市不动产权第0053403号】及在建工程	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	沈阳旭盛经营管理有限公司	500,000,000	481,860,558	2022-6-16	2022-6-16	2032-6-16	连带责任担保	被担保方100%股权、沈北吾悦广场	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	新城环球有限公司	5,223,450,000	5,198,397,825	2020-12-15	2025-10-14	2025-10-14	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
公司及其子公司对子公司的担保情况															
报告期内对子公司担保发生额合计										44,004,729,163					
报告期末对子公司担保余额合计(B)										54,538,962,639					
公司担保总额情况(包括对子公司的担保)															
担保总额(A+B)										59,918,865,153					
担保总额占公司净资产的比例(%)										66.98					
其中:															
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额(C)										0					
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额(D)										46,364,851,081					
担保总额超过净资产50%部分的金额(E)										15,188,409,618					
上述三项担保金额合计(C+D+E)										61,553,260,699					
未到期担保可能承担连带清偿责任说明										无					
担保情况说明										无					



**(三) 委托他人进行现金资产管理的情况****1. 委托理财情况****(1) 委托理财总体情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(2) 单项委托理财情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(3) 委托理财减值准备**

适用 不适用

**2. 委托贷款情况****(1) 委托贷款总体情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(2) 单项委托贷款情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

适用 不适用

**3. 其他情况**

适用 不适用

**(四) 其他重大合同**

适用 不适用

**十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明**

适用 不适用

公司分别于2016年3月8日及3月25日召开了第一届董事会第十二次会议及2016年第一次临时股东大会，审议通过了《关于〈公司2016年度非公开发行股票预案〉的议案》等相关议案。公司于2016年4月1日收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（160654号），中国证监会认为公司申请材料齐全，符合法定形式，决定受理；根据2016年4月18日中国证监会下发的《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》（160654号），公司于2016年5月13日召开第一届董事会第十四次会议审议通过了《关于调整公司非公开发行股票方案的议案》等相关议案，同日公告了《公司2016年度非公开发行股票预案（修订稿）》；2016年7月1日，中国证监会发行审核委员会审议通过了公司本次非公开发行股票事项。

为保持公司 2016 年非公开发行工作的延续性和有效性，公司于 2022 年 3 月 7 日及 3 月 23 日召开第三届董事会第六次会议及 2022 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于延长公司非公开发行股票股东大会决议有效期的议案》及《关于提请股东大会延长授权董事会全权办理本次非公开发行股票具体事宜有效期的议案》，同意将本次非公开发行股票股东大会决议有效期及董事会授权期限自届满之日起延长 12 个月，即至 2023 年 3 月 25 日。

鉴于目前相关政策及该事项情况变化等因素，并与中介机构等相关各方充分沟通和审慎研究后，公司于 2023 年 3 月 13 日召开第三届董事会第十四次会议及第三届监事会第十次会议，审议通过了《关于终止公司 2016 年度非公开发行股票事项并不再向证券交易所提交发行上市注册申请文件的议案》，同意公司终止 2016 年度非公开发行 A 股股票事项并不再就该事项向证券交易所提交发行上市注册申请文件。根据公司 2022 年第一次临时股东大会对董事会的授权，该议案无需提交股东大会审议。

公司第三届董事会第十四次会议及 2023 年第二次临时股东大会审议通过了公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票的相关议案。《新城控股 2023 年度向特定对象发行 A 股股票预案》及相关文件已于 2023 年 3 月 14 日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）和《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》披露。

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	3,050,700	0.13				-3,050,700	-3,050,700	0	0
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	3,050,700	0.13				-3,050,700	-3,050,700	0	0
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股	3,050,700	0.13				-3,050,700	-3,050,700	0	0
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	2,257,012,839	99.87				-1,389,983	-1,389,983	2,255,622,856	100.00
1、人民币普通股	2,257,012,839	99.87				-1,389,983	-1,389,983	2,255,622,856	100.00
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	2,260,063,539	100.00				-4,440,683	-4,440,683	2,255,622,856	100.00

##### 2、股份变动情况说明

√适用 □不适用

2021年12月24日，公司第三届董事会五次会议及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，行权数量为3,267,600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，行权数量为255,000份，行权价格为28.22元/股。本次行权的股票期权数量共计3,522,600股，行权股票的上市流通日为2022年1月28日。

公司2021年年度股东大会及第三届董事会第七次会议审议通过《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，公司于2022年8月1日对激励对象已获授的共计3,050,700股限制性股票完成回购注销。

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

□适用 √不适用

## 4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

## (二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
激励对象（2019年股票期权与限制性股票激励计划的限制性股票授予）	3,050,700	0	-3,050,700	0	限制性股票锁定期	根据《2019年股票期权与限制性股票激励计划》规定执行
合计	3,050,700	0	-3,050,700	0	/	/

## 二、 证券发行与上市情况

## (一) 截至报告期内证券发行情况

□适用 √不适用

报告期内，公司未有股票发行情况。

截至报告期内债券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

√适用 □不适用

根据交易商协会 2020 年 6 月 17 日下发的《接受注册通知书》（中市协注[2020]MTN669 号），交易商协会决定接受公司中期票据注册，注册金额为 30 亿元。公司于 2022 年 5 月 26 日发行了新城控股 2022 年度第一期中期票据，债券简称为“22 新城控股 MTN001”，发行规模为 10 亿元，票面利率为 6.5%，债券期限为 3（2+1）年，附第 2 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权。

根据交易商协会 2022 年 9 月 2 日下发的《接受注册通知书》（中市协注[2022]MTN797 号），交易商协会决定接受公司中期票据注册，注册金额为 30 亿元。公司分别于 2022 年 9 月 8 日发行了新城控股 2022 年度第二期中期票据，债券简称为“22 新城控股 MTN002”，发行规模为 10 亿元，票面利率为 3.28%，债券期限为 3 年；于 2022 年 12 月 9 日发行了新城控股 2022 年度第三期中期票据，债券简称为“22 新城控股 MTN003”，发行规模为 20 亿元，票面利率为 4.3%，债券期限为 3 年。

高级无抵押定息债券（US\$ 100,000,000 7.95 PER CENT. BONDS DUE 2023）为本公司境外控股子公司新城環球有限公司（New Metro Global Limited）在新加坡证券交易所发行上市的境外债券，发行币种为“美元”，发行规模为 1 亿美元，票面利率为 7.95%。

## (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用 √不适用

## (三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

## 三、股东和实际控制人情况

## (一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	64,957
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	73,233

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限 售条件股 份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
富域发展集团有限公司	0	1,378,000,000	61.09	0	质押	293,766,000	境内非国有法人
常州德润咨询管理有限公司	0	137,800,000	6.11	0	质押	30,000,000	境内非国有法人
香港中央结算有限公司	1,862,665	45,550,188	2.02	0	无	0	境外法人
中国证券金融股份有限公司	0	27,816,200	1.23	0	无	0	国有法人
龙松书	-19,383,159	10,990,001	0.49	0	无	0	境内自然人
中国民生银行股份有限公司—嘉实新财富灵活配置混合型证券投资基金	10,984,684	10,984,684	0.49	0	无	0	其他
中信证券股份有限公司	10,271,980	10,630,528	0.47	0	无	0	国有法人
中信证券股份有限公司—社保基金1106组合	10,623,147	10,623,147	0.47	0	无	0	其他
中国银行股份有限公司—招商沪深300地产等权重指数分级证券投资基金	5,191,790	7,922,942	0.35	0	无	0	其他
全国社保基金四零三组合	6,444,251	6,488,651	0.29	0	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
富域发展集团有限公司	1,378,000,000	人民币普通股	1,378,000,000				
常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	人民币普通股	137,800,000				
香港中央结算有限公司	45,550,188	人民币普通股	45,550,188				
中国证券金融股份有限公司	27,816,200	人民币普通股	27,816,200				
龙松书	10,990,001	人民币普通股	10,990,001				
中国民生银行股份有限公司—嘉实新财富灵活配置混合型证券投资基金	10,984,684	人民币普通股	10,984,684				
中信证券股份有限公司	10,630,528	人民币普通股	10,630,528				
中信证券股份有限公司—社保基金1106组合	10,623,147	人民币普通股	10,623,147				
中国银行股份有限公司—招商沪深300地产等权重指数分级证券投资基金	7,922,942	人民币普通股	7,922,942				
全国社保基金四零三组合	6,488,651	人民币普通股	6,488,651				
前十名股东中回购专户情况说明	不适用						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明	富域发展集团有限公司与常州德润咨询管理有限公司为公司实际控制人王振华先生所实际控制的企业。中信证券股份有限公司与中信证券股份有限公司—社保基金1106组合同为中信证券股份有限公司管理。除前述情况外,公司未知上述股东之间是否存在其他关联关系或一致行动的情况。						

表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用
---------------------	-----

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

#### 四、控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

##### 1 法人

适用 不适用

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

##### 2 自然人

适用 不适用

##### 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

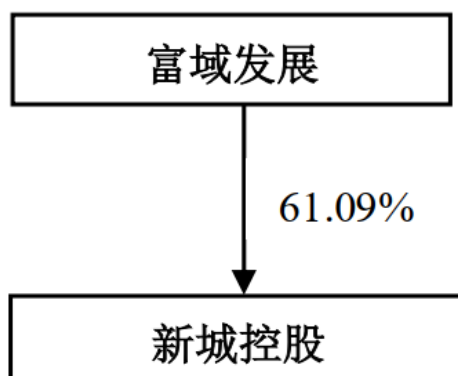
适用 不适用

##### 4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

##### 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



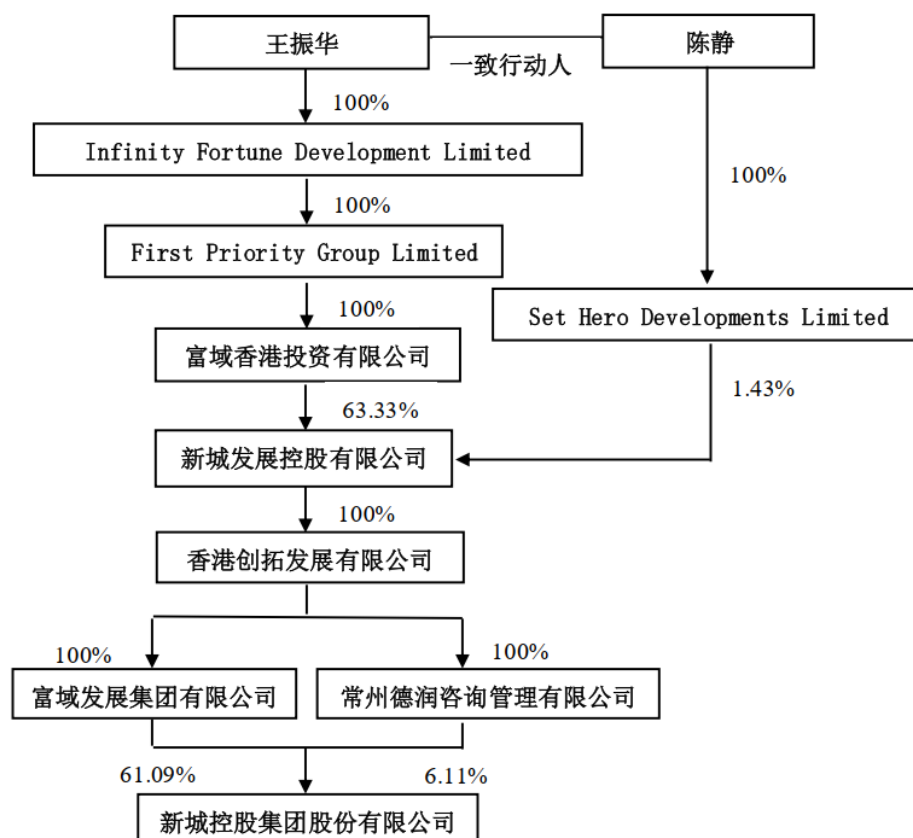
**(二) 实际控制人情况****1 法人** 适用  不适用**2 自然人** 适用  不适用

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

**3 公司不存在实际控制人情况的特别说明** 适用  不适用**4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明** 适用  不适用

## 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



## 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

## (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

√适用 □不适用

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

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

□适用 √不适用

## 六、其他持股在百分之十以上的法人股东

□适用 √不适用

## 七、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用



## 八、股份回购在报告期的具体实施情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

回购股份方案名称	以集中竞价交易方式回购股份
回购股份方案披露时间	2022年3月31日
拟回购股份数量及占总股本的比例(%)	0.21
拟回购金额	1-2
拟回购期间	2022年5月23日-11月22日
回购用途	注销减少公司的注册资本
已回购数量(股)	4,912,583
已回购数量占股权激励计划所涉及的标的股票的比例(%) (如有)	不适用
公司采用集中竞价交易方式减持回购股份的进展情况	不适用

## 关于股份回购的其他说明

经公司 2021 年年度股东大会审议通过，公司于 2022 年度以现金为对价，通过集中竞价方式累计回购公司股份 4,912,583 股，使用资金总额 100,981,028 元（不含交易费用），详情请于 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 上查询公告编号为 2022-076 号《新城控股回购股份实施结果暨股份变动公告》。

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

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

#### (一) 企业债券

□适用 √不适用

#### (二) 公司债券

√适用 □不适用

#### 1. 公司债券基本情况

单位：万元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
新城控股非公开发行 2016 年公司债券(第三期)	16 新城 04	135838	2016 年 9 月 12 日	2016 年 9 月 12 日	2023 年 9 月 12 日	6,000	6.40	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上交所	仅限专业投资者参与交易	报价、询价和协议交易	否
新城控股 2020 年公开发行公司债券(第二期)(品种一)	20 新控 03	163627	2020 年 8 月 28 日	2020 年 9 月 1 日	2024 年 9 月 1 日	0.2	5.70	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上交所	仅限专业投资者参与交易	竞价、报价、询价和协议交易	否
新城控股 2020 年公开发行公司债券(第二期)(品种二)	20 新控 04	163628	2020 年 8 月 28 日	2020 年 9 月 1 日	2025 年 9 月 1 日	100,000	5.90	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上交所	仅限专业投资者参与交易	竞价、报价、询价和协议交易	否
新城控股 2021 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)	21 新控 01	188257	2021 年 6 月 18 日	2021 年 6 月 22 日	2024 年 6 月 22 日	78,000	6.00	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上交所	仅限专业投资者参与交易	竞价、报价、询价和协议交易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
20 新控 01	公司于 2022 年 3 月 9 日支付了自 2021 年 3 月 9 日至 2022 年 3 月 8 日期间的债券利息，并兑付了回售部分 60,000 万元债券本金。
19 新城 01	公司于 2022 年 3 月 22 日支付了自 2021 年 3 月 20 日至 2022 年 3 月 19 日期间的债券利息。
19 新城 02	公司于 2022 年 3 月 22 日支付了自 2021 年 3 月 20 日至 2022 年 3 月 19 日期间的债券利息，并兑付了回售部分 99,984.9 万元债券本金。 公司于 2022 年 6 月 17 日兑付了剩余 15.1 万元债券本金及 2022 年 3 月 20 日至 2022 年 6 月 17 日期间的债券利息。
21 新控 01	公司于 2022 年 6 月 22 日支付了自 2021 年 6 月 22 日至 2022 年 6 月 21 日期间的债券利息。
20 新控 03	公司于 2022 年 9 月 1 日支付了自 2021 年 9 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日期间的债券利息，并兑付了回售部分 49,999.8 万元债券本金。
20 新控 04	公司于 2022 年 9 月 1 日支付了自 2021 年 9 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日期间的债券利息。
16 新城 04	公司于 2022 年 9 月 13 日支付了自 2021 年 9 月 12 日至 2022 年 9 月 11 日期间的债券利息。
18 新控 05	公司于 2022 年 10 月 31 日支付了自 2021 年 10 月 29 日至 2022 年 10 月 28 日期间的债券利息，并到期兑付了全部债券本金。

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

根据“19 新城 02”募集说明书中关于发行人调整票面利率选择权与投资者回售选择权的约定，公司有权决定是否在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，投资者有权选择将持有的债券按面值全部或部分回售给公司或选择继续持有本期债券。根据公司实际情况及市场环境，公司对本期公司债券票面利率进行上调，调整后票面利率为 6.70%。2022 年 3 月 22 日，公司对在回售登记期内进行登记回售的“19 新城 02”的债券投资者实施回售，共回售 999,849 手债券，回售金额为 999,849,000 元。根据《新城控股 2019 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）2022 年债券回售实施公告》，公司可对回售债券进行转售。转售期内，公司完成转售数量为 0 手，转售债券金额为 0 元，注销未转售债券金额 999,849,000 元。2022 年 6 月，投资人因回售期末登记向公司申请提前赎回债券，公司于 2022 年 6 月 17 日对投资人持有的 151,000 元债券进行赎回兑付，注销债券金额 151,000 元。

根据“20 新控 01”募集说明书中关于发行人调整票面利率选择权与投资者回售选择权的约定，公司有权决定是否在存续期的第 2 年末调整本期债券后 1 年的票面利率，投资者有权选择将持有的债券按面值全部或部分回售给公司或选择继续持有本期债券。根据公司实际情况及市场环境，公司对本期公司债券票面利率进行上调，调整后票面利率为 6.50%。2022 年 3 月 9 日，公司对在回售登记期内进行登记回售的“20 新控 01”的债券投资者实施回售，共回售 600,000 手债券，回售金额为 600,000,000 元。根据《新城控股 2020 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）2022 年债券回售实施公告》，公司可对回售债券进行转售。转售期内，公司完成转售数量为 0 手，转售债券金额为 0 元，注销未转售债券金额 600,000,000 元。

根据“20 新控 03”募集说明书中关于发行人调整票面利率选择权与投资者回售选择权的约定，公司有权决定是否在存续期的第 2 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，投资者有权选择将持有的债券

按面值全部或部分回售给公司或选择继续持有本期债券。根据公司实际情况及市场环境，公司对本期公司债券票面利率不进行调整，票面利率保持 5.70%。2022 年 9 月 1 日，公司对在回售登记期内进行登记回售的“20 新控 03”的债券投资者实施回售，共回售 499,998 手债券，回售金额为 499,998,000 元。根据《新城控股 2020 年公开发行公司债券（第二期）（品种一）2022 年债券回售实施公告》，公司可对回售债券进行转售。转售期内，公司完成转售数量为 0 手，转售债券金额为 0 元，注销未转售债券金额 499,998,000 元。

### 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座	-	陈佳斌	010-86451361
中信证券股份有限公司	上海市浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 22 层	-	石衡、周伟帆、万辰星、赵永昌	021-20262382
普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市浦东新区东育路 588 号前滩中心 42 楼	钱进、王凯	钱进、王凯	021-23238888
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区朝阳门内大街南竹胡同 2 号银河 SOHO 5 号楼	-	蒋滕、白茹、吴艳名	010-66428877
广东信达律师事务所	深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 11、12 楼	-	丁紫仪	0755-88265288

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

### 4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
新城控股公开发行 2016 年公司债券（第三期）	50,000	50,000	0	正常	不适用	是
新城控股 2020 年公开发行公司债券（第二期）（品种一）	50,000	50,000	0	正常	不适用	是
新城控股 2020 年公开发行公司债券（第二期）（品种二）	100,000	100,000	0	正常	不适用	是
新城控股 2021 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）	78,000	78,000	0	正常	不适用	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

2022年5月5日，中诚信国际对公司及公司存续期内相关债项进行了跟踪评级。经中诚信国际信用评级委员会审定：维持公司的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定；维持“18新控05”、“19新城01”、“19新城02”、“20新控03”、“20新控04”和“21新控01”的债项信用等级为AAA。

## 6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

其他说明

公司发行的公司债券为无担保债券，在报告期内未采取增信措施。公司严格执行公司债券募集说明书中约定的偿债计划和其它偿债保障措施，相关计划和措施均未发生变化。

公司发行的公司债券的偿债资金主要来源于新发行公司债券及公司日常经营所产生的现金流。报告期内，公司主营业务经营良好，稳定的现金流入对公司发行的公司债券的本息偿付提供了有利的保障。同时，公司拟新发公司债，募集资金拟用于偿还到期或回售的公司债券本金。

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

## 7. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

基于对公司内在价值的认可、发展前景及战略规划认同，同时为提升投资者信心，积极维护公司债券价格的稳定，以更好地支持公司未来持续、稳定、健康的发展，公司部分董事和高级管理人员自2022年3月21日至6月20日期间以市场化方式在二级市场购买公司发行的存续公司债券。此次公司债券购买计划实施完毕后，相关购买主体累计在二级市场购买公司债券金额1,224.29万元。详见公司于2022年3月19日与6月22日披露的公告编号为2022-019号《公司关于公司部分董事和高级管理人员二级市场购买公司债券的公告》与2022-051号《公司关于公司部分董事和高级管理人员二级市场购买公司债券的结果公告》。

## (三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

## 1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：万元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
新城控股 2021 年度第一期中期票据	21 新城控股 MTN001	102100751	2021 年 4 月 19 日	2021 年 4 月 21 日	2024 年 4 月 21 日	80,000	6.30	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）	询价	否
新城控股 2022 年度第一期中期票据	22 新城控股 MTN001	102281154	2022 年 5 月 26 日	2022 年 5 月 30 日	2025 年 5 月 30 日	100,000	6.50	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）	询价	否
新城控股 2022 年度第二期中期票据	22 新城控股 MTN002	102200218	2022 年 9 月 8 日	2022 年 9 月 13 日	2025 年 9 月 13 日	100,000	3.28	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）	询价	否
新城控股 2022 年度第三期中期票据	22 新城控股 MTN003	102282694	2022 年 12 月 9 日	2022 年 12 月 12 日	2025 年 12 月 12 日	200,000	4.3	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）	询价	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

逾期未偿还债券

□适用 √不适用

## 报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
19 新城控股 MTN001	公司于 2022 年 1 月 7 日支付了自 2021 年 1 月 7 日至 2022 年 1 月 6 日期间的债券利息，并到期兑付了全部债券本金。
17 新城控股 MTN001	公司于 2022 年 3 月 16 日支付了自 2021 年 3 月 16 日至 2022 年 3 月 15 日期间的债券利息，并到期兑付了全部债券本金。
18 新城控股 PPN001	公司于 2022 年 3 月 28 日支付了自 2021 年 3 月 26 日至 2022 年 3 月 25 日期间的债券利息。
17 新城控股 MTN002	公司于 2022 年 4 月 14 日支付了自 2021 年 4 月 14 日至 2022 年 4 月 13 日期间的债券利息，并到期兑付了全部债券本金。
21 新城控股 MTN001	公司于 2022 年 4 月 21 日支付了自 2021 年 4 月 21 日至 2022 年 4 月 20 日期间的债券利息。
17 新城控股 PPN001	公司于 2022 年 5 月 17 日支付了自 2021 年 5 月 17 日至 2022 年 5 月 16 日期间的债券利息，并到期兑付了全部债券本金。
17 新城控股 MTN003	公司于 2022 年 7 月 13 日支付了自 2021 年 7 月 13 日至 2022 年 7 月 12 日期间的债券利息，并到期兑付了全部债券本金。

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

## 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中信证券股份有限公司	上海市浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 22 层	-	张宏斌、石衡、周伟帆、万辰星、周羽琦、乔弘毅	021-20262382
中债信用增进投资股份有限公司	北京市西城区月坛南街 1 号院 6 号楼 8 层 801、9 层 901、10 层 1001	-	时学成	010-88007680
上海银行股份有限公司	中国(上海)自由贸易试验区银城中路 168 号	-	林熠星	021-68475631
普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	上海市浦东新区东育路 588 号前滩中心 42 楼	钱进、王凯	钱进、王凯	021-23238888
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区朝阳门内大街南竹胡同 2 号银河 SOHO 5 号楼	-	蒋滕、白茹、吴艳名	010-66428877
广东信达律师事务所	深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 11、12 楼	-	易文玉	0755-88265288

上述中介机构发生变更的情况

□适用 √不适用



#### 4. 报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
新城控股 2021 年度第一期中期票据	80,000	80,000	0	正常	不适用	是
新城控股 2022 年度第一期中期票据	100,000	100,000	0	正常	不适用	是
新城控股 2022 年度第二期中期票据	100,000	100,000	0	正常	不适用	是
新城控股 2022 年度第三期中期票据	200,000	200,000	0	正常	不适用	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

□适用 √不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

#### 5. 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

2022年5月5日,中诚信国际对公司及公司存续期内相关债项进行了跟踪评级。经中诚信国际信用评级委员会审定:维持公司的主体信用等级为AAA,评级展望为稳定;维持“17新城控股MTN003”和“21新城控股MTN001”的债项信用等级为AAA。

#### 6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

□适用 √不适用

其他说明

公司发行的 21 新城控股 MTN001 为无担保债券,在报告期内未采取增信措施。

上海银行股份有限公司和中债信用增进投资股份有限公司(以下简称“中债信用增进”)分别为公司发行的 22 新城控股 MTN001 创设了“上海银行股份有限公司 2022 年度第一期 22 新城控股 MTN001 信用风险缓释凭证”及“中债信用增进 2022 年第一期 22 新城控股 MTN001 信用风险缓释凭证”,创设金额分别为 1 亿元及 0.3 亿元。2022 年 9 月和 12 月,公司作为中债信用增进全额担保民营房企发债的首批试点房企之一,成功发行 22 新城控股 MTN002 和 22 新城控股 MTN003,由中债信用增进提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。公司严格执行债务融资工具募集说明书中约定的偿债计划和其它偿债保障措施,相关计划和措施均未发生变化。

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

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

## 7. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

### (四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

### (五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

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

适用 不适用

### (七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	726,747,105	10,244,895,368	-92.91	地产交付项目减少导致公司毛利减少,进而影响净利润减少
流动比率	0.96	1.07	-10.28	
速动比率	0.24	0.30	-20.00	
资产负债率 (%)	80.46	81.82	-1.66	
EBITDA 全部债务比	3.27%	5.90%	-44.58	净利润的减少导致息税折旧摊销前利润的减少
利息保障倍数	2.09	4.10	-49.02	净利润的减少导致息税前利润的减少
现金利息保障倍数	4.22	5.47	-22.85	
EBITDA 利息保障倍数	2.15	4.16	-48.32	净利润的减少导致息税折旧摊销前利润的减少
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	

## 二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 审计报告

√适用 □不适用

普华永道中天审字(2023)第 10055 号

新城控股集团股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

##### (一) 我们审计的内容

我们审计了新城控股集团股份有限公司(以下简称“新城控股”)的财务报表,包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2022 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

##### (二) 我们的意见

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了新城控股 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于新城控股,并履行了职业道德方面的其他责任。

#### 三、关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

- (一) 投资性房地产的公允价值
- (二) 子公司、合营企业和联营企业的分类
- (三) 存货跌价损失准备

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(一) 投资性房地产的公允价值</p> <p>请参阅财务报表附注二(24)、附注二(49)、附注十四所述的会计政策和附注四(20)的合并财务报表项目附注。</p> <p>截至 2022 年 12 月 31 日,新城控股合并资产负债表的投资性房地产的账面价值为人民币 115,926,600,000 元;同时,新城控股于 2022 年度合并利润表中确认了投资性房地产公允价值变动收益人民币 1,101,337,572 元。</p> <p>新城控股基于独立外部评估师的估值结果确定投资性房地产的公允价值。公允价值的确定涉及重大会计估计和判断,包括估值方法的选择,参数的使用等。使用的主要参数包括实际租金、预计租金、租期收益率、复归收益率、开发利润率、投资性房地产项目尚未投入的开发成本等。</p> <p>由于投资性房地产的公允价值对于新城控股资产和利润的影响重大,固有风险较高,且公允价值的确定涉及重</p>	<p>我们在审计中如何应对关键审计事项</p> <p>与评价投资性房地产公允价值相关的审计程序包括：</p> <p>(1) 了解并评价管理层与投资性房地产的公允价值估计相关的内部控制和评估流程,并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平,如复杂性、主观性、变化和对管理层偏向的敏感度等评估重大错报的固有风险。</p> <p>(2) 对与投资性房地产的公允价值估计相关的内部控制的关键控制点进行测试。</p> <p>(3) 评价独立外部评估师的独立性及专业胜任能力。</p> <p>(4) 评价所采用的估值方法的合理性。</p> <p>(5) 对于评估中使用的实际租金,我们采用抽样的方法核对至租赁台账及租赁合同。</p> <p>(6) 对于评估中所使用的预计租金、租期收益率、复归收益率、开发利润率等参数,我们采用抽样的方法将其与市场交易数据进行比较;并就差异询问评估师以评价其合理性。</p> <p>(7) 对于投资性房地产项目尚未投入的开发成本,我们采用抽样的方法将其与管理层制定并经由内部批准的项目预算进行比较;同时,将新完工的投资性房地产的实际成本与预算成本进行比较,以评估项目预算的准确性。</p>

<p>大会计估计和判断，因此我们将投资性房地产的公允价值识别为关键审计事项。</p>	<p>根据我们执行的工作，我们认为管理层在投资性房地产公允价值确认中所作出的估计和判断可以被我们获得的审计证据所支持。</p>
<p>(二) 子公司、合营企业和联营企业的分类</p> <p>请参阅财务报表附注二(8)、二(23)、二(49)所述的会计政策、附注四(18)的合并财务报表项目附注和附注六的在其他主体中的权益。</p> <p>新城控股在开发经营过程中与其他企业进行合作。截至2022年12月31日，新城控股长期股权投资账面价值为人民币25,148,677,642元；少数股东权益账面价值为人民币29,979,624,557元。</p> <p>新城控股根据相关的投资协议、被投资企业章程及其他法律文件就新城控股对被投资企业的权力、回报安排以及运用对被投资企业的权力影响其回报金额的能力进行判断以确定相关投资是否构成子公司。若为子公司，则相关被投资企业的每项资产、负债和交易均纳入新城控股的合并财务报表；而若为合营企业或联营企业，则新城控股对其投资仅在合并财务报表中作为长期股权投资按照权益法进行核算，并通过投资收益/损失确认合营或联营企业归属于新城控股的利润。</p> <p>由于子公司、合营企业和联营企业的分类涉及重大会计判断，同时不同的分类影响合并范围，从而对新城控股的资产、负债、收入的总额产生重大影响。因此，我们将子公司、合营企业和联营企业的分类识别为关键审计事项。</p>	<p>与评价子公司、合营企业和联营企业的分类相关的审计程序包括：</p> <p>(1) 了解、评估新城控股与子公司，合营企业和联营企业分类相关的内部控制，并测试了相对应的关键控制执行的有效性。</p> <p>(2) 以抽样方式查阅与投资相关的法律文件，包括投资协议、被投资企业章程及其他相关法律文件，特别关注与治理结构、股东权利、决策机制、利润分配、退出等相关的条款。</p> <p>(3) 在涉及收购和处置的情况下，就支付和收取的对价的合理性进行评价。</p> <p>(4) 当法律文件或交易安排发生后续变更时，重点评估该等变更是否会导致分类变化。</p> <p>(5) 以抽样方式通过书面或电话就治理结构、股东权利、决策机制、利润分配、退出等主要条款与新城控股的合作方进行确认。</p> <p>(6) 检查并评估新城控股对子公司、合营企业及联营企业的列示和披露。</p> <p>根据我们执行的工作，我们认为管理层在子公司、合营企业和联营企业的分类中所作出的判断可以被我们获得的审计证据所支持。</p>
<p>(三) 存货跌价损失准备</p> <p>请参阅财务报表附注二(17)、二(49)所述的会计政策和附注四(9)的合并财务报表项目附注。</p> <p>截至2022年12月31日，新城控股合并资产负债表包括的存货账面价值为人民币204,364,670,864元，其中：账面余额人民币213,921,001,834元，存货跌价损失准备人民币9,556,330,970元。</p> <p>当存货成本高于其可变现净值时，新城控股根据成本与其可变现净值的差额计提存货跌价损失准备。可变现净值的确定涉及重大会计估计，包括对预计售价、销售费用和待投入开发成本等的估计。该等估计存在重大不确定性。</p> <p>由于存货的金额重大，而可变现净值的确定涉及会计估计的重大不确定性，因此我们将存货跌价损失准备识别为关键审计事项。</p>	<p>与评价存货跌价损失准备相关的审计程序包括：</p> <p>(1) 了解并评价管理层与存货跌价损失准备相关的内部控制和评估流程，并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平，如复杂性、主观性、变化和对管理层偏向的敏感度等评估重大错报的固有风险。</p> <p>(2) 对与存货跌价损失准备估计相关的内部控制的关键控制点进行测试。</p> <p>(3) 以抽样的方式就新城控股上一年度的可变现净值的估计与本年度实际变现的价值进行比较，并评价管理层存货跌价损失准备估计的准确性。</p> <p>(4) 对于新城控股在对截至2022年12月31日的存货可变现净值的计算中使用的主要参数以抽样的方式执行如下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 将预计售价与该项目实际预售/销售售价或周边类似项目售价进行比较；</li> <li>• 将预计销售费用占销售收入的比例与新城控股近期实际销售费用占比情况进行比较；</li> <li>• 对于待投入开发成本，将其与管理层制定并经由内部批准的项目预算进行比较；同时，将新完工的开发项目的实际成本与预算成本进行比较，以评估项目预算的准确性；</li> </ul> <p>(5) 重新计算存货跌价损失准备计提金额的准确性。</p> <p>根据我们执行的工作，我们认为管理层在存货跌价损失准备的计提中所作出的估计可以被我们获得的审计证据所支持。</p>

#### 四、其他信息

新城控股管理层对其他信息负责。其他信息包括新城控股 2022 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已经执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督新城控股的财务报告过程。

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

普华永道中天  
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师

\_\_\_\_\_  
钱 进 (项目合伙人)

中国·上海市  
2023 年 3 月 30 日

注册会计师

\_\_\_\_\_  
王 凯

## 财务报表

## 合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：新城控股集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	四(1)	31,462,531,220	55,226,190,052
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	四(2)	110,840,000	140,249,072
衍生金融资产			
应收票据	四(4)	164,467,731	26,158,283
应收账款	四(5)	505,137,288	451,418,091
应收款项融资			
预付款项	四(8)	3,589,671,654	4,820,139,953
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	四(7)	42,708,840,623	52,143,251,534
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	四(9)	204,364,670,864	250,350,687,755
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	四(13)	20,176,617,034	26,116,872,253
流动资产合计		303,082,776,414	389,274,966,993
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	四(18)	25,148,677,642	26,475,400,119
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	四(14)	113,992,449	117,290,449
投资性房地产	四(20)	115,926,600,000	107,042,100,000
固定资产	四(21)	2,098,947,419	1,817,597,457
在建工程	四(22)	1,604,030,460	1,365,260,418
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	四(25)	616,377,897	658,231,961
无形资产	四(26)	1,426,071,077	1,016,271,033
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	四(29)	70,414,446	59,091,617

递延所得税资产	四(30)	7,451,879,499	6,099,656,507
其他非流动资产	四(31)	367,247,647	367,247,647
非流动资产合计		154,824,238,536	145,018,147,208
资产总计		457,907,014,950	534,293,114,201
<b>流动负债：</b>			
短期借款	四(33)	1,665,583,060	558,897,043
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	四(36)	6,104,692,057	6,681,502,481
应付账款	四(37)	44,260,225,822	53,246,021,500
预收款项	四(39)	658,554,222	981,099,349
合同负债	四(38)	164,832,371,296	193,284,614,110
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	四(40)	788,920,914	1,090,933,771
应交税费	四(41)	10,856,748,270	14,302,151,481
其他应付款	四(42)	40,516,500,433	47,622,692,159
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	四(44)	29,643,263,493	29,346,117,623
其他流动负债	四(45)	15,139,837,048	16,843,230,029
流动负债合计		314,466,696,615	363,957,259,546
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	四(46)	27,966,049,138	42,992,325,263
应付债券	四(47)	11,989,981,681	18,170,347,104
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	四(48)	599,708,693	620,987,796
长期应付款	四(49)	5,773,341,459	4,893,582,900
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	四(30)	7,650,326,294	6,534,630,110
其他非流动负债			
非流动负债合计		53,979,407,265	73,211,873,173
负债合计		368,446,103,880	437,169,132,719
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	一、四(54)(a)	2,255,622,856	2,260,063,539
其他权益工具			
其中：优先股			



永续债			
资本公积	四(54)(b)	1,905,530,593	2,263,610,816
减：库存股	四(54)(c)		60,879,813
其他综合收益	四(56)	865,598,830	1,786,467,690
专项储备			
盈余公积	四(58)	1,130,031,770	1,130,031,770
一般风险准备			
未分配利润	四(59)	53,324,502,464	51,930,668,935
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		59,481,286,513	59,309,962,937
少数股东权益		29,979,624,557	37,814,018,545
所有者权益（或股东权益）合计		89,460,911,070	97,123,981,482
负债和所有者权益（或股东权益）总计		457,907,014,950	534,293,114,201

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

### 母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：新城控股集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		560,738,041	5,527,880,974
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		9,876,468	112,431,514
其他应收款	十七(2)	84,491,774,885	80,750,635,346
其中：应收利息			
应收股利			
存货		8,567,689	8,567,689
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,960,356	35,718,528
流动资产合计		85,072,917,439	86,435,234,051
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七(3)	7,426,035,183	7,264,210,070
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		50,000,000	50,000,000
投资性房地产			
固定资产		237,184,463	253,837,949

在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		28,673,450	43,199,867
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		3,856,956	186,247
递延所得税资产		1,106,984,515	1,090,966,679
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,852,734,567	8,702,400,812
资产总计		93,925,652,006	95,137,634,863
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		18,124,413	10,439,683
预收款项			
合同负债		47,276,348	9,925,523
应付职工薪酬		31,328	24,141
应交税费		3,048,247	61,168,086
其他应付款	十七(4)	68,485,267,845	64,941,675,420
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		5,172,164,175	8,536,624,636
其他流动负债			
流动负债合计		73,725,912,356	73,559,857,489
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		-	1,000,000,000
应付债券		4,000,000,000	3,819,610,853
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		4,399,363,458	4,893,582,900
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,399,363,458	9,713,193,753
负债合计		82,125,275,814	83,273,051,242
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	一、四(54)	2,255,622,856	2,260,063,539
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积		767,274,631	840,246,201
减：库存股	四(54)	-	60,879,813
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		1,130,031,770	1,130,031,770
未分配利润		7,647,446,935	7,695,121,924
所有者权益（或股东权益）合计		11,800,376,192	11,864,583,621
负债和所有者权益（或股东权益）总计		93,925,652,006	95,137,634,863

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

## 合并利润表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入		115,456,683,070	168,231,677,887
其中：营业收入	四(60)	115,456,683,070	168,231,677,887
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		108,145,655,478	150,021,737,901
其中：营业成本	四(60)	92,326,022,918	133,836,289,946
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	四(61)	2,775,508,569	4,997,000,353
销售费用	四(62)	5,503,130,167	5,895,567,314
管理费用	四(63)	4,493,073,419	4,169,534,561
研发费用		24,617,914	32,929,147
财务费用	四(65)	3,023,302,491	1,090,416,580
其中：利息费用		2,935,986,511	1,305,721,125
利息收入		355,839,720	406,156,145
加：其他收益	四(72)	226,884,657	220,633,037
投资收益（损失以“-”号填列）	四(71)	549,874,277	2,274,958,031
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		990,452,115	2,069,332,720
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	四(69)	1,084,742,860	2,824,061,396

信用减值损失（损失以“-”号填列）	四(68)	-187,909,486	-465,094,297
资产减值损失（损失以“-”号填列）	四(67)	-5,957,006,669	-4,837,430,901
资产处置收益（损失以“-”号填列）	四(70)	5,083,951	-190,181
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,032,697,182	18,226,877,071
加：营业外收入	四(74)	220,189,824	258,286,124
减：营业外支出	四(75)	137,516,596	167,137,725
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,115,370,410	18,318,025,470
减：所得税费用	四(76)	1,529,917,696	4,558,397,920
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,585,452,714	13,759,627,550
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,585,452,714	13,759,627,550
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,393,833,529	12,598,086,046
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		191,619,185	1,161,541,504
六、其他综合收益的税后净额	四(56)	-920,868,860	721,330,373
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-920,868,860	721,330,373
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额		-920,868,860	721,330,373
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		664,583,854	14,480,957,923
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
		472,964,669	13,319,416,419
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
		191,619,185	1,161,541,504
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)	四(78)(a)	0.62	5.59
（二）稀释每股收益(元/股)	四(78)(b)	0.62	5.58

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

**母公司利润表**  
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	十七(5)	1,551,084,045	1,295,168,591
减: 营业成本	十七(5)	1,033,769,945	1,203,198,994
税金及附加		8,881,327	7,874,388
销售费用		56,365	717,725
管理费用		181,196,009	364,947,740
研发费用			
财务费用		1,185,072,936	1,533,878,737
其中: 利息费用		1,200,191,821	1,570,804,635
利息收入		21,563,861	40,179,530
加: 其他收益		7,830,139	152,396,253
投资收益(损失以“-”号填列)	十七(6)	608,460,520	7,956,180,552
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		1,675,113	-13,059,088
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-75,788,973	533,529,528
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-276	-218,559
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-165,813,181	5,759,379,725
加: 营业外收入		109,820,338	45,252,427
减: 营业外支出		7,699,982	26,561,856
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-63,692,825	5,778,070,296
减: 所得税费用		16,017,836	344,962,657
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-47,674,989	6,123,032,953
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-47,674,989	6,123,032,953
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			

5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-47,674,989	6,123,032,953
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

## 合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		89,768,844,745	163,249,429,100
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	四(79)(a)	6,418,393,794	3,440,445,752
经营活动现金流入小计		96,187,238,539	166,689,874,852
购买商品、接受劳务支付的现金		58,036,581,385	106,282,933,972
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		7,069,082,531	8,965,763,644
支付的各项税费		9,528,599,567	20,053,850,016
支付其他与经营活动有关的现金	四(79)(b)	7,018,200,801	9,402,476,822
经营活动现金流出小计		81,652,464,284	144,705,024,454
经营活动产生的现金流量净额	四(80)(a)	14,534,774,255	21,984,850,398
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,510,161,855	3,930,369,913
取得投资收益收到的现金		1,134,492,394	1,040,318,663
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		9,488,463	32,976,710
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	四(80)(b)(ii)	297,105,519	-
收到其他与投资活动有关的现金	四(79)(c)	23,861,096,724	64,159,360,489

投资活动现金流入小计		26,812,344,955	69,163,025,775
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,021,638,964	15,946,371,670
投资支付的现金		865,721,390	7,725,572,938
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	四(80)(b)(ii)	-	543,786,343
支付其他与投资活动有关的现金	四(79)(d)	18,645,644,823	67,406,982,267
投资活动现金流出小计		27,533,005,177	91,622,713,218
投资活动产生的现金流量净额		-720,660,222	-22,459,687,443
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		1,186,948,177	10,563,375,797
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,102,473,337	10,438,453,237
取得借款收到的现金		18,574,028,950	49,660,166,000
发行债券收到的现金		4,664,000,000	7,465,320,733
收到其他与筹资活动有关的现金	四(79)(e)	23,596,679,635	35,452,092,870
筹资活动现金流入小计		48,021,656,762	103,140,955,400
偿还债务支付的现金		45,145,228,936	57,079,588,384
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,791,120,110	10,770,263,987
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		852,756,190	831,138,370
支付其他与筹资活动有关的现金	四(79)(f)	34,580,718,820	46,631,865,297
筹资活动现金流出小计		86,517,067,866	114,481,717,668
筹资活动产生的现金流量净额		-38,495,411,104	-11,340,762,268
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		47,348,227	-21,019,111
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	四(80)(a)	-24,633,948,844	-11,836,618,424
加：期初现金及现金等价物余额		46,208,462,747	58,045,081,171
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	四(80)(c)	21,574,513,903	46,208,462,747

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

**母公司现金流量表**

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,766,711,799	1,382,804,230
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		660,764,044	3,079,161,041
经营活动现金流入小计		2,427,475,843	4,461,965,271
购买商品、接受劳务支付的现金		51,429,278	282,217,729
支付给职工及为职工支付的现金		872,093,704	1,326,892,818
支付的各项税费		144,711,281	293,303,145
支付其他与经营活动有关的现金		2,609,332,171	6,707,006,492
经营活动现金流出小计		3,677,566,434	8,609,420,184
经营活动产生的现金流量净额		-1,250,090,591	-4,147,454,913

<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		8,514,667,339	42,696,385,134
取得投资收益收到的现金		606,702,868	7,969,239,640
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	18,132,751
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		119,486,603,171	155,841,887,985
投资活动现金流入小计		128,607,973,378	206,525,645,510
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,020,913	66,456,428
投资支付的现金		4,409,734,800	31,223,134,319
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		119,201,263,894	161,998,831,771
投资活动现金流出小计		123,620,019,607	193,288,422,518
投资活动产生的现金流量净额		4,987,953,771	13,237,222,992
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		84,474,840	124,922,560
取得借款收到的现金		-	1,000,000,000
发行债券收到的现金		4,000,000,000	2,946,610,000
收到其他与筹资活动有关的现金		3,443,989,516	8,520,895,116
筹资活动现金流入小计		7,528,464,356	12,592,427,676
偿还债务支付的现金		8,360,000,000	9,768,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,024,263,135	7,227,209,047
支付其他与筹资活动有关的现金		6,350,318,960	3,949,000,000
筹资活动现金流出小计		15,734,582,095	20,944,209,047
筹资活动产生的现金流量净额		-8,206,117,739	-8,351,781,371
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		4,717,783,247	3,979,796,539
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	十七(7)	249,528,688	4,717,783,247

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬



## 2022 年年度报告

合并所有者权益变动表  
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他	小计			
	优先股	永续债	其他													
一、上年年末余额	2,260,063,539				2,263,610,816	60,879,813	1,786,467,690		1,130,031,770		51,930,668,935		59,309,962,937	37,814,018,545	97,123,981,482	
加: 会计政策变更																
前期差错更正																
同一控制下企业合并 其他																
二、本年期初余额	2,260,063,539				2,263,610,816	60,879,813	1,786,467,690		1,130,031,770		51,930,668,935		59,309,962,937	37,814,018,545	97,123,981,482	
三、本期增减变动金额(减少以 “-”号填列)	-4,440,683				-358,080,223	-60,879,813	-920,868,860				1,393,833,529		171,323,576	-7,834,393,988	-7,663,070,412	
(一) 综合收益总额	-				-	-	-920,868,860		-		1,393,833,529		472,964,669	191,619,185	664,583,854	
1. 净利润	-				-	-	-		-		1,393,833,529		1,393,833,529	191,619,185	1,585,452,714	
2. 其他综合收益	-				-	-	-920,868,860		-		-		-920,868,860	-	-920,868,860	
(二) 所有者投入和减少资本	-4,440,683				-358,080,223	-60,879,813							-301,641,093	-7,173,256,983	-7,474,898,076	
1. 所有者投入的普通股	-				-	-			-				-	1,102,473,337	1,102,473,337	
2. 其他权益工具持有者投入资本																
3. 股份支付计入所有者权益的金额																
4. 其他	-4,440,683				-358,080,223	-60,879,813							-301,641,093	-8,275,730,320	-8,577,371,413	
其中: 股份支付行权	3,522,600				80,952,240	-			-				84,474,840	-	84,474,840	
股东减少股本	-				-	-			-				-	-4,238,092,649	-4,238,092,649	
处置子公司导致权益变动	-				-	-			-				-	-646,641,498	-646,641,498	
注销库存股	-7,963,283				-153,923,810	-161,887,093			-				-	-	-	
与少数股东的交易	-				-285,108,653	-			-				-285,108,653	-3,390,996,173	-3,676,104,826	
股份回购	-				-	101,007,280			-				-101,007,280	-	-101,007,280	
(三) 利润分配	-				-	-			-				-	-852,756,190	-852,756,190	
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者(或股东)的分配	-				-	-			-				-	-852,756,190	-852,756,190	
4. 其他																
(四) 所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本(或股本)																
2. 盈余公积转增资本(或股本)																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																
5. 其他综合收益结转留存收益																
6. 其他																
(五) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
(六) 其他																
四、本期期末余额	2,255,622,856				1,905,530,593	-	865,598,830		1,130,031,770		53,324,502,464		59,481,286,513	29,979,624,557	89,460,911,070	

2022 年年度报告

项目	2021 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	2,255,737,186				2,334,033,867	160,080,368	1,065,137,317		1,127,868,593		43,968,095,261		50,590,791,856	31,547,677,109	82,138,468,965
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	2,255,737,186				2,334,033,867	160,080,368	1,065,137,317		1,127,868,593		43,968,095,261		50,590,791,856	31,547,677,109	82,138,468,965
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	4,326,353				-70,423,051	-99,200,555	721,330,373		2,163,177		7,962,573,674		8,719,171,081	6,266,341,436	14,985,512,517
（一）综合收益总额	-				-	-	721,330,373		-		12,598,086,046		13,319,416,419	1,161,541,504	14,480,957,923
1. 净利润	-				-	-	-		-		12,598,086,046		12,598,086,046	1,161,541,504	13,759,627,550
2. 其他综合收益	-				-	-	721,330,373		-		-		721,330,373	-	721,330,373
（二）所有者投入和减少资本	4,326,353				-70,423,051	-99,200,555							33,103,857	5,935,938,302	5,969,042,159
1. 所有者投入的普通股	-				-	-			-		-		-	10,438,453,237	10,438,453,237
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-				-811,092	-	-		-		-		-811,092	-	-811,092
4. 其他	4,326,353				-69,611,959	-99,200,555							33,914,949	-4,502,514,935	-4,468,599,986
其中：股份支付行权	4,860,800				120,061,760	-	-		-		-		124,922,560	-	124,922,560
股东减少股本	-				-	-	-		-		-		-	-1,796,107,441	-1,796,107,441
收购子公司	-				-	-	-		-		-		-	120,574,091	120,574,091
处置子公司导致权益变动	-				-	-	-		-		-		-	-152,403,575	-152,403,575
支付限制性股票分红	-				-	-12,726,810	-		-		-		12,726,810	-	12,726,810
注销库存股	-534,447				-13,015,036	-13,549,483	-		-		-		-	-	-
股权激励解禁	-				-41,581,418	-72,924,262	-		-		-		31,342,844	-	31,342,844
与少数股东的交易	-				-135,077,265	-	-		-		-		-135,077,265	-2,674,578,010	-2,809,655,275
（三）利润分配									2,163,177		-4,635,512,372		-4,633,349,195	-831,138,370	-5,464,487,565
1. 提取盈余公积	-				-	-	-		2,163,177		-2,163,177		-	-	-
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配	-				-	-	-		-		-4,633,349,195		-4,633,349,195	-831,138,370	-5,464,487,565
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期末余额	2,260,063,539				2,263,610,816	60,879,813	1,786,467,690		1,130,031,770		51,930,668,935		59,309,962,937	37,814,018,545	97,123,981,482

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

**母公司所有者权益变动表**  
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,260,063,539				840,246,201	60,879,813			1,130,031,770	7,695,121,924	11,864,583,621
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,260,063,539				840,246,201	60,879,813			1,130,031,770	7,695,121,924	11,864,583,621
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-4,440,683				-72,971,570	-60,879,813				-47,674,989	-64,207,429
(一) 综合收益总额	-				-	-			-	-47,674,989	-47,674,989
1. 净利润	-				-	-			-	-47,674,989	-47,674,989
2. 其他综合收益	-				-	-			-	-	-
(二) 所有者投入和减少资本	-4,440,683				-72,971,570	-60,879,813					-16,532,440
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他	-4,440,683				-72,971,570	-60,879,813					-16,532,440
其中: 股份支付行权	3,522,600				80,952,240	-			-	-	84,474,840
注销库存股	-7,963,283				-153,923,810	-161,887,093			-	-	-
股份回购	-				-	101,007,280			-	-	-101,007,280
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,255,622,856				767,274,631	-			1,130,031,770	7,647,446,935	11,800,376,192

2022 年年度报告

项目	2021 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,255,737,186				775,591,987	160,080,368			1,127,868,593	6,207,601,343	10,206,718,741
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,255,737,186				775,591,987	160,080,368			1,127,868,593	6,207,601,343	10,206,718,741
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	4,326,353				64,654,214	-99,200,555			2,163,177	1,487,520,581	1,657,864,880
（一）综合收益总额	-				-	-			-	6,123,032,953	6,123,032,953
1. 净利润	-				-	-			-	6,123,032,953	6,123,032,953
2. 其他综合收益	-				-	-			-	-	-
（二）所有者投入和减少资本	4,326,353				64,654,214	-99,200,555					168,181,122
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-				-811,092	-			-	-	-811,092
4. 其他	4,326,353				65,465,306	-99,200,555					168,992,214
其中：股份支付行权	4,860,800				120,061,760	-			-	-	124,922,560
支付限制性股票分红	-				-	-12,726,810			-	-	12,726,810
注销库存股	-534,447				-13,015,036	-13,549,483			-	-	-
股权激励解禁	-				-41,581,418	-72,924,262			-	-	31,342,844
（三）利润分配									2,163,177	-4,635,512,372	-4,633,349,195
1. 提取盈余公积	-				-	-			2,163,177	-2,163,177	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-				-	-			-	-4,633,349,195	-4,633,349,195
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,260,063,539				840,246,201	60,879,813			1,130,031,770	7,695,121,924	11,864,583,621

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

## 一、公司基本情况

### (1) 公司概况

√适用 □不适用

新城控股集团股份有限公司(以下简称“本公司”)的前身新城控股集团有限公司(以下简称“原公司”)是由自然人股东王振华、王杏娣、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司于1996年6月14日在中华人民共和国江苏省常州市设立的有限责任公司。

原公司设立时注册资本为人民币200万元,历经数次增资和股权变动后,截至2014年12月31日,原公司股东股份数及股权比例如下:

	股份数	股权比例
富域发展集团有限公司	1,000,000,000	90.91%
常州德润咨询管理有限公司	100,000,000	9.09%
	1,100,000,000	100.00%

于2015年3月27日,经股东会决议,原公司股东作为发起人,原公司整体变更设立为股份有限公司,并更名为新城控股集团股份有限公司。本公司申请登记的变更后注册资本为人民币116,600万元,划分为每股人民币1元的普通股,共计116,600万股;变更前后各股东的持股比例不变,并以其拥有的原公司经审计后的按照企业会计准则及其相关规定核算的于2014年12月31日的净资产计1,176,530,664元作为出资,按1:0.9910的比例折为本公司的股本116,600万股,折股溢价10,530,664元计入资本公积。

根据中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2144号文《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》,本公司向江苏新城地产股份有限公司(“江苏新城”)除本公司以外的全体股东发行542,064,758股人民币普通股,并以换股方式吸收合并江苏新城。本次换股吸收合并完成后,江苏新城的全部资产和负债由本公司承继及承接。于2015年12月4日,根据上海证券交易所《关于新城控股集团股份有限公司人民币普通股股票上市交易的通知》(上海证券交易所自律监管决定书[2015]404号),本公司发行的人民币普通股股票(“A股”)在上海证券交易所挂牌上市交易。于2015年12月31日,本公司的总股本为人民币1,708,064,758元,每股面值1元。

于2016年3月24日,经2015年度股东大会审议通过,本公司以2015年12月31日总股本1,708,064,758股为基数,以资本公积向全体股东每10股转增3股,合计转增的股数为512,419,428股,金额为人民币512,419,428元。此次转增股本后,本公司总股本变更为人民币2,220,484,186元。

于2016年8月18日和2016年10月17日,本公司分别召开第一届董事会第十八次会议和2016年第四次临时股东大会,审议通过了《新城控股集团股份有限公司第一期限制性股票激励计划》和《关于提请股东大会授权董事会办理公司限制性股票激励计划有关事项的议案》(“2016激励计划”)。在获得所有必须的审批后,本公司于2016年11月22日召开第一届董事会第二十三次会议,审议通过了《关于公司首次向激励对象授予限制性股票的议案》。根据首次授予限制性股票的议案,本公司向59名激励对象定向发行38,500,000股限制性人民币普通股A股,发行价格为每股人民币6.9元。本次募集资金于2016年11月24日到位,已经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)予以验证并出具普华永道中天验字(2016)第1587号验资报告。本次定向发行后,本公司总股本变更为人民币2,258,984,186元。

于2016年12月31日,本公司各股东股份数及股权比例如下:

	股份数	股权比例
境内上市有限售条件人民币普通股A股持有人		
- 富域发展集团有限公司	1,378,000,000	61.00%
- 常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	6.10%

- 2016 激励计划激励对象 (59 名)	38,500,000	1.70%
境内上市无限售条件人民币普通股 A 股持有人	704,684,186	31.20%
	2,258,984,186	100.00%

由于本公司原授予 50 万股限制性股票的 1 名激励对象已办理离职手续，不再具备激励对象资格，于 2017 年 5 月 18 日，本公司按每股人民币 6.9 元的价格完成上述 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，并已于 2017 年 5 月 19 日予以注销。相应地，本公司的总股本变更为 2,258,484,186。此外，本公司原授予共计 110 万股限制性股票的 2 名激励对象因离职不再具备激励资格，本公司已于 2017 年 12 月 29 日按授予价格扣除已享有的现金分红后每股人民币 6.57 元的价格回购该等股份。

于 2017 年 11 月 30 日，本公司召开第一届董事会第三十三次会议及第一届监事会第十九次会议，审议通过了《关于第一期限限制性股票激励计划首次授予的限制性股票第一个解锁期可解锁的议案》，对首次授予限制性股票的 56 名激励对象的 14,760,000 股限制性股票办理解锁，并于 2017 年 12 月 7 日起上市流通。本次解锁的限制性股票上市流通日为 2017 年 12 月 7 日。

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司各股东股份数及股权比例如下：

	股份数	股权比例
境内上市有限售条件人民币普通股 A 股持有人		
- 富域发展集团有限公司	1,378,000,000	61.01%
- 常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	6.10%
- 2016 激励计划激励对象 (56 名)	22,140,000	0.98%
- 本公司持有的尚未注销的库存股	1,100,000	0.05%
境内上市无限售条件人民币普通股 A 股持有人		
- 第一期激励计划激励对象 (56 名)	14,760,000	0.66%
- 其他 A 股持有人	704,684,186	31.20%
	2,258,484,186	100.00%

于 2018 年度，本公司通过集中竞价方式累计以人民币 149,958,963 元的价格回购公司股份 5,529,147 股。

于 2018 年 1 月 2 日，本公司注销了于 2017 年 12 月 29 日回购的股权激励相关库存股 1,100,000 股。

由于本公司原授予 66 万股限制性股票的 2 名激励对象已办理离职手续，不再具备激励对象资格，于 2018 年 7 月 11 日，本公司按授予价格扣除已享有的现金分红后每股人民币 6.57 元的价格完成上述 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，并已于 2018 年 11 月 15 日予以注销。相应地，本公司的总股本变更为 2,256,724,186。

于 2018 年 12 月 7 日，本公司召开第二届董事会第十次会议和第二届监事会第六次会议，审议通过了《关于第一期限限制性股票激励计划首次授予的限制性股票第二个解锁期可解锁的议案》，对首次授予限制性股票的 54 名激励对象的 10,740,000 股限制性股票在第二个解除限售期办理解锁，并于 2018 年 12 月 13 日起上市流通。本次解锁的限制性股票上市流通日为 2018 年 12 月 13 日。

于 2018 年 12 月 5 日，富域发展集团有限公司和常州德润咨询管理有限公司所持有本公司的股份三年锁定期届满，由有限售条件人民币普通股转为无限售条件人民币普通股。

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司各股东股份数及股权比例如下：

	股份数	股权比例
境内上市有限售条件人民币普通股 A 股持有人		
- 2016 激励计划激励对象 (54 名)	10,740,000	0.48%
境内上市无限售条件人民币普通股 A 股持有人		
- 富域发展集团有限公司	1,378,000,000	61.06%
- 常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	6.11%
- 其他 A 股持有人	724,655,039	32.11%
- 本公司持有的库存股	5,529,147	0.24%
	2,256,724,186	100.00%

于 2019 年度，本公司通过集中竞价方式累计以人民币 149,960,300 元的价格回购公司股份 6,134,500 股。

于 2019 年 9 月 27 日和 2019 年 11 月 11 日，本公司分别召开第二届董事会第二十次会议和 2019 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于〈新城控股集团股份有限公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划(草案)〉及其摘要的议案》和《关于提请股东大会授权董事会办理公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划有关事项的议案》（“2019 激励计划”）。在获得所有必须的审批后，本公司于 2019 年 11 月 13 日召开第二届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于向激励对象首次授予股票期权与限制性股票的议案》。根据首次授予的议案，向符合条件的 105 名激励对象授予共计 1,417.20 万份股票期权，行权价格为人民币 27.40 元/股；向符合条件的 35 名激励对象以库存股授予共计 1,036.90 万股限制性股票，授予价格为人民币 13.70 元/股。

于 2019 年 12 月 9 日，本公司召开第二届董事会第二十四次会议和第二届监事会第十三次会议，审议通过了《关于第一期限限制性股票激励计划首次授予的限制性股票第三个解锁期可解锁的议案》，对 2016 限制性股票的 54 名激励对象的 10,740,000 股限制性股票在第三个解除限售期办理解锁，并于 2019 年 12 月 16 日起上市流通。本次解锁的限制性股票上市流通日为 2019 年 12 月 16 日。

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司各股东股份数及股权比例如下：

	股份数	股权比例
境内上市有限售条件人民币普通股 A 股持有人		
- 2019 激励计划激励对象 (35 名)	10,369,000	0.46%
境内上市无限售条件人民币普通股 A 股持有人		
- 富域发展集团有限公司	1,378,000,000	61.06%
- 常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	6.11%
- 其他 A 股持有人	729,260,539	32.31%
- 本公司持有的库存股	1,294,647	0.06%
	2,256,724,186	100.00%

于 2020 年 5 月 8 日，本公司召开第二届董事会第二十九次会议，审议通过了《关于向 2019 年股票期权与限制性股票激励计划激励对象授予预留部分权益的议案》，根据《上市公司股权激励管理办法》、《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》的有关规定，以及公司 2019 年第二次临时股东大会的授权，同意确认本次授予的授予日为 2020 年 5 月 8 日，向符合条件的 2 名激励对象授予共计 51 万份股票期权，行权价格为人民币 31.97 元/股，向符合条件的 2 名激励对象以本公司持有的库存股授予共计 86.7 万股限制性股票，授予价格为人民币 15.98 元/股。

由于本公司原授予 98.7 万股限制性股票的 3 名激励对象已办理离职手续，不再具备激励对象资格，于 2020 年 11 月 25 日，本公司按授予价格扣除已享有的现金分红(人民币 1.7 元/股)后每股人民币 12.00 元的价格完成上述 3 名激励对象已获授但尚未解锁的 98.7 万股限制性股票的回购，并予以注销。相应地，本公司的总股本变更为 2,255,737,186。

于2020年12月9日，本公司召开第二届董事会三十三次会议和第二届监事会第二十一次会议，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2019限制性股票的34名激励对象的404.08万股限制性股票在第一个解除限售期办理解锁，并于2020年12月31日起上市流通。本次解锁的限制性股票上市流通日为2020年12月31日。

截至2020年12月31日，本公司各股东股份数及股权比例如下：

	股份数	股权比例
境内上市有限售条件人民币普通股A股持有人		
- 2019激励计划激励对象(34名)	6,208,200	0.27%
境内上市无限售条件人民币普通股A股持有人		
- 富域发展集团有限公司	1,378,000,000	61.09%
- 常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	6.11%
- 其他A股持有人	733,301,339	32.51%
- 本公司持有的库存股	427,647	0.02%
	2,255,737,186	100.00%

于2021年1月6日，首次授予的股票期权第一个行权期行权条件已满足，行权数量为4,860,800股，本次行权股票均为无限售条件股份，行权价格25.70元/股，本次行权股票的上市流通日为2021年2月9日。

于2021年9月28日，本公司召开了第三届董事会第三次会议及第三届监事会第三次会议审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》和《关于注销已回购股票的议案》，公司对于回购专用证券账户内427,647股已回购股票未于规定期限内授出已自动失效的股份进行注销，该等注销已于2021年12月15日完成；此外，本公司1名激励对象因离职不再具备激励对象资格，公司对其共计106,800股限制性股票进行回购并注销，该等回购及注销已于2021年12月24日完成。

于2021年12月24日，本公司对2019限制性股票的33名激励对象的305.07万股限制性股票在第二个解除限售期办理解锁，本次解锁的限制性股票上市流通日为2021年12月30日。

截至2021年12月31日，本公司各股东股份数及股权比例如下：

	股份数	股权比例
境内上市有限售条件人民币普通股A股持有人		
- 2019激励计划激励对象(33名)	3,050,700	0.13%
境内上市无限售条件人民币普通股A股持有人		
- 富域发展集团有限公司	1,378,000,000	60.97%
- 常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	6.10%
- 其他A股持有人	741,212,839	32.80%
	2,260,063,539	100.00%

于2021年12月24日，首次授予的股票期权第二个行权期行权条件已满足，行权数量为3,267,600股，本次行权股票均为无限售条件股份，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，行权数量为255,000份，行权价格为28.22元/股。本次行权的股票期权数量共计3,522,600股，本次行权股票的上市流通日为2022年1月28日。

于2022年3月29日，本公司召开了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》，本公司对激励对象已获授的共计3,050,700股限制性股票进行回购注销，该等注销已于2022年8月1日完成。



于 2022 年 3 月 29 日，本公司召开了第三届董事会第七次会议，董事会审议通过了《关于公司以集中竞价交易方式回购股份方案的议案》。本次实际回购公司股份 4,912,583 股，已于 2022 年 11 月 24 日注销。

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司各股东股份数及股权比例如下：

	股份数	股权比例
境内上市无限售条件人民币普通股 A 股持有人		
- 富域发展集团有限公司	1,378,000,000	61.09%
- 常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	6.11%
- 其他 A 股持有人	739,822,856	32.80%
	2,255,622,856	100.00%

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要经营房地产开发及物业出租和管理。

本公司注册地原为江苏省常州市武进区武宜北路 19 号湖塘镇吾悦广场，于 2016 年 9 月 2 日变更为江苏省常州市武进区国家高新技术产业开发区新雅路 18 号 208 室，总部地址原为上海市中山北路 3000 号长城大厦，于 2015 年 9 月 21 日变更为上海市中江路 388 弄 6 号新城控股大厦。于 2022 年 12 月 31 日，本公司之母公司为富域发展集团有限公司，最终控制人为王振华先生。

本财务报表由本公司董事会于 2023 年 3 月 30 日批准报出。

## (2) 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注六，本年度新纳入合并范围的子公司详见附注五(1)、(5)，本年度不再纳入合并范围的子公司详见附注五(4)。

## 二、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在存货的计价方法(附注二(17))、投资性房地产的计量模式(附注二(24))、应收款项的预期信用损失的计量(附注二(12))、固定资产折旧、无形资产和使用权资产摊销(附注二(25)(31)(30))、收入的确认时点和计量(附注二(40))等。

本集团在运用重要的会计政策时所采用的关键判断、重要会计估计及其关键假设详见附注二(49)。

### (1) 财务报表的编制基础

#### (a) 编制基础

本财务报表按照财政部于 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(以下合称“企业会计准则”)、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。

#### (b) 持续经营

√适用 □不适用

于 2022 年度，受国内房地产市场的影响，本集团物业签约销售金额出现一定幅度下滑。本集团净利润从 2021 年度 13,759,627,550 元下降至 2022 年度 1,585,452,714 元；同时，于 2022 年 12 月 31 日，本集团流动负债超出流动资产为 11,383,920,201 元。上述事项或情况可能导致本集团流动性出现阶段性压力。

鉴于上述情况，本集团已/将实施多项措施以减轻流动资金压力。这些措施包括：

- (i) 进一步加强房地产物业销售活动，加快物业销售资金回笼；
- (ii) 与主要建造商和供应商持续保持沟通，按照双方协商约定安排付款，确保各项目施工有序进行；
- (iii) 严格履行各项借款协议，持续满足各项借款的条款/财务指标，按时偿还借款本息，确保不出现违约情况；
- (iv) 继续与银行和金融机构进行积极沟通，为项目开发及日常经营获得所需贷款，同时积极拓展新的融资渠道。

本公司管理层已审慎考虑本集团的流动资金、财务状况、经营状况以及可用的融资来源，以评估本集团是否拥有足够的营运资金以及融资来源以确保本集团于 2022 年 12 月 31 日后 12 个月内能够持续运营。

根据现金流量预测，本集团将能够获得足够的营运资金及融资来源以确保本集团能够在未来的十二个月内在不大幅削减规模的情况下保持持续经营。因此，本公司董事会认为采用持续经营基础编制本财务报表是恰当的。

## (2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2022 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

## (3) 会计期间

本公司的会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## (4) 营业周期

√适用 不适用

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

## (5) 记账本位币

本公司记账本位币为人民币。本公司下属子公司根据其经营所处的主要经济环境确定其记账本位币。本财务报表以人民币列示。

## (6) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 不适用

### (a) 同一控制下的企业合并

本集团支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量，如被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的，则以被合并方的资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础。本集团取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

### (b) 非同一控制下的企业合并

本集团发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相

关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

#### (7) 资产收购

对于所收购的子公司不构成业务的，本集团将收购对价在被收购企业的可辨认资产和负债中分摊，该等交易不产生商誉。

#### (8) 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计年度不一致的，按照本公司的会计政策和会计年度对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现损益在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不归属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额冲减少数股东权益。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净损益；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净损益和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净损益和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

#### (9) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

#### (10) 现金及现金等价物的确定标准

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### (11) 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

##### (a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为记账本位币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金及现金等价物的重大影响额在现金流量表中单独列示。

**(b) 外币财务报表的折算**

境外经营的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入与费用项目，采用平均汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，计入其他综合收益。境外经营的现金流量项目，采用平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

**(12) 金融工具**

√适用 □不适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

**(a) 金融资产****(i) 分类和计量**

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

**债务工具**

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下二种方式进行计量：

**以摊余成本计量：**

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

**以公允价值计量且其变动计入当期损益：**

本集团将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产，其余列示为交易性金融资产。

**权益工具**

本集团将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

**(ii) 减值**

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、应收租赁款和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，本集团亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收票据、应收账款和合同资产外，于每个资产负债表日，本集团对处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

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

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

组合 1	应收汇票
组合 2	应收账款
组合 3	其他应收款 - 应收政府有关机构款项
组合 4	其他应收款 - 应收关联方款项
组合 5	其他应收款 - 应收少数股东和房产合作方款项

对于划分为组合的应收账款、应收租赁款和因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据和应收款项融资，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。除此以外的应收票据、应收款项融资和划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

### (iii) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2) 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3) 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

**(b) 金融负债**

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

以摊余成本计量的金融负债包括应付票据、应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。除与物业开发有关的应付账款按附注二(4)所述进行划分外，期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债为衍生金融负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

**(c) 权益工具**

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

本集团发行的永续债不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务，且不存在须用或可用本集团自身权益工具进行结算的安排，本集团将其分类为权益工具。

**(d) 衍生金融工具**

衍生金融工具，包括股权购买期权，汇率衍生工具等。衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。当公允价值为正数时，作为资产反映；当公允价值为负数时，作为负债反映。

衍生金融工具公允价值变动的确认方式取决于该项衍生金融工具是否被指定为套期工具并符合套期工具的要求，以及此种情况下被套期项目的性质。未指定为套期工具及不符合套期工具要求的衍生金融工具，包括以为特定利率和汇率风险提供套期保值为目的、但不符合套期会计要求的衍生金融工具，其公允价值的变动计入利润表的“公允价值变动收益”。

**(e) 金融工具的公允价值确定**

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

**(13) 应收票据****应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用  不适用

详见附注二、(12) 金融工具。

**(14) 应收账款****应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**√适用  不适用

详见附注二、（12）金融工具。

**(15) 应收款项融资** 适用  不适用**(16) 其他应收款****其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**√适用  不适用

详见附注二、（12）金融工具。

**(17) 存货**√适用  不适用**(a) 分类**

存货主要为拟开发土地、开发成本和开发产品等，按成本与可变现净值孰低计量。拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为开发产品的土地；开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；开发产品是指已建成、待出售的物业。

**(b) 存货的计价方法**

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

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

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

**(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法**

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。

**(18) 合同资产****(a) 合同资产的确认方法及标准** 适用  不适用**(b) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法** 适用  不适用**(19) 持有待售资产** 适用  不适用

**(20) 债权投资****(a) 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

**(21) 其他债权投资****(a) 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

**(22) 长期应收款****(a) 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

**(23) 长期股权投资**

适用 不适用

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对合营企业和联营企业的长期股权投资。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为本集团通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排。联营企业为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

**(a) 投资成本确定**

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

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值确认为初始投资成本。

**(b) 后续计量及损益确认方法**

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交



易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

### (c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

### (d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(33))。

## (24) 投资性房地产

### (a) 如果采用公允价值计量模式的：

选择公允价值计量的依据

投资性房地产包括以出租为目的的建筑物以及正在建造和开发过程中将来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

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

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，基于转换当日投资性房地产的公允价值确定固定资产和无形资产的账面价值，公允价值与投资性房地产原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产、无形资产或存货转换为投资性房地产，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于固定资产、无形资产和存货原账面价值的，差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于固定资产、无形资产和存货原账面价值的，差额计入其他综合收益，待该投资性房地产处置时转入当期损益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## (25) 固定资产

### (a) 确认条件

适用  不适用

固定资产包括房屋及建筑物、房屋装修、运输工具、电子设备以及其他设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

### (b) 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后依预计使用年限计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用年限、净残值率及年折旧率列示如下：

适用  不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-30	0%-4%	3.2%至 5.0%
房屋装修	年限平均法	10	0%	10%
运输工具	年限平均法	3-10/20	0%-5%	4.8%至 33.3%
电子设备	年限平均法	3-10	0%-4%	9.6%至 33.3%
其他设备	年限平均法	3-12	0%-5%	7.9%至 33.3%

对固定资产的预计使用年限、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(33))。

### (d) 固定资产的处置

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

### (e) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用  不适用

### (26) 在建工程

适用  不适用

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(33))。

### (27) 借款费用

适用  不适用

本集团发生的可直接归属于需要经过相当时间的开发及购建活动才能达到预定可使用状态之存货、投资性房地产及固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为开发及购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为开发及购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

### (28) 生物资产

适用  不适用

### (29) 油气资产

适用  不适用

### (30) 使用权资产

适用  不适用

详见附注二、(45) 租赁。

### (31) 无形资产

#### (a) 计价方法、使用寿命、减值测试

适用  不适用

无形资产包括与本集团固定资产有关的土地使用权、外购软件、注册商标、专利技术、资质和客户资源，以成本计量。

本集团的无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额计入当期损益。

对使用年限有限的无形资产的预计使用年限及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(33))。

#### (b) 内部研究开发支出会计政策

适用  不适用

### (32) 长期待摊费用

适用  不适用

长期待摊费用包括使用权资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

### (33) 长期资产减值

适用  不适用

固定资产、在建工程、使用权资产、使用年限有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### (34) 合同负债

#### (a) 合同负债的确认方法

适用  不适用

详见附注二、(40) 收入。

### (35) 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬和离职后福利等。

#### (a) 短期薪酬的会计处理方法

适用  不适用

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

#### (b) 离职后福利的会计处理方法

适用  不适用

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的机构缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为职工缴纳的基本养老保险(详见下文)和失业保险，均属于设定提存计划。

#### 基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休职工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### (c) 辞退福利的会计处理方法

适用  不适用

#### (d) 其他长期职工福利的会计处理方法

适用  不适用

### (36) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

### (37) 租赁负债

适用  不适用

详见附注二、(45) 租赁。

**(38) 预计负债**

适用  不适用

因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

**(39) 优先股、永续债等其他金融工具**

适用  不适用

**(40) 收入****收入确认和计量所采用的会计政策**

适用  不适用

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

交易价格是本集团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。本集团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。

当本集团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本集团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，本集团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，本集团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：

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；
- 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

- 本集团就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本集团已将该商品的实物转移给客户；
- 所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该商品或服务。

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本集团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(附注二(12))；如果本集团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。本集团对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

#### (a) 房地产物业销售

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

#### (b) 提供劳务

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

#### (c) 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

#### (41) 合同取得成本

适用 不适用

为取得合同发生的增量成本，是指本集团不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。于资产负债表日，本集团对于为取得合同发生的增量成本减去相关资产减值准备后的净额，列示为其他流动资产。

#### (42) 政府补助

适用 不适用

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

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

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益；与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本，用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

**(43) 递延所得税资产/递延所得税负债**

√适用 □不适用

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损, 确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日, 递延所得税资产和递延所得税负债, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异, 确认递延所得税负债, 除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异, 当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时, 确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示:

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

**(44) 股份支付**

√适用 □不适用

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。本集团实施的股票期权计划及限制性股票计划均作为以权益结算的股份支付进行核算。

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的, 以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的, 在授予日按照公允价值计入当期损益, 相应增加资本公积; 完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的, 在等待期内每个资产负债表日, 本集团根据最新取得的可行权职工人数变动、是否达到规定业绩条件等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计, 并以此为基础, 按照授予日的公允价值, 将当期取得的服务计入当期损益。

对于最终未能达到可行权条件的股份支付, 本集团不确认成本或费用, 除非该可行权条件是市场条件或非可行权条件, 此时无论是否满足市场条件或非可行权条件, 只要满足所有可行权条件中的非市场条件, 即视为可行权。

本集团修改股份支付计划条款时, 如果修改增加了所授予权益工具的公允价值, 本集团根据修改前后的权益工具在修改日公允价值之间的差额相应确认取得服务的增加。如果本集团按照有利于职工的方式修改可行权条件, 本集团按照修改后的可行权条件核算; 如果本集团以不利于职工的方式修改可行权条件, 核算时不予以考虑, 除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。如果本集团取消了所授予的权益工具, 则于取消日作为加速行权处理, 将原本应在剩余等待期内确认的金额立即计入当期损益, 同时确认资本公积。

如果本集团需要按事先约定的回购价格回购未解锁而失效或作废的限制性股票, 本集团按照限制性股票的数量以及相应的回购价格确认负债及库存股。

对于本集团授予的限制性股票的股权激励计划，向职工发行的限制性股票按有关规定履行了注册登记等增资手续的，本集团根据收到职工缴纳的认股款确认股本和资本公积（股本溢价）；同时，就回购义务确认负债（作收购库存股处理）。

现金股利可撤销的限制性股票，等待期内，本集团在核算应分配给限制性股票持有者的现金股利时，合理估计未来解锁条件的满足情况。对于预计未来可解锁限制性股票持有者，本集团应分配给限制性股票持有者的现金股利作为利润分配进行会计处理；同时，按分配的现金股利金额，相应减少回购义务负债和相关库存股金额。

#### (45) 租赁

##### (a) 经营租赁的会计处理方法

适用  不适用

##### (b) 融资租赁的会计处理方法

适用  不适用

##### (c) 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为承租人

本集团于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

本集团的使用权资产包括租入的房屋及建筑物等。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额。

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

当租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理时，本集团在租赁变更生效日重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，重新计量租赁负债。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。



本集团作为出租人

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

经营租赁

本集团经营租出自有的房屋建筑物、机器设备及运输工具时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本集团将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

#### (46) 永续债

本集团发行的永续债等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：(1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；(2) 如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务。

归类为权益工具的永续债等金融工具，其发行(含再融资)、回购、出售或注销时，本集团作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。本集团不确认权益工具的公允价值变动。

#### (47) 持有待售及终止经营

同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：(一) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(二) 本集团已与其他方签订具有法律约束力的出售协议且已取得相关批准，预计出售将在一年内完成。

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产、以公允价值计量的投资性房地产以及递延所得税资产)，以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低计量，公允价值减去出售费用后的净额低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

被划分为持有待售的非流动资产和处置组中的资产和负债，分类为流动资产和流动负债，并在资产负债表中单独列示。

终止经营为满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被处置或划归为持有待售类别：(一) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；(二) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；(三) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

#### (48) 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定应报告的分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

**(49) 重要会计估计和判断**

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

**(a) 重要会计估计及其关键假设**

下列重要会计估计及关键假设如果发生重大变动，则可能会导致以后会计年度的资产和负债账面价值的重大影响：

**(i) 投资性房地产的公允价值**

本集团的投资性房地产于资产负债表日由独立专业合格评估机构戴德梁行有限公司对其公允价值进行评估，有关评估方法及假设详见附注十四(1)。如果相关的评估方法或假设发生变化，将影响投资性房地产公允价值的估计，该差异将对公允价值变动损益产生影响。

**(ii) 存货跌价准备**

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

**(iii) 预期信用损失的计量**

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

在考虑前瞻性信息时，本集团考虑了不同的宏观经济情景。2022 年度，“基准”、“不利”及“有利”这三种经济情景的权重分别是 60%、30%和 10%(2021 年度：60%、30%和 10%)。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的重要宏观经济假设和参数，包括房地产投资完成额。2022 年度，各情景中所使用的关键宏观经济参数列示如下：

		经济情景		
		基准	不利	有利
房地产投资完成额：同比增幅	2023 年及以后年度	3.00%	-0.80%	6.80%

**(iv) 物业开发成本**

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

**(v) 税项**

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

**(vi) 递延所得税资产和递延所得税负债**

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

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

**(b) 采用会计政策的关键判断****(i) 子公司、合营企业与联营企业的划分**

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

本集团按照附注二(8)及(23)所述的会计政策，并根据各项目公司的合作条款与实际情况对项目公司的性质作出判断，把该等项目公司划分为子公司、合营企业或联营企业。本集团于以后年度会持续对子公司、合营企业与联营企业的划分进行评估，并按照附注二(8)及(23)所述的会计政策进行相关的会计处理。

**(50) 重要会计政策和会计估计的变更****(a) 重要会计政策变更**

适用 不适用

**(b) 重要会计估计变更**

适用 不适用

**(c) 2022 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表**

适用 不适用

**(51) 其他**

适用 不适用

**三、税项****(1) 主要税种及税率**

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	如选择一般征收计税方法，应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算；如选择简易征收计税方法，应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率计算	3%/5%/6%/9%/13%
城市维护建设税	应缴纳的增值税	1%-7%
企业所得税	应纳税所得额	16.5%/25%
教育费附加	应缴纳的增值税	5%
土地增值税(c)	应纳税增值额	按超率累进税率 30%-60%
房产税	从价计征，房屋原值的 70%-80%	1.2%
	从租计征，租金收入	12%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

其他

适用  不适用

#### (a) 企业所得税

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

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

#### (b) 增值税

本集团酒店内商品销售及管理服务等业务亦适用增值税，税率分别为 13%及 6%，本集团内的数家子公司为小规模纳税人，其业务适用增值税，税率为 3%。根据财政部及税务总局颁布的《关于对增值税小规模纳税人免征增值税的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 15 号），增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，免征增值税。

财政部和税务总局颁布的《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》（财政部 税务总局公告[2019] 87 号）以及财政部和税务总局颁布的《关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告[2022]11 号）的相关规定，本公司的商业管理公司作为现代服务企业，自 2019 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减增值税应纳税额。本公司的酒店管理公司、康养公司作为生活性服务企业，自 2019 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 15%，抵减增值税应纳税额。

#### (c) 土地增值税

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

#### (2) 税收优惠

适用  不适用

### 四、合并财务报表项目注释

#### (1) 货币资金

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	185,859	260,807
银行存款	21,574,328,044	46,208,201,940
其他货币资金	9,888,017,317	9,017,727,305
合计	31,462,531,220	55,226,190,052
其中：存放在境外的款项总额	1,053,135,514	169,493,526
存放财务公司存款		

其他说明

其他货币资金均为受限资金，明细如下：

单位：元 币种：人民币

	2022年12月31日	2021年12月31日
预售监管资金，按揭贷款保证金及保函保证金等	9,365,789,112	8,388,434,000
为取得银行出具承兑汇票而存入的保证金(附注四(36))	522,228,205	629,293,305
	9,888,017,317	9,017,727,305

## (2) 交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	110,840,000	140,249,072
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
合计	110,840,000	140,249,072

其他说明：

□适用 √不适用

## (3) 衍生金融资产

□适用 √不适用

## (4) 应收票据

应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	93,559,681	21,480,210
商业承兑票据	70,908,050	4,678,073
合计	164,467,731	26,158,283

### (a) 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

### (b) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

### (c) 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

√适用 □不适用

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

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

**(i) 按组合计提坏账准备:**

√适用 □不适用

组合计提项目: 承兑汇票

按组合计提坏账的确认标准及说明

√适用 □不适用

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

**(ii) 坏账准备的情况**

□适用 √不适用

2022 年度, 本集团无收回或转回以前年度计提的坏账准备(2021 年度: 无)。

**(iii) 本期实际核销的应收票据情况**

□适用 √不适用

**(d) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**(5) 应收账款**

单位: 元 币种: 人民币

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收账款	515,025,783	459,645,750
减: 坏账准备	9,888,495	8,227,659
	505,137,288	451,418,091

**(a) 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中: 1 年以内分项		
一年以内	479,353,437	432,383,666
1 年以内小计	479,353,437	432,383,666
1 至 2 年	34,903,015	26,674,134
2 至 3 年	769,331	587,950
3 年以上		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	515,025,783	459,645,750

## (b) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	坏账准备期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)
余额前五名的应收账款	65,935,427	1,265,960	13
合计	65,935,427	1,265,960	13

其他说明

单位：元 币种：人民币

	2021 年 12 月 31 日		
	余额	坏账准备金额	占应收账款余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	104,031,413	1,862,162	23%

## (c) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

## (d) 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	515,025,783	100.00	9,888,495	1.92	505,137,288	459,645,750	100.00	8,227,659	1.79	451,418,091
其中：										
应收账款	515,025,783	100.00	9,888,495	1.92	505,137,288	459,645,750	100.00	8,227,659	1.79	451,418,091
合计	515,025,783	/	9,888,495	/	505,137,288	459,645,750	/	8,227,659	/	451,418,091

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

√适用 □不适用

本集团对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用



**(i) 按组合计提坏账准备:**

√适用 □不适用

组合计提项目: 应收账款

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	计提比例 (%)	坏账准备
未逾期	515,025,783	1.92	9,888,495
合计	515,025,783		9,888,495

按组合计提坏账的确认标准及说明:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	459,645,750	1.79%	8,227,659
	459,645,750		8,227,659

**(ii) 坏账准备的情况**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	8,227,659	1,660,836				9,888,495
合计	8,227,659	1,660,836				9,888,495

2022 年度, 本集团计提坏账准备 1,660,836 元, 无收回或转回以前年度计提的坏账准备(2021 年度: 本集团计提坏账准备 3,486,884 元, 无收回或转回以前年度计提的坏账准备)。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

□适用 √不适用

**(e) 本期实际核销的应收账款情况**

□适用 √不适用

其他说明:

√适用 □不适用

(f) 于 2022 年 12 月 31 日, 本集团无用于质押的应收账款(2021 年 12 月 31 日: 无)。

**(g) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

□适用 √不适用

**(6) 应收款项融资**

□适用 √不适用

**(7) 其他应收款****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	42,708,840,623	52,143,251,534
合计	42,708,840,623	52,143,251,534

其他说明：

□适用 √不适用

**应收利息****(a) 应收利息分类**

□适用 √不适用

**(b) 重要逾期利息**

□适用 √不适用

**(c) 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**应收股利**

□适用 √不适用

**(a) 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

□适用 √不适用

**(b) 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****(a) 按账龄披露**

□适用 √不适用

## (b) 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联方款项(附注八(6))	12,488,847,455	16,907,569,186
应收少数股东款项	21,567,015,694	24,329,040,656
商品房预售资金监管	2,945,790,153	3,098,799,441
保证金	1,824,200,387	1,989,727,379
应收房产合作方款项	1,608,944,714	2,949,025,947
代垫款项	596,863,149	715,803,256
城中村改造意向金	539,540,175	539,540,175
住房担保押金	418,512,822	530,338,648
应收政府房票款	18,515,698	50,059,750
其他	2,072,713,472	2,219,201,542
合计	44,080,943,719	53,329,105,980

## (c) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	808,841,049		377,013,397	1,185,854,446
2022年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-304,412,506		304,412,506	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年减少的款项	145,072,192		113,212,321	258,284,513
本年新增/转回的坏账准备(i)	328,287,777		116,245,386	444,533,163
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额	687,644,128		684,458,968	1,372,103,096

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	第一阶段					第三阶段		合计
	未来 12 个月内预期信用损失 (组合)		未来 12 个月内预期信用损失 (单项)		小计	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
2021 年 12 月 31 日	46,127,934,102	738,292,699	3,941,248,654	70,548,350	808,841,049	3,259,923,224	377,013,397	1,185,854,446
本年新增的款项								
本年减少的款项	7,645,425,985	141,667,316	444,192,739	3,404,876	145,072,192	1,158,543,537	113,212,321	258,284,513
其中：本年核销								
终止确认								
转入第三阶段	-1,527,508,007	-304,412,506			-304,412,506	1,527,508,007	304,412,506	
转入第一阶段								
本年新增/转回的坏账准备(i)		328,287,777			328,287,777		116,245,386	444,533,163
其他								
2022 年 12 月 31 日	36,955,000,110	620,500,654	3,497,055,915	67,143,474	687,644,128	3,628,887,694	684,458,968	1,372,103,096

(i) 除因本年新增、减少的款项引起的坏账准备变动外，由于确定预期信用损失时所采用的参数数据发生变化引起的坏账准备变动为 444,533,163 元。

单位：元 币种：人民币

	第一阶段				第三阶段			合计
	未来 12 个月内预期信用损失 (组合)		未来 12 个月内预期信用损失 (单项)		小计	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	坏账准备	账面余额	坏账准备	坏账准备
2020 年 12 月 31 日	42,172,302,513	500,530,236	3,169,642,275	42,473,219	543,003,455	1,978,820,900	181,243,578	724,247,033
本年新增的款项	4,003,704,240	71,666,306	3,008,476,882	124,083,268	195,749,574			195,749,574
本年减少的款项	48,072,651	52,880			52,880	955,768,179	88,795,811	88,848,691
其中：本年核销								
终止确认								
转入第三阶段			-2,236,870,503	-96,008,137	-96,008,137	2,236,870,503	96,008,137	
转入第一阶段								
本年新增/转回的坏账准备(i)		166,149,037			166,149,037		188,557,493	354,706,530
其他								
2021 年 12 月 31 日	46,127,934,102	738,292,699	3,941,248,654	70,548,350	808,841,049	3,259,923,224	377,013,397	1,185,854,446

于2022年12月31日及2021年12月31日，本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。处于第一阶段和第三阶段的其他应收款分析如下：

(ii) 于2022年12月31日，单项计提坏账准备的其他应收款分析如下：

单位：元 币种：人民币

第一阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备
应收其他非政府保证金	827,479,294	1.92%	15,887,603
代垫款项	596,863,149	1.92%	11,459,772
其他	2,072,713,472	1.92%	39,796,099
	3,497,055,915		67,143,474

单位：元 币种：人民币

第三阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收某十家合联营企业	3,628,887,694	19%	684,458,968	i)

i) 于2022年12月31日，本集团基于某十家合联营企业的财务状况计提了相应的坏账准备。

于2021年12月31日，单项计提坏账准备的其他应收款分析如下：

单位：元 币种：人民币

第一阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备
应收其他非政府保证金	1,006,243,856	1.79%	18,011,765
代垫款项	715,803,256	1.79%	12,812,878
其他	2,219,201,542	1.79%	39,723,707
	3,941,248,654		70,548,350

单位：元 币种：人民币

第三阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收某七家合联营企业	3,259,923,224	12%	377,013,397	i)

i) 于2021年12月31日，本集团基于某七家合联营企业的财务状况计提了相应的坏账准备。

(iii) 于2022年12月31日及2021年12月31日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下：

单位：元 币种：人民币

	2022年12月31日			2021年12月31日		
	账面余额	损失准备		账面余额	损失准备	
	金额	金额	计提比例	金额	金额	计提比例
应收政府有关机构款项	4,919,079,941	5,410,988	0.11%	5,202,221,537	5,722,444	0.11%
应收关联方	8,859,959,761	170,111,227	1.92%	13,647,645,962	244,292,863	1.79%
应收少数股东和房产合作方款项	23,175,960,408	444,978,439	1.92%	27,278,066,603	488,277,392	1.79%
	36,955,000,110			46,127,934,102		

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

## (d) 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款坏账准备	1,185,854,446	430,530,147	244,281,497			1,372,103,096
合计	1,185,854,446	430,530,147	244,281,497			1,372,103,096

2022 年度，本集团计提的坏账准备金额为 430,530,147 元，收回以前年度已计提坏账准备的应收款项 1,158,543,537 元(2021 年度：本集团计提的坏账准备金额为 550,456,104 元，收回以前年度已计提坏账准备的应收款项 955,768,179 元)。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

## (e) 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

## (f) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

于 2022 年 12 月 31 日，本集团按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	应收关联方款项	1,076,077,913	二年以内	2	20,660,696
第二名	应收少数股东款项	1,004,357,911	五年以内	2	19,283,672
第三名	应收少数股东款项	900,890,511	五年以内	2	17,297,098
第四名	应收少数股东款项	838,598,824	三年以内	2	16,101,097
第五名	应收少数股东款项	789,519,802	五年以内	2	15,158,780
合计		4,609,444,961		10	88,501,343

于 2021 年 12 月 31 日，本集团按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

单位：元 币种：人民币

	性质	金额	账龄	占其他应收款余额总额比例	坏账准备
第一名	应收关联方款项	1,407,633,557	二年以内	3%	25,196,641
第二名	应收少数股东款项	1,191,942,904	四年以内	2%	21,335,778
第三名	应收关联方款项	945,489,752	一年以内	2%	16,924,267
第四名	应收关联方款项	843,344,207	四年以内	2%	15,095,861
第五名	应收少数股东款项	816,393,333	四年以内	2%	14,613,441
		5,204,803,753		11%	93,165,988

## (g) 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

## (h) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

## (i) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (8) 预付款项

## (a) 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	2,897,563,754	81	4,820,139,953	100
1 至 2 年	692,107,900	19	-	-
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	3,589,671,654	100	4,820,139,953	100

其他说明

适用 不适用

预付款项主要为尚未取得土地使用权的预付土地款。

## (b) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
余额前五名的预付款项总额	2,198,683,337	61
合计	2,198,683,337	61

其他说明

单位：元 币种：人民币

	2021 年 12 月 31 日	
	金额	占预付款项总额比例
余额前五名的预付款项总额	2,534,593,095	53%



## (9) 存货

## (a) 存货分类

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
拟开发土地(i)	2,628,631,735	-	2,628,631,735	2,340,798,050	-	2,340,798,050
开发成本(ii)	192,611,167,221	8,616,556,162	183,994,611,059	231,219,438,740	4,728,213,526	226,491,225,214
开发产品(iii)	18,681,202,878	939,774,808	17,741,428,070	22,653,449,747	1,134,785,256	21,518,664,491
合计	213,921,001,834	9,556,330,970	204,364,670,864	256,213,686,537	5,862,998,782	250,350,687,755

## (i) 拟开发土地

单位：元 币种：人民币

项目	预计开工/ 开工时间	首批(预计) 竣工时间	预计总投资 (万元)	2022年 12月31日	2021年 12月31日
贵阳经开吾悦广场项目	2023年10月	2025年07月	796,008	1,427,679,438	-
潍坊诸城市新城荣樾大都会四五期	2024年02月	2025年11月	238,995	662,041,267	662,041,267
东营东营吾悦广场项目	2023年01月	2024年10月	336,957	312,512,539	-
乐山峨眉山新城金樾云玺	2023年01月	2024年11月	49,035	226,398,491	226,398,491
天津武清区新城悦隼年华二期	2022年05月	2025年11月	81,833	-	541,344,275
天津武清区新城悦隼年华	2022年03月	2024年06月	85,210	-	482,976,199
南通海门三星镇震蒙大道东项目	2022年05月	2024年04月	165,615	-	299,573,011
贵阳龙里县新城龙樾府五六期	2022年07月	2024年05月	101,762	-	128,464,807
				2,628,631,735	2,340,798,050

## (ii) 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2022年 12月31日	2021年 12月31日
苏州 MOC 芯城汇*	2017年11月	2023年4月	1,922,189	6,066,557,531	6,203,936,425
长沙岳麓区新城观山印	2020年10月	2024年3月	480,143	3,385,646,126	3,150,568,869
新城燕澜和鸣	2021年4月	2023年10月	385,316	3,311,108,835	-
杭州临平区新城香悦和鸣府	2020年9月	2024年3月	320,632	3,123,330,762	2,982,439,406
温州洞头区新城瓯江湾	2020年6月	2023年6月	345,007	2,987,155,755	2,591,289,531
天津武清区新城玺樾春秋	2021年6月	2024年3月	385,196	2,981,565,102	2,911,724,484
无锡锡山区新城文晖铭苑	2020年9月	2023年4月	285,866	2,822,969,653	2,721,974,765
徐州云龙区新城璞樾御珑湖*	2021年3月	2023年11月	336,226	2,788,416,192	2,725,928,773
南通启东市新城云图雅苑	2021年4月	2023年9月	368,329	2,686,529,024	2,514,003,777
天津滨海新区新城中梁长风雅著	2020年7月	2024年3月	288,814	2,560,560,493	2,488,700,599
贵阳云岩吾悦广场项目	2021年5月	2024年5月	750,000	2,525,708,130	2,343,999,131
温州市龙湾区凯迪·新城博科园	2021年7月	2024年2月	324,124	2,457,511,225	2,351,581,462
台州温岭市新城云樾东方	2020年8月	2023年7月	252,222	2,173,669,262	1,984,598,962

武汉东西湖区武汉新城桃李郡*	2019年3月	2023年8月	475,952	2,125,040,145	2,076,294,144
长沙长沙县新城明显东方	2020年10月	2023年5月	250,086	1,973,674,064	1,852,257,545
郑州管城区新城时光印象5号地	2021年1月	2024年4月	259,758	1,973,214,502	1,734,394,824
漳州龙文吾悦广场项目	2021年8月	2023年6月	413,570	1,958,073,454	2,151,222,379
烟台芝罘吾悦广场项目	2021年4月	2023年7月	394,808	1,934,146,430	1,603,994,956
上海闵行区新城千禧公园	2020年9月	2024年3月	194,081	1,907,901,144	1,782,510,822
郑州荥阳市新城尚郡*	2017年4月	2024年3月	514,009	1,894,636,312	1,687,903,477
西宁城北吾悦广场项目	2020年10月	2023年8月	430,759	1,869,463,119	1,852,797,448
西安新城首府	2020年7月	2023年5月	192,204	1,763,969,216	1,629,805,624
天津武清区新城玺樾熙棠	2020年9月	2023年2月	198,175	1,762,532,772	1,661,274,696
徐州云龙区新城璞樾御珑湖*	2021年3月	2023年11月	202,856	1,676,213,321	1,634,359,502
常州金坛区新城萃隽花园	2021年2月	2023年3月	168,924	1,623,691,446	1,555,707,443
南京江宁区新城云漾滨江	2020年10月	2023年8月	172,074	1,584,050,460	1,426,246,876
鄂州鄂城吾悦广场项目	2020年1月	2023年2月	644,100	1,577,766,505	1,547,786,036
云昱花园	2018年3月	2023年5月	216,744	1,550,178,769	1,899,546,465
德州齐河县新城玺樾*	2018年5月	2023年3月	446,059	1,515,479,735	2,457,201,527
贵阳经开吾悦广场项目	2020年7月	2023年6月	796,008	1,490,933,474	1,453,348,845
安阳文峰吾悦广场项目	2020年6月	2023年5月	381,651	1,456,308,514	1,271,828,955
天津宝坻区新城玺樾潮鸣	2021年7月	2024年1月	228,451	1,438,611,173	1,354,951,778
昆明安宁酒店项目	2021年3月	2023年8月	507,323	1,418,596,542	183,388,159
苏州太仓市云萃景园项目	2021年3月	2023年4月	157,861	1,416,382,650	1,281,954,497
南京江北新区新城水岸云际	2021年3月	2023年5月	152,526	1,409,324,416	1,355,486,276
南京江宁区新城云漾滨江二期	2021年6月	2024年8月	188,139	1,373,875,777	1,295,060,530
盐城亭湖区新城琅樾府	2021年9月	2024年4月	173,761	1,360,425,564	1,335,166,460
运城盐湖吾悦广场项目	2020年6月	2023年8月	337,511	1,326,224,710	1,129,888,214
娄底娄星吾悦广场项目	2021年5月	2023年11月	376,222	1,307,183,800	1,183,593,931
福州平潭吾悦广场项目	2020年5月	2023年5月	319,647	1,295,007,765	1,094,864,745
宿迁宿城区新城云昱江山	2021年1月	2024年6月	177,468	1,286,687,019	1,246,187,823
台州椒江区新城云樾风华	2020年8月	2023年3月	127,695	1,269,775,247	1,174,471,558
汕尾海丰县新城和樾*	2018年10月	2024年1月	334,648	1,259,633,362	1,630,024,850
仙桃南城吾悦广场项目	2021年8月	2023年11月	470,903	1,254,992,967	1,207,921,902
杭州建德市新城珑璟府	2021年4月	2024年6月	185,553	1,251,220,042	635,644,938
常德鼎城吾悦广场项目	2020年12月	2023年8月	530,706	1,236,250,297	1,406,882,839
南通海门区新城大业风华花苑	2021年9月	2023年10月	156,421	1,204,598,205	609,194,365
兰州安宁吾悦广场项目	2020年8月	2023年3月	276,056	1,194,907,914	1,148,684,092
广安广安吾悦广场项目	2020年9月	2023年6月	283,468	1,192,479,591	1,092,201,029
南通海门三星镇震蒙大道东项目	2022年4月	2024年4月	165,615	1,188,375,962	-
徐州鼓楼区新城鼓楼映樾	2020年9月	2024年6月	114,451	1,136,047,700	983,308,041
滨州滨城吾悦广场项目	2020年7月	2023年3月	305,480	1,134,228,223	1,000,887,556
商丘睢阳吾悦广场项目	2021年3月	2023年5月	410,744	1,111,390,936	1,431,382,217
唐山路北区新城棠樾府	2022年9月	2024年5月	178,142	1,082,324,224	1,052,493,056
徐州丰县吾悦广场项目	2020年12月	2023年3月	402,595	1,071,308,767	719,585,983
沧州运河吾悦广场项目	2019年3月	2024年6月	297,111	1,042,679,705	1,244,558,572
阜阳颍上酒店项目	2021年7月	2024年1月	103,646	1,036,462,894	918,293,880
安康汉滨吾悦广场项目	2020年7月	2023年4月	261,253	1,000,611,400	883,723,814
福州晋安区新城卓越榕域风华	2021年7月	2023年8月	108,811	994,224,665	520,287,120
苏州吴江区新城邻水湾景苑*	2017年9月	2023年11月	314,170	964,145,110	1,749,222,252
云浮云城吾悦广场项目	2020年6月	2023年6月	309,143	962,498,827	755,140,276
宿迁泗阳吾悦广场项目*	2020年6月	2023年4月	378,896	949,175,555	1,222,864,415
淮安盱眙项目	2020年6月	2023年3月	155,301	942,924,336	717,326,130
日照东港吾悦广场项目	2021年1月	2023年3月	293,863	937,973,029	813,330,621
乌鲁木齐米东吾悦广场项目	2020年5月	2023年6月	406,955	934,560,005	1,315,412,256
长沙长沙县新城朗隽	2020年8月	2023年3月	122,302	933,297,666	888,062,831
佛山南海区壹鸣花园*	2017年5月	2023年3月	639,872	926,677,078	2,239,094,059
沧州运河区新城玺樾春秋	2021年5月	2023年8月	137,219	911,608,047	819,809,052
淄博周村吾悦广场项目	2020年7月	2023年3月	412,784	909,709,338	1,396,407,520

重庆北碚吾悦广场项目	2020年12月	2023年7月	248,999	905,680,130	519,286,130
咸阳新城云境	2021年8月	2024年4月	185,042	904,994,137	784,991,706
重庆江津吾悦广场项目	2020年9月	2023年5月	316,760	898,541,511	515,024,419
太原万柏林吾悦广场项目	2017年7月	2023年5月	624,681	890,112,492	1,189,646,456
宜昌西陵吾悦广场项目	2020年10月	2023年5月	191,646	873,482,575	770,059,893
石家庄正定县新城正弘府	2020年11月	2023年6月	137,445	871,608,176	815,239,160
重庆大足吾悦广场项目	2020年8月	2023年9月	440,542	863,908,269	724,563,232
南昌进贤吾悦广场项目	2020年10月	2023年2月	215,443	858,192,007	791,181,242
青岛胶州市新城玺樾	2017年8月	2024年4月	451,642	845,915,765	1,297,108,817
南宁江南区新城锦樾府	2020年7月	2023年6月	86,417	822,065,072	770,290,092
唐山路南城区新城瑞府	2019年10月	2024年1月	86,925	818,207,969	734,497,743
金樾江南花园*	2018年6月	2023年10月	313,883	817,624,412	1,419,447,229
黄石大冶吾悦广场项目	2021年4月	2023年10月	446,939	809,879,327	995,354,356
镇江扬中吾悦广场项目*	2019年6月	2023年3月	344,988	789,958,555	1,270,859,924
重庆江北区新城琅翠	2019年7月	2023年8月	146,329	780,655,478	738,285,101
永州零陵吾悦广场项目	2021年3月	2023年6月	338,359	780,350,021	872,976,759
泰州泰兴市新城丹霞花园	2017年11月	2024年11月	203,223	775,551,965	733,349,782
保山隆阳吾悦广场项目*	2020年04月	2024年08月	492,245	771,328,336	1,243,911,662
铜陵铜官吾悦广场项目	2019年6月	2023年3月	287,184	755,802,543	1,523,461,799
天津北辰区新城云樾玖璋	2021年7月	2024年3月	107,095	752,881,534	701,701,290
日照东港区新城翡丽之光	2022年5月	2024年2月	104,779	751,360,901	718,163,187
银川兴庆吾悦广场项目	2019年9月	2023年6月	275,975	748,886,440	985,199,809
天津津南区新城和兴府	2019年11月	2023年2月	109,739	742,910,020	711,198,759
宿迁经开区新城十里金樾	2020年3月	2023年4月	139,159	734,868,803	1,034,782,719
阜阳颍州区新城云昱东方	2020年4月	2023年2月	84,720	734,419,369	711,680,910
成都邛崃市新城金樾世家	2020年7月	2024年3月	84,954	733,981,396	713,856,957
咸阳秦都项目	2020年10月	2024年5月	111,466	724,187,335	316,247,673
许昌建安区金玉堂*	2018年7月	2023年11月	241,045	717,343,695	715,379,169
蚌埠龙子湖区新城怡康时光印象	2020年10月	2023年6月	76,816	716,670,794	647,216,616
盐城大丰区新城悦隽名邸	2018年7月	2024年3月	207,349	715,272,732	629,401,539
南昌南昌县新城高速·昱江来	2020年12月	2023年5月	92,431	711,986,701	680,810,491
邯郸丛台区新城公园尚府	2021年3月	2023年9月	107,061	710,987,803	624,916,153
重庆渝北区新城朗隽大都会*	2018年4月	2024年3月	282,636	693,619,357	674,771,522
日照东港区时代之光	2020年8月	2024年6月	76,519	688,739,435	-
沈阳沈北吾悦广场项目*	2019年3月	2024年3月	481,481	676,070,368	1,214,024,051
天津滨海新区新城金樾府	2020年9月	2023年7月	79,415	674,718,176	594,117,985
武汉汉南区新城天悦观澜	2020年11月	2023年3月	126,209	663,148,039	633,347,952
泰安肥城吾悦广场项目*	2020年6月	2023年6月	400,000	658,957,543	1,180,663,034
株洲荷塘区新城樾府*	2018年6月	2023年6月	178,506	647,781,102	1,129,522,633
济南槐荫区新城时光印象	2020年8月	2023年4月	66,119	642,593,784	636,151,849
江门新会区新城博富领会国际名苑	2020年7月	2023年10月	133,770	642,281,692	1,073,425,547
淮安清江浦区新城清河印	2021年5月	2024年2月	88,288	640,934,382	604,814,708
连云港赣榆区新城海悦铭筑	2020年10月	2024年3月	68,935	632,438,720	576,374,675
淄博周村区新城悦隽江山	2018年7月	2024年3月	210,803	631,826,505	543,267,353
湘潭九华区新城璟隽	2012年12月	2023年5月	219,123	629,976,359	801,815,998
太原大井峪项目	2020年12月	2023年7月	139,890	626,707,674	516,555,494
泰州泰兴市新城水岸嘉苑	2019年8月	2024年2月	124,927	623,026,067	918,763,925
滁州天长吾悦广场项目*	2019年6月	2023年4月	241,568	621,833,862	673,812,599
苏州吴江区外果圩项目	2024年1月	2026年1月	63,059	618,948,404	656,428,435
昆明安宁吾悦广场项目*	2019年3月	2023年8月	354,632	617,568,851	873,454,836
东莞石碣镇新城云樾花园	2021年4月	2023年7月	70,750	617,105,030	513,936,281
镇江扬中新城九里香畔	2018年12月	2023年7月	220,142	615,798,784	678,574,457
天津宝坻区新城·泊阅	2021年4月	2023年4月	78,075	605,439,173	530,919,293
天津宁河区新城悦隽公馆*	2019年3月	2023年7月	231,832	602,896,841	1,422,600,755
东营东营吾悦广场项目	2021年4月	2023年11月	336,957	596,883,053	268,077,642
大同云冈吾悦广场项目	2019年11月	2023年9月	292,465	594,231,497	648,511,849

淮安涟水吾悦广场项目	2019年5月	2023年6月	243,606	591,062,486	560,525,305
遵义红花岗吾悦广场项目	2019年2月	2023年5月	293,519	578,218,663	253,792,985
湖州南浔吾悦广场项目	2020年1月	2023年4月	342,399	567,920,293	1,631,119,215
长沙长沙县新城汇隽风华	2020年11月	2023年6月	69,750	558,364,390	-
南通港闸区新城香溢紫郡	2015年4月	2025年12月	264,780	545,178,600	118,124,917
天津武清区新城悦隽年华	2022年4月	2024年7月	85,210	536,357,363	-
宜宾翠屏吾悦广场项目	2021年7月	2024年3月	251,580	535,525,273	880,825,329
天津武清区新城悦隽年华二期	2022年5月	2025年11月	81,833	532,388,873	-
泰安新泰吾悦广场项目*	2020年5月	2023年11月	310,264	531,731,133	1,363,908,236
徐州新沂吾悦广场项目*	2014年1月	2023年3月	373,207	526,914,919	467,426,402
重庆渝北吾悦广场项目*	2018年6月	2023年5月	300,954	519,345,214	662,940,228
天津北辰区新城悦隽风华·悦城*	2020年4月	2024年1月	105,624	517,237,222	830,459,271
盐城大丰吾悦广场项目	2019年3月	2024年1月	322,175	511,247,555	29,594,839
包头昆北项目	2019年9月	2023年6月	73,363	506,346,786	452,665,026
其他				29,285,785,510	72,418,047,955
				192,611,167,221	231,219,438,740

\* 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。

### (iii) 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目	最新一期竣工时间	2021年12月31日	本年增加及调整(注1)	本年减少	2022年12月31日
苏州吴江区新城邻水湾景苑*	2022年12月	949,510,573	1,072,489,907	1,210,105,380	811,895,100
昭通昭阳吾悦广场项目	2021年12月	1,061,882,827	503,766,640	898,447,925	667,201,542
青岛高新区新城云樾院	2021年10月	400,054,670	1,316,964,583	1,143,796,304	573,222,949
内江市中吾悦广场项目	2022年10月	-	1,199,036,225	722,220,609	476,815,616
滁州天长吾悦广场项目*	2021年12月	27,316,141	483,125,773	34,081,514	476,360,400
郑州荥阳吾悦广场项目	2022年11月	-	725,806,345	285,857,366	439,948,979
苏州张家港市新城和樾花园	2022年12月	-	1,484,614,382	1,054,045,771	430,568,611
苏州MOC芯城汇*	2022年6月	403,514,984	1,045,319,945	1,064,495,312	384,339,617
德州齐河县新城玺樾*	2022年12月	17,528,160	1,085,452,426	720,503,827	382,476,759
阜阳颍州吾悦广场项目	2022年7月	64,958,654	577,210,564	265,918,378	376,250,840
北海银海吾悦广场项目	2022年10月	-	815,579,718	446,370,460	369,209,258
烟台芝罘区新城璞樾园著	2022年12月	144,952,899	278,292,461	57,441,858	365,803,502
宿迁宿城区新城玺樾府	2022年11月	56,735,068	399,385,538	129,140,739	326,979,867
保山隆阳吾悦广场项目*	2022年11月	291,397,353	1,077,327,796	1,079,527,919	289,197,230
孝感孝南区经济开发区孝感碧桂园新城华府	2021年12月	-	277,695,840	-	277,695,840
泰州海陵区新城皇家花园	2020年6月	278,950,011	64,218,166	72,218,687	270,949,490
重庆渝北吾悦广场项目*	2022年6月	723,068,714	213,432,544	668,195,426	268,305,832
武汉洪山区武汉新城阅璟台	2021年6月	1,006,665,422	40,713,149	786,758,766	260,619,805
中山岚彩名苑	2021年4月	386,188,613	7,774,802	147,025,206	246,938,209
成都新津区新城金樾府	2022年12月	13,849,281	464,993,927	246,872,768	231,970,440
宿迁泗洪吾悦广场项目	2022年12月	323,425,088	1,075,739,940	1,169,326,861	229,838,167
天津北辰区新城悦隽风华·悦城*	2022年11月	7,592,494	611,161,137	388,932,078	229,821,553
沧州新华区新城悦隽时代	2022年6月	-	875,463,737	662,834,227	212,629,510
苏州工业园区嘉樾时代花园	2022年12月	-	1,720,631,186	1,519,348,068	201,283,118
株洲荷塘区新城樾府*	2022年12月	214,901,631	75,311,834	91,043,034	199,170,431
武汉江夏区武汉新城·金郡	2021年9月	273,982,847	3,142,358	81,904,105	195,221,100
天津武清区新城悦隽央著	2022年9月	-	3,020,799,045	2,833,978,351	186,820,694
武汉东西湖区武汉新城桃李郡*	2021年11月	150,943,939	112,885,870	89,176,786	174,653,023
无锡梁溪项目	2021年12月	169,044,527	38,724	-	169,083,251
上海嘉定区新城香溢璟庭二期	2016年6月	196,945,680	4,433,028	36,137,125	165,241,583
湖州德清县新城都会名邸	2021年6月	246,994,749	8,176,361	90,838,029	164,333,081
天津万隆装饰装修	2022年6月	-	158,064,711	-	158,064,711

上海嘉定区新城悠活城	2021年6月	157,773,000	-23,000	-	157,750,000
亳州谯城区新城亳州玺樾府	2022年6月	58,210,144	616,528,672	527,285,497	147,453,319
新城·凤凰台	2022年12月	-	822,068,194	677,285,915	144,782,279
西安临潼区新城玺樾澜府	2022年10月	155,828,669	-13,220,366	-	142,608,303
常州武进区新城九熙台苑	2022年5月	59,497,125	2,085,473,075	2,003,652,723	141,317,477
湖州吴兴吾悦广场项目	2022年9月	-	885,149,079	752,534,066	132,615,013
重庆双福新区新城和昱麟云	2022年12月	19,612,068	1,058,574,199	945,762,579	132,423,688
盐城高新区新城悦隼时代花园	2021年12月	24,797,630	236,239,821	131,089,623	129,947,828
佛山南海区壹鸣花园*	2022年4月	601,796,233	969,912,368	1,443,254,533	128,454,068
扬州高邮吾悦广场项目	2022年11月	167,749,814	472,522,416	514,635,480	125,636,750
昆明安宁吾悦广场项目*	2022年12月	-	1,189,778,362	1,064,801,532	124,976,830
上海青浦区新城璞樾门第	2020年3月	11,729,234	111,212,796	3,254,069	119,687,961
威海荣成市新城悦隼公馆	2022年12月	126,204,983	271,985,669	281,141,247	117,049,405
镇江扬中吾悦广场项目*	2022年8月	-	967,248,813	851,060,673	116,188,140
长沙长沙县新城悦隼国际广场	2022年9月	-	484,482,265	369,236,537	115,245,728
沈阳沈北吾悦广场项目*	2022年7月	365,861,268	1,149,901,192	1,403,277,761	112,484,699
金樾江南花园*	2022年11月	22,071,849	940,129,789	850,379,104	111,822,534
桂林灵川县新城安厦大都会	2022年5月	-	299,335,973	191,385,341	107,950,632
荆州沙市吾悦广场项目	2021年11月	38,113,764	126,870,751	62,545,927	102,438,588
嘉兴海盐吾悦广场项目	2021年5月	-	183,974,432	85,021,792	98,952,640
天津滨海新区新城樾府	2021年3月	166,859,961	-8,684,141	62,531,698	95,644,122
贵阳龙里县新城龙樾府	2022年6月	-	400,708,084	305,288,489	95,419,595
遵义红花岗区新城悦隼风华	2021年11月	142,745,739	26,772,941	75,062,341	94,456,339
常州钟楼区新城首府	2021年12月	125,842,964	260,705,954	293,006,247	93,542,671
沧州新华区新城悦隼风华	2022年6月	-	1,065,496,811	972,892,807	92,604,004
上海嘉定区新城香溢澜庭	2021年10月	94,884,852	119,422	2,578,879	92,425,395
徐州新沂吾悦广场项目*	2022年12月	579,668,988	77,623,268	567,076,454	90,215,802
上海嘉定区新城香溢荟苑	2016年6月	86,869,511	-	39,410	86,830,101
长沙望城区新城国际花都	2021年3月	83,494,533	5,593,200	3,220,764	85,866,969
湖州德清县新城都会澜轩	2021年9月	223,608,311	14,483,943	152,352,263	85,739,991
廊坊广阳区凯悦嘉园	2021年4月	109,506,745	32,688,463	57,108,142	85,087,066
天津宁河区新城悦隼公馆*	2022年8月	8,000,000	1,157,413,959	1,080,480,908	84,933,051
泰安肥城吾悦广场项目*	2022年10月	-	593,179,198	509,578,022	83,601,176
许昌建安区金玉堂*	2021年12月	141,196,225	4,623,232	63,805,114	82,014,343
苏州昆山市新城翡丽兰亭	2022年12月	-	1,933,713,110	1,851,882,330	81,830,780
潍坊诸城市新城荣樾大都会	2022年5月	265,885,952	475,494,876	660,049,663	81,331,165
淮北杜集吾悦广场项目	2022年10月	149,440,294	494,229,446	565,274,935	78,394,805
贵阳清镇吾悦广场项目	2022年7月	-	840,492,285	764,497,869	75,994,416
滁州南谯吾悦广场项目	2022年8月	53,527,891	995,715,741	973,816,026	75,427,606
扬州宝应吾悦广场项目	2022年8月	-	364,098,264	288,735,332	75,362,932
连云港海州吾悦广场项目	2022年4月	52,838,070	25,522,098	9,071,426	69,288,742
郑州荥阳市新城尚郡*	2021年11月	99,972,829	159,093,815	190,383,121	68,683,523
汕尾海丰县新城和樾*	2022年12月	153,354,828	396,211,729	481,604,159	67,962,398
东营开发区新城悦隼时代	2021年10月	-	537,004,155	469,335,701	67,668,454
北京大兴区新城熙红印	2022年12月	-	3,734,157,716	3,667,539,711	66,618,005
长沙雨花吾悦广场项目	2021年6月	65,357,549	-271,546	-	65,086,003
盐城射阳吾悦广场项目	2022年12月	-	712,317,907	648,430,702	63,887,205
青岛莱西市新城悦隼公园里	2021年12月	-	410,524,830	350,892,935	59,631,895
肇庆四会吾悦广场项目	2022年12月	-	646,123,384	587,900,243	58,223,141
南通启东市新城蝶湖世界湾	2021年1月	106,362,731	30,731,331	79,439,794	57,654,268
包头东河吾悦广场项目	2022年4月	-	188,962,542	132,981,866	55,980,676
重庆渝北区新城朗隼大都会*	2021年1月	94,163,595	77,932,407	117,784,038	54,311,964
黄石下陆区黄石新城朗隼	2022年9月	26,808,184	381,009,162	354,080,215	53,737,131
泰安新泰吾悦广场项目*	2022年12月	-	1,016,015,745	962,796,827	53,218,918
昆明晋宁吾悦广场项目	2022年11月	73,272,597	262,572,162	283,689,251	52,155,508
徐州贾汪吾悦广场项目	2022年12月	-	382,427,031	333,606,805	48,820,226

天津北辰区新城悦隼风华	2021年8月	116,928,194	-13,049,125	55,102,449	48,776,620
常州溧阳吾悦广场项目	2020年12月	123,426,631	4,152,901	80,402,668	47,176,864
淮安金湖县新城悦隼风华	2022年10月	714,486	468,256,680	422,203,071	46,768,095
遵义红花岗区新城金樾和山	2021年12月	36,269,588	547,375,399	537,507,864	46,137,123
明显花园	2020年12月	49,357,111	2,701,172	6,726,754	45,331,529
南京浦口区新城金樾府	2022年3月	-	86,185,909	42,253,182	43,932,727
宿迁经开区新城悦隼	2021年8月	52,202,940	101,395,740	110,377,743	43,220,937
宿迁宿城区新城水木清华	2022年10月	37,897,243	4,523,569	-	42,420,812
南京江北新区新城花漾紫郡	2018年6月	43,126,299	89,065	1,421,776	41,793,588
延安宝塔吾悦广场项目	2021年11月	53,685,835	95,060,483	107,115,000	41,631,318
宿迁泗阳吾悦广场项目*	2022年9月	-	877,131,243	835,664,474	41,466,769
其他		10,016,528,965	34,127,585,705	41,353,914,550	2,790,200,120
		22,653,449,747	87,653,404,427	91,625,651,296	18,681,202,878

注1：对于以前年度完工的开发产品，预计总成本变更导致的项目成本调整金额包括于“本年增加及调整”栏。

## (b) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额				本期减少金额		期末余额
		计提	非同一控制下的企业合并	从开发成本转入开发产品	其他	转回或转销	其他	
原材料								
在产品								
库存商品								
周转材料								
消耗性生物资产								
合同履约成本								
开发成本	4,728,213,526	5,304,274,949	187,559,763	-1,566,648,197	-	9,478,425	27,365,454	8,616,556,162
开发产品	1,134,785,256	662,210,145	-	1,566,648,197	-	2,392,884,146	30,984,644	939,774,808
合计	5,862,998,782	5,966,485,094	187,559,763	-	-	2,402,362,571	58,350,098	9,556,330,970

本期减少金额其他：处置子公司转出

其中转回或转销明细如下：

单位：元 币种：人民币

	本年减少	
	转回	转销
开发成本	9,478,425	-
开发产品	-	2,392,884,146
	9,478,425	2,392,884,146

## (c) 存货跌价准备情况如下:

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

(d) 于 2022 年 12 月 31 日, 存货中用于长期借款、一年内到期的长期借款及短期借款抵押的拟开发土地、开发成本及开发产品分别为 0 元、75,529,999,336 元及 0 元(2021 年 12 月 31 日: 0 元、88,401,719,790 元及 0 元)(附注四(33)(46))。

## (e) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

适用  不适用

2022 年度计入存货成本的资本化借款费用为 2,540,056,969 元(2021 年度: 4,683,153,509 元)(附注四(65)); 计入存货成本的资本化融资成分为 2,908,486,878 元(2021 年度: 6,295,781,836 元)(附注四(65))。2022 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 6.63%(2021 年度: 6.69%)。

(f) 于 2022 年 12 月 31 日账面余额为 88,175,949,496 元(2021 年 12 月 31 日: 93,455,639,695 元)的开发成本竣工期间预计超过 1 年, 拟开发土地竣工期间均预计超过 1 年, 其余存货余额预计可于 1 年内变现。

## (g) 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用  不适用

其他说明

适用  不适用

## (10) 合同资产

## (a) 合同资产情况

适用  不适用

## (b) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用  不适用

## (c) 本期合同资产计提减值准备情况

适用  不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用  不适用

其他说明:

适用  不适用



**(11) 持有待售资产**

□适用 √不适用

**(12) 一年内到期的非流动资产**

□适用 √不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

**(13) 其他流动资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收退货成本		
预交增值税	5,264,081,961	6,827,456,418
预交企业所得税	3,757,299,382	5,197,507,821
预交土地增值税	3,293,338,824	3,865,924,991
待抵扣进项税额	3,641,959,701	5,681,480,246
预交的其他税金	430,725,466	744,205,558
合同取得成本	3,789,211,700	3,800,297,219
合计	20,176,617,034	26,116,872,253

其他说明

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

**(14) 其他非流动金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	113,992,449	117,290,449
合计	113,992,449	117,290,449

其他说明：

√适用 □不适用

本集团持有若干非上市公司股权的投资，对其均不具有控制、共同控制或重大影响，本集团将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

**(15) 债权投资****(a) 债权投资情况**

□适用 √不适用

**(b) 期末重要的债权投资**

□适用 √不适用

**(c) 减值准备计提情况**

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**(16) 其他债权投资**

**(a) 其他债权投资情况**

适用 不适用

**(b) 期末重要的其他债权投资**

适用 不适用

**(c) 减值准备计提情况**

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**(17) 长期应收款**

**(a) 长期应收款情况**

适用 不适用

**(b) 坏账准备计提情况**

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

**(c) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款**

适用 不适用

**(d) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额**

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## (18) 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
佛山锦宏置业有限公司	1,859,576	-	-	-80,221			-	-	-	1,779,355	
长沙乾璟置业有限公司	1,183,986	-	-	-59,513			-	-	-	1,124,473	
温州新城亿博房地产开发有限公司	189,810	-	30,000	698,233			-	-	-	858,043	
常熟中置房地产有限公司	632,030	-	-	-357			-	-	-	631,673	
上海佳朋房地产开发有限公司	606,796	-	-	-72,255			-	-	-	534,541	
天津市淀兴房地产开发有限公司	665,806	-	-	-174,182			-	-	-	491,624	
金华锦海置业有限公司	475,895	-	-	8,811			-	-	-	484,706	
唐山郡成房地产开发有限公司	302,948	-	-	134,961			-	-	-	437,909	
南京招锦弘新房地产开发有限公司	422,067	-	-	-8,720			-	-	-	413,347	
绍兴豪湖房地产开发有限公司	389,500	-	-	2,310			-	-	-	391,810	
成都融辉桥宇置业有限公司	401,349	-	-	-14,460			-	-	-	386,889	
青岛达铭房地产开发有限公司	336,268	-	-	48,450			-	-	-	384,718	
上海嘉禹置业有限公司	317,220	-	-	-1,253			-	-	-	315,967	
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	322,478	-	-	-19,121			-	-	-	303,357	
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	287,962	-	-	-1,539			-	-	-	286,423	
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	-	-	-	263,888			-	-	-	263,888	
四川万合鑫城置业有限公司	272,074	-	-	-9,606			-	-	-	262,468	
天津金拓房地产开发有限公司	244,767	-	-	-9,347			-	-	-	235,420	
阜阳中之环置业有限公司	278,160	-	-	-72,654			-	-	-	205,506	
其他	3,933,392	75,438	356,314	-13,664			284,238	-	-212,049	3,142,565	
小计	13,122,084	75,438	386,314	619,761			284,238	-	-212,049	12,934,682	
二、联营企业											
苏州胜悦房地产开发有限公司	661,840	-	-	91,140			-	-	-	752,980	
温州和枫商务信息咨询有限公司	721,287	-	-	-26,109			-	-	-	695,178	
青岛双城房地产有限公司	642,614	-	-	-49,834			-	-	-	592,780	
鼎信长城投资管理集团有限公司	568,337	-	-	4,041			-	-	-	572,378	
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	569,509	-	-	-17,551			-	-	-	551,958	

2022 年年度报告

昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	546,516	-	-	-3,240			-	-	-	543,276
苏州兆达房地产开发有限公司	464,336	-	-	65,223			-	-	-	529,559
常州祥泰房地产开发有限公司	541,773	-	-	-24,386			-	-	-	517,387
嘉善裕辰房地产开发有限公司	465,255	-	-	6,487			-	-	-	471,742
常熟金俊房地产开发有限公司	438,042	-	-	1,686			-	-	-	439,728
常州绿都房地产有限公司	569,813	-	-	1,932		171,500	-	-	-	400,245
重庆亿臻房地产开发有限公司	470,165	-	-	-127,286			-	-	-	342,879
南京新劲联房地产开发有限公司	378,575	-	-	-39,719			-	-	-	338,856
台州锦昌置业有限公司	-	320,000	-	-48,341			-	-	-	271,659
淮安瑞悦房地产开发有限公司	249,719	-	-	-6,056			-	-	-	243,663
云南骏苑房地产开发有限公司	249,009	-	-	-9,886			-	-	-	239,123
绍兴保骏置地有限公司	233,646	-	-	4,525			-	-	-	238,171
苏州骁竣房地产开发有限公司	230,311	-	-	-9,176			-	-	-	221,135
常州恒劲房地产开发有限公司	224,603	-	-	-5,388			-	-	-	219,215
南通招鑫置业有限公司	175,303	-	-	35,611			-	-	-	210,914
嘉兴佳钇企业管理有限公司	198,324	-	-	4,640			-	-	-	202,964
太仓鸿郡科技发展有限公司	202,695	-	-	-			-	-	-	202,695
其他	4,551,644	81,275	735,191	522,378		646,527	-	-358,069	3,415,510	
小计	13,353,316	401,275	735,191	370,691		818,027	-	-358,069	12,213,995	
合计	26,475,400	476,713	1,121,505	990,452	-	-	1,102,265	-	-570,118	25,148,677

其他说明

单位：元 币种：人民币

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
合营企业(i)	12,934,682,365	13,122,084,138
联营企业(ii)	12,213,995,277	13,353,315,981
	25,148,677,642	26,475,400,119

于 2022 年 12 月 31 日，账面价值为 1,951,042,975 元(2021 年 12 月 31 日：1,992,359,792 元)的长期股权投资已用于为关联方的借款提供质押(附注八(5))。

于 2022 年 12 月 31 日，本集团无需就长期股权投资计提减值准备(2021 年 12 月 31 日：无)。

**(i) 合营企业**

本集团在合营企业中的权益相关信息见附注六(3)。

与合营企业投资相关的未确认承诺见附注十一。

于 2022 年度，本集团通过收购股权的方式取得部分原合营企业的控制权，相应的，本集团对该等公司投资的余额 150,411,484 元由长期股权投资转出(附注五(1))，共产生的投资收益 24,734,630 元(附注四(71))；本集团处置部分长期股权投资，处置金额 61,637,376 元，共产生投资损失 20,251,600 元(附注四(71))；此外，本集团通过减资减少长期股权投资 386,314,000 元。

**(ii) 联营企业**

本集团在联营企业中的权益相关信息见附注六(3)。

减少投资 注：于 2022 年度，本集团通过收购股权的方式取得部分原联营企业的控制权，相应的，本集团对该等公司投资的余额 47,161,748 元由长期股权投资转出(附注五(1))，共产生的投资损失 141,377,308 元(附注四(71))；本集团处置部分长期股权投资，处置金额为 310,906,888 元，共产生投资损失 1,028,888 元(附注四(71))；此外，本集团通过减资减少长期股权投资 735,191,230 元。

**(19) 其他权益工具投资****(a) 其他权益工具投资情况**

适用 不适用

**(b) 非交易性权益工具投资的情况**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**(20) 投资性房地产**

投资性房地产计量模式

**(a) 采用公允价值计量模式的投资性房地产**

单位：元 币种：人民币

项目	已完工投资性房地产	在建投资性房地产	合计
一、期初余额	94,932,600,000	12,109,500,000	107,042,100,000
二、本期变动	8,415,000,000	469,500,000	8,884,500,000
加：外购			
存货\固定资产\ 在建工程转入			
企业合并增加			
减：处置			
其他转出			
公允价值变动	897,896,041	203,441,531	1,101,337,572
本年购建	-	7,853,153,140	7,853,153,140
本年预估成本变动	-69,990,712	-	-69,990,712
本年完工	7,587,094,671	-7,587,094,671	-
三、期末余额	103,347,600,000	12,579,000,000	115,926,600,000

**(b) 未办妥产权证书的投资性房地产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
已完工投资性房地产	6,989,000,000	产权证书尚在办理过程中

于2022年12月31日，本集团所持有的账面价值为6,989,000,000元的已完工投资性房地产的相关产权证书尚在办理过程中(2021年12月31日：15,351,000,000元)。

**其他说明**

√适用 □不适用

2022年度资本化计入在建投资性房地产的借款费用为168,741,810元(2021年度：243,424,518元)(附注四(65))。2022年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率6.63%(2021年度：6.69%)。

2022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1,101,337,572元(2021年度：2,868,132,297元)(附注四(69))，相应的递延所得税为275,334,393元(2021年度：717,033,074元)。

投资性房地产于各资产负债表日由独立专业合格评估师戴德梁行有限公司按市场租金及现有用途基准进行重估。估值按将现有租约所得的租金收入净额资本化，并考虑物业租约期届满之后的预计收入进行计算(附注十四(1))。

于2022年12月31日，本集团账面价值为74,458,600,000元(2021年12月31日：44,571,100,000元)的投资性房地产已用作本集团借款及债券的抵押(附注四(33)、附注四(46)、附注四(47))。

于2022年12月31日，本集团账面价值为1,550,000,000元(2021年12月31日：0元)的投资性房地产已用作本集团履约保函抵押物。

**(21) 固定资产****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,098,947,419	1,817,597,457
固定资产清理		
合计	2,098,947,419	1,817,597,457

**其他说明：**

□适用 √不适用

## 固定资产

### (a) 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	房屋装修	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	1,667,127,574	350,601,394	412,561,603	74,902,651	169,917,536	2,675,110,758
2. 本期增加金额	402,875,735	-	7,595,579	9,665,035	1,672,741	421,809,090
(1) 购置	402,819,882	-	7,595,579	9,639,686	1,672,741	421,727,888
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 收购子公司转入 (附注五(1))	55,853	-	-	25,349	-	81,202
3. 本期减少金额	3,204	-	20,940,830	13,144,168	1,584,917	35,673,119
(1) 处置或报废	-	-	20,898,950	10,309,126	1,584,917	32,792,993
(2) 处置子公司转出	3,204	-	41,880	2,835,042	-	2,880,126
4. 期末余额	2,070,000,105	350,601,394	399,216,352	71,423,518	170,005,360	3,061,246,729
二、累计折旧						
1. 期初余额	280,693,582	216,514,279	137,821,828	70,740,761	151,742,851	857,513,301
2. 本期增加金额	46,133,355	35,060,140	36,440,635	5,945,079	9,966,635	133,545,844
(1) 计提	46,133,355	35,060,140	36,440,635	5,945,079	9,966,635	133,545,844
3. 本期减少金额	1,335	-	18,022,942	9,527,301	1,208,257	28,759,835
(1) 处置或报废	-	-	17,982,142	9,198,082	1,208,257	28,388,481
(2) 处置子公司转出	1,335	-	40,800	329,219	-	371,354
4. 期末余额	326,825,602	251,574,419	156,239,521	67,158,539	160,501,229	962,299,310
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	1,743,174,503	99,026,975	242,976,831	4,264,979	9,504,131	2,098,947,419
2. 期初账面价值	1,386,433,992	134,087,115	274,739,775	4,161,890	18,174,685	1,817,597,457

其他说明：

√适用 □不适用

于2022年12月31日，账面价值为1,134,585,731元(原价1,406,104,180元)的房屋及建筑物已作为长期借款的抵押物(2021年12月31日：账面价值为865,715,417元(原价1,068,716,499元)(附注四(46))。

2022年度固定资产计提的折旧金额为133,545,844元(2021年度：175,529,380元)，其中计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为34,443,413元、940,346元及98,162,085元(2021年度：47,838,074元、1,253,794元及126,437,512元)。

### (b) 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

### (c) 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

## (d) 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

## (e) 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

## 固定资产清理

□适用 √不适用

## (22) 在建工程

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	1,604,030,460	1,365,260,418
工程物资		
合计	1,604,030,460	1,365,260,418

其他说明：

□适用 √不适用

## 在建工程

## (a) 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建酒店	1,604,030,460	-	1,604,030,460	1,365,260,418	-	1,365,260,418
合计	1,604,030,460	-	1,604,030,460	1,365,260,418	-	1,365,260,418



## (b) 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
苏州星丽岚酒店项目	110,823 万元	799,744,736	60,890,850			860,635,586	72	72%	23,867,325	11,916,500	6.63	自有资金及借款
六盘水酒店项目	48,353 万元	280,192,570	47,129,641			327,322,211	79	79%	5,371,924	4,532,156	6.63	自有资金及借款
昆明安宁酒店项目	49,465 万元	285,323,112	130,749,551			416,072,663	84	84%	6,566,819	5,761,009	6.63	自有资金及借款
合计	208,641 万元	1,365,260,418	238,770,042			1,604,030,460	/	/	35,806,068	22,209,665	/	/

## (c) 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 工程物资

## (a) 工程物资情况

□适用 √不适用

## (23) 生产性生物资产

## (a) 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

## (b) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

适用 不适用**(24) 油气资产**适用 不适用**(25) 使用权资产**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	781,992,658	781,992,658
2. 本期增加金额	19,698,679	19,698,679
(1) 新增租赁合同	19,698,679	19,698,679
3. 本期减少金额	29,274,884	29,274,884
(1) 租赁合同结束	29,274,884	29,274,884
4. 期末余额	772,416,453	772,416,453
二、累计折旧		
1. 期初余额	123,760,697	123,760,697
2. 本期增加金额	61,552,743	61,552,743
(1) 计提	61,552,743	61,552,743
3. 本期减少金额	29,274,884	29,274,884
(1) 处置		
(2) 租赁合同结束	29,274,884	29,274,884
4. 期末余额	156,038,556	156,038,556
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	616,377,897	616,377,897
2. 期初账面价值	658,231,961	658,231,961

## (26) 无形资产

## (a) 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	客户资源	商标	专利技术	资质	合计
一、账面原值							
1. 期初余额	701,023,867	153,100,995	39,619,491	270,000,000	180,000,000	32,126,878	1,375,871,231
2. 本期增加金额	492,489,981	17,565,388	-	-	-	-	510,055,369
(1) 购置	492,489,981	17,565,388	-	-	-	-	510,055,369
(2) 内部研发							
(3) 企业合并增加							
3. 本期减少金额	-	1,323,100	-	-	-	-	1,323,100
(1) 处置	-	1,323,100	-	-	-	-	1,323,100
4. 期末余额	1,193,513,848	169,343,283	39,619,491	270,000,000	180,000,000	32,126,878	1,884,603,500
二、累计摊销							
1. 期初余额	92,818,786	92,029,418	13,866,824	94,500,000	63,000,000	3,385,170	359,600,198
2. 本期增加金额	22,343,201	25,737,488	3,961,949	27,000,000	18,000,000	3,212,687	100,255,325
(1) 计提	22,343,201	25,737,488	3,961,949	27,000,000	18,000,000	3,212,687	100,255,325
3. 本期减少金额	-	1,323,100	-	-	-	-	1,323,100
(1) 处置	-	1,323,100	-	-	-	-	1,323,100
4. 期末余额	115,161,987	116,443,806	17,828,773	121,500,000	81,000,000	6,597,857	458,532,423
三、减值准备							
1. 期初余额							
2. 本期增加金额							
(1) 计提							
3. 本期减少金额							
(1) 处置							
4. 期末余额							
四、账面价值							
1. 期末账面价值	1,078,351,861	52,899,477	21,790,718	148,500,000	99,000,000	25,529,021	1,426,071,077
2. 期初账面价值	608,205,081	61,071,577	25,752,667	175,500,000	117,000,000	28,741,708	1,016,271,033

其他说明：

适用  不适用

2022 年度无形资产的摊销金额为 100,255,325 元(2021 年度：98,144,959 元)。

于 2022 年 12 月 31 日，账面价值为 314,841,193 元(原价 464,908,967 元)的土地使用权已作为长期借款的抵押物(2021 年 12 月 31 日：账面价值为 242,738,805 元(原价 390,622,155 元)的土地使用权已作为长期借款的抵押物)(附注四(46))。

**(b) 未办妥产权证书的土地使用权情况**

适用  不适用

**(27) 开发支出**

适用  不适用

**(28) 商誉**

**(a) 商誉账面原值**

适用  不适用

**(b) 商誉减值准备**

适用  不适用

**(c) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**

适用  不适用

**(d) 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法**

适用  不适用

**(e) 商誉减值测试的影响**

适用  不适用

其他说明

适用  不适用

**(29) 长期待摊费用**

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	处置转出	其他减少金额	期末余额
租入办公楼装修费	53,016,803	41,999,845	38,931,175	886,801		55,198,672
临时设施	180,156	3,024,436	1,952,296	-		1,252,296
其他	5,894,658	13,077,009	5,008,189	-		13,963,478
合计	59,091,617	58,101,290	45,891,660	886,801		70,414,446

## (30) 递延所得税资产/ 递延所得税负债

## (a) 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	20,516,013,116	5,129,003,279	15,068,530,712	3,767,132,678
资产减值准备	10,938,322,561	2,734,580,640	7,057,080,887	1,764,270,222
预提土地增值税	6,920,677,664	1,730,169,416	7,751,020,868	1,937,755,217
预提费用	2,771,312,096	692,828,024	2,466,737,489	616,684,372
合计	41,146,325,437	10,286,581,359	32,343,369,956	8,085,842,489

其中：				
预计于1年内(含1年)转回的金额		4,464,750,056		3,702,025,439
预计于1年后转回的金额		5,821,831,303		4,383,817,050
		10,286,581,359		8,085,842,489

## (b) 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
公允价值变动	16,725,440,848	4,181,360,212	15,624,103,276	3,906,025,819
成本核算中会计与税法的差异	15,443,478,000	3,860,869,500	11,087,141,212	2,771,785,303
投资性房地产抵税折旧	7,411,452,124	1,852,863,031	5,312,456,728	1,328,114,182
中国大陆子公司预扣税	1,500,919,116	375,229,779	-	-
企业合并	858,822,529	214,705,632	2,012,151,968	503,037,992
抵消内部未实现亏损	-	-	47,411,184	11,852,796
合计	41,940,112,617	10,485,028,154	34,083,264,368	8,520,816,092

其中：				
预计于1年内(含1年)转回的金额		214,705,632		514,890,788
预计于1年后转回的金额		10,270,322,522		8,005,925,304
		10,485,028,154		8,520,816,092

## (c) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	2,834,701,860	7,451,879,499	1,986,185,982	6,099,656,507
递延所得税负债	2,834,701,860	7,650,326,294	1,986,185,982	6,534,630,110

## (d) 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	3,944,503,142	3,202,195,030
合计	3,944,503,142	3,202,195,030

## (e) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2022	—	183,953,396	
2023	56,588,818	111,742,752	
2024	119,185,770	119,185,770	
2025	107,338,707	107,338,707	
2026	581,173,277	581,173,277	
2027	684,737,629	—	
无到期日	2,395,478,941	2,098,801,128	
合计	3,944,503,142	3,202,195,030	/

其他说明：

□适用 √不适用

## (31) 其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
工业用地及房产(i)	367,247,647		367,247,647	367,247,647		367,247,647
合计	367,247,647		367,247,647	367,247,647		367,247,647

其他说明:

(i) 本公司之子公司常州新城房产开发有限公司(“常州新城”)于2007年9月20日通过受让常州嘉枫市场调查有限公司(“常州嘉枫”)股权,获得常新路110号、138号(原常州客车厂)地块的土地使用权,面积241,529.30平方米,相关权证于2007年3月16日办理,即常国用(2007)第0203450号和203353号。同年,又通过无锡东华伟业拍卖有限公司取得了常新路138号部分的土地使用权,面积60,661.70平方米,拍卖金额80,100,000元,目前尚未取得相关权证。上述的两个地块,目前的地块性质均为工业用地,暂不能直接用于开发建设。于2022年12月31日,本集团认为该等资产无需计提减值准备。于2023年1月,常州市钟楼区住房和城乡建设局与常州新城及常州嘉枫签订了《房屋征收补偿补充协议》征收该地块,补偿金额为8亿元。

### (32) 资产减值及损失准备

单位: 元 币种: 人民币

	2022年 1月1日	本年增加		本年减少			2022年 12月31日
		计提 (附注四(67))	非同一控制下 的企业合并	转回 (附注四(67))	转销	处置子公司转出	
应收票据坏账准备(附注四(4))	-	-	-	-	-	-	-
其中: 单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-
组合计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-
应收账款坏账准备(附注四(5))	8,227,659	1,660,836	-	-	-	-	9,888,495
其中: 单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-
组合计提坏账准备	8,227,659	1,660,836	-	-	-	-	9,888,495
其他应收款坏账准备(附注四(7))	1,185,854,446	430,530,147	-	244,281,497	-	-	1,372,103,096
小计	1,194,082,105	432,190,983	-	244,281,497	-	-	1,381,991,591
存货跌价准备(附注四(9))	5,862,998,782	5,966,485,094	187,559,763	9,478,425	2,392,884,146	58,350,098	9,556,330,970
小计	5,862,998,782	5,966,485,094	187,559,763	9,478,425	2,392,884,146	58,350,098	9,556,330,970
	7,057,080,887	6,398,676,077	187,559,763	253,759,922	2,392,884,146	58,350,098	10,938,322,561

**(33) 短期借款****(a) 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证借款		
抵押借款	430,000,000	150,000,000
抵押加质押借款(ii)	992,866,266	61,996,652
质押借款	200,000,000	139,200,000
信用借款	10,000,000	200,000,000
短期借款应付利息	32,716,794	7,700,391
合计	1,665,583,060	558,897,043

## 其他说明

√适用 □不适用

抵押借款(i) 本集团之借款由下列账面净值之资产抵押

单位：元 币种：人民币

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
存货	-	286,646,415
投资性房地产	5,349,000,000	110,000,000
	5,349,000,000	396,646,415

于 2022 年 12 月 31 日，短期借款的利率区间为 4.90%-12.00% (2021 年 12 月 31 日：6.18%-10.00%)。

于 2022 年 12 月 31 日，抵押借款 430,000,000 元 (2021 年 12 月 31 日：150,000,000 元) 由本集团投资性房地产作抵押 (附注四 (20))，利息每月或每季度支付一次。

(ii) 于 2022 年 12 月 31 日，抵押加质押借款 992,866,266 元 (2021 年 12 月 31 日：61,996,652 元) 由本集团的投资性房地产进行抵押 (附注四 (20))，同时由本公司部分子公司股权进行质押 (附注六 (1) (a))，利息每月或每季度支付一次。

质押借款(iii)于 2022 年 12 月 31 日，质押借款 200,000,000 元 (2021 年 12 月 31 日：139,200,000 元) 由本公司部分子公司股权进行质押 (附注六 (1) (a))。利息每季度支付一次。

信用借款(iv)信用借款包括由本集团内公司相互提供担保的借款，于 2022 年 12 月 31 日，信用借款 10,000,000 元 (2021 年 12 月 31 日：200,000,000 元)，利息每月支付一次。

**(b) 已逾期未偿还的短期借款情况**

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

**(34) 交易性金融负债**

□适用 √不适用



**(35) 衍生金融负债**

□适用 √不适用

**(36) 应付票据****(a) 应付票据列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	5,582,463,852	6,052,209,176
银行承兑汇票	522,228,205	629,293,305
合计	6,104,692,057	6,681,502,481

**(37) 应付账款****(a) 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付建筑工程款	44,260,225,822	53,246,021,500
合计	44,260,225,822	53,246,021,500

**(b) 账龄超过1年的重要应付账款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
工程款	5,550,866,569	未到付款节点的工程款
合计	5,550,866,569	/

于2022年12月31日，账龄超过一年的应付账款为5,550,866,569元(2021年12月31日：2,789,669,982元)，主要为尚未支付的工程款，该等款项主要为未到付款节点的工程款，包括为了保证质量本集团延后支付的工程尾款和按照工程进度暂估的工程进度款项。

其他说明

□适用 √不适用

**(38) 合同负债****(a) 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
物业销售预收款(i)	164,162,303,187	192,634,490,443
预收商业物业管理费	460,944,526	541,052,199
其他预收款	209,123,583	109,071,468
合计	164,832,371,296	193,284,614,110

其他说明：

√适用 □不适用

## (i) 物业销售预收款

单位：元 币种：人民币

	合同负债 2022年12月31日	合同负债 2021年12月31日	预计最新一期 竣工时间	截至2022年 12月31日预售比例
苏州 MOC 芯城汇项目	4,331,166,693	3,329,319,977	2023年4月	83%
温州洞头区新城瓯江湾	3,791,656,398	2,864,419,326	2023年6月	92%
杭州临平区新城香悦和鸣府	3,443,642,687	2,329,402,052	2024年5月	96%
长沙岳麓区新城观山印	2,939,266,027	1,364,809,747	2024年11月	54%
无锡锡山区新城文晖铭苑	2,892,744,867	1,606,600,848	2023年4月	93%
西宁城北项目	2,666,256,144	1,788,684,872	2023年8月	89%
新城燕澜和鸣	2,486,764,374	-	2023年10月	70%
上海闵行区新城千禧公园	2,474,872,952	2,413,343,314	2024年1月	99%
安阳文峰项目	2,363,550,561	1,532,931,746	2023年5月	71%
西安新城首府	2,341,354,535	2,322,060,951	2024年4月	98%
长沙长沙县新城明显东方	2,293,106,333	1,393,885,583	2023年5月	81%
天津武清区新城玺樾熙棠	2,265,596,673	1,875,567,124	2023年2月	95%
徐州丰县项目	2,087,291,322	927,059,143	2023年3月	63%
贵阳经开项目	2,029,781,507	1,222,770,894	2023年6月	26%
滁州天长项目	2,017,871,354	1,866,055,870	2023年4月	99%
郑州新城时光印象5号地	1,957,672,974	923,306,910	2024年4月	91%
运城盐湖项目	1,870,140,258	1,279,801,444	2023年8月	56%
苏州太仓市云萃景园项目	1,866,540,717	1,205,348,639	2023年4月	99%
兰州安宁项目	1,843,099,652	1,568,641,174	2023年3月	78%
南京江宁区新城云漾滨江	1,690,455,109	1,182,690,167	2023年8月	93%
西安沣西项目	1,623,174,325	716,904,315	2024年10月	100%
南京江北新区新城水岸云际	1,575,301,015	1,388,943,956	2023年5月	97%
台州椒江区新城云樾风华	1,574,392,567	1,039,164,937	2023年3月	99%
重庆江津项目	1,562,303,276	1,106,916,901	2023年5月	57%
宿迁泗洪项目	1,546,558,105	2,374,564,656	2023年2月	81%
银川兴庆项目	1,528,583,262	2,560,808,680	2024年5月	99%
宿迁泗阳项目	1,526,179,484	1,718,634,290	2023年4月	68%
太原万柏林项目	1,498,330,382	1,301,946,573	2023年5月	92%
常州金坛区新城萃隼花园	1,469,481,116	798,393,156	2023年3月	62%
徐州鼓楼区新城鼓楼映樾	1,452,384,263	1,413,002,293	2024年1月	100%
天津新城中梁长风雅著	1,450,717,720	997,588,482	2024年3月	49%
盐城大丰项目	1,423,488,615	1,432,213,278	2024年1月	99%
苏州吴江区新城邻水湾景苑	1,418,181,722	1,656,862,242	2023年11月	80%
广安广安项目	1,410,636,230	961,537,730	2023年6月	59%
滨州滨城项目	1,406,719,213	757,532,914	2023年3月	47%
沧州运河项目	1,383,691,531	2,595,810,312	2024年5月	99%
湖州南浔项目	1,379,909,998	2,895,222,685	2023年4月	93%
台州温岭市新城云樾东方	1,359,838,398	1,063,638,942	2023年7月	42%
沈阳沈北项目	1,345,816,738	2,777,529,910	2024年1月	98%
温州市龙湾区凯迪·新城博科园	1,345,222,775	294,758,375	2024年2月	50%
安康汉滨项目	1,341,901,238	961,970,265	2023年4月	65%
重庆大足项目	1,330,669,049	1,438,655,506	2023年9月	56%
郑州荥阳市新城尚郡	1,305,212,848	939,997,049	2024年5月	77%
东莞石碣镇新城云樾花园	1,285,963,524	316,403,666	2023年7月	93%
武汉东西湖区武汉新城桃李郡	1,282,892,841	353,883,245	2023年8月	61%
娄底娄星项目	1,275,110,019	549,145,610	2023年11月	51%
宜昌西陵项目	1,255,515,276	641,974,917	2023年5月	91%
铜陵铜官项目	1,242,995,414	1,873,967,728	2023年3月	99%
商丘睢阳项目	1,229,859,102	621,226,221	2023年5月	40%
宿迁经开区新城十里金樾	1,223,861,421	1,809,510,549	2023年4月	100%

阜阳颍上项目	1,219,208,513	649,508,541	2023年2月	31%
淄博周村项目	1,190,003,623	828,061,078	2023年5月	33%
南昌进贤项目	1,153,316,267	751,020,004	2023年3月	58%
天津津南区新城和兴府	1,151,590,977	1,011,791,564	2023年2月	93%
泰安新泰项目	1,135,106,991	1,934,840,156	2023年11月	81%
唐山路南区新城瑞府	1,128,527,968	1,102,664,298	2024年2月	98%
仙桃南城项目	1,126,056,295	342,204,047	2023年11月	28%
常德鼎城项目	1,086,417,711	549,278,627	2023年8月	30%
佛山南海区壹鸣花园	1,085,722,299	2,198,180,662	2023年3月	99%
淮安盱眙项目	1,077,202,008	753,893,788	2024年2月	64%
大同云冈项目	1,077,108,050	985,304,838	2023年9月	36%
南通启东市新城云图雅苑	1,072,583,163	695,322,844	2023年9月	29%
东营东营项目	1,058,438,746	368,372,240	2023年11月	65%
昭通昭阳项目	1,050,241,340	2,154,871,068	2024年10月	100%
济宁太白湖项目	1,017,385,835	2,080,441,533	2024年1月	99%
鄂州鄂城项目	1,010,345,247	382,699,187	2023年5月	16%
重庆渝北区新城朗隽大都会	968,127,888	962,872,108	2024年2月	98%
天津滨海新区新城金樾府	954,075,156	794,276,579	2023年7月	96%
太原大井峪项目	938,707,031	539,001,194	2023年7月	94%
日照东港区时代之光	933,564,467	-	2024年4月	98%
连云港赣榆区新城海悦铭筑	897,305,151	889,135,024	2024年5月	100%
湖州吴兴项目	886,468,420	1,655,339,363	2023年6月	100%
泰州兴化项目	875,301,168	2,373,418,867	2023年5月	100%
宿迁宿城区新城玺樾府	873,277,288	966,109,978	2024年1月	99%
天津宝坻区新城·泊阅	863,984,534	451,461,376	2023年4月	92%
重庆北碚项目	863,556,311	670,812,753	2023年7月	57%
成都邛崃市新城金樾华府	860,777,291	671,870,819	2024年10月	99%
徐州云龙区新城璞樾御珑湖	859,977,497	501,000,186	2024年10月	29%
邯郸丛台区新城公园尚府	848,489,600	288,573,174	2023年9月	81%
蚌埠龙子湖区怡康时光印象	819,632,925	619,106,931	2024年1月	94%
遵义红花岗项目	819,127,787	755,938,811	2023年5月	98%
沧州运河区新城玺樾春秋	795,557,638	304,273,427	2023年8月	49%
徐州云龙区新城璞樾御珑湖	785,066,802	-	2024年10月	43%
阜阳颍州区新城云昱东方	783,657,981	741,566,504	2023年2月	99%
南宁江南区新城锦樾府	769,156,561	376,213,197	2023年6月	90%
乌鲁木齐米东项目	763,209,319	405,923,816	2023年6月	26%
盐城大丰区新城悦隽名邸	755,354,496	214,392,128	2024年9月	95%
昆明安宁项目	744,977,769	1,599,060,405	2023年8月	89%
黄石大冶项目	739,852,344	201,966,433	2023年10月	20%
沧州新华区新城悦隽风华	728,581,862	1,675,939,584	2024年10月	94%
包头昆北项目	663,594,266	648,822,541	2023年6月	96%
郑州新郑市新城悦隽公馆	660,704,833	500,734,915	2023年3月	97%
天津武清区新城玺樾春秋	637,429,126	326,549,402	2024年11月	17%
天津滨海新区项目	634,728,109	1,876,267,045	2024年2月	97%
长沙长沙县新城朗隽	630,856,934	349,259,651	2023年3月	59%
淮安涟水项目	626,701,734	721,423,979	2023年6月	85%
福州平潭项目	625,956,473	397,588,986	2023年5月	32%
福州晋安区新城卓越榕域风华	624,589,706	-	2023年8月	98%
内江市中项目	606,426,362	1,181,778,224	2024年8月	69%
徐州新沂项目	594,562,753	638,583,889	2023年3月	50%
云浮云城项目	583,827,483	290,500,185	2023年6月	23%
云昱花园	576,696,272	1,899,214,897	2023年5月	88%
天津宝坻吾悦广场项目	576,282,607	-	2024年9月	47%
石家庄正定县新城正弘府	559,827,770	241,277,254	2023年6月	44%
烟台芝罘吾悦广场项目	559,731,581	-	2024年9月	18%
宿迁宿城区新城云昱江山	553,587,285	-	2024年5月	28%

青岛平度市新城悦隽大都会	540,956,428	315,773,137	2023年12月	80%
宜宾翠屏吾悦广场项目	535,056,433	-	2024年6月	28%
包头东河项目	531,253,689	587,433,944	2024年1月	97%
徐州贾汪项目	529,385,256	550,550,359	2023年5月	83%
昆明太平项目	527,993,412	395,996,275	2023年8月	13%
重庆江北区新城琅翠	527,972,862	-	2023年8月	83%
湘潭九华区新城璟隽	522,826,601	688,327,229	2023年5月	53%
成都温江区新城林屿溪	513,867,633	293,942,908	2023年3月	91%
泰州泰兴市新城水岸嘉苑	475,099,135	486,348,000	2024年2月	72%
日照东港项目	460,892,461	249,610,060	2023年3月	18%
长沙长沙县新城汇隽风华	456,958,075	-	2023年6月	77%
淄博周村区新城悦隽江山	447,955,911	-	2024年1月	74%
金华兰溪市新城香悦兰城	446,506,848	1,057,052,937	2023年5月	80%
济南槐荫区新城时光印象	434,351,551	242,525,251	2023年4月	78%
新城·凤凰台	433,042,128	745,922,404	2024年11月	41%
贵港港北吾悦广场项目	429,304,605	-	2024年2月	96%
北海银海项目	427,168,664	609,476,745	2023年2月	91%
贵阳云岩项目	419,615,586	202,395,308	2024年5月	35%
永州零陵项目	418,912,223	243,678,599	2023年6月	16%
镇江扬中项目	398,233,985	962,894,371	2023年3月	48%
郑州巩义市新城玺樾兰庭	397,465,999	228,429,003	2023年2月	73%
株洲荷塘区新城樾府	380,925,572	450,008,700	2023年6月	87%
天津宁河区新城悦隽公馆(9号地)	371,033,429	215,160,252	2024年6月	64%
汕尾海丰县新城和樾	364,069,964	288,026,295	2024年5月	40%
淮安清江浦区新城清河印	343,587,451	-	2024年2月	48%
南通海门区新城大业风华花苑	336,278,500	-	2023年10月	25%
金樾江南花园	323,001,060	1,044,202,969	2023年10月	39%
天津武清区新城悦隽年华	317,145,662	-	2024年7月	55%
泰安肥城项目	302,319,102	520,223,321	2023年6月	43%
孝感新城玺樾	298,891,529	396,734,370	2024年2月	68%
江门新城博富领会国际名苑	291,205,806	519,309,159	2024年9月	65%
漳州龙文吾悦广场项目	280,985,130	-	2024年5月	72%
盐城亭湖区新城琅樾府	277,387,429	-	2024年4月	21%
成都新津区新城金樾府二三期	270,824,188	457,664,009	2024年10月	100%
天津宁河项目	267,783,678	357,391,806	2024年10月	99%
苏州张家港市新城云悦时光花园	263,049,745	-	2023年3月	67%
天津北辰区新城云樾玫瑰	261,692,084	-	2024年10月	27%
随州曾都吾悦广场项目	261,074,657	-	2024年11月	85%
中山岚彩名苑	255,178,203	255,706,361	2023年5月	78%
镇江扬中新城九里香畔	254,055,154	-	2023年7月	71%
长沙新城悦隽国际广场	253,269,939	550,912,684	2024年10月	41%
昆明晋宁项目	247,674,376	427,388,590	2023年5月	37%
天津武清区新城悦隽学府	247,330,994	-	2023年7月	89%
阜阳颍州项目	240,925,061	600,657,609	2024年2月	100%
郑州巩义市新城玺樾华庭	234,460,900	-	2023年7月	46%
武汉洪山区武汉新城阅璟台	230,075,681	1,029,347,107	2024年5月	97%
南京江宁区新城云漾滨江二期	227,183,405	-	2024年8月	17%
许昌建安区金玉堂	222,724,084	-	2023年11月	60%
郑州荥阳项目	208,642,373	348,896,836	2024年10月	75%
天津武清区新城悦隽央著	201,938,546	3,186,757,855	2024年10月	96%
其他	7,062,501,783	58,251,628,726		
	164,162,303,187	192,634,490,443		

于2022年12月31日,账龄超过一年的物业销售预收款为97,027,417,117元(2021年12月31日:64,452,995,656元),主要为尚未办理销售交付手续的销售开发项目的预收房款。

于 2022 年度, 包括在期初账面价值中的 95,607,073,326 元合同负债(2021 年度: 137,055,233,541 元)已于 2022 年度转入营业收入。

如附注五(1)所述, 本年度因发生非同一控制下企业合并, 增加合同负债金额 2,557,877,359 元。

#### (b) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

#### (39) 预收款项

##### (a) 预收账款项列示

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	658,554,222	981,099,349
合计	658,554,222	981,099,349

##### (b) 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### (40) 应付职工薪酬

##### 应付职工薪酬列示

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	收购子公司 转入	本期减少	处置子公司 转出	期末余额
一、短期薪酬	1,090,335,611	6,290,647,944	4,784,980	6,598,635,751	714,241	786,418,543
二、离职后福利-设定提存计划	598,160	472,350,991	-	470,446,780	-	2,502,371
三、辞退福利						
四、一年内到期的其他福利						
合计	1,090,933,771	6,762,998,935	4,784,980	7,069,082,531	714,241	788,920,914

##### (a) 短期薪酬列示

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	收购子公司 转入	本期减少	处置子公司 转出	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,081,407,292	5,515,578,622	4,784,980	5,826,658,744	714,241	774,397,909
二、职工福利费	222,880	201,883,308	-	201,048,000	-	1,058,188
三、社会保险费	332,992	250,705,091	-	248,566,455	-	2,471,628
其中: 医疗保险费	296,117	229,220,828	-	227,311,483	-	2,205,462
工伤保险费	11,351	11,116,071	-	11,020,526	-	106,896
生育保险费	25,524	10,368,192	-	10,234,446	-	159,270
四、住房公积金	269,475	295,121,460	-	295,135,309	-	255,626
五、工会经费和职工教育经费	8,102,972	27,359,463	-	27,227,243	-	8,235,192
六、短期带薪缺勤						
七、短期利润分享计划						
合计	1,090,335,611	6,290,647,944	4,784,980	6,598,635,751	714,241	786,418,543

**(b) 设定提存计划列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	收购子公司 转入	本期减少	处置子公司 转出	期末余额
1、基本养老保险	578,813	456,497,174	-	454,727,911	-	2,348,076
2、失业保险费	19,347	15,853,817	-	15,718,869	-	154,295
3、企业年金缴费						
合计	598,160	472,350,991	-	470,446,780	-	2,502,371

其他说明：

□适用 √不适用

**(41) 应交税费**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	3,365,671,840	5,034,804,278
应交土地增值税	6,420,371,289	7,768,857,366
增值税	805,972,128	1,121,200,450
应交房产税	120,610,247	125,904,000
应交土地使用税	33,157,582	43,189,416
城市维护建设税	17,247,600	45,543,532
应交教育费附加	14,596,456	36,099,373
应交印花税	9,170,251	14,569,789
其他	69,950,877	111,983,277
合计	10,856,748,270	14,302,151,481

**(42) 其他应付款**

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	40,516,500,433	47,622,692,159
合计	40,516,500,433	47,622,692,159

其他说明：

□适用 √不适用

**应付利息****(a) 分类列示**

□适用 √不适用

**应付股利****(a) 分类列示**

□适用 √不适用

**其他应付款****(a) 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付关联方款项(附注八(6))	25,979,813,414	29,138,631,364
应付少数股东款	3,109,480,106	5,378,107,226
出租物业押金保证金	2,206,849,234	1,989,601,449
工程招标保证金	1,835,972,119	1,864,222,520
合作方往来款	1,215,164,209	3,378,079,816
应付收购款	137,450,876	526,459,093
预提费用及其他	6,031,770,475	5,347,590,691
合计	40,516,500,433	47,622,692,159

**(b) 账龄超过1年的重要其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
代收款项及关联方往来款	21,884,993,118	
合计	21,884,993,118	/

于2022年12月31日，账龄超过一年的其他应付款为21,884,993,118元(2021年12月31日：11,527,503,279元)，主要为代收款项及关联方往来款。

其他说明：

□适用 √不适用

**(43) 持有待售负债**

□适用 √不适用

**(44) 1年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的长期借款	17,997,388,511	15,504,462,291
1年内到期的应付债券	10,986,976,810	12,648,952,475
1年内到期的租赁负债	78,155,276	79,876,335
应付利息	580,742,896	1,112,826,522
合计	29,643,263,493	29,346,117,623

**(45) 其他流动负债**

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税额(i)	14,429,422,483	16,843,230,029
2022年美元债-吾悦十五期(ii)	696,460,000	-
应付利息	13,954,565	-
合计	15,139,837,048	16,843,230,029

短期应付债券的增减变动:

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	币种	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	溢折价摊销/汇率变动	本期偿还	期末余额
2022年美元债-吾悦十五期(ii)	100	2022年6月2日	1年	100,000,000	美元		664,000,000			32,460,000	-	696,460,000
合计	/	/	/	100,000,000	美元		664,000,000			32,460,000	-	696,460,000

其他说明:

√适用 □不适用

(i) 待转销项税额为本集团房地产销售中随预收房款等收取的增值税销项税。

(ii) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于2022年6月2日在新加坡证券交易所完成发行1亿美元优先绿色票据。该债券期限为1年,票面年利率为7.95%,采取单利按半年派息,不计复利,由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。



## (46) 长期借款

## (a) 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证借款		
信用借款	2,483,800,000	5,379,500,000
抵押借款	19,687,372,700	22,493,385,032
质押借款	2,559,010,082	7,933,037,409
抵押加质押借款(iv)	21,233,254,867	22,690,865,113
减：一年内到期的长期借款(附注四(44))		
信用借款(i)	-792,100,000	-1,434,200,000
抵押借款(ii)	-7,637,700,373	-6,307,957,800
质押借款(iii)	-1,538,360,082	-1,493,498,032
抵押加质押借款(iv)	-8,029,228,056	-6,268,806,459
合计	27,966,049,138	42,992,325,263

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

信用借款(i) 信用借款包括由本集团及本集团之子公司相互提供担保的借款，于2022年12月31日，信用借款2,483,800,000元(2021年12月31日：5,379,500,000元)，利息每季度支付一次，其中，792,100,000元为一年内到期的长期借款(2021年12月31日：1,434,200,000元)。

抵押借款(ii)于2022年12月31日，抵押借款19,687,372,700元(2021年12月31日：22,493,385,032元)由本集团存货中的开发成本、固定资产、无形资产及投资性房地产作抵押(附注四(9)(20)(21)(26))，利息每月或每季度支付一次。其中，7,637,700,373元(2021年12月31日：6,307,957,800元)为于一年内到期的长期借款。

质押借款(iii)于2022年12月31日，质押借款2,559,010,082元(2021年12月31日：7,933,037,409元)由本公司部分子公司股权进行质押(附注六(1)(a))。利息每季度支付一次。其中，1,538,360,082元(2021年12月31日：1,493,498,032元)为于一年内到期的长期借款。

(iv)于2022年12月31日，抵押加质押借款21,233,254,867元(2021年12月31日：22,690,865,113元)由本集团的存货中的开发成本、固定资产、无形资产及投资性房地产进行抵押(附注四(9)(20)(21)(26))，同时由本集团部分子公司股权进行质押(附注六(1)(a))，利息每月或每季度支付一次。其中，8,029,228,056元(2021年12月31日：6,268,806,459元)为于一年内到期的长期借款。

于2022年12月31日，长期借款的利率区间为3.2%至12.5%(2021年12月31日：4.10%至10.5%)。

本集团之长期借款由下列账面净值之资产抵押：

单位：元 币种：人民币

	2022年12月31日	2021年12月31日
存货	75,529,999,336	88,115,073,375
投资性房地产	55,268,600,000	36,843,100,000
固定资产	1,134,585,731	865,715,417
无形资产	314,841,193	242,738,805
	132,248,026,260	126,066,627,597

此外，本集团若干子公司之股权(附注六(1)(a))用于为本集团借款提供质押。

## (47) 应付债券

## (a) 应付债券

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
2016 年公司债券(第三期)(非公开发行)(i)	60,000,000	60,000,000
2017 年中期票据(第一期)(ii)	-	1,430,000,000
2017 年中期票据(第二期)(iii)	-	991,000,000
2017 年定向融资工具(非公开发行)(iv)	-	130,000,000
2017 年中期票据(第三期)(v)	-	230,000,000
2017 年美元债券(vi)	-	1,271,462,104
2018 年度定向债务融资工具(第一期)(非公开发行)(vii)	170,000,000	170,000,000
2018 年美元债-吾悦六期(viii)	-	1,265,829,749
2018 年公司债券(第一期)(品种二)(公开发行)(ix)	-	2,160,000,000
2019 年中期票据(第一期)(x)	-	310,000,000
2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)(xi)	131,610,000	131,610,000
2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)(xii)	-	1,000,000,000
2019 年美元债-吾悦八期(xiii)	-	1,897,457,728
2020 年美元债-吾悦十期(xiv)	2,408,806,969	2,200,830,001
2020 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)(xv)	-	600,000,000
新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划(xvi)	2,685,000,000	2,736,000,000
2020 年公开发行公司债券(第二期)(品种一)(xvii)	2,000	499,202,895
2020 年公开发行公司债券(第二期)(品种二)(xviii)	999,559,841	998,864,430
2020 年新城控股第一期应收账款资产支持专项计划(xix)	-	864,000,000
新城吾悦商业物业第二期资产支持专项计划(xx)	1,947,000,000	1,991,000,000
2020 年美元债-吾悦十一期(xxi)	3,126,061,153	2,855,064,752
2020 年美元债-吾悦十三期(xxii)	2,072,334,672	1,891,957,771
2020 年美元债-吾悦十二期(xxiii)	2,791,583,856	2,550,020,149
2021 年中期票据(第一期)(xxiv)	800,000,000	800,000,000
2021 年公开发行公司债券(第一期)(xxv)	780,000,000	780,000,000
2021 年新城控股第一期应收账款资产支持专项计划(xxvi)	1,005,000,000	1,005,000,000
2022 年中期票据(第一期)(xxvii)	1,000,000,000	-
2022 年中期票据(第二期)(xxviii)	1,000,000,000	-
2022 年中期票据(第三期)(xxix)	2,000,000,000	-
其中：一年内到期(附注四(44))	-10,986,976,810	-12,648,952,475
合计	11,989,981,681	18,170,347,104

## (b) 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	币种	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	溢折价摊销/汇率变动	本期偿还	期末余额
2016年公司债券(第三期)(非公开发行)(i)	100	2016年9月12日	5+2年	500,000,000	人民币	60,000,000	-			-	-	60,000,000
2017年中期票据(第一期)(ii)	100	2017年3月14日	3+2年	1,500,000,000	人民币	1,430,000,000	-			-	1,430,000,000	-
2017年中期票据(第二期)(iii)	100	2017年4月13日	3+2年	1,500,000,000	人民币	991,000,000	-			-	991,000,000	-
2017年定向融资工具(非公开发行)(iv)	100	2017年5月16日	3+2年	2,000,000,000	人民币	130,000,000	-			-	130,000,000	-
2017年中期票据(第三期)(v)	100	2017年7月12日	3+2年	1,500,000,000	人民币	230,000,000	-			-	230,000,000	-
2017年美元债券(vi)	100	2017年8月8日	5年	200,000,000	美元	1,271,462,104	-			69,877,247	1,341,339,351	-
2018年度定向债务融资工具(第一期)(非公开发行)(vii)	100	2018年3月23日	3+2年	800,000,000	人民币	170,000,000	-			-	-	170,000,000
2018年美元债-吾悦六期(viii)	100	2018年6月20日	3.75年	200,000,000	美元	1,265,829,749	-			6,968,470	1,272,798,219	-
2018年公司债券(第一期)(品种二)(公开发行)(ix)	100	2018年10月29日	2+2年	2,160,000,000	人民币	2,160,000,000	-			-	2,160,000,000	-
2019年中期票据(第一期)(x)	100	2019年1月7日	2+1年	1,000,000,000	人民币	310,000,000	-			-	310,000,000	-
2019年公开发行公司债券(第一期)(品种一)(xi)	100	2019年3月20日	2+2年	1,100,000,000	人民币	131,610,000	-			-	-	131,610,000
2019年公开发行公司债券(第一期)(品种二)(xii)	100	2019年3月20日	3+2年	1,000,000,000	人民币	1,000,000,000	-			-	1,000,000,000	-
2019年美元债-吾悦八期(xiii)	100	2019年5月20日	3年	300,000,000	美元	1,897,457,728	-			72,647,142	1,970,104,870	-
2020年美元债-吾悦十期(xiv)	100	2020年2月5日	3.5年	350,000,000	美元	2,200,830,001	-			207,976,968	-	2,408,806,969
2020年公开发行公司债券(第一期)(品种一)(xv)	100	2020年3月9日	2+1年	600,000,000	人民币	600,000,000	-			-	600,000,000	-

## 2022 年年度报告

新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划 (xvi)	100	2020年6月9日	3+3+3+3+3 +3年	2,800,000,000	人民币	2,736,000,000	-			-	51,000,000	2,685,000,000
2020年公开发行公司债券(第二期)(品种一) (xvii)	100	2020年9月1日	2+2年	500,000,000	人民币	499,202,895	-			797,105	499,998,000	2,000
2020年公开发行公司债券(第二期)(品种二) (xviii)	100	2020年9月1日	3+2年	1,000,000,000	人民币	998,864,430	-			695,411	-	999,559,841
2020年新城控股第一期应收账款资产支持专项计划 (xix)	100	2020年10月19日	2年	864,000,000	人民币	864,000,000	-			-	864,000,000	-
新城吾悦商业物业第二期资产支持专项计划 (xx)	100	2020年11月24日	3+3+3+3+3 +3年	2,030,000,000	人民币	1,991,000,000	-			-	44,000,000	1,947,000,000
2020年美元债-吾悦十一期 (xxi)	100	2020年12月15日	4年	450,000,000	美元	2,855,064,752	-			270,996,401	-	3,126,061,153
2020年美元债-吾悦十三期 (xxii)	100	2021年7月16日	4.25年	300,000,000	美元	1,891,957,771	-			180,376,901	-	2,072,334,672
2020年美元债-吾悦十二期 (xxiii)	100	2021年2月2日	5.25年	404,000,000	美元	2,550,020,149	-			241,563,707	-	2,791,583,856
2021年中期票据(第一期) (xxiv)	100	2021年4月19日	2+1年	800,000,000	人民币	800,000,000	-			-	-	800,000,000
2021年公开发行公司债券(第一期) (xxv)	100	2021年6月18日	2+1年	780,000,000	人民币	780,000,000	-			-	-	780,000,000
2021年新城控股第一期应收账款资产支持专项计划 (xxvi)	100	2021年6月29日	2年	1,005,000,000	人民币	1,005,000,000	-			-	-	1,005,000,000
2022年中期票据(第一期) (xxvii)	100	2022年5月26日	2+1年	1,000,000,000	人民币	-	1,000,000,000			-	-	1,000,000,000
2022年中期票据(第二期) (xxviii)	100	2022年9月8日	3年	1,000,000,000	人民币	-	1,000,000,000			-	-	1,000,000,000
2022年中期票据(第三期) (xxix)	100	2022年12月9日	3年	2,000,000,000	人民币	-	2,000,000,000			-	-	2,000,000,000
其中:一年内到期(附注四(44))						-12,648,952,475					-	-10,986,976,810
合计	/	/	/	29,643,000,000		18,170,347,104	4,000,000,000			1,051,899,352	12,894,240,440	11,989,981,681

**(c) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明**

适用 不适用

**(d) 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(i) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1490号核准，本公司于2016年9月12日非公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第三期)，简称“16新城04”，发行总额5亿元，债券期限为7年，附第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为4.8%，在债券存续期内前5年固定不变；在债券存续期的第5年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前5年票面利率加上调整基点，在债券存续期后2年固定不变。本公司于2021年9月赎回该债券5亿元并转售6,000万元，剩余本金为6,000万元，同时上调利率为6.4%。本公司将全部剩余本金于2022年12月31日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(44))。

(ii) 本公司于2017年3月14日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]MTN78号)项下的首期发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司2017年度第一期中期票据，简称“17新城控股MTN001”，代码“101752008”，发行总额15亿元，债券期限5年，附第3年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为5.4%，在债券存续期内前3年固定不变；在债券存续期的第3年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加上调整基点，在债券存续期后2年固定不变。本公司于2020年3月赎回该债券7,000万元，剩余本金为14.3亿元。本公司于2022年3月赎回该债券剩余本金14.3亿元。

(iii) 本公司于2017年4月13日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]MTN78号)项下的第二期发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司2017年度第二期中期票据，简称“17新城控股MTN002”，代码“101752010”，发行总额15亿元，债券期限5年，附第3年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为5.25%，在债券存续期内前3年固定不变；在债券存续期的第3年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加上调整基点，在债券存续期后2年固定不变。本公司于2020年4月赎回该债券5.09亿元，剩余本金9.91亿元。本公司于2022年4月赎回该债券剩余本金9.91亿元。

(iv) 本公司于2017年5月16日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]PPN145号)项下的第一期非公开定向发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司2017年第一期非公开定向债务融资工具，简称“17新城控股PPN001”，发行总额20亿元，债券期限5年，附第3年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，票面利率为6.3%，在债券存续期内前3年固定不变；在债券存续期的第3年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加上调整基点，在债券存续期后2年固定不变。

本公司于 2020 年 5 月赎回该债券 18.7 亿元，剩余本金为 1.3 亿元。本公司于 2022 年 5 月赎回该债券剩余本金 1.3 亿元。

(v) 本公司于 2017 年 7 月 12 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]MTN78 号)项下的第三期发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2017 年度第三期中期票据，简称“17 新城控股 MTN003”，代码“101752021”，发行总额 15 亿元，债券期限 5 年，附第 3 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 6%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。本公司于 2020 年 7 月赎回该债券 12.7 亿元，剩余本金为 2.3 亿元。本公司于 2022 年 7 月赎回该债券剩余本金 2.3 亿元。

(vi) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2017 年 8 月 8 日在新加坡证券交易所完成发行 2 亿美元债券。该债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人赎回权，票面年利率为 5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。本公司于 2022 年 8 月赎回该债券剩余本金 2 亿美元。

(vii) 本公司于 2018 年 3 月 23 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]PPN145 号)项下的 2018 年第一期非公开定向发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具，简称“18 新城控股 PPN001”，发行总额 8 亿元，债券期限 5 (3+2) 年，附第 3 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，票面利率为 7%，在债券存续期内前 3 年固定不变；本公司于 2021 年 3 月赎回该债券 8 亿元并转售 1.7 亿元，剩余本金为 1.7 亿元，票面利率仍为 7%。本公司将全部剩余本金于 2022 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(44))。

(viii) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2018 年 6 月 20 日在新加坡证券交易所完成发行 2 亿美元债券。该债券期限为 3.75 年，附第 2 年末发行人赎回权，票面年利率为 7.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。本公司于 2022 年 3 月赎回该债券剩余本金 2 亿美元。

(ix) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2018]1441 号文核准，本公司于 2018 年 10 月 29 日公开发行公司债券，债券名称为 2018 年公开发行公司债券(第一期)，简称“18 新控 05”，代码“143896”，发行金额 21.6 亿元，4 年期固定利率，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为 7.43%，在存续期间内前 2 年固定不变；在存续期的第 2 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变，本公司于 2020 年转售 18.18 亿，并下调利率至 5.9%。本公司于 2022 年 10 月赎回该债券剩余本金 21.6 亿元。

(x) 本公司于 2019 年 1 月 7 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2018]MTN424 号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2019 年度第一期中期票据，简称“19 新城控股 MTN001”，代码“101900005”，发行总额 10 亿元，债券期限 3 年，附第 2 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 6%，在债券存续期内前 2 年固定不变；在债券存续期的第 2 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 1 年固定不变。本公司于 2021 年 1 月赎回该债券本金 6.9 亿元，于 2022 年 1 月赎回该债券剩余本金 3.1 亿元。

(xi) 中国证券监督管理委员会证监许可[2019]289 号文核准，本公司于 2019 年 3 月 20 日公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)，简称“19 新城 01”，代码“155268”，发行金额 11 亿元，债券期限 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为 5.05%，在存续期间内前 2 年固定不变；在存续期的

第2年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前2年票面利率加调整基点，在债券存续期后2年固定不变。本公司于2021年3月赎回该债券11亿元并转售1.32亿元，同时上调利率为5.6%，剩余本金1.32亿元。本公司将全部剩余本金于2022年12月31日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(44))。

(xii)经中国证券监督管理委员会证监许可[2019]289号文核准，本公司于2019年3月20日公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司2019年公开发行公司债券(第一期)(品种二)，简称“19新城02”，代码“155269”，发行金额10亿元，债券期限5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为5.90%，在存续期间内前3年固定不变；在存续期的第3年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加调整基点，在债券存续期后2年固定不变。本公司于2022年3月赎回该债券剩余本金10亿元。

(xiii)本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于2019年5月20日在新加坡证券交易所完成发行3亿美元债券。该债券期限为3年，票面年利率为6.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。本公司于2022年5月赎回该债券剩余本金3亿美元。

(xiv)本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于2020年2月5日在新加坡证券交易所完成发行3.5亿美元债券。该债券期限为3.5年，附第2年末发行人赎回权票面年利率为6.8%，采取单利按半年派息，不计复利，由新城发展控股有限公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。本公司将全部剩余本金于2022年12月31日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(44))。

(xv)经中国证券监督管理委员会证监许可[2019]289号文核准，本公司于2020年3月9日公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司2020年公开发行公司债券(第一期)(品种一)，简称“20新城01”，代码“163239”，发行金额6亿元，债券期限3年期，附第2年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权，票面利率为5.10%，在存续期间内前2年固定不变；在存续期的第2年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前2年票面利率加调整基点(或减发行人下调的基点)，在债券存续期后1年固定不变。本公司于2022年3月赎回该债券剩余本金6亿元。

(xvi)经上海证券交易所《关于对华西证券—新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》(上证函[2020]778号)核准，本公司于2020年6月9日发行“华西证券—新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划”，简称新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划第一期。发行金额为28亿元，债券期限为18年，附每三年末投资者回售权，票面利率为4.80%。该计划采用单利按年付息，每三个月付息一次，本公司于2020年9月赎回该债券900万元，于2020年12月赎回该债券1,100万元，于2021年3月赎回该债券1,400万元，于2021年6月赎回该债券800万元，于2021年9月赎回1,000万元，于2021年11月赎回1,200万元，于2022年2月赎回1,500万元，于2022年5月赎回1,000万元，于2022年8月赎回1,200万元，于2022年11月赎回1,400万元，该债券剩余本金26.85亿元。本公司将全部剩余本金于2022年12月31日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(44))。

(xvii)经中国证券监督管理委员会证监许可[2019]289号文核准，本公司于2020年9月1日公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司2020年公开发行公司债券(第二期)(品种一)，简称“20新控03”，代码“163627”，发行金额5亿元，债券期限4年期，附第2年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权，票面利率为5.70%，在存续期间内前2年固定不变；在存续期的第2年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前2年票面利率加调整基点(或减发行人下调的基点)，在债券存续期后2年固定不变。本公司于2022年9月赎回该债券剩余本金499,998,000元，剩余本金2,000元。

(xviii)经中国证券监督管理委员会证监许可[2019]289号文核准，本公司于2020年9月1日公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司2020年公开发行公司债券(第二期)(品种二)，简称“20新控04”，代码“163628”，发行金额10亿元，债券期限5年期，附第3年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权，票面利率为5.90%，在存续期间内前3年固定不变；在存续期的第3年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加调整基点(或减发行人下调的基点)，在债券存续期后2年固定不变。本公司将全部剩余本金于2022年12月31日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(44))。

(xix)本公司8.64亿元购房尾款资产支持专项计划资产支持证券于2020年10月19日经上海证券交易所批准发行。该资产支持证券期限为2年，票面利率为6.5%。前1.5年内每3个月循环购买一次，每半年付息，不兑付本金，在每一循环购买日本公司均有权自主决定赎回或替换基础资产；循环期结束后，按季付息，本金按季过手摊还。本公司于2022年10月赎回该债券剩余本金8.64亿元。

(xx)经深圳证券交易所《关于为“平安汇通-新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划”提供转让服务的公告》核准，本公司于2020年11月24日发行“平安汇通-新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划”，简称新城吾悦商业物业第二期资产支持专项计划。发行金额为20.3亿元，债券期限为18年，附每三年末投资者回售权，票面利率为5.50%。该计划采用单利按年付息，每三个月付息一次，本公司于2021年2月赎回该债券800万元，于2021年5月赎回该债券1,000万元，于2021年8月赎回该债券1,400万元，于2021年11月赎回700万元，于2022年2月赎回1,000万元，于2022年5月赎回1,300万元，于2022年8月赎回1,400万元，于2022年11月赎回700万元，该债券剩余本金19.47亿元。本公司将全部剩余本金于2022年12月31日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(44))。

(xxi)本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于2020年12月15日在新加坡证券交易所完成发行4.5亿美元债券。该债券期限为4年，附第2年末发行人赎回权，票面年利率为4.8%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

(xxii)本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于2021年7月16日在新加坡证券交易所完成发行3亿美元债券。该债券期限为4.25年，附第2年末发行人赎回权，票面年利率为4.63%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

(xxiii)本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于2021年2月2日在新加坡证券交易所完成发行4.04亿美元债券。该债券期限为5.25年，附第3.25年末发行人赎回权，票面年利率为4.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由新城发展控股有限公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

(xxiv)本公司于2021年4月19日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2020]MTN669号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司2021年度第一期中期票据，简称“21新城控股MTN001”，代码“102100751”，发行总额8亿元，债券期限3年，附第2年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为6.3%，在债券存续期内前2年固定不变；在债券存续期的第2年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前2年票面利率加上调整基点，在债券存续期后1年固定不变。本公司将全部剩余本金于2022年12月31日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(44))。

(xxv)经中国证券监督管理委员会证监许可[2019]289号文核准，本公司于2021年6月18日公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司2021年公开发行公司债券(第一期)，简称“21新控01”，代码“188257”，发行金额7.8亿元，债券期限3年期，附第2年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权，票面利率为6%，在存续期间内前2年固定不变；在存续期的第2年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前2年票面利率加调整



基点（或减发行人下调的基点），在债券存续期后 1 年固定不变。本公司将全部剩余本金于 2022 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(44))。

(xxvi)经上海证券交易所《关于对中银资管-新城控股 1-5 期应收账款资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》（上证函[2020]2536 号）核准，本公司于 2021 年 6 月 29 日发行“中银资管-新城控股 1 期应收账款资产支持专项计划”购房尾款资产支持专项计划资产支持证券 10.05 亿元，资产支持证券期限为 2 年，票面利率为 6.5%。前 1.5 年内每 3 个月循环购买一次，每半年付息，不兑付本金，在每一循环购买日本公司均有权自主决定赎回或替换基础资产；循环期结束后，按季付息，本金按季过手摊还。本公司将全部剩余本金于 2022 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(44))。

(xxvii)本公司于 2022 年 5 月 26 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2020]MTN669 号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2022 年度第一期中期票据，简称“22 新城控股 MTN001”，代码“102281154”，发行总额 10 亿元，债券期限 3 年，附第 2 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次。票面年利率为 6.5%，在债券存续期内前 2 年固定不变；在债券存续期的第 2 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 1 年固定不变。

(xxviii)本公司于 2022 年 9 月 8 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN797 号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2022 年度第二期中期票据，简称“22 新城控股 MTN002”，代码“102200218”，发行总额 10 亿元，债券期限 3 年。此债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次。票面年利率为 3.28%。本期中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供无条件不可撤销连带责任保证担保。

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

本集团之债券由具下列账面净值之资产抵押：

单位：元 币种：人民币

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
投资性房地产	13,841,000,000	7,618,000,000

此外，本集团若干子公司之股权(附注六(1)(a))及若干房屋销售合同应收尾款权用于为本集团债券提供质押。

#### (48) 租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	677,863,969	700,864,131
减：一年内到期的非流动负债(附注四(44))	-78,155,276	-79,876,335
合计	599,708,693	620,987,796

其他说明：

于 2022 年 12 月 31 日，本集团未纳入租赁负债，但将导致未来潜在现金流出的事项为本集团已签订但尚未开始执行的租赁合同相关的租赁付款 160,224 元(2021 年 12 月 31 日：4,974,908 元)。

**(49) 长期应付款****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	5,773,341,459	4,893,582,900
专项应付款		
合计	5,773,341,459	4,893,582,900

其他说明：

□适用 √不适用

**长期应付款****(a) 按款项性质列示长期应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付关联方款项(附注八(6))	5,773,341,459	4,893,582,900

其他说明：

应付关联方款项系本集团应付江苏云柜网络技术有限公司、富域发展集团有限公司、新城发展投资有限公司和香港宏盛发展有限公司的计息款项，年利率为8%。

**专项应付款****(a) 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

**(50) 长期应付职工薪酬**

□适用 √不适用

**(51) 预计负债**

□适用 √不适用

**(52) 递延收益**

递延收益情况

□适用 √不适用

涉及政府补助的项目：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## (53) 其他非流动负债

□适用 √不适用

## (54) 股本、资本公积及库存股

## (a) 股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)								期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	股份行权 (附注一)	注销限制性股票 (附注一)	注销股份 (附注一)	小计	
境内上市无限售条件人民币普通股	2,257,012,839					3,522,600	-	-4,912,583	-1,389,983	2,255,622,856
境内上市有限售条件人民币普通股(i)	3,050,700					-	-3,050,700	-	-3,050,700	-
股份总数	2,260,063,539					3,522,600	-3,050,700	-4,912,583	-4,440,683	2,255,622,856

其他说明：

单位：元 币种：人民币

	2020年 12月31日	本年增减变动				2021年 12月31日
		股份行权 (附注一)	注销限制性股票 (附注一)	限制性股票解锁 (附注一)	小计	
境内上市无限售条件人民币普通股	2,249,528,986	4,860,800	-427,647	3,050,700	7,483,853	2,257,012,839
境内上市有限售条件人民币普通股(i)	6,208,200	-	-106,800	-3,050,700	-3,157,500	3,050,700
	2,255,737,186	4,860,800	-534,447	-	4,326,353	2,260,063,539

(i) 于2022年12月31日，本公司之母公司富域发展集团有限公司和常州德润咨询管理有限公司累计质押了其所持有的本公司323,766,000股(2021年12月31日：354,974,000股)，占其持有公司总股份的21.36%(2021年12月31日：23.42%)，占公司总股本的14.35%(2021年12月31日：15.71%)。

## (b) 资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,886,613,473	80,952,240	381,203,350	1,586,362,363
- 股本溢价(i)	130,592,424	80,952,240	96,094,697	115,449,967
- 与少数股东交易(ii)	-733,668,863	-	285,108,653	-1,018,777,516
- 换股吸收合并	2,882,343,031	-	-	2,882,343,031
- 新城发展控股有限公司之股份支付计划	119,766,309	-	-	119,766,309
- 资本公积转增股	-512,419,428	-	-	-512,419,428
其他资本公积	376,997,343	-	57,829,113	319,168,230
- 本公司 2016 限制性股票激励计划	341,993,878	-	-	341,993,878
- 本公司 2019 限制性股票及 2019 股票期权激励计划(iii)	64,414,260	-	57,829,113	6,585,147
- 处置子公司导致权益转销	-29,410,795	-	-	-29,410,795
合计	2,263,610,816	80,952,240	439,032,463	1,905,530,593

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

单位：元 币种：人民币

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
股本溢价				
- 股本溢价	10,530,664	120,061,760	-	130,592,424
- 与少数股东交易	-598,591,598	-	135,077,265	-733,668,863
- 换股吸收合并	2,882,343,031	-	-	2,882,343,031
- 新城发展控股有限公司之股份支付计划	119,766,309	-	-	119,766,309
- 资本公积转增股	-512,419,428	-	-	-512,419,428
其他资本公积				
- 本公司 2016 限制性股票激励计划	341,993,878	-	-	341,993,878
- 本公司 2019 限制性股票及 2019 股票期权激励计划(iii)	119,821,806	33,310,663	88,718,209	64,414,260
- 处置子公司导致权益转销	-29,410,795	-	-	-29,410,795
	2,334,033,867	153,372,423	223,795,474	2,263,610,816

(i) 于 2022 年 1 月 25 日，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 3,380,100 股，行权价格 23.65 元/股，有 2 名激励对象自愿放弃行权，对应的股票期权数量为 112,500 股，实际行权 3,267,600 股，本公司收到 81 名员工股票行权出资合计人民币 77,278,740 元；于 2022 年 1 月 25 日，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 255,000 股，行权价格 28.22 元/股，实际行权 255,000 股，本公司收到 2 名员工股票行权出资合计人民币 7,196,100 元；本次股权激励计划行权的股票期权数量共计 3,522,600 股，均为无限售条件股份，募集资金总额为 84,474,840 元，对于本次行权金额超出股份数量的部分相应调增资本公积。

于 2022 年 11 月，公司将通过集中竞价交易方式回购的公司股份 4,912,583 股进行注销，该注销导致股本减少 4,912,583 元，库存股减少 101,007,280 元，资本公积减少 96,094,697 元。

- (ii) 2022 年度, 本集团以总计 3,676,104,826 元收购了部分子公司的少数股东权益, 本集团于收购时实际支付的金额 3,676,104,826 元与原账面少数股东权益 3,390,996,173 元的差额 285,108,653 元减少了资本公积。
- (iii) 于 2019 年 11 月, 根据附注一所提及的本公司 2019 激励计划授予议案, 本集团向 35 名限制性股票激励对象发行 1,036.90 万股本公司库存股, 发行价格为 13.7 元/股。同时, 根据附注一所提及的本公司 2019 股票期权激励计划, 本公司向符合条件的 105 名激励对象授予共计 1,417.20 万份股票期权, 行权价格为人民币 27.40 元/股。该股份支付分三期解锁或行权, 限售期及等待期分别为自授予登记完成之日起 12 个月、24 个月、36 个月。激励计划第一期限制性股票的 34 名激励对象的 404.08 万股限制性股票在已于 2020 年第一个解除限售期办理解锁; 激励计划第二期 33 名激励对象的 305.07 万股限制性股票到达激励计划解锁的相关条件, 在 2021 年第二个解除限售期办理解锁, 本集团针对第二期股份支付于 2021 年度共确认当期相关费用 33,310,663 元, 并相应调增资本公积; 第三期股份支付计划因 2021 年业绩无法达到股票期权与限制性股票激励计划的业绩条件, 第三期股权和股票无法解锁, 于 2021 年度冲销以前年度累计确认的相关费用, 减少资本公积 34,121,755 元。

于 2021 年 12 月, 根据附注一所提及的本公司 2019 激励计划授予议案, 2019 限制性股票的 33 名激励对象的 305.07 万股限制性股票办理解锁, 该解锁导致其他应付款减少 31,342,844 元, 库存股减少 72,924,262 元, 资本公积减少 41,581,418 元; 由于 1 名激励对象因离职不再具备激励对象资格, 公司对其已获授但尚未解除限售的限制性股票进行回购注销, 该注销导致股本减少 106,800 元, 库存股减少 2,552,959 元, 资本公积减少 2,446,159 元; 公司对于回购专用证券账户内 427,647 股已回购股票未于规定期限内授出的股份进行注销, 该注销导致股本减少 427,647 元, 库存股减少 10,996,524 元, 资本公积减少 10,568,877 元;

于 2022 年 8 月, 如附注一所述, 公司对限制性股票进行回购注销, 该注销导致股本减少 3,050,700 元, 库存股减少 60,879,813 元, 资本公积减少 57,829,113 元。

### (c) 库存股

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
限制性股份(i)	60,879,813	-	60,879,813	-
股份回购(i)	-	101,007,280	101,007,280	-
合计	60,879,813	101,007,280	161,887,093	-

其他说明, 包括本期增减变动情况、变动原因说明:

单位: 元 币种: 人民币

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
限制性股份(ii)	149,083,844	-	88,204,031	60,879,813
股份回购(ii)	10,996,524	-	10,996,524	-
	160,080,368	-	99,200,555	60,879,813

- (i) 根据附注四(54)(b)所述, 公司对限制性股票进行回购并注销, 相应减少 60,879,813 元库存股。

于 2022 年 7 月 19 日至 2022 年 11 月 22 日期间, 公司通过集中竞价交易方式回购公司股份 4,912,583 股, 该回购事项导致库存股增加 101,007,280 元。

根据附注四(54)(b)所述, 公司将通过集中竞价交易方式回购的公司股份 4,912,583 股进行注销, 相应减少 101,007,280 元库存股。

(ii) 根据附注四(54)(b)所述,由于 1 名激励对象因离职不再具备激励对象资格,本公司对其已获授但尚未解除限售的 106,800 股限制性股票回购并注销,相应减少 2,552,959 元库存股。

根据附注四(54)(b)所述,本公司已回购的 427,647 股未于《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》规定期限内授出,已自动失效,进行注销处理,减少 10,996,524 元库存股。

根据附注四(54)(b)所述,本年对 2019 限制性股票的 33 名激励对象的 305.07 万股限制性股票在第二个解除限售期办理解锁,相应减少 72,924,262 元库存股。

根据附注四(59)所述,本公司向全体股东派发股利,每 10 股人民币 20.5 元,其中含限制性股票 6,208,200 股,因此,本公司相应减少库存股 12,726,810 元。

#### **(55) 其他权益工具**

##### **(a) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

适用 不适用

##### **(b) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表**

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明,以及相关会计处理的依据:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## (56) 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
一、不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益							
其他权益工具投资公允价值变动							
企业自身信用风险公允价值变动							
二、将重分类进损益的其他综合收益	1,786,467,690	-920,868,860				-920,868,860	865,598,830
其中：权益法下可转损益的其他综合收益							
其他债权投资公允价值变动							
金融资产重分类计入其他综合收益的金额							
其他债权投资信用减值准备							
现金流量套期储备							
外币财务报表折算差额	1,124,552,438	-920,868,860				-920,868,860	203,683,578
存货转换为投资性房地产时产生的收益	661,915,252						661,915,252
其他综合收益合计	1,786,467,690	-920,868,860				-920,868,860	865,598,830

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

单位：元 币种：人民币

	资产负债表中其他综合收益			2021 年度利润表中其他综合收益				
	2020 年 12 月 31 日	税后归属于 本公司股东	2021 年 12 月 31 日	本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合 收益本年转出	减：所得税费用	税后归属于 本公司股东	税后归属于 少数股东
可重分类进损益的其他综合收益								
- 存货转换为投资性房地产时产生的收益	661,915,252	-	661,915,252	-	-	-	-	-
- 外币报表折算差额	403,222,065	721,330,373	1,124,552,438	721,330,373	-	-	721,330,373	-
	1,065,137,317	721,330,373	1,786,467,690	721,330,373	-	-	721,330,373	-

**(57) 专项储备**

□适用 √不适用

**(58) 盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

单位：元 币种：人民币

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
法定盈余公积	1,127,868,593	2,163,177	-	1,130,031,770

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。2022年度，由于已达到注册资本的50%，因此公司未计提盈余公积(2021年度：2,163,177元)。

**(59) 未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	51,930,668,935	43,968,095,261
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	51,930,668,935	43,968,095,261
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,393,833,529	12,598,086,046
减：提取法定盈余公积		2,163,177
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		4,633,349,195
- 现金股利		4,633,349,195
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	53,324,502,464	51,930,668,935

本年无由于同一控制下企业合并调整年初未分配利润的情况。

根据 2021 年 5 月 20 日股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每 10 股人民币 20.5 元，按照公司当时股份总数扣除回购专户上的回购股份 427,647 股后的股份余额 2,260,170,339 股计算，共计 4,633,349,195 元。



**(60) 营业收入和营业成本****营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	114,106,700,973	91,236,854,348	166,087,362,620	132,342,886,855
其他业务	1,349,982,097	1,089,168,570	2,144,315,267	1,493,403,091
合计	115,456,683,070	92,326,022,918	168,231,677,887	133,836,289,946

其他说明：

**(a) 主营业务收入和主营业务成本**

按性质分析如下：

单位：元 币种：人民币

	2022 年度		2021 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产物业销售收入(i)	104,882,656,308	88,709,261,093	158,118,149,280	130,162,414,294
商业物业出租及管理收入	9,224,044,665	2,527,593,255	7,969,213,340	2,180,472,561
	114,106,700,973	91,236,854,348	166,087,362,620	132,342,886,855

**(i) 房地产物业销售**

单位：元 币种：人民币

	2022 年度		2021 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
江苏省	31,870,131,589	26,240,258,675	44,158,200,138	34,756,926,330
天津市	9,534,612,439	7,798,057,272	4,394,481,108	4,327,061,527
山东省	8,713,555,678	8,047,030,925	10,577,916,081	8,415,035,811
安徽省	8,484,530,109	7,241,137,670	12,476,127,100	10,285,788,625
广东省	6,479,281,261	5,275,877,653	10,136,688,774	9,551,496,573
云南省	5,239,885,959	4,509,687,321	7,893,002,227	5,388,230,291
浙江省	4,612,867,388	3,800,638,987	12,466,968,327	10,359,296,818
北京市	4,075,413,068	3,427,013,289	-	-
湖北省	3,973,332,493	3,134,228,176	12,396,147,503	10,052,840,258
河北省	3,473,571,511	2,693,565,882	5,095,630,186	3,834,610,604
重庆市	2,955,230,848	2,456,065,089	2,212,888,666	2,188,400,728
贵州省	2,949,986,022	2,678,184,313	5,078,195,767	4,416,068,225
河南省	2,887,401,554	2,770,940,621	2,378,929,078	2,123,206,914
湖南省	2,154,993,149	1,918,833,358	3,940,414,777	3,586,727,534
四川省	1,760,035,250	1,664,712,341	4,286,746,941	3,897,967,479
广西壮族自治区	1,656,076,536	1,474,793,163	7,302,899,813	6,442,360,995
辽宁省	1,555,279,811	1,434,969,805	2,069,719,431	1,407,156,667
宁夏回族自治区	1,149,306,572	849,590,269	-	-
其他	1,357,165,071	1,293,676,284	11,253,193,363	9,129,238,915
	104,882,656,308	88,709,261,093	158,118,149,280	130,162,414,294

## (b) 其他业务收入和其他业务成本

单位：元 币种：人民币

	2022 年度		2021 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
合联营项目管理费	410,230,894	379,843,420	562,328,038	520,674,110
酒店运营收入	140,565,775	76,009,594	119,628,437	66,088,999
设计咨询收入	451,829,058	335,492,397	391,586,594	268,458,725
其他	347,356,370	297,823,159	1,070,772,198	638,181,257
	1,349,982,097	1,089,168,570	2,144,315,267	1,493,403,091

## (c) 本集团 2022 年度营业收入分解如下：

单位：元 币种：人民币

	2022 年度	2021 年度
主营业务收入		
其中：在某一时点确认		
- 房地产物业销售收入	104,882,656,308	158,118,149,280
在某一时段内确认		
- 商业物业管理等其他业务收入	4,041,811,966	3,553,684,047
物业租金收入	5,182,232,699	4,415,529,293
	114,106,700,973	166,087,362,620
其他业务收入		
其中：在某一时点确认		
- 酒店运营收入	140,565,775	119,628,437
- 其他	331,454,251	311,955,349
在某一时段内确认		
- 合营及联营项目管理费	410,230,894	562,328,038
- 设计咨询收入	451,829,058	391,586,594
- 其他	15,902,119	758,816,849
	1,349,982,097	2,144,315,267
合计	115,456,683,070	168,231,677,887

## (d) 分摊至剩余履约义务的说明

√适用 □不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 214,478,424,000 元(2021 年 12 月 31 日：210,123,422,395 元)，其中：

214,478,424,000 元预计主要将于 2023-2024 年度确认收入

## (e) 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

## (f) 履约义务的说明

□适用 √不适用

**(61) 税金及附加**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	计缴标准	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	附注三	277,494,070	273,770,047
教育费附加	附注三	210,628,643	202,806,283
房产税	附注三	583,591,549	539,864,939
土地增值税	附注三	1,378,874,560	3,470,535,473
其他		324,919,747	510,023,611
合计		2,775,508,569	4,997,000,353

**(62) 销售费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
策划代理费及销售佣金	2,260,184,806	1,880,097,115
广告宣传费	1,437,457,008	1,797,901,906
职工薪酬	733,665,804	1,089,261,341
办公费用	181,089,518	499,326,640
其他费用	890,733,031	628,980,312
合计	5,503,130,167	5,895,567,314

**(63) 管理费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,275,109,904	2,642,839,277
中介咨询费	352,196,282	394,926,684
办公费用	163,432,774	277,796,081
差旅费用	144,310,639	280,911,609
业务招待费	97,761,158	208,397,213
其他	460,262,662	364,663,697
合计	4,493,073,419	4,169,534,561

**(64) 研发费用**

□适用 √不适用

**(65) 财务费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	8,530,531,387	12,494,848,377
-借款及债券利息支出	5,622,044,509	6,199,066,541
-合同负债内含融资成分利息支出(注)	2,908,486,878	6,295,781,836
加：租赁负债利息支出	44,950,446	42,636,961
减：已资本化的利息支出(附注四(9)(20)(22))	-5,639,495,322	-11,231,764,213
利息费用	2,935,986,511	1,305,721,125

减：利息收入	-355,839,720	-406,156,145
汇兑损失	292,731,056	4,093,115
手续费	150,424,644	186,758,485
合计	3,023,302,491	1,090,416,580

其他说明：

注：本集团将商品的控制权转移给客户与客户实际付款不一致而产生的重大融资成分按照借款费用准则的规定予以资本化。重大融资成分利息通过资本化同时增加存货和合同负债的金额，并在以后年度实现销售的时候相应增加主营业务成本和主营业务收入，该类资本化利息并非产生于实际借款利息，没有现金流的流出。

#### (66) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用、管理费用和研发费用按照性质分类，列示如下：

单位：元 币种：人民币

	2022 年度	2021 年度
土地使用权成本	30,237,176,296	43,635,445,870
建设成本	53,324,267,190	76,952,561,700
资本化利息	7,540,701,753	10,882,030,780
结转存货跌价准备	-2,392,884,146	-1,307,624,056
职工薪酬费用	4,933,814,940	5,400,267,934
广告宣传费	1,437,457,008	1,797,901,906
策划代理费及销售佣金	2,260,184,805	1,880,097,115
业务招待费	97,761,158	244,535,103
办公费用	344,522,292	777,043,910
折旧和摊销费用	328,346,097	381,561,582
其他	4,235,497,025	3,290,499,124
	102,346,844,418	143,934,320,968

#### (67) 资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	5,957,006,669	4,837,430,901
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	5,957,006,669	4,837,430,901

其他说明：

本年新增存货跌价损失 5,966,485,094 元，转回 9,478,425 元。

**(68) 信用减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	1,660,836	3,486,884
其他应收款坏账损失	186,248,650	461,607,413
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
合计	187,909,486	465,094,297

**(69) 公允价值变动收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	1,101,337,572	2,868,132,297
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-16,594,712	-44,070,901
合计	1,084,742,860	2,824,061,396

**(70) 资产处置收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入 2022 年度非经常性损益的金额
固定资产处置收益/(损失)	5,083,951	-190,181	5,083,951
合计	5,083,951	-190,181	5,083,951

**(71) 投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	990,452,115	2,069,332,720
处置长期股权投资产生的投资收益	-21,280,488	-
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		

合联营转子公司产生的投资(损失)/收益(附注四(18))	-116,642,678	17,299,968
向合联营企业收取的利息收入	52,093,105	89,671,461
处置子公司取得的投资(损失)/收益(附注五(4)(b))	-356,162,514	19,500,957
其他	1,414,737	79,152,925
合计	549,874,277	2,274,958,031

其他说明:

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

## (72) 其他收益

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	226,884,657	220,633,037
合计	226,884,657	220,633,037

其他说明:

政府补助: 与收益相关

## (73) 净敞口套期收益

适用  不适用

## (74) 营业外收入

营业外收入情况

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中: 固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	50,986,357	91,572,424	50,986,357
违约金收入	48,788,468	52,901,747	48,788,468
其他	120,414,999	113,811,953	120,414,999
合计	220,189,824	258,286,124	220,189,824

### (i) 计入当期损益的政府补助

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
企业扶持基金	35,831,905	65,154,732	与收益相关
先进奖励	15,154,452	26,417,692	与收益相关

其他说明:

适用  不适用

**(75) 营业外支出**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	18,701,604	61,259,142	18,701,604
赔偿、罚款、违约金及其他	118,814,992	105,878,583	118,814,992
合计	137,516,596	167,137,725	137,516,596

**(76) 所得税费用****(a) 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,580,515,259	4,975,504,948
递延所得税费用	-50,597,563	-417,107,028
合计	1,529,917,696	4,558,397,920

**(b) 会计利润与所得税费用调整过程**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	3,115,370,410	18,318,025,470
按法定/适用税率计算的所得税费用	778,842,603	4,579,506,368
子公司适用不同税率的影响		
调整以前期间所得税的影响		
非应税收入的影响	-247,613,029	-517,333,180
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	319,014,418	103,920,598
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	231,565,377	258,542,942
税率不同造成的差异	70,998,454	135,150,073
中国大陆子公司预扣税(iii)	375,229,779	-
以前年度所得税汇算清缴差异	1,880,094	-1,388,881
所得税费用	1,529,917,696	4,558,397,920

其他说明：

√适用 □不适用

- (i) 不得扣除的成本、费用和损失主要来自资产收购溢价的结转及不可扣减的业务招待费等。
- (ii) 非应纳税收入主要为对合营企业和联营企业按权益法核算的投资收益。

- (iii) 于 2022 年 12 月 31 日，本集团已就本集团之中国香港子公司持有的中国大陆子公司的未汇出可供分配利润在汇出时应支付的预扣税确认递延所得税负债 375,229,779 元。

### (77) 其他综合收益

- √ 适用 □ 不适用  
详见附注四、(56)

### (78) 每股收益

#### (a) 基本每股收益

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

单位：元 币种：人民币

	2022 年度	2021 年度
归属于本公司普通股股东的合并净利润	1,393,833,529	12,598,086,046
本公司发行在外普通股的加权平均数(i)	2,258,888,269	2,253,437,807
基本每股收益	0.62	5.59
其中：		
- 持续经营基本每股收益(i)：	0.62	5.59
- 终止经营基本每股收益：	-	-

#### (b) 稀释每股收益

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于本公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

单位：元 币种：人民币

	2022 年度	2021 年度
归属于本公司普通股股东的合并净利润	1,393,833,529	12,598,086,046
本公司发行在外普通股的加权平均数	2,258,888,269	2,253,437,807
由于股权激励调整增加的普通股加权平均数	811	3,056,216
稀释后发行在外普通股的加权平均数(ii)	2,258,889,080	2,256,494,023
稀释每股收益	0.62	5.58
其中：		
- 持续经营稀释每股收益(ii)：	0.62	5.58
- 终止经营稀释每股收益：	-	-

- (i) 如附注一所述，本公司实施 2019 限制性股票安排，且在该计划下，等待期内发放的现金股利不可撤销。在计算基本每股收益时，应当将预计未来可解锁限制性股票作为同普通股一起参加剩余利润分配的其他权益工具处理，分子应扣除归属于预计未来可解锁限制性股票的净利润；分母不应包含限制性股票及库存股的股数。
- (ii) 在计算稀释每股收益时，对于股票期权，本公司假设股份期权已于当期全部行权，对于限制性股票，本公司假设于资产负债表日尚未解锁的限制性股票已于当期期初全部解锁，其中，行权价格为股份期权/限制性股票的发行价格加上资产负债表日尚未取得的职工服务按照股份支付有关规定计算的公允价值。



**(79) 现金流量表项目****(a) 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到的税费返还	3,901,194,350	-
收回保证金	1,497,037,458	1,961,020,795
利息收入	355,839,720	406,156,145
收到出租物业押金保证金	217,247,785	594,349,652
其他	447,074,481	478,919,160
合计	6,418,393,794	3,440,445,752

**(b) 支付的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用及管理费用	5,500,306,771	7,435,609,155
支付保证金	1,205,334,876	1,334,042,311
支付城中村改造意向金	-	246,000,000
其他	312,559,154	386,825,356
合计	7,018,200,801	9,402,476,822

**(c) 收到的其他与投资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回关联方资金往来	19,933,963,092	51,962,801,844
收回合作方款项	3,103,875,755	12,196,558,645
收购子公司取得的现金(附注四(80)(b)(i))	823,257,877	-
合计	23,861,096,724	64,159,360,489

**(d) 支付的其他与投资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付关联方资金往来	14,759,164,122	57,819,109,034
支付合作方款项	3,886,480,701	9,496,083,000
取得子公司支付的现金(附注四(80)(b)(i))	-	91,790,233
合计	18,645,644,823	67,406,982,267

## (e) 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到关联方计息资金往来	13,767,521,581	14,499,385,401
收到少数股东往来款	9,829,158,054	20,952,707,469
合计	23,596,679,635	35,452,092,870

## (f) 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还关联方计息资金往来	16,802,658,211	14,142,515,326
支付少数股东往来款	9,675,232,819	27,783,956,349
少数股东减少资本	4,238,092,649	1,796,107,441
与少数股东的交易	3,676,104,826	2,809,655,275
回购库存股	100,981,028	2,576,016
偿还租赁负债支付的金额	87,649,287	97,054,890
合计	34,580,718,820	46,631,865,297

## (80) 现金流量表补充资料

## (a) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	1,585,452,714	13,759,627,550
加：资产减值准备	5,957,006,669	4,837,430,901
信用减值损失	187,909,486	465,094,297
存货跌价准备转销(附注四(32))	-2,392,884,146	-1,307,624,056
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	133,545,844	175,529,380
使用权资产摊销	61,552,743	78,322,292
无形资产摊销	87,355,850	85,491,419
长期待摊费用摊销	45,891,660	44,194,117
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-5,083,951	190,181
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-1,084,742,860	-2,824,061,396
财务费用（收益以“-”号填列）	3,228,717,567	1,309,814,240
投资损失（收益以“-”号填列）	-549,874,277	-2,274,958,031
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,238,412,385	-1,331,454,172
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	1,187,814,822	914,347,144
存货的减少（增加以“-”号填列）	45,523,306,136	24,768,574,373
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	6,467,659,477	2,661,253,318
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-44,660,441,094	-19,410,231,822
股份支付(附注四(54(b)))	-	33,310,663
其他		
经营活动产生的现金流量净额	14,534,774,255	21,984,850,398

<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	21,574,513,903	46,208,462,747
减: 现金的期初余额	46,208,462,747	58,045,081,171
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-24,633,948,844	-11,836,618,424

**(b) 取得或处置子公司****(i) 本期支付的取得子公司的现金净额**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	172,467,277
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	995,725,154
其中: 深圳市盛讯咨询管理有限公司	715,687,726
长沙鸿璞房地产开发有限公司	144,561,962
日照市碧城房地产开发有限公司	74,278,367
合肥碧城联合房地产开发有限公司	31,110,548
孝感新城旭祥房地产开发有限公司	22,025,475
南京新城亿欣房地产开发有限公司	8,061,076
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	-823,257,877

其他说明:

单位: 元 币种: 人民币

	2021 年度
本年发生的企业合并于本年支付的现金和现金等价物(附注五(1)(b))	235,560,500
减: 购买日子公司持有的现金和现金等价物	143,770,267
其中: 深圳市盛讯咨询管理有限公司	-
长沙鸿璞房地产开发有限公司	-
日照市碧城房地产开发有限公司	-
合肥碧城联合房地产开发有限公司	-
孝感新城旭祥房地产开发有限公司	-
南京新城亿欣房地产开发有限公司	-
廊坊市海润达房地产开发有限公司	68,731,721
太原新城凯拓房地产开发有限公司	64,751,408
常州新城宏业房地产有限公司	10,223,778
上海市黄浦住宅建设发展有限公司	63,360
取得子公司(收到)/支付的现金净额	91,790,233

## 取得子公司的净资产

单位：元 币种：人民币

	2022 年度
流动资产	6,714,283,750
非流动资产	153,402,568
流动负债	5,623,982,184
非流动负债	990,306,303
	253,397,831

## (ii) 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	692,949,958
其中：雅安市亿弘房地产开发有限公司	223,294,249
武汉磊越置业发展有限公司	208,000,000
沭阳碧新房地产开发有限公司	120,000,000
惠州嘉鸿名城实业有限公司	52,040,000
如皋市恒昱房地产有限公司	32,800,000
成都市亿熠房地产开发有限公司	28,580,709
芜湖市康耀房地产有限公司	28,235,000
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	395,844,439
其中：如皋市恒昱房地产有限公司	190,317,047
惠州嘉鸿名城实业有限公司	141,564,674
武汉磊越置业发展有限公司	21,821,981
沭阳碧新房地产开发有限公司	12,223,118
成都市亿熠房地产开发有限公司	12,039,514
雅安市亿弘房地产开发有限公司	10,282,619
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	6,061,781
芜湖市康耀房地产有限公司	1,533,705
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	297,105,519

其他说明：

单位：元 币种：人民币

	2021 年度
本期处置子公司于本期收到的现金和现金等价物	90,368,207
其中：雅安市亿弘房地产开发有限公司	-
武汉磊越置业发展有限公司	-
沭阳碧新房地产开发有限公司	-
惠州嘉鸿名城实业有限公司	-
如皋市恒昱房地产有限公司	-
成都市亿熠房地产开发有限公司	-
芜湖市康耀房地产有限公司	-
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	48,060,000
常州新城悦佳房地产开发有限公司	32,308,207
西咸新区新城悦泽房地产开发有限公司	10,000,000
减：丧失控制权日子公司持有的现金和现金等价物	634,154,550
其中：如皋市恒昱房地产有限公司	-

惠州嘉鸿名城实业有限公司	-
武汉磊越置业发展有限公司	-
沭阳碧新房地产开发有限公司	-
成都市亿熠房地产开发有限公司	-
雅安市亿弘房地产开发有限公司	-
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	-
芜湖市康耀房地产有限公司	-
上海钦波置业有限公司	325,712,905
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	207,140,055
常州新城悦佳房地产开发有限公司	84,923,918
聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	15,452,703
成都市鸿卓房地产开发有限公司	783,052
西咸新区新城悦泽房地产开发有限公司	140,167
太仓鸿郡科技发展有限公司	1,750
处置子公司收到/(支付)的现金净额(附注五(4))	-543,786,343

单位：元 币种：人民币

2022 年度处置子公司的价格	金额
雅安市亿弘房地产开发有限公司	223,294,249
武汉磊越置业发展有限公司	208,000,000
沭阳碧新房地产开发有限公司	120,000,000
惠州嘉鸿名城实业有限公司	52,040,000
如皋市恒昱房地产有限公司	32,800,000
成都市亿熠房地产开发有限公司	28,580,709
芜湖市康耀房地产有限公司	28,235,000
	692,949,958

处置子公司的净资产

单位：元 币种：人民币

	2022 年度	2021 年度
流动资产	6,379,882,242	5,712,053,761
非流动资产	42,906,333	3,064,623
流动负债	4,632,914,762	4,305,539,486
非流动负债	94,119,842	755,541,844
	1,695,753,971	654,037,054

## (c) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	21,574,513,903	46,208,462,747
其中：库存现金	185,859	260,807
可随时用于支付的银行存款	21,574,328,044	46,208,201,940
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		

其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	21,574,513,903	46,208,462,747
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

### (81) 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

### (82) 所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

### (83) 外币货币性项目

#### (a) 外币货币性项目

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	
其中：美元	1,230,183	6.9646	8,567,734
港币	1,100,171,550	0.8933	982,750,240
新加坡元	1,244	5.1831	6,450
应付债券	-	-	
其中：美元	1,593,092,015	6.9646	11,095,248,649
长期应付款	-	-	
其中：美元	2,929,572	6.9646	20,403,297
港币	1,100,000,000	0.8933	982,630,000
应收账款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

单位：元

	2021 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	17,858,931	6.3757	113,863,185
港元	2,243,422	0.8176	1,834,222

新加坡元	3,188	4.7179	15,041
应付债券—			
美元	2,185,269,422	6.3757	13,932,622,254
其他应付款—			
美元	698,325	6.3757	4,452,311
港元	16,293,282	0.8176	13,321,387
长期应付款—			
美元	—	—	—
港元	—	—	—

上述外币货币性项目指除人民币之外的所有货币(其范围与附注十三(1)(a)中的外币项目不同)。

(b) 境外经营实体说明,包括对于重要的境外经营实体,应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据,记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

(84) 套期

适用 不适用

(85) 政府补助

(a) 政府补助基本情况

适用 不适用

(b) 政府补助退回情况

适用 不适用

(86) 其他

适用 不适用

## 五、合并范围的变更

## (1) 非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

## (a) 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至年末被购买方的经营活动现金流量	购买日至年末被购买方的现金流量净额
深圳市盛讯咨询管理有限公司	2022年1月28日	4	51	股权收购	2022年1月28日	实际取得被购买方控制权	-	-42,712,475	1,029,026,083	-338,973,917
南京新城亿欣房地产开发有限公司	2022年6月22日	249,956,934	50	股权收购	2022年6月22日	实际取得被购买方控制权	-	-32,676,378	4,413,378	4,413,378
合肥碧城联合房地产开发有限公司	2022年6月13日	74,661,746	55	股权收购	2022年6月13日	实际取得被购买方控制权	1,428,775	9,630,525	506,595	506,595
孝感新城旭祥房地产开发有限公司	2022年6月1日	-	50	股权收购	2022年6月1日	实际取得被购买方控制权	-	-26,577,643	-9,557,241	-9,557,241
日照市碧城房地产开发有限公司	2022年6月1日	35,421,825	50	股权收购	2022年6月1日	实际取得被购买方控制权	-	-7,223,027	-30,745,688	-30,745,688
长沙鸿璞房地产开发有限公司	2022年5月31日	10,000,000	50	股权收购	2022年5月31日	实际取得被购买方控制权	-	-1,533,238	42,947,483	-17,927,517



**(b) 合并成本及商誉**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	合计
—现金	172,467,277
—非现金资产的公允价值	
—发行或承担的债务的公允价值	
—发行的权益性证券的公允价值	
—或有对价的公允价值	
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	197,573,232
—其他	
合并成本合计	370,040,509
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	370,040,509
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

其他说明：

本年度本集团收购若干项目开发公司，本集团认为收购的项目公司均不重大。

**(c) 被购买方于购买日可辨认资产、负债**

√适用 □不适用

本集团本年没有发生重大的非同一控制下企业合并，被购买方汇总资产和负债情况如下：

单位：元 币种：人民币

	被购买方	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	6,867,686,318	6,805,882,262
货币资金	995,725,154	995,725,154
应收款项	39,225,180	39,225,180
预付款项	576,001,687	576,001,687
其他应收款	554,558,168	554,558,168
存货	4,329,680,183	4,267,876,127
固定资产	81,202	81,202
无形资产		
其他流动资产	219,093,378	219,093,378
递延所得税资产	153,321,366	153,321,366
负债：	6,614,288,487	6,598,837,473
借款		
应付款项	439,964,146	439,964,146
递延所得税负债	19,806,721	4,355,707
应付票据	16,226,801	16,226,801
预收款项	121,936,235	121,936,235
合同负债	2,557,877,359	2,557,877,359
应付职工薪酬	4,784,980	4,784,980
其他应付款	1,443,192,663	1,443,192,663
一年内到期的非流动负债	1,040,000,000	1,040,000,000
长期借款	970,499,582	970,499,582
净资产	253,397,831	207,044,789
减：少数股东权益		
取得的净资产	253,397,831	207,044,789

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

本集团采用估值技术确定于购买日所转移非现金资产的公允价值以及所发生或承担的负债的公允价值。主要资产的评估方法为收益现值法，使用的关键假设为被购买方持续经营，且被购买方在公开市场上进行交易。

其他说明：

单位：元 币种：人民币

	2021 年 12 月 31 日
	账面价值
货币资金	1,654,038,705
应收账款	645,521,119
预付款项	481,038,800
其他应收款	440,140,681
存货	5,031,182,945
其他流动资产	161,961,638
固定资产	154,287
递延所得税资产	39,595,829
减：应付票据	17,459,402
应付账款	510,715,498
预收款项	670,269,873
合同负债	1,435,719,158
应付职工薪酬	3,884,127
其他应付款	2,053,490,405
一年内到期的非流动负债	773,000,000
长期借款	2,251,250,000
递延所得税负债	7,795,338
取得的净资产	730,050,203

(d) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

(e) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

适用 不适用

(f) 其他说明

适用 不适用

(2) 同一控制下企业合并

适用 不适用

(3) 反向购买

适用 不适用

## (4) 处置子公司

## (a) 是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司("乌鲁木齐恒盛")	-	51	增资扩股	2022年6月14日	完成增资扩股	7,517,416	-					
芜湖市康耀房地产有限公司("芜湖康耀")	28,235,000	51	股权转让	2022年4月1日	完成股权转让	-36,398,197	-					
沭阳碧新房地产开发有限公司("沭阳碧新")	120,000,000	50	股权转让	2022年6月6日	完成股权转让	-16,436,130	-					
雅安市亿弘房地产开发有限公司("雅安亿弘")	223,294,249	65	股权转让	2022年1月6日	完成股权转让	-157,793,207	-					
如皋市恒昱房地产有限公司("如皋恒昱")	32,800,000	21	股权转让	2022年7月23日	完成股权转让	12,534,665	-					
惠州嘉鸿名城实业有限公司("惠州嘉鸿")	52,040,000	51	股权转让	2022年9月1日	完成股权转让	-42,051,406	-					
武汉磊越置业发展有限公司("武汉磊越")	208,000,000	80	股权转让	2022年11月24日	完成股权转让	-119,426,291	-					
成都市亿熠房地产开发有限公司("成都亿熠")	28,580,709	50	股权转让	2022年12月28日	完成股权转让	-4,109,364	-					

其他说明:

√适用 □不适用

股权处置比例 注:成都招商北湖置地有限公司向乌鲁木齐恒盛增资,导致本集团对乌鲁木齐恒盛持股比例被动稀释并失去控制,根据相关投资协议及章程,乌鲁木齐恒盛继而作为联营核算,不再纳入本集团的合并范围。本年处置如皋恒昱 51%股权至 30.5%,根据相关投资协议及章程,本集团不再控制该公司,因此不再纳入本集团的合并范围。芜湖康耀、沭阳碧新、雅安亿弘、惠州嘉鸿、武汉磊越、成都亿熠处置后的股权比例为 0%。

## (b) 处置损益以及相关现金流量信息如下：

单位：元 币种：人民币

	乌鲁木齐恒盛	芜湖康耀	沭阳碧新	雅安亿弘	如皋恒昱	惠州嘉鸿	武汉磊越	成都亿熠	合计
处置价格	-	28,235,000	120,000,000	223,294,249	32,800,000	52,040,000	208,000,000	28,580,709	692,949,958
减：合并财务报表层面享有的净资产份额	7,517,416	64,633,197	136,436,130	381,087,456	20,265,335	94,091,406	327,426,291	32,690,073	1,049,112,472
其他综合收益转入当期损益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
处置产生的投资收益	7,517,416	-36,398,197	-16,436,130	-157,793,207	12,534,665	-42,051,406	-119,426,291	-4,109,364	-356,162,514
本年处置子公司于本年收到的现金和现金等价物	-	28,235,000	120,000,000	223,294,249	32,800,000	52,040,000	208,000,000	28,580,709	692,949,958
减：丧失控制权日子公司持有的现金和现金等价物	6,061,781	1,533,705	12,223,118	10,282,619	190,317,047	141,564,674	21,821,981	12,039,514	395,844,439
处置子公司收到/(支付)的现金净额	-6,061,781	26,701,295	107,776,882	213,011,630	-157,517,047	-89,524,674	186,178,019	16,541,195	297,105,519

**(5) 其他原因的合并范围变动**

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

√适用 □不适用

(a) 本集团于 2022 年度新设立子公司如下：

单位：元 币种：人民币

	设立日期	出资金额
南京心颐荟门诊部有限公司	2022 年 1 月 19 日	尚未出资
涟水滨河新城吾悦商业管理有限公司	2022 年 1 月 26 日	尚未出资
沈阳大东悦盛商业管理有限公司	2022 年 1 月 27 日	1,000,000
临沂罗庄区吾悦商业管理有限公司	2022 年 1 月 30 日	尚未出资
平潭旭辰企业管理咨询有限公司	2022 年 2 月 24 日	尚未出资
沧州恒璞商业管理有限公司	2022 年 2 月 24 日	16,200,000
武汉蔡甸新城吾悦商业管理有限公司	2022 年 3 月 3 日	尚未出资
黄骅吾悦商业管理有限公司	2022 年 3 月 5 日	尚未出资
郑州新城恒博商业经营管理有限公司	2022 年 3 月 11 日	10,000,000
沈阳旭盛经营管理有限公司	2022 年 3 月 15 日	10,340,000
徐州新城恒悦商业经营管理有限公司	2022 年 3 月 23 日	10,000,000
内江新城旭顺商业管理有限公司	2022 年 3 月 31 日	10,000,000
宁乡市恒悦商业经营管理有限公司	2022 年 4 月 13 日	21,000,000
重庆市铜梁区吾悦广场商业管理有限公司	2022 年 4 月 27 日	尚未出资
嵊州和悦吾悦商业管理有限公司	2022 年 4 月 28 日	尚未出资
铜陵星城悦盛商业管理有限公司	2022 年 4 月 29 日	尚未出资
烟台旭盛贸易有限公司	2022 年 5 月 16 日	133,000,000
南京新城旭颐养老产业管理有限公司	2022 年 5 月 17 日	100,000,000
南京新城旭晟商业经营管理有限公司	2022 年 5 月 17 日	120,000,000
银川新城旭昊商业管理有限公司	2022 年 5 月 18 日	10,000,000
温州新城恒泽商业房产经营管理有限公司	2022 年 5 月 19 日	60,000,000
滨海新城吾悦商业管理有限公司	2022 年 5 月 23 日	尚未出资
上海恒崑商业经营管理有限公司	2022 年 6 月 20 日	尚未出资
潍坊新城吾悦商业管理有限公司	2022 年 6 月 22 日	尚未出资
泰安泰汶商业管理有限公司	2022 年 6 月 22 日	尚未出资
包头市旭越商业经营管理有限公司	2022 年 6 月 29 日	10,000,000
泗洪新城旭宸商业经营管理有限公司	2022 年 7 月 14 日	1,383,625
滑县新城吾悦商业管理有限公司	2022 年 8 月 3 日	尚未出资
新城建管（上海）企业管理有限公司	2022 年 8 月 16 日	尚未出资
滕州市悦盛商业管理有限公司	2022 年 8 月 18 日	尚未出资
保山旭隆商业经营管理有限公司	2022 年 8 月 22 日	10,000,000
邢台新城吾悦商业管理有限公司	2022 年 8 月 24 日	尚未出资
淄博旭瑞文化旅游开发有限公司	2022 年 8 月 30 日	尚未出资
重庆新城旭昇商业管理有限公司	2022 年 8 月 31 日	10,000,000
上海新城旭昇商业经营管理有限公司	2022 年 9 月 6 日	尚未出资
濮阳新城吾悦商业管理有限公司	2022 年 9 月 6 日	尚未出资
惠州吾悦商业管理有限公司	2022 年 9 月 19 日	尚未出资
青岛旭璞房地产开发有限公司	2022 年 10 月 9 日	尚未出资
上海新城旭嘉企业管理有限公司	2022 年 10 月 13 日	尚未出资
天津新城旭盛商业管理有限公司	2022 年 11 月 29 日	30,000,000

**(6) 其他**

□适用 √不适用

## 六、在其他主体中的权益

## (1) 在子公司中的权益

## (a) 企业集团的构成

√适用 □不适用

于 2022 年 12 月 31 日

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	
亳州悦通房地产开发有限公司(i)	亳州市	亳州市	房地产开发	-	48.09	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	-	95.76	设立
常州汇盛房地产发展有限公司	常州市	常州市	房地产开发	-	98.52	设立
常州君德实业投资有限公司	常州市	常州市	房地产开发	-	95.77	资产购买
常州市恒福置业有限公司	常州市	常州市	房地产开发	-	95.76	非同一控制下企业合并
常州市金坛新城万郡置业有限公司	常州市	常州市	房地产开发	50.00	47.88	设立
常州万方新城房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发	2.50	93.37	非同一控制下企业合并
常州万嘉置业咨询有限公司	常州市	常州市	置业咨询服务	90.00	9.58	设立
常州新城创恒房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发	-	95.76	非同一控制下企业合并
常州新城创宏房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发	-	95.76%	设立
常州新城创贤房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发	-	95.76	设立
常州新城东郡房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发	60.00	39.66	设立
常州新城东昇房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发	60.00	39.66	设立
常州新城房产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发	95.76	-	同一控制下的企业合并
常州新城宏业房地产有限公司	常州市	常州市	房地产开发	-	98.69	非同一控制下企业合并
常州新城鸿翰房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发	-	95.76	设立
常州新城鸿昊房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发	-	57.46	设立
常州新城鸿轩房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发	-	95.76	设立
常州新城金郡房地产有限公司	常州市	常州市	房地产开发	10.00	86.18	设立
常州新城科达投资咨询有限公司	常州市	常州市	咨询服务	100.00	-	设立
常州新城万博置业有限公司	常州市	常州市	房地产开发	-	98.69	设立
常州新城万佳房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发	-	95.76	设立
常州新城万盛房地产有限公司	常州市	常州市	房地产开发	-	99.01	设立
常州新城亿昊企业管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管理	-	95.76	设立
常州新城亿捷房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发	-	82.19	设立
常州新城亿凯企业管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管理	-	95.76	设立
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发	-	79.94	非同一控制下企业合并

## 2022 年年度报告

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	-	77.91	设立
常州新城悦尚房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发	-	96.18	设立
常州新城置地房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发	-	95.76	设立
常州新龙创置房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发	80.00	19.15	非同一控制下企业合并
常州兴都房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发	-	97.08	资产购买
常州悦盛房地产发展有限公司	常州市	常州市	房地产开发	-	98.69	设立
常州卓盛房地产发展有限公司	常州市	常州市	房地产开发	-	98.52	设立
昆山鸿骏房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	50.66	设立
连云港鸿熙房地产开发有限公司(i)	连云港市	连云港市	房地产开发	-	48.09	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
平湖创锦房地产有限公司	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发	-	99.35	设立
平湖鸿璞贸易有限公司	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发	51.00	-	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	-	80.47	设立
平湖悦郡实业有限公司	嘉兴市	嘉兴市	建筑安装工程施工	90.00	9.94	设立
启东碧和房地产开发有限公司(i)	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	-	95.76	设立
上海创泽房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	99.34	设立
上海东郡房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	90.00	9.94	设立
上海复域商业经营管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理	-	99.34	设立
上海富铭房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	99.34	资产购买
上海晗枚房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	99.34	设立
上海鸿世实业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	99.34	设立
上海鸿熠实业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	79.87	设立
上海鸿昱房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	99.34	设立
上海鸿韵房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	82.70	设立
上海嘉定华锐置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	99.34	资产购买
上海嘉牧投资管理有限公司	上海市	上海市	投资公司	100.00	-	设立
上海龙卿房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	99.34	设立
上海麦鹏置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	96.92	设立
上海青卓房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	99.34	设立
上海松璞房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	99.34	设立
上海拓裕房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	99.08	设立
上海新城宝郡置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	99.34	设立
上海新城创宏房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	99.34	设立
上海新城创佳置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	99.34	设立
上海新城创贤房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	99.34	设立
上海新城创域房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	99.34	设立
上海新城创置房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	99.34	设立

## 2022 年年度报告

上海新城金郡房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	99.34	设立
上海新城松郡房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	99.34	设立
上海新城万嘉房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	10.00	89.34	设立
上海意霖房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	99.34	设立
上海翼动创业孵化器有限公司	上海市	上海市	咨询服务	90.91	9.09	设立
沈阳亿博房地产开发有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	-	99.01	设立
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
无锡鸿誉房地产开发有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发	-	95.76	设立
无锡新城创置房地产有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发	-	99.88	设立
无锡新城万嘉置业有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发	99.88	-	设立
无锡新恒置业有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发	-	99.88	资产购买
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	-	76.38	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	-	66.01	设立
徐州金宸辉置业有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发	-	66.01	设立
徐州金宸晟置业有限公司(i)	徐州市	徐州市	房地产开发	-	48.09	设立
徐州力昇房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发	-	95.10	设立
徐州新城创域房地产有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发	-	94.31	设立
徐州新城鸿昶房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发	-	94.32	设立
徐州新城鸿睿房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发	-	94.45	设立
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
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
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
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	-	99.94	设立
常州鸿睿房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发	-	95.76	设立
常州嘉枫市场调查有限公司	常州市	常州市	建筑设计	-	95.76	设立
常州嘉驰汽车配件有限公司	常州市	常州市	汽车零部件设计、制造与销售	-	95.76	设立
常州金坛新城万博房地产发展有限公司	常州市	常州市	房地产开发	-	98.69	设立
常州鸿辉房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发	-	57.46	设立
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
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	-	75.45	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
上海亿旭营销管理咨询有限公司	上海市	上海市	咨询服务	-	99.01	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



## 2022 年年度报告

上海亿璞餐饮管理有限公司	上海市	上海市	餐饮管理	-	100.00	设立
上海品亿置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	99.01	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	-	99.01	设立
上海新城鸿实健康科技发展有限公司	上海市	上海市	咨询服务	-	80.00	设立
上海新城鸿崧企业管理有限公司	上海市	上海市	咨询服务	-	100.00	设立
上海新城鸿晟企业管理有限公司	上海市	上海市	咨询服务	-	100.00	设立
上海新城鸿熙健康管理有限公司	上海市	上海市	咨询服务	-	80.00	设立
上海泉恒企业管理有限公司	上海市	上海市	投资公司	100.00	-	设立
上海煜璞贸易有限公司	上海市	上海市	建材销售	-	99.91	设立
上海简和建筑设计事务所有限公司	上海市	上海市	建筑设计及咨询	-	100.00	设立
上海莅鼎工程咨询有限公司	上海市	上海市	工程咨询	-	100.00	设立
上海蓝恒企业管理有限公司	上海市	上海市	咨询服务	100.00	-	设立
上海誉旻企业管理有限公司	上海市	上海市	咨询服务	-	100.00	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
常州华诚造价咨询有限公司	常州市	常州市	咨询服务	90.91	9.09	设立
常州悦诚企业管理咨询有限公司	常州市	常州市	商业经营管理	90.91	9.09	设立
常州筑森建筑工程技术有限公司	常州市	常州市	建筑安装工程施工	-	100.00	设立
新城控股集团养老服务有限公司	上海市	上海市	养老服务	80.00	-	设立
新城控股集团酒店管理有限公司	上海市	上海市	酒店管理	90.91	9.09	设立
江苏心颐荟健康产业有限公司	南京市	南京市	咨询服务	-	80.00	设立
江苏永杉建筑有限公司	常州市	常州市	建筑安装工程施工	-	99.02	非同一控制下企业合并
江苏筑森建筑设计有限公司	常州市	常州市	设计服务	90.35	9.65	非同一控制下企业合并
江苏远东电力科技有限公司	南京市	南京市	电力设施销售	-	59.40	非同一控制下企业合并
苏州森典建筑设计有限公司	苏州市	苏州市	设计服务	-	100.00	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
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
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	-	99.01	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
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
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
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
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	-	99.01	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
句容万博房地产开发有限公司	镇江市	镇江市	房地产开发	90.00	9.59	设立
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	-	98.72	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

2022 年年度报告

启东市新城万博房地产开发有限公司	南通市	南通市	房地产开发	-	99.05	设立
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	100.00	-	设立
如皋吾悦房地产发展有限公司	南通市	南通市	房地产开发	-	99.05	设立
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
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
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
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
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	100.00	-	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
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
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
无锡新城万博置业有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发	-	95.76	同一控制下的企业合并
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
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
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	-	99.01	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
济宁新城悦盛置业有限公司	济宁市	济宁市	房地产开发	52.38	47.15	设立
涟水县鸿翰贸易有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发	-	99.01	设立
涟水新城悦盛房地产开发有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发	-	80.20	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
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	-	99.01	设立
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
滁州新城悦博房地产开发有限公司	滁州市	滁州市	房地产开发	52.38	47.15	设立
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
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
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	-	99.01	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
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
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
连云港亿博房地产开发有限公司	连云港市	连云港市	房地产开发	-	99.34	设立

2022 年年度报告

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
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	-	99.01	设立
铜陵新城悦盛房地产开发有限公司	铜陵市	铜陵市	房地产开发	-	99.01	设立
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
阜阳新城亿博房地产开发有限公司	阜阳市	阜阳市	房地产开发	-	95.76	设立
高邮市新城亿博房地产开发有限公司	扬州市	扬州市	房地产开发	-	80.20	设立
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
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	-	99.01	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
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
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
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
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
新城万博置业有限公司	常州市	常州市	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
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

## 2022 年年度报告

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
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
香港恒芑发展有限公司	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

## 2022 年年度报告

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
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
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
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	-	99.17	设立
内江新城悦盛房地产开发有限公司	内江市	内江市	房地产开发	52.38	47.15	设立
包头市新城亿卓房地产开发有限公司	包头市	包头市	房地产开发	-	99.34	设立
包头市新城亿博房地产开发有限公司	包头市	包头市	房地产开发	-	99.34	设立
包头新城鸿博房地产开发有限公司	包头市	包头市	房地产开发	-	99.73	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
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	9.99	设立
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	-	99.01	设立
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	99.01	非同一控制下企业合并
天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	81.00	-	设立
天津新城悦达房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	99.01	设立
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	-	99.16	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	-	99.01	设立
安康鸿瀚贸易有限公司	安康市	安康市	房地产开发	-	98.62	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
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	-	99.09	设立
宝鸡禄和贸易有限公司	宝鸡市	宝鸡市	建材销售	-	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	-	99.01	设立
德阳新城亿博房地产开发有限公司	德阳市	德阳市	房地产开发	-	99.01	设立
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	-	98.63	资产购买
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	-	99.09	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

2022 年年度报告

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	-	99.01	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
西安新城万博房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发	-	99.01	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	-	99.01	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
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	100.00	-	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	-	98.20	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	-	98.20	同一控制下的企业合并
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
义乌吾悦房地产发展有限公司	金华市	金华市	房地产开发	-	50.50	非同一控制下企业合并
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	-	98.63	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
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
北海亿博房地产开发有限公司	北海市	北海市	房地产开发	-	99.01	设立
南宁吾悦房地产开发有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发	-	99.01	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	-	99.02	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
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
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
宁波凯拓房地产发展有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发	-	98.02	设立
宁波新城万博房地产发展有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发	-	99.11	设立
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	-	99.01	设立
嵊州新城禧盛房地产发展有限公司	绍兴市	绍兴市	房地产开发	-	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
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
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
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	-	98.63	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
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	-	99.01	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	-	99.01	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	-	98.63	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
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
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	-	98.63	设立

## 2022 年年度报告

桐乡卓盛房地产发展有限公司	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发	-	98.02	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	-	98.63	设立
海盐亿博房地产开发有限公司	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发	-	99.04	设立
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
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
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
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
荆州亿轩房地产开发有限公司	荆州市	荆州市	房地产开发	-	99.01	设立
衢州万博房地产发展有限公司	衢州市	衢州市	房地产开发	-	99.01	设立
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
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
贵港亿博房地产开发有限公司	贵港市	贵港市	房地产开发	-	98.63	设立
遵义新城亿博房地产开发有限公司	遵义市	遵义市	房地产开发	-	99.01	设立
鄂州新城鸿隆房地产开发有限公司	鄂州市	鄂州市	房地产开发	-	98.63	设立
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	-	99.01	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	100.00	-	设立
钦州新城万博房地产开发有限公司	钦州市	钦州市	房地产开发	-	98.63	设立
长沙凯拓房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	-	80.20	设立
长沙吾悦房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	-	99.01	设立
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
上海鸿朋房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	84.72	设立
上海鸿梁房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	99.34	设立
上海鸿泽房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	67.55	设立
上海鸿禄房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	99.35	设立
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
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	-	99.52	设立
贵阳新城鸿悦房地产开发有限公司	贵阳市	贵阳市	房地产开发	-	99.48	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
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
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
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

## 2022 年年度报告

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
北京新城鸿瀚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	-	51.00	设立
唐山悦泰房地产开发有限公司	唐山市	唐山市	房地产开发	-	98.78	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	-	100.00	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
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
石家庄新城鸿熙房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发	-	100.00	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	-	100.00	设立
邯郸新城鸿熙房地产开发有限公司	邯郸市	邯郸市	房地产开发	-	100.00	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(i)	南京市	南京市	企业管理咨询	-	48.90	设立
南京创嘉房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发	-	95.88	设立
南京新城万嘉房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发	9.97	85.91	设立
南京新城万隆房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发	-	95.88	非同一控制下企业合并
南京新城万顺房地产有限公司	南京市	南京市	房地产开发	-	95.88	设立
南京新城亿欣房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发	-	95.88	非同一控制下企业合并
南京新城允升房地产有限公司	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(i)	南京市	南京市	房地产开发	-	32.60	设立
南京鸿旭房地产开发有限公司(i)	南京市	南京市	房地产开发	-	39.12	设立
南京鸿超房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发	-	67.11	设立
扬州鸿宇房地产开发有限公司(i)	扬州市	扬州市	房地产开发	-	44.97	设立
扬州鸿韵投资有限公司	扬州市	扬州市	房地产开发	-	99.01	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
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	-	78.59	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



## 2022 年年度报告

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	-	96.81	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	-	97.60	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	-	97.60	设立
淮安融侨置业有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发	-	95.88	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
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(i)	马鞍山市	马鞍山市	房地产开发	-	39.11	设立
南宁亿卓企业管理有限公司	南宁市	南宁市	房地产开发	-	50.76	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	-	99.52	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	-	99.09	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	-	99.09	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	-	80.61	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	-	50.54	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	-	99.09	设立
桂林亿瀚房地产开发有限公司	桂林市	桂林市	房地产开发	-	59.71	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
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
合肥新城万弘房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发	-	96.72	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	-	77.67	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	-	77.67	设立
合肥新城亿盛房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发	-	95.78	设立
合肥新城亿荣房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发	-	95.77	设立
合肥新城创宏房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发	-	95.87	设立
合肥新城创晟房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发	-	99.56	非同一控制下企业合并
合肥新城创置房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发	-	99.95	设立
合肥新城鸿佳房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发	-	96.15	设立
合肥新城鸿晟房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发	-	99.57	设立
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
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
蚌埠市康鸿房地产有限公司(i)	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
阜阳新城悦晟房地产开发有限公司	阜阳市	阜阳市	房地产开发	-	95.76	设立
阜阳新城悦祥房地产开发有限公司	阜阳市	阜阳市	房地产开发	-	99.35	设立

## 2022 年年度报告

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	-	99.01	设立
天津东郡房地产经纪有限公司	天津市	天津市	房产经纪	-	99.01	设立
天津国能滨海投资有限公司(i)	天津市	天津市	房地产业投资	-	49.51	设立
天津国能滨海置业有限公司(i)	天津市	天津市	房地产开发	-	49.51	设立
天津市万隆装饰装修有限公司	天津市	天津市	室内外装饰装修	-	89.11	设立
天津市协连房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	67.11	设立
天津新城万嘉房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	99.01	设立
天津新城亿佳房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	54.45	设立
天津新城亿宏房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	99.01	设立
天津新城亿恒房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	54.45	设立
天津新城亿隆房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	99.01	设立
天津浩铭通达伟业商贸有限公司	天津市	天津市	信息咨询服务	-	99.01	设立
天津新城创宏房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	99.01	设立
天津新城创恒房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	99.01	设立
天津新城创盛房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	99.01	设立
天津新城创置房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	54.55	45.00	设立
天津新城宏顺房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	50.49	设立
天津新城悦兴房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	99.01	设立
天津新城悦博房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	50.49	设立
天津新城悦宏房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	99.00	设立
天津新城悦尚房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	99.01	设立
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	29.70	设立
天津新城悦恒房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	80.20	设立
天津新城悦盛房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	99.01	设立
天津新城悦睿房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	99.01	设立
天津新城悦荣房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	95.87	设立
天津新城悦郡房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	99.01	设立
天津新城悦锦房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	97.42	设立
天津新城悦隆房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	95.87	设立
天津新城悦鸿房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	99.01	设立
天津新城悦鼎房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	74.26	设立
天津新城金郡房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	99.01	设立
天津新城鸿佳房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	99.01	设立
天津新城鸿尚房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	54.46	设立
天津新城鸿峻房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	99.01	设立
天津新城鸿盛房地产开发有限公司(i)	天津市	天津市	房地产开发	-	37.87	设立
天津新城鸿睿房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	99.01	设立

2022 年年度报告

天津新城鸿茂企业管理有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	99.01	设立
天津新城鸿锦房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	59.41	设立
天津新城鸿韵房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	99.01	设立
天津新城鸿鼎房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	79.21	设立
天津鸿昇房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	59.41	设立
沧州万合金郡房地产开发有限公司	沧州市	沧州市	房地产开发	-	69.29	设立
沧州新城鸿泰房地产开发有限公司	沧州市	沧州市	房地产开发	-	55.44	设立
沧州浩铭创置房地产开发有限公司	沧州市	沧州市	房地产开发	-	99.01	设立
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
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
杭州聚佑企业管理有限责任公司(i)	杭州市	杭州市	企业管理咨询	-	33.25	设立
舟山聚佑房地产开发有限公司(i)	舟山市	舟山市	房地产开发	-	33.25	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	-	99.92	非同一控制下企业合并
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	-	99.19	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
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	-	95.24	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	-	95.24	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	-	95.24	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	-	76.19	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	-	95.24	非同一控制下企业合并
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	-	95.24	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	-	95.24	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	-	85.71	设立
中山市岚彩房地产开发有限公司(i)	中山市	中山市	房地产开发	-	43.71	设立
中山市庆隆房地产开发有限公司(i)	中山市	中山市	房地产开发	-	43.71	设立
佛山鼎图房地产有限公司(i)	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	-	95.24	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	-	95.24	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	-	95.24	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
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	-	77.14	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
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	-	95.24	设立

## 2022 年年度报告

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
肇庆亿超房地产有限公司	肇庆市	肇庆市	房地产开发	-	77.14	设立
肇庆市鼎泰房地产有限公司	肇庆市	肇庆市	房地产开发	-	95.24	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
成都棠湖苇地房地产开发有限公司(i)	成都市	成都市	房地产开发	-	48.57	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	-	77.14	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	-	98.53	设立
成都万新置业有限公司(i)	成都市	成都市	房地产开发	-	47.62	设立
成都市亿祺企业管理有限公司	成都市	成都市	房地产开发	-	95.24	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	-	95.24	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	-	95.24	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	-	95.24	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	-	95.24	非同一控制下企业合并
简阳市亿晟房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发	-	77.14	设立
绿地集团成都申新置业有限公司(i)	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	-	77.14	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	-	99.52	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	-	99.09	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	-	99.09	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	-	80.89	设立
杭州万照置业有限公司(i)	杭州市	杭州市	房地产开发	-	33.95	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	-	99.86	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	-	99.86	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	-	99.99	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	-	99.86	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	90.00	10.00	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	100.00	-	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	-	93.40	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	-	100.00	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	-	70.00	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	-	99.86	设立
杭州滨汇企业管理有限公司	杭州市	杭州市	商业经营管理	-	99.86	设立

## 2022 年年度报告

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	-	99.94	设立
湖州新城亿捷房地产开发有限公司(i)	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	-	99.94	设立
湖州新城鼎佳房地产开发有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	-	99.81	设立
湖州碧旭房地产开发有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	-	99.81	设立
金华亿盛企业管理有限公司	金华市	金华市	房地产开发	-	99.87	设立
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	-	50.93	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	-	79.89	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	-	60.00	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	-	77.14	设立
孝感环悦房地产开发有限公司	孝感市	孝感市	房地产开发	-	95.23	设立
孝感新城旭祥房地产开发有限公司	孝感市	孝感市	房地产开发	-	95.24	非同一控制下企业合并
武汉亿盛房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	95.24	设立
武汉冠信房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	76.55	设立
武汉新保悦置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	95.24	设立
武汉新城创置置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	95.24	-	设立
武汉新城宏盛置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	98.91	设立
武汉新城鸿瑞房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	99.34	设立
武汉新城鸿福房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	95.24	设立
武汉江南印象置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	95.24	资产购买
武汉金冠置业有限公司(i)	武汉市	武汉市	房地产开发	-	48.57	设立
武汉鑫瑞隆祥置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	95.24	资产购买
武汉龙域房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	95.24	设立
湖北省粤华房地产开发有限公司(i)	孝感市	孝感市	房地产开发	-	48.57	设立
鄂州新城创盛置业有限公司	鄂州市	鄂州市	房地产开发	-	95.23	设立
黄石市新城万博房地产开发有限公司	黄石市	黄石市	房地产开发	-	98.63	设立
黄石市瑞景居然亿盛地产开发有限公司	黄石市	黄石市	房地产开发	-	66.67	设立
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	-	99.01	设立
济南和怡昌置业有限公司(i)	济南市	济南市	房地产开发	-	49.51	设立
济南天鸿永业房地产开发有限公司	济南市	济南市	房地产开发	90.91	9.00	资产购买
济南天鸿永天房地产开发有限公司	济南市	济南市	房地产开发	-	99.92	资产购买
济南天鸿永益房地产开发有限公司	济南市	济南市	房地产开发	-	99.92	设立
济南新城亿盛房地产开发有限公司	济南市	济南市	房地产开发	-	96.18	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	-	99.01	资产购买
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	-	69.31	设立
阳谷裕昌置业有限公司	聊城市	聊城市	房地产开发	-	99.01	设立

2022 年年度报告

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	-	80.94	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	-	99.01	设立
齐河坤新置业有限公司	德州市	德州市	房地产开发	-	99.01	资产购买
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
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
温岭新城鸿祥房地产开发有限公司	台州市	台州市	房地产开发	-	55.09	设立
温州新城鸿悦房地产开发有限公司	温州市	温州市	房地产开发	-	91.82	设立
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
东莞亿泰房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发	-	99.09	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
博罗信德实业有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发	-	76.19	资产购买
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	-	99.09	资产购买
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	90.00	9.52	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	-	63.64	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
浙江鳌盛房地产开发有限公司	温州市	温州市	房地产开发	-	91.82	设立
温州亿昊企业管理有限公司	温州市	温州市	商业经营管理	-	91.82	设立
温州亿辉房地产咨询有限公司	温州市	温州市	房地产信息咨询	-	91.81	设立
温州新城亿瑞房地产开发有限公司	温州市	温州市	房地产开发	-	90.91	设立
常州新城鸿祺房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发	-	95.76	设立
东台市江中置业有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发	-	99.47	设立
吴江恒力地产有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	99.85	资产购买
常熟新城创宏房地产有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	99.85	设立
常熟金宸房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	99.85	设立
张家港市创鸿房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	99.85	设立
张家港志成房地产开发有限公司(i)	苏州市	苏州市	房地产开发	-	31.32	设立
张家港新城鸿泽房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	79.92	设立
张家港新城鸿鑫房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	79.92	设立
张家港新城鸿锦房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	99.85	设立
张家港鼎盛房地产有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	98.16	同一控制下的企业合并
昆山新城万龙房地产发展有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	95.85	设立
昆山新城创域房地产有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	50.00	49.95	设立
昆山新城创宏房地产有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	99.85	设立
昆山新城创置发展有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	95.85	设立
江苏美露投资有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	96.23	资产购买
江苏通佳置业有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发	-	50.95	设立
泰兴市乾元房地产开发有限公司	泰州市	泰州市	房地产开发	-	99.49	非同一控制下企业合并

2022 年年度报告

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	-	99.76	非同一控制下企业合并
泰州开泰汽车城发展有限公司	泰州市	泰州市	房地产开发	-	99.49	资产购买
泰州鸿翰房地产开发有限公司	泰州市	泰州市	房地产开发	-	99.90	设立
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	-	77.57	设立
盐城新城亿盛房地产开发有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发	-	99.49	设立
苏州亿崧伟圣房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	69.93	设立
苏州亿崧科技产业发展有限公司	苏州市	苏州市	科技企业孵化服务	90.00	9.94	设立
苏州亿昊企业管理有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	99.85	设立
苏州亿锴房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	99.90	设立
苏州凯拓房地产发展有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	98.16	同一控制下的企业合并
苏州创瑞房地产咨询有限公司(i)	苏州市	苏州市	房地产开发	-	33.97	设立
苏州升博房地产咨询有限公司	苏州市	苏州市	咨询服务	-	50.95	设立
苏州升益房地产信息咨询有限公司	苏州市	苏州市	咨询服务	-	99.49	设立
苏州博盛房地产发展有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	76.77	同一控制下的企业合并
苏州城弘房地产开发有限公司(i)	苏州市	苏州市	房地产开发	-	49.95	设立
苏州新城万嘉房地产有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	10.00	86.18	设立
苏州新城万瑞房地产有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	99.89	资产购买
苏州新城创佳置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	99.90	-	设立
苏州新城创恒房地产有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	99.89	设立
苏州新城创盛置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	99.85	设立
苏州新城鸿飞房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	99.90	设立
苏州晟天房地产咨询有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	99.49	非同一控制下企业合并
苏州玺茂企业管理有限公司	苏州市	苏州市	商业经营管理	-	99.85	设立
苏州翼客孵化器管理有限公司	苏州市	苏州市	咨询服务	90.91	9.03	设立
苏州聿崧贸易有限公司	苏州市	苏州市	建筑材料销售	-	99.85	设立
苏州聿盛房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	95.87	非同一控制下企业合并
苏州贝嘉房地产咨询有限公司	苏州市	苏州市	房地产信息咨询	-	99.88	设立
苏州鸿璞房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	50.95	设立
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
西安亿昶房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发	-	99.76	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	-	99.76	设立
西安亿翰房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发	-	69.35	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	-	99.76	设立
西安创樾房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发	-	99.76	设立
西安威铭置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发	-	99.76	设立
西安悦晟房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发	-	64.84	设立
西安新城万嘉房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发	-	99.76	设立

## 2022 年年度报告

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	-	99.76	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	-	99.76	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	-	50.88	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	-	99.77	设立
巩义市鸿璞辰合置业有限公司(i)	郑州市	郑州市	房地产开发	-	48.58	设立
巩义市鸿鼎辰合置业有限公司(i)	郑州市	郑州市	房地产开发	-	48.58	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	-	95.24	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
郑州鸿弘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
郑州鸿睿房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	-	95.24	设立
郑州鸿麦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
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	-	99.34	设立
贵州恒丰信置业有限公司	黔南布依族苗族自治州	黔南布依族苗族自治州	房地产开发	-	89.57	设立
贵州恒弘达置业有限公司	黔南布依族苗族自治州	黔南布依族苗族自治州	房地产开发	-	89.57	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	-	99.52	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	-	99.52	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
巩义市悦宸置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	-	77.14	设立
巩义市悦晟置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	-	77.14	设立
许昌市昱恒房地产开发有限公司(i)	许昌市	许昌市	房地产开发	-	32.38	设立
郑州亿瀚房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	-	95.24	设立
郑州亿焯房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	-	95.24	设立
郑州创贤房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	-	95.24	设立
郑州德佳房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	-	95.24	设立
郑州悦旭房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	-	95.24	设立
郑州悦璞房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	-	95.24	设立
郑州悦韵房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	-	95.24	设立
郑州新城创恒房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	-	95.24	设立
郑州舜杰新城房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	-	90.39	设立
郑州隆城吾悦房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	-	50.50	设立
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	-	77.14	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	-	95.25	资产购买



## 2022 年年度报告

重庆北麓置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	-	95.24	资产购买
重庆幻轶企业管理有限公司	重庆市	重庆市	商业经营管理	-	95.24	设立
重庆悦璟房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	-	95.24	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	-	95.24	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
株洲欣盛万博置业有限公司(i)	株洲市	株洲市	房地产开发	-	49.45	设立
湖南中坤置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	-	98.56	资产购买
湖南悦泽房地产开发有限公司(i)	长沙市	长沙市	房地产开发	-	30.26	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
长沙君正房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	-	50.44	非同一控制下企业合并
长沙嘉和创元置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	-	98.56	设立
长沙悦博房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	-	88.70	设立
长沙悦安广厦置业有限公司(i)	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(i)	长沙市	长沙市	房地产开发	-	30.26	设立
长沙新城万博置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	-	98.89	设立
长沙晟洋恒运置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	-	98.89	设立
长沙樾隆置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	-	98.80	设立
长沙永屹创元置业有限公司(i)	长沙市	长沙市	房地产开发	-	30.26	设立
长沙盛景佳宸置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	-	98.89	设立
长沙远锦创元置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	-	50.44	设立
长沙鸿仁房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	-	50.43	设立
长沙鸿尚房地产开发有限公司(i)	长沙市	长沙市	房地产开发	-	30.26	设立
长沙鸿崧房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	-	98.86	设立
长沙鸿拓房地产开发有限公司(i)	长沙市	长沙市	房地产开发	-	30.26	设立
长沙鸿璞房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	-	98.89	非同一控制下企业合并
长沙鸿耀房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	-	79.11	设立
长沙鸿臻房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	-	98.56	设立
长沙鸿鼎房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	-	79.11	设立
长沙鼎悦创元置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	-	98.56	设立
东营悦峻房地产开发有限公司	东营市	东营市	房地产开发	-	64.95	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	-	99.92	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	-	96.14	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	-	97.85	设立

2022 年年度报告

青岛万基阳光置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	-	79.94	资产购买
青岛卓越东郡置业有限公司(i)	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(i)	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	-	99.92	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	-	89.99	设立
青岛新城东郡房地产开发有限公司(i)	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	-	99.92	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
新城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
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	90.91	9.09	设立
上海悦嵩能源设备有限公司	上海市	上海市	能源设备的安装、维修和租赁	-	99.01	设立
上海新城茂疆商业经营管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理	-	99.01	设立
常州亿博物业管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管理	-	99.01	设立
常州新城吾悦商业管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管理	-	99.01	设立
常州新城宏昊商业管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管理	-	99.01	设立
常州吾悦国际广场商业管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管理	-	99.01	设立
常州新城万盛商业管理有限公司	常州市	常州市	商业经营管理	-	99.01	设立
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
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
泰兴悦盛房地产开发有限公司	泰州市	泰州市	房地产开发	-	99.01	设立
泰兴市新城吾悦商业管理有限公司	泰州市	泰州市	商业经营管理	-	99.01	设立
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	-	69.31	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
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
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
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
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
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
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
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

2022 年年度报告

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
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
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	-	80.20	设立
高邮市新城吾悦商业管理有限公司	扬州市	扬州市	商业经营管理	-	99.01	设立
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
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
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
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	-	99.34	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
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
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
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
启东市悦博房产经营管理有限公司	南通市	南通市	房地产开发	-	99.10	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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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

## 2022 年年度报告

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
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
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	-	99.01	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
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
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
西咸新区沣西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
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
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
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
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
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
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
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
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
台州新城鸿悦商业经营管理有限公司	台州市	台州市	商业经营管理	-	99.01	设立
台州市黄岩新城吾悦商业管理有限公司	台州市	台州市	商业经营管理	-	99.01	设立
玉环悦盛房地产开发有限公司	台州市	台州市	房地产开发	-	99.01	设立
台州玉环新城吾悦商业管理有限公司	台州市	台州市	商业经营管理	-	99.01	设立
仙居悦弘房地产开发有限公司	台州市	台州市	房地产开发	-	99.11	设立
仙居新城吾悦商业管理有限公司	台州市	台州市	商业经营管理	-	99.01	设立
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
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
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
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

2022 年年度报告

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
平湖悦盛房地产开发有限公司	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	-	100.00	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
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
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	-	99.01	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	-	99.01	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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
郑州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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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

2022 年年度报告

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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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	-	99.01	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
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
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
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
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
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
淄博吾悦商业管理有限公司	淄博市	淄博市	商业经营管理	-	99.01	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

## 2022 年年度报告

南昌悦隆房地产开发有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发	-	99.02	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
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
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
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	-	96.81	设立
永州新城恒悦房地产开发有限公司	永州市	永州市	房地产开发	-	98.63	设立
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	-	95.24	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	-	95.24	设立
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
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
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
天津新城恒兴房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	54.46	设立
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
SEAZEN ASSET MANAGEMENT PTE. LTD.	新加坡	新加坡	投资公司	-	99.01	设立
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
湖南园恒置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	-	59.34	设立
西安鸿崧房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发	-	50.88	设立
西安鸿铎房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发	-	95.24	设立
天津新城恒盛房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	99.01	设立
天津新城恒睿房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	50.50	设立
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
武汉新城鸿铭房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	95.24	设立
张家港新城恒泰房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	59.82	设立
广州恒耀企业管理有限公司(i)	广州市	广州市	企业管理咨询	-	48.58	设立
天津新城恒尚房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	99.01	设立
天津新城恒韵房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	99.01	设立
天津新城恒佳房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	99.01	设立
天津新城恒鼎房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	99.01	设立
唐山恒拓房地产开发有限公司	唐山市	唐山市	房地产开发	-	50.50	设立
天津新城恒晟房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	50.50	设立
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	-	60.00	设立
南京恒荣装饰有限公司(i)	南京市	南京市	装饰装修	-	39.12	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

## 2022 年年度报告

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
大冶新城恒悦房地产开发有限公司	黄石市	黄石市	房地产开发	-	98.63	设立
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
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
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
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
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	-	99.01	设立
乌兰察布吾悦商业管理有限公司	乌兰察布市	乌兰察布市	商业经营管理	-	99.01	设立
临沂兰山区悦盛商业管理有限公司	临沂市	临沂市	商业经营管理	-	99.01	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
淮安新城开起房地产有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发	-	53.43	设立
上海恒韵房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	99.34	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	-	99.99	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	-	99.99	设立
巩义市恒豪置业有限公司(i)	郑州市	郑州市	房地产开发	-	48.58	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	-	73.99	设立
天津新城宏顺置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	56.43	设立
天津新城恒瑞房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	99.01	设立
天津新城恒峻房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	99.01	设立
天津新城恒悦房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	99.01	设立
温州凯诚置业有限公司(i)	温州市	温州市	房地产开发	-	42.55	设立
张家港恒盛房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	99.34	设立
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
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
北京新城恒宸房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	-	100.00	设立
常州新城恒崧房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发	-	95.76	设立
连云港恒兴房地产开发有限公司	连云港市	连云港市	房地产开发	-	58.94	设立
常州新城恒熙房地产经纪有限公司	常州市	常州市	房地产咨询	-	95.77	设立
平湖恒梁贸易有限公司	嘉兴市	嘉兴市	建筑材料销售	-	50.67	设立
长沙恒捷房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	-	98.86	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	9.94	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
娄底新城恒焯房地产开发有限公司	娄底市	娄底市	房地产开发	-	98.63	设立
湖州恒越企业管理有限公司	湖州市	湖州市	企业管理	-	70.00	设立
湖州恒轩企业管理有限公司	湖州市	湖州市	企业管理	-	99.99	设立
湖南恒轩房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	-	59.32	设立
张家港恒锦房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	99.80	设立



2022 年年度报告

天津新城恒泰房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	56.43	设立
天津新城恒宸房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	59.41	设立
天津新城恒茂房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	59.41	设立
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
宜宾恒仁房地产开发有限公司	宜宾市	宜宾市	房地产开发	-	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
贵港恒悦商业管理有限公司	贵港市	贵港市	商业经营管理	-	50.50	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
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
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
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
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
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
成都温江金强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
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
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
滁州新城恒悦商业运营管理有限公司	滁州市	滁州市	商业经营管理	52.38	47.15	设立
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
阜阳新城亿博房地产经营管理有限公司	阜阳市	阜阳市	商业经营管理	-	95.76	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	-	98.63	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
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	-	95.88	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
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	-	95.88	设立
Million Excellence Pte. Ltd.	新加坡	新加坡	投资公司	-	99.01	设立
Million Evolution Pte. Ltd.	新加坡	新加坡	投资公司	-	99.01	设立
Million Wisdom Pte. Ltd.	新加坡	新加坡	投资公司	-	99.01	设立
Million Splendour Pte. Ltd.	新加坡	新加坡	投资公司	-	99.01	设立
Million Eternity Pte. Ltd.	新加坡	新加坡	投资公司	-	99.01	设立
Million Fortune Pte. Ltd.	新加坡	新加坡	投资公司	-	99.01	设立
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
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	-	95.88	设立

2022 年年度报告

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	-	94.32	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
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(i)	南京市	南京市	房地产开发	-	48.91	设立
南京新城恒峻房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发	-	95.88	设立
南京恒崧房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发	-	95.88	设立
南京新城恒焯房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发	-	95.88	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
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	-	95.24	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	-	95.24	设立
淮安新城恒璟房地产开发有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发	-	51.86	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	100.00	-	设立
昭通新城恒博商业运营管理有限公司	昭通市	昭通市	商业经营管理	-	80.20	设立
荆市新恒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
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
常州恒焯贸易有限公司	常州市	常州市	建筑材料销售	-	98.02	设立
兴平恒沣置业有限公司(i)	咸阳市	咸阳市	房地产开发	-	25.95	设立
温州隆祺企业管理有限公司(i)	温州市	温州市	企业管理咨询	-	42.55	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
西安新城恒晟商业运营管理有限公司	西安市	西安市	商业经营管理	-	99.01	设立
盐城市大丰区新城恒轩房产运营管理有限公司	盐城市	盐城市	商业经营管理	-	80.20	设立
上海恒昆房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	99.34	设立
上海恒彬房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	99.34	设立
徐州市贾汪区新城恒兴商业运营管理有限公司	徐州市	徐州市	商业经营管理	-	80.20	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
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
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
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
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
聊城恒璞房地产开发有限公司	聊城市	聊城市	房地产开发	-	87.56	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
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
上海新城恒焯企业管理有限公司	上海市	上海市	咨询服务	-	100.00	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
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
包头恒晟商业运营管理有限公司	包头市	包头市	商业经营管理	-	99.34	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

## 2022 年年度报告

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
日照恒鸿房地产开发有限公司	日照市	日照市	房地产开发	-	59.59	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
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
南通恒宇房地产开发有限公司	南通市	南通市	房地产开发	-	50.41	设立
南通恒耀房地产开发有限公司	南通市	南通市	房地产开发	-	50.48	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	-	54.33	设立
Million Prosperity Pte. Ltd.	新加坡	新加坡	投资公司	-	99.01	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
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
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	-	98.20	设立
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
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
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
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
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
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	-	100.00	非同一控制下企业合并
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	-	80.20	设立
四平新城吾悦商业管理有限公司	四平市	四平市	商业经营管理	-	99.01	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
南通恒禄企业管理咨询有限公司	南通市	南通市	企业管理咨询	-	98.04	设立
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
重庆恒熠房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	-	95.24	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
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
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
安庆汇峰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
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
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
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
南通恒超房地产开发有限公司	南通市	南通市	房地产开发	-	98.94	设立
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
扬中市新城恒兴商业经营管理有限公司	镇江市	镇江市	商业经营管理	52.40	47.13	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	-	50.77	设立
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
涟水新城恒恺房地产开发有限公司(i)	淮安市	淮安市	房地产开发	-	49.84	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

## 2022 年年度报告

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
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
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
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
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	-	99.01	设立
苏州新城恒盛商业经营管理有限公司	苏州市	苏州市	商业经营管理	-	95.87	设立
石家庄新城吾悦商业管理有限公司	石家庄市	石家庄市	商业经营管理	-	99.01	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
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
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
上海恒秦商业经营管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理	94.29	5.66	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
沧州恒璞商业管理有限公司	沧州市	沧州市	商业经营管理	-	80.20	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
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
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
Million Achievement Pte. Ltd.	新加坡	新加坡	投资公司	-	99.01	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
大连新城吾悦商业管理有限公司	大连市	大连市	商业经营管理	-	99.01	设立
宿迁沭阳新城吾悦商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	商业经营管理	-	99.01	设立
Million Exaltation Pte. Ltd.	新加坡	新加坡	投资公司	-	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	-	99.01	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
海南新城恒璞科技有限公司	海口市	海口市	企业管理咨询	-	100.00	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
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
临沂罗庄区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
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
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
黄骅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
香港鸿芑发展有限公司	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
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
南京心颐荟门诊部有限公司	南京市	南京市	医疗服务	-	80.00	设立
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
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

## 2022 年年度报告

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
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
嵊州和悦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
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
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
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	100.00	-	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
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	52.40	47.13	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
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
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
香港鸿廷发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司	-	99.01	设立
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
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
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	100.00	-	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	-	99.01	设立
香港鸿翰发展有限公司	中国香港	中国香港	投资公司	-	99.01	设立
卓冠创投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	-	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	-	99.01	设立
重庆市铜梁区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
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
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
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
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
铜陵星城悦盛商业管理有限公司	铜陵市	铜陵市	商业经营管理	-	99.01	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	-	99.01	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
上海恒邕商业经营管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理	-	99.34	设立
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
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
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
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	-	99.01	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
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	-	99.01	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
邢台新城吾悦商业管理有限公司	邢台市	邢台市	商业经营管理	-	99.01	设立
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

## 2022 年年度报告

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
上海新城旭昇商业经营管理有限公司	上海市	上海市	商业经营管理	-	94.06	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	-	99.01	设立
惠州吾悦商业管理有限公司	惠州市	惠州市	商业经营管理	-	99.01	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
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
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
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
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

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

(i) 本集团对该等公司的持股比例虽然小于或等于 50%，但根据合作协议、章程及其他相关法律文件，本公司对该等公司拥有控制权。

其他说明：

除本报告所披露的抵押或质押资产外，本集团不存在其他使用集团资产或清偿集团负债方面的重大限制。

于 2022 年 12 月 31 日，本公司下列子公司股权已用于借款质押(附注四(33)(46)(47))：

	2022 年度	2021 年度
宁波吾悦商业经营管理有限公司股权	100%	100%
上海迪裕商业经营管理有限公司股权	100%	100%
昆明悦宸房地产开发有限公司股权	100%	100%
石家庄新城鸿泽房地产开发有限公司股权	100%	100%
南京新城鸿昱房地产开发有限公司股权	100%	100%
上海新城创域房地产有限公司股权	100%	100%
桂林新城鸿晟商业管理有限公司股权	100%	100%
江门新城鸿樾房地产开发有限公司股权	100%	100%
惠州中奕房地产开发有限公司股权	100%	100%
新泰新城鸿盛房地产开发有限公司股权	100%	100%
重庆悦璟房地产开发有限公司股权	100%	100%
长沙鸿耀房地产开发有限公司股权	100%	100%
贵州新城鸿嘉房地产开发有限公司股权	100%	100%
天津新城宏顺房地产开发有限公司股权	100%	100%
晋江万博商业管理有限公司股权	100%	100%
太原新城鸿悦房地产开发有限公司股权	100%	100%
昆明安宁新城鸿晟房地产开发有限公司股权	100%	100%
重庆鸿素房地产开发有限公司股权	100%	100%
鸿昊（南通）教育科技有限公司股权	100%	100%
商丘恒泽房地产开发有限公司股权	100%	100%
张家港新城恒泰房地产开发有限公司股权	100%	100%
滨州新城鸿睿房地产开发有限公司股权	100%	100%
唐山恒拓房地产开发有限公司股权	100%	100%
唐山新城丰荣房地产开发有限公司股权	100%	100%
天津新城恒晟房地产开发有限公司股权	100%	100%
惠州俊安实业有限公司股权	100%	100%
温州凯诚置业有限公司股权	100%	100%
盐城新城亿盛房地产开发有限公司股权	100%	100%
盐城新城恒鸿房地产开发有限公司股权	100%	100%
贵州新城鸿裕房地产开发有限公司股权	100%	100%
海口新城万博房产经营管理有限公司股权	100%	100%
六盘水新城悦嘉房地产开发有限公司股权	100%	100%
郑州鸿华置业有限公司股权	100%	100%
苏州聿盛房地产开发有限公司股权	100%	100%
常州新城鸿兴商业经营管理有限公司股权	100%	100%
漳州恒煜房地产开发有限公司股权	100%	51%
烟台市芝罘区鸿璟房地产开发有限公司股权	100%	0%
天津市新城万博房地产开发有限公司股权	100%	0%
天津鸿悦商业管理有限公司股权	100%	0%
丰县新城鸿悦房地产开发有限公司股权	100%	0%
深圳市盛讯咨询管理有限公司股权	100%	0%
东营新城鸿熠房地产开发有限公司股权	100%	0%

涟水新城恒荣房地产开发有限公司股权	100%	0%
成都鸿嘉商业管理有限公司股权	100%	0%
南通恒耀房地产开发有限公司股权	100%	0%
南京新城恒盛商业经营管理有限公司股权	100%	0%
南京新城亿博房地产开发有限公司股权	100%	0%
南京悦盛吾悦商业管理有限公司股权	100%	0%
丹阳万博商业经营管理有限公司股权	100%	0%
镇江万博吾悦商业经营管理有限公司股权	100%	0%
沈阳旭盛经营管理有限公司股权	100%	0%
钦州鸿悦商业管理有限公司股权	100%	0%
南昌县鸿慈房地产开发有限公司股权	100%	0%
郑州舜杰新城房地产开发有限公司股权	90%	90%
南通恒宇房地产开发有限公司股权	81%	81%
泰安恒泰商业经营管理有限公司股权	81%	0%
南京新城恒瀚房地产开发有限公司股权	75%	0%
青岛特成房地产开发有限公司股权	70%	0%
铜陵新城悦盛房地产开发有限公司股权	65%	65%
南京新城万隆房地产有限公司股权	55%	0%
昆山鸿骏房地产开发有限公司股权	51%	51%
广州恒耀企业管理有限公司股权	51%	51%
巩义市鸿璞辰合置业有限公司股权	51%	51%
巩义市鸿鼎辰合置业有限公司股权	51%	51%
平湖恒梁贸易有限公司股权	51%	0%
平湖悦盛房地产开发有限公司股权	51%	0%
涟水新城恒恺房地产开发有限公司股权	50%	0%
南京新城恒璟房地产开发有限公司股权	49%	0%
武汉新城创置置业有限公司股权	25%	0%
天津新城悦恒房地产开发有限公司股权	0%	100%
威海天置房地产开发有限公司股权	0%	100%
常熟金宸房地产开发有限公司股权	0%	100%
株洲欣盛万博置业有限公司股权	0%	100%
沧州万合金郡房地产开发有限公司股权	0%	100%
荆州亿轩房地产开发有限公司股权	0%	100%
襄阳新城亿博房地产开发有限公司股权	0%	100%
重庆东睿房地产开发有限公司股权	0%	100%
重庆铭睿房地产开发有限公司股权	0%	100%
保山鸿盛房地产开发有限公司股权	0%	100%
天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司股权	0%	100%
安阳新城鸿麒房地产开发有限公司股权	0%	100%
常州新城鸿兴房产经营管理有限公司股权	0%	100%
新郑市鸿泽房地产开发有限公司股权	0%	100%
海丰县振业房地产开发有限公司股权	0%	100%
海盐亿博房地产开发有限公司股权	0%	100%
烟台悦璟房地产开发有限公司股权	0%	100%
肇庆亿博房地产开发有限公司股权	0%	100%
芜湖悦顺房地产有限公司股权	0%	100%
银川新城吾悦房地产开发有限公司股权	0%	100%
阜阳新城悦晟房地产开发有限公司股权	0%	100%
阜阳新城悦祥房地产开发有限公司股权	0%	100%



成都市津地房地产开发有限公司股权	0%	100%
贵阳新城亿睿房地产开发有限公司股权	0%	100%
杭州新城英冠鸿轩房地产开发有限公司股权	0%	100%
西安银沣置业发展有限公司股权	0%	100%
成都市常鑫房地产开发有限公司股权	0%	100%
湖州新城亿轩房地产开发有限公司股权	0%	100%
青岛新城创置房地产有限公司股权	0%	100%
上海煜璞贸易有限公司股权	0%	100%
烟台亿腾房地产开发有限公司股权	0%	100%
重庆吾悦房地产开发有限公司股权	0%	100%
新城商业管理集团有限公司股权	0%	100%
内江新城悦盛房地产开发有限公司股权	0%	100%
泰兴市乾冠房地产开发有限公司股权	0%	100%
新城控股集团企业管理有限公司股权	0%	100%
泗洪悦彰房地产开发有限公司股权	0%	100%
昆明新城悦韵房地产开发有限公司股权	0%	100%
蚌埠市康鸿房地产有限公司股权	0%	100%
运城新城鸿宇房地产开发有限公司股权	0%	100%
重庆市江津区新城鸿达房地产开发有限公司股权	0%	100%
扬中市新城悦盛房地产开发有限公司股权	0%	100%
大同新城悦盛房地产开发有限公司股权	0%	100%
鄂州新城鸿隆房地产开发有限公司股权	0%	100%
佛山鼎域房地产有限公司股权	0%	100%
广安新城鸿欣房地产开发有限公司股权	0%	100%
宜昌新城鸿宸房地产开发有限公司股权	0%	100%
常州新城悦尚房地产开发有限公司股权	0%	82%
武汉冠信房地产开发有限公司股权	0%	80%
广州鼎悦房地产有限公司股权	0%	80%
扬州鸿宇房地产开发有限公司股权	0%	67%
北京新城鸿熙房地产开发有限公司股权	0%	51%
许昌市昱恒房地产开发有限公司股权	0%	34%

**(b) 重要的非全资子公司**

适用 不适用

本集团于 2022 年度及 2021 年度不存在重要少数股东权益的子公司。

**(c) 重要非全资子公司的主要财务信息**

适用 不适用

**(d) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制**

适用 不适用

**(e) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**(2) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易**

√适用 □不适用

**(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明**

√适用 □不适用

2022 年度，本集团以总计 3,676,104,826 元收购了部分子公司的少数股东权益，本集团于收购时实际支付的金额 3,676,104,826 元与原账面少数股东权益 3,390,996,173 元的差额 285,108,653 元减少了资本公积。

**(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	被收购少数股东权益的子公司
购买成本/处置对价	
—现金	3,676,104,826
—非现金资产的公允价值	-
购买成本/处置对价合计	3,676,104,826
减: 按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	3,390,996,173
差额	285,108,653
其中: 调整资本公积	285,108,653
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明

□适用 √不适用

**(3) 在合营企业或联营企业中的权益**

√适用 □不适用

**(a) 重要的合营企业或联营企业**

□适用 √不适用

**(b) 重要合营企业的主要财务信息**

□适用 √不适用

**(c) 重要联营企业的主要财务信息**

□适用 √不适用

**(d) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
<b>合营企业：</b>		
投资账面价值合计	12,934,682,365	13,122,084,138
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	619,760,746	1,398,988,313
--其他综合收益		
--综合收益总额	619,760,746	1,398,988,313
<b>联营企业：</b>		
投资账面价值合计	12,213,995,277	13,353,315,981
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	370,691,369	670,344,408
--其他综合收益		
--综合收益总额	370,691,369	670,344,408

## 其他说明

(i) 净利润和其他综合收益均已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的调整影响。

**(e) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明**

□适用 √不适用

**(f) 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

√适用 □不适用

## 其他说明

2022 年度，部分房地产开发业务的合营企业或联营企业发生超额亏损。本集团认为该些合营企业或联营企业能够在向购买方交付相关开发产品，确认销售商品收入后实现盈利继而弥补该些超额亏损。

**(g) 与合营企业投资相关的未确认承诺**

□适用 √不适用

**(h) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

□适用 √不适用

**(4) 重要的共同经营**

□适用 √不适用

**(5) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

**(6) 其他**

□适用 √不适用

## 七、分部信息

## (1) 报告分部的确定依据与会计政策

□适用 √不适用

## (2) 报告分部的财务信息

□适用 √不适用

## (3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

√适用 □不适用

2022 年度，本集团仅从事房地产开发和运营业务，所有收入均来源于中国境内，重要资产亦位于中国境内。同时，本集团在内部组织结构和管理要求方面不再对其业务进行区分，管理层在复核内部报告、决定资源配置及业绩评价时，亦认为无需再对其业务的经营成果进行区分。故本集团无分部信息的相关披露。

## (4) 其他说明

□适用 √不适用

## 八、关联方及关联交易

## (1) 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

## (a) 母公司基本情况

单位：元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
富域发展集团有限公司	江苏省常州市	房产投资、开发、销售	301,800,000	61.09	61.09

本企业的母公司情况的说明

## (b) 母公司注册资本及其变化

单位：元 币种：人民币

公司名称	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
富域发展集团有限公司	301,800,000	-	-	301,800,000

## (c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

公司名称	2021 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例
富域发展集团有限公司	61.05%	61.05%

母公司持股比例为富域发展集团有限公司持有本公司股数占发行在外普通股股数之比。

本企业最终控制方是王振华先生。

## (2) 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

子公司的基本情况及相关信息见附注六(1)。

**(3) 本企业合营和联营企业情况**

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	合营企业
天津市淀兴房地产开发有限公司	合营企业
温州新城亿博房地产开发有限公司	合营企业
成都兴青房地产开发有限公司	合营企业
上海佳朋房地产开发有限公司	合营企业
烟台恒睿房地产开发有限公司	合营企业
唐山郡成房地产开发有限公司	合营企业
武汉恒烨房地产开发有限公司	合营企业
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	合营企业
阜阳中之环置业有限公司	合营企业
连云港恒盛置业有限公司	合营企业
天津新城宝郡房地产开发有限公司	合营企业
九江市悦祥房地产开发有限公司	合营企业
北京新城金郡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
南京弘新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
嘉善英冠鸿璟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
天津俊安房地产开发有限公司	合营企业
南京旭新天置业有限公司	合营企业
成都融辉桥宇置业有限公司	合营企业
莒县悦隼置业有限公司	合营企业
重庆蓝波湾置业有限公司	合营企业
绍兴豪湖房地产开发有限公司	合营企业
上海玺越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
北京悦创房地产开发有限公司	合营企业
成都市鸿卓房地产开发有限公司	合营企业
杭州新城松郡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
南京新保弘房地产有限公司	合营企业
昆山德睿房地产开发有限公司	合营企业
邳州市碧桂园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
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	合营企业
镇江颐发房地产开发有限公司	合营企业
如皋市恒昱房地产有限公司	合营企业
拉萨通富企业管理有限公司	合营企业

天津新城悦茂房地产开发有限公司	合营企业
南京招锦弘新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
南京新城广阔房地产有限公司	合营企业
台州新城鸿盛企业管理有限公司	合营企业
苏州百翔置业有限公司	合营企业
南昌市政融洪政置业有限公司	合营企业
潍坊亿昌房地产开发有限公司	合营企业
淮安市尚诚置业发展有限公司	合营企业
杭州驭徽置业有限公司	合营企业
上海碧沣投资管理有限公司	合营企业
昆明新城亿崧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
南通恒泽房地产有限公司	合营企业
天津金拓房地产开发有限公司	合营企业
嘉善恒睿企业管理合伙企业（有限合伙）	合营企业
上海嘉禹置业有限公司	合营企业
青岛达铭房地产开发有限公司	合营企业
河南舜杰置业有限公司	合营企业
温岭新城悦嘉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
成都市美曜房地产开发有限公司	合营企业
邳州锦道房地产开发有限公司	合营企业
嘉善盛泰置业有限公司	合营企业
长沙乾璟置业有限公司	合营企业
常熟中置房地产有限公司	合营企业
重庆柯爵企业管理有限公司	合营企业
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	合营企业
常熟市新碧房地产开发有限公司	合营企业
上海睿涛房地产开发有限公司	合营企业
苏州嘉众房地产开发有限公司	合营企业
淮安新碧房地产开发有限公司	合营企业
苏州盛玺房地产有限公司	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
邳州珍宝岛房地产有限公司	合营企业
常熟万中城房地产有限公司	合营企业
重庆首铭房地产开发有限公司	合营企业
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	合营企业
上海斐捷企业管理有限公司	合营企业
淮安市恒淮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
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营企业
苏州睿致房地产开发有限公司	合营企业
南通暄玺房地产有限公司	合营企业
杭州昌益商务信息咨询有限公司	合营企业
南昌尧远企业管理有限公司	合营企业
上海恒固房地产开发有限公司	合营企业
上海松铭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
杭州滨通房地产开发有限公司	合营企业
中证新城投资管理有限公司	合营企业
南京新劲联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
云南通泽置业有限公司	联营企业
常州祥泰房地产开发有限公司	联营企业
南京新振城房地产开发有限公司	联营企业
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	联营企业
南京振新业房地产开发有限公司	联营企业
南通市鸿茂房地产有限公司	联营企业
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	联营企业
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	联营企业
芜湖新中房置业有限责任公司	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
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	联营企业
嘉兴佳钇企业管理有限公司	联营企业
青岛双城房地产有限公司	联营企业
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	联营企业
唐山荣禄房地产开发有限公司	联营企业
苏州灏溢房地产开发有限公司	联营企业
苏州聿达德房地产咨询有限公司	联营企业
扬州启辉置业有限公司	联营企业
济南世茂新纪元置业有限公司	联营企业
吾盛（上海）能源科技有限公司	联营企业
平湖市卓耀房地产开发有限公司	联营企业
长沙梦茂置业有限公司	联营企业
盐城鸿盛房地产开发有限公司	联营企业
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	联营企业
保定市爱之谷置业有限公司	联营企业
台州锦昌置业有限公司	联营企业
常州东南经济开发有限公司	联营企业
镇江悦璟房地产开发有限公司	联营企业
镇江恒祥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
如皋市鸿璟房地产有限公司	联营企业
上海任素数码科技有限公司	联营企业
淮安瑞悦房地产开发有限公司	联营企业
苏州聿雅房地产开发有限公司	联营企业
苏州骁竣房地产开发有限公司	联营企业
宁波森尼企业管理咨询有限公司	联营企业
张家港恒旭房地产开发有限公司	联营企业
长沙茂想置业有限公司	联营企业
平湖恒璟房地产开发有限公司	联营企业
常州新城鸿茂房地产开发有限公司	联营企业
南宁招商汇泽房地产有限公司	联营企业
嘉善骏盛房地产开发有限公司	联营企业
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

苏州金世纪房地产开发有限公司	联营企业
台州德新园置业有限公司	联营企业
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	联营企业
衢州亿佳企业管理有限公司	联营企业
苏州兆达房地产开发有限公司	联营企业
扬州新城亿晟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
正盛（广州）置业发展有限公司	联营企业
威信广厦模块住宅工业有限公司	联营企业
上海曼翊企业管理有限公司	联营企业
杭州聚帆企业管理有限公司	联营企业
淄博华云创佳置业有限公司	联营企业
常州绿都房地产有限公司	联营企业
镇江广丰房地产有限公司	联营企业
重庆鼎华隆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
南通建秀咨询管理有限公司	联营企业
南京崇茂置业有限公司	联营企业
上海栖荔企业管理有限公司	联营企业
苏州金涵泽商务信息咨询有限公司	联营企业
惠州市富多利实业有限公司	联营企业
上海铭崧企业管理有限公司	联营企业
鼎信长城投资管理集团有限公司	联营企业
温州隆启企业管理咨询有限公司	联营企业
常州恒劲房地产开发有限公司	联营企业
天津昌胜房地产信息咨询有限公司	联营企业
昆明新城鸿樾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
保定市爱之晴置业有限公司	联营企业
如皋市鸿鑫房地产有限公司	联营企业
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	联营企业
重庆美城金房地产开发有限公司	联营企业
宁波亿兴企业管理有限责任公司	联营企业
苏州胜悦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
常熟金俊房地产开发有限公司	联营企业
重庆亿臻房地产开发有限公司	联营企业
绍兴保骏置地有限公司	联营企业
张家港市祥盛房地产开发有限公司	联营企业
南通招鑫置业有限公司	联营企业
苏州正冠房地产开发有限公司	联营企业
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	联营企业
江阴市合诚房地产开发有限公司	联营企业
常州恒旭房地产开发有限公司	联营企业
杭州英源贸易有限公司	联营企业
重庆业博实业有限公司	联营企业
上海万之城房地产开发有限公司	联营企业
云南骏苑房地产开发有限公司	联营企业
常州亿泰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
合肥盛卓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
常州凯拓房地产开发有限公司	联营企业
南通卓苏房地产开发有限公司	联营企业
东台市新碧房地产开发有限公司	联营企业
南通市鼎熹置业有限公司	联营企业
无锡市晨业房地产有限公司	联营企业
苏州正丰置业发展有限公司	联营企业
常州晟铭房地产开发有限公司	联营企业
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	联营企业
杭州玖远置业有限公司	联营企业
常州亿隆房地产开发有限公司	联营企业
上海钦波置业有限公司	联营企业
温州和枫商务信息咨询有限公司	联营企业
新昌县富高置业有限公司	联营企业
太仓鸿郡科技发展有限公司	联营企业

其他说明

适用 不适用**(4) 其他关联方情况**适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
青岛慧鼎置业有限公司	合营企业之子公司
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	合营企业之子公司
青岛慧成置业有限公司	合营企业之子公司
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	合营企业之子公司
温州悦锦企业管理有限公司	合营企业之子公司
温州新城恒裕房地产开发有限公司	合营企业之子公司
淮安新美龙置业有限公司	合营企业之子公司
上海融政新置业有限公司	合营企业之子公司
重庆天联置业有限责任公司	合营企业之子公司
上海碧罗房地产开发有限公司	合营企业之子公司
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	联营企业之子公司
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	联营企业之子公司
盐城鸿樾房地产开发有限公司	联营企业之子公司
盐城濮东房地产开发有限公司	联营企业之子公司
吾盛（天津）新能源科技有限公司	联营企业之子公司
南昌聚帆房地产开发有限公司	联营企业之子公司
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	联营企业之子公司
天津和益住房租赁服务有限公司	联营企业之子公司
宁波悦隆房地产开发有限公司	联营企业之子公司
正鹏（广州）置业发展有限公司	联营企业之子公司
太仓鸿郡房地产开发有限公司	联营企业之子公司
保定市爱之山房地产开发有限公司	联营企业之子公司
绍兴驭远置业有限公司	联营企业之子公司
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	联营企业之子公司

乐清昌悦置业有限公司	联营企业之子公司
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	联营企业之子公司
北京景西房地产开发有限公司	联营企业之子公司
上海雅居睿房地产开发有限公司	联营企业之子公司
来安金弘新房地产有限公司	联营企业之子公司
嘉兴鼎信佰创投资管理有限公司	联营企业之子公司
上海茂璟置业有限公司	联营企业之子公司
宁波荣慈置业有限公司	联营企业之子公司
镇江威信模块建筑有限公司	联营企业之子公司
台州驭远置业有限公司	联营企业之子公司
晋宁滇池置业有限公司	联营企业之子公司
盛供（上海）综合能源服务有限公司	联营企业之子公司
吾盛（上海）综合能源服务有限公司	联营企业之子公司
盛局（上海）综合能源服务有限公司	联营企业之子公司
盛塑（上海）综合能源服务有限公司	联营企业之子公司
盛级（上海）综合能源服务有限公司	联营企业之子公司
盛统（上海）综合能源服务有限公司	联营企业之子公司
吾盛（上海）新能源科技有限公司	联营企业之子公司
吾盛（海盐）新能源科技有限公司	联营企业之子公司
吾盛（宝应）新能源科技有限公司	联营企业之子公司
吾盛（嵊州）新能源科技有限公司	联营企业之子公司
吾盛（湖州南浔）新能源科技有限公司	联营企业之子公司
嘉善荣安置业有限公司	联营企业之子公司
淮安市安良房地产开发有限公司	联营企业之子公司
新城发展控股有限公司	本公司间接控股股东
香港创拓发展有限公司	本公司间接控股股东
江苏云柜网络技术有限公司	受同一最终控制方控制
香港宏盛发展有限公司	受同一最终控制方控制
江苏星轶影院管理有限公司	受同一最终控制方控制
西藏新城悦物业服务股份有限公司	受同一最终控制方控制
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
上海新城万圣企业管理有限公司	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
帕客（常州）智能科技有限公司	受同一最终控制方控制
江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	受同一最终控制方控制
扬州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
南宁多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
上海海之擎能源发展有限公司	受同一最终控制方控制
包头市宁郡新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
宝应新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
蚌埠新城多奇妙儿童娱乐有限公司	受同一最终控制方控制
盐城宝郡游乐服务有限公司	受同一最终控制方控制
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
铜陵悦郡多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
江苏新橙家企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新城宏业房地产有限公司	2021年11月16日之前为本集团合营企业 2021年11月16日之后为本集团子公司

常州新城亿瑞房地产开发有限公司	2021 年 11 月 16 日之前为本集团合营企业之子公司 2021 年 11 月 16 日之后为本集团子公司
嘉兴富樾壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	2021 年 11 月 24 日之前为本集团合营企业
廊坊市海润达房地产开发有限公司	2021 年 3 月 9 日之前为本集团合营企业 2021 年 3 月 9 日之后为本集团子公司
太原新城凯拓房地产开发有限公司	2021 年 6 月 22 日之前为本集团合营企业 2021 年 6 月 22 日之后为本集团子公司
湖州鸿浩房地产咨询有限公司	2021 年 6 月 3 日之前为本集团合营企业
江西新城润达置业有限公司	2021 年 7 月 15 日之前为本集团联营企业
徐州威卓企业管理咨询咨询有限公司	2022 年 10 月 10 日之前为本集团合营企业
深圳市盛讯咨询管理有限公司	2022 年 1 月 28 日之前为本集团联营企业 2022 年 1 月 28 日之后为本集团子公司
平阳世盈房地产开发有限公司	2022 年 3 月 11 日之前为本集团联营企业
杭州滨宏房地产开发有限公司	2022 年 4 月 19 日之前为本集团联营企业之子公司
长沙鸿璞房地产开发有限公司	2022 年 5 月 31 日之前为本集团联营企业 2022 年 5 月 31 日之后为本集团子公司
合肥碧城联合房地产开发有限公司	2022 年 6 月 13 日之前为本集团联营企业 2022 年 6 月 13 日之后为本集团子公司
日照市碧城房地产开发有限公司	2022 年 6 月 1 日之前为本集团合营企业 2022 年 6 月 1 日之后为本集团子公司
孝感新城旭祥房地产开发有限公司	2022 年 6 月 1 日之前为本集团合营企业 2022 年 6 月 1 日之后为本集团子公司
平湖悦佳房地产开发有限公司	2022 年 6 月 20 日之前为本集团联营企业
重庆盛牧房地产开发有限公司	2022 年 6 月 21 日之前为本集团合营企业
南京新城亿欣房地产开发有限公司	2022 年 6 月 22 日之前为本集团合营企业 2022 年 6 月 22 日之后为本集团子公司
上海新城旭地房地产有限公司	2022 年 6 月 30 日之前为本集团合营企业
上饶耀翔置业有限公司	2022 年 7 月 29 日之前为本集团联营企业
太仓新博房地产经纪有限公司	2022 年 8 月 23 日之前为本集团联营企业
连云港尚瑞企业管理有限公司	2022 年 9 月 29 日之前为本集团合营企业
连云港天行健房地产开发有限公司	2022 年 9 月 29 日之前为本集团联营企业之子公司

## (5) 关联交易情况

## (a) 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本集团提供保证：				
南昌聚帆房地产开发有限公司	430,781,288	11/10/2021	10/10/2024	否
南京振新业房地产开发有限公司	361,436,522	18/11/2021	18/11/2024	否
南京新振城房地产开发有限公司	336,140,000	15/12/2021	15/12/2027	否
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	278,130,370	18/06/2021	17/06/2024	否
南京招锦弘新房地产开发有限公司	258,862,727	12/11/2021	11/11/2024	否
常州恒劲房地产开发有限公司	241,726,800	08/12/2021	08/12/2027	否
佛山锦宏置业有限公司	235,200,000	28/06/2021	24/06/2027	否
南京新劲联房地产开发有限公司	230,337,500	22/11/2021	22/11/2027	否

苏州骁竣房地产开发有限公司	229,086,000	27/07/2020	25/06/2023	否
温州新城恒裕房地产开发有限公司	226,310,000	18/10/2021	17/10/2027	否
台州锦昌置业有限公司	212,000,000	12/07/2021	06/07/2023	否
苏州聿雅房地产开发有限公司	205,310,000	16/11/2021	27/10/2024	否
温州和枫商务信息咨询有限公司	167,615,000	25/08/2021	08/03/2024	否
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	159,666,010	20/07/2021	22/07/2027	否
成都兴青房地产开发有限公司	152,630,000	17/09/2020	16/09/2027	否
盐城濮东房地产开发有限公司	136,500,000	15/12/2021	15/12/2027	否
张家港恒旭房地产开发有限公司	100,793,000	10/07/2021	31/07/2024	否
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	100,565,000	23/08/2021	18/03/2026	否
常州恒旭房地产开发有限公司	100,000,000	20/08/2021	25/12/2027	否
绍兴驭远置业有限公司	97,680,000	25/04/2021	23/02/2024	否
淮安瑞悦房地产开发有限公司	90,750,000	23/04/2021	23/04/2027	否
烟台恒睿房地产开发有限公司	85,000,000	18/11/2021	18/11/2027	否
天津金拓房地产开发有限公司	75,000,000	31/05/2021	30/05/2026	否
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	60,000,000	28/07/2021	26/07/2027	否
保定市爱之山房地产开发有限公司	59,290,000	20/05/2021	20/05/2024	否
盐城鸿樾房地产开发有限公司	54,061,142	17/05/2021	16/11/2027	否
平湖市卓耀房地产开发有限公司	53,900,000	02/08/2021	24/06/2024	否
平湖恒璟房地产开发有限公司	44,100,000	29/10/2021	17/10/2024	否
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	39,600,000	26/01/2022	17/01/2028	否
南通恒泽房地产有限公司	30,116,904	26/08/2021	01/07/2024	否
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	24,070,001	24/11/2021	24/11/2027	否
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	23,520,000	28/11/2022	27/11/2025	否
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	21,750,000	07/06/2021	07/06/2027	否
唐山荣禄房地产开发有限公司	2,500,000	10/04/2020	09/04/2026	否

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新城发展控股有限公司	5,896,850,825	05/02/2020	02/05/2026	否

关联担保情况说明

√适用 □不适用

本集团为关联方提供担保：

对于下列担保事项，本集团除提供前述保证外，还以本集团所持的合联营企业的股权(附注四(18))作为质押：

单位：元 币种：人民币

被质押方	质押金额	质押起始日	质押到期日	质押是否已经履行完毕
本集团提供股权质押：				
南京新振城房地产开发有限公司	336,140,000	15/12/2021	15/12/2027	否
佛山锦宏置业有限公司	235,200,000	28/06/2021	24/06/2027	否
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	159,666,010	20/07/2021	22/07/2027	否
成都兴青房地产开发有限公司	152,630,000	17/09/2020	16/09/2027	否
盐城濮东房地产开发有限公司	136,500,000	15/12/2021	15/12/2027	否
烟台恒睿房地产开发有限公司	85,000,000	18/11/2021	18/11/2027	否
	1,105,136,010			

关联方为本集团提供担保

单位：元 币种：人民币

	2021 年度
新城发展控股有限公司	4,750,850,150

## (b) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	项目管理服务	30,442,642	34,478,868
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	项目管理服务	25,417,731	371,533
常州新城悦兴房地产开发有限公司	项目管理服务	24,029,683	12,249,400
常州祥泰房地产开发有限公司	项目管理服务	17,019,823	8,346,725
云南通泽置业有限公司	项目管理服务	16,566,539	25,392,240
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	项目管理服务	14,410,763	-
鸿韵(江苏常州)实业投资有限公司	项目管理服务	13,608,876	5,507,146
台州锦昌置业有限公司	项目管理服务	13,342,453	-
太仓鸿郡房地产开发有限公司	项目管理服务	13,292,331	9,219,444
镇江恒祥房地产开发有限公司	项目管理服务	11,792,453	126,946
如皋市鸿鑫房地产有限公司	项目管理服务	10,252,680	12,830,189
常州恒旭房地产开发有限公司	项目管理服务	9,964,388	-
常州凯拓房地产开发有限公司	项目管理服务	9,732,181	3,589,949
日照亿昶房地产开发有限公司	项目管理服务	9,347,136	1,292,341
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	项目管理服务	9,089,493	16,777,013
嘉善裕辰房地产开发有限公司	项目管理服务	7,861,258	24,858,048
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	项目管理服务	7,843,170	-
常州绿都房地产有限公司	项目管理服务	7,670,578	-
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	项目管理服务	7,528,868	-
南京新振城房地产开发有限公司	项目管理服务	7,095,098	-
阜阳中之环置业有限公司	项目管理服务	6,226,415	459,280
南昌聚帆房地产开发有限公司	项目管理服务	5,494,993	-
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	项目管理服务	5,443,211	9,665,220
苏州胜悦房地产开发有限公司	项目管理服务	5,094,340	3,679,245
如皋市鸿璟房地产有限公司	项目管理服务	5,021,861	5,558,028
苏州兆达房地产开发有限公司	项目管理服务	4,872,440	5,701,124
天津市淀兴房地产开发有限公司	项目管理服务	4,817,590	49,890,997
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	项目管理服务	4,735,437	2,365,621
常州恒劲房地产开发有限公司	项目管理服务	4,694,737	-
南京新劲联房地产开发有限公司	项目管理服务	4,455,642	-
保定市爱之山房地产开发有限公司	项目管理服务	4,400,135	6,079,835
佛山锦宏置业有限公司	项目管理服务	4,372,564	-
上海嘉禹置业有限公司	项目管理服务	4,250,000	8,357,134
绍兴驭远置业有限公司	项目管理服务	4,043,260	1,290,618
张家港市祥盛房地产开发有限公司	项目管理服务	3,890,909	-
台州驭远置业有限公司	项目管理服务	3,769,008	-
烟台恒睿房地产开发有限公司	项目管理服务	3,255,129	21,792

杭州新城松郡房地产开发有限公司	项目管理服务	3,179,327	14,782
南京新保弘房地产有限公司	项目管理服务	3,142,344	11,045,485
南通恒泽房地产有限公司	项目管理服务	3,019,875	1,797,440
济南世茂新纪元置业有限公司	项目管理服务	2,918,962	-
南宁招商汇泽房地产有限公司	项目管理服务	2,888,885	-
温州新城恒裕房地产开发有限公司	项目管理服务	2,750,117	-
张家港恒旭房地产开发有限公司	项目管理服务	2,647,188	611,746
芜湖新中房置业有限责任公司	项目管理服务	2,557,323	-
淮安瑞悦房地产开发有限公司	项目管理服务	2,428,110	2,270,852
南京旭新天置业有限公司	项目管理服务	2,224,528	4,449,057
淮安新美龙置业有限公司	项目管理服务	2,211,676	-
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	项目管理服务	2,175,352	4,308,123
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	项目管理服务	2,124,603	-
苏州正冠房地产开发有限公司	项目管理服务	2,124,079	3,980,379
北京新城金郡房地产开发有限公司	项目管理服务	2,002,291	582,110
重庆美城金房地产开发有限公司	项目管理服务	1,933,992	4,574,317
苏州聿雅房地产开发有限公司	项目管理服务	1,892,615	-
连云港恒盛置业有限公司	项目管理服务	1,741,073	3,601,022
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	项目管理服务	1,661,526	7,898,653
南京振新业房地产开发有限公司	项目管理服务	1,604,074	-
唐山荣禄房地产开发有限公司	项目管理服务	1,583,349	254,041
如皋市恒昱房地产有限公司	项目管理服务	1,524,048	-
淮安新碧房地产开发有限公司	项目管理服务	1,477,670	3,230,153
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	项目管理服务	1,094,788	-
成都兴青房地产开发有限公司	项目管理服务	974,824	3,773,250
平湖市卓耀房地产开发有限公司	项目管理服务	887,830	1,807,925
淮安市恒淮房地产开发有限公司	项目管理服务	871,698	3,573,788
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	项目管理服务	814,290	6,435,381
青岛慧鼎置业有限公司	项目管理服务	787,801	1,816,013
九江市悦祥房地产开发有限公司	项目管理服务	783,480	784,843
温州新城亿博房地产开发有限公司	项目管理服务	688,977	98,577,027
重庆亿臻房地产开发有限公司	项目管理服务	686,062	7,256,484
苏州正信置业发展有限公司	项目管理服务	660,526	-
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	项目管理服务	642,692	475,678
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	项目管理服务	618,278	-
南京招锦弘新房地产开发有限公司	项目管理服务	506,768	-
唐山郡成房地产开发有限公司	项目管理服务	476,900	1,558,414
天津新城宝郡房地产开发有限公司	项目管理服务	413,446	1,273,424
常熟亿璟房地产有限公司	项目管理服务	380,222	-
上海融政新置业有限公司	项目管理服务	229,835	4,668,142
天津金拓房地产开发有限公司	项目管理服务	223,086	-
上海松铭房地产开发有限公司	项目管理服务	206,604	413,208
盐城鸿盛房地产开发有限公司	项目管理服务	203,996	111,258
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	项目管理服务	193,112	-
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	项目管理服务	175,288	13,376,893
乐清市梁荣置业有限公司	项目管理服务	141,509	6,305,625
天津新城悦茂房地产开发有限公司	项目管理服务	140,936	3,887,560
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	项目管理服务	124,528	2,197,151
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	项目管理服务	118,457	1,924,128

合肥新城创域房地产有限公司	项目管理服务	55,472	-
长沙梦茂置业有限公司	项目管理服务	46,476	11,230,584
盐城鸿樾房地产开发有限公司	项目管理服务	29,981	7,105,538
长沙茂想置业有限公司	项目管理服务	29,602	4,914,555
天津俊安房地产开发有限公司	项目管理服务	27,381	148,293
武汉恒焯房地产开发有限公司	项目管理服务	14,138	-
东台市新碧房地产开发有限公司	项目管理服务	9,695	-
莒县悦隽置业有限公司	项目管理服务	8,521	1,970,528
聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	项目管理服务	4,873	-
平湖悦佳房地产开发有限公司	项目管理服务	-	13,053,842
连云港鸿恒房地产开发有限公司	项目管理服务	-	10,759,172
孝感新城旭祥房地产开发有限公司	项目管理服务	-	7,083,984
南通市鸿茂房地产有限公司	项目管理服务	-	4,956,898
平阳世盈房地产开发有限公司	项目管理服务	-	4,684,821
苏州嘉众房地产开发有限公司	项目管理服务	-	3,428,050
天津和益住房租赁服务有限公司	项目管理服务	-	3,231,132
绍兴保骏置地有限公司	项目管理服务	-	2,735,849
乐清昌悦置业有限公司	项目管理服务	-	2,594,340
南通暄玺房地产有限公司	项目管理服务	-	2,350,985
南通招鑫置业有限公司	项目管理服务	-	2,303,981
镇江悦璟房地产开发有限公司	项目管理服务	-	2,056,488
中证新城投资管理有限公司	项目管理服务	-	1,933,962
邳州珍宝岛房地产有限公司	项目管理服务	-	1,905,660
上海玺越房地产开发有限公司	项目管理服务	-	1,818,868
嘉善荣安置业有限公司	项目管理服务	-	1,660,377
江阴市合诚房地产开发有限公司	项目管理服务	-	1,396,391
邳州锦道房地产开发有限公司	项目管理服务	-	1,361,575
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	项目管理服务	-	1,318,417
瑞安市鸿熹置业有限公司	项目管理服务	-	1,144,340
上海佳朋房地产开发有限公司	项目管理服务	-	1,125,472
黄冈市碧达房地产开发有限公司	项目管理服务	-	986,949
上海睿涛房地产开发有限公司	项目管理服务	-	909,434
常州亿泰房地产开发有限公司	项目管理服务	-	886,149
苏州盛玺房地产有限公司	项目管理服务	-	863,113
青岛慧成置业有限公司	项目管理服务	-	782,605
苏州正丰置业发展有限公司	项目管理服务	-	471,509
新昌县富高置业有限公司	项目管理服务	-	460,789
平湖恒璟房地产开发有限公司	项目管理服务	-	405,755
杭州滨宏房地产开发有限公司	项目管理服务	-	283,019
苏州灏溢房地产开发有限公司	项目管理服务	-	241,988
常州亿隆房地产开发有限公司	项目管理服务	-	227,450
合肥碧城联合房地产开发有限公司	项目管理服务	-	179,623
潍坊亿昌房地产开发有限公司	项目管理服务	-	113,254
长沙鸿璞房地产开发有限公司	项目管理服务	-	75,032
南京新城亿欣房地产开发有限公司	项目管理服务	-	58,517
苏州晟铭房地产开发有限公司	项目管理服务	-	56,604
嘉善骏盛房地产开发有限公司	项目管理服务	-	37,736
日照市碧城房地产开发有限公司	项目管理服务	-	18,658
成都融辉桥宇置业有限公司	项目管理服务	-	17,877

青岛双城房地产有限公司	项目管理服务	-	17,800
盐城濮东房地产开发有限公司	项目管理服务	-	16,987
温州新城亿博房地产开发有限公司	设计及采购服务	131,317,138	69,919,239
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	设计及采购服务	58,764,371	26,999,737
云南通泽置业有限公司	设计及采购服务	25,981,292	20,413,427
盐城鸿盛房地产开发有限公司	设计及采购服务	13,013,343	4,095,117
佛山锦宏置业有限公司	设计及采购服务	10,088,562	5,344,980
常州新城悦兴房地产开发有限公司	设计及采购服务	9,841,223	21,124,977
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	设计及采购服务	6,246,680	-
烟台恒睿房地产开发有限公司	设计及采购服务	5,500,189	4,678,035
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	设计及采购服务	4,131,108	4,256,879
台州锦昌置业有限公司	设计及采购服务	2,811,661	1,437,846
成都兴青房地产开发有限公司	设计及采购服务	1,363,879	3,942,835
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	设计及采购服务	1,327,996	4,842,941
平湖市卓耀房地产开发有限公司	设计及采购服务	1,058,818	6,360,121
南京新振城房地产开发有限公司	设计及采购服务	1,025,760	3,083,504
南京振新业房地产开发有限公司	设计及采购服务	1,023,830	4,290,050
常州恒旭房地产开发有限公司	设计及采购服务	1,018,369	2,009,189
武汉恒烨房地产开发有限公司	设计及采购服务	1,013,056	37,407
淮安瑞悦房地产开发有限公司	设计及采购服务	842,057	2,450,334
南通恒泽房地产有限公司	设计及采购服务	793,759	5,959,240
潍坊亿昌房地产开发有限公司	设计及采购服务	747,152	3,180,389
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	设计及采购服务	736,848	-
苏州聿雅房地产开发有限公司	设计及采购服务	733,977	3,999,688
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	设计及采购服务	727,736	2,203,538
南京招锦弘新房地产开发有限公司	设计及采购服务	638,321	1,778,629
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	设计及采购服务	625,951	3,294,435
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	设计及采购服务	573,127	3,659,545
镇江恒祥房地产开发有限公司	设计及采购服务	534,864	3,355,681
南京新劲联房地产开发有限公司	设计及采购服务	529,396	6,556,018
南昌聚帆房地产开发有限公司	设计及采购服务	481,196	110,636
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	设计及采购服务	364,911	1,230,471
镇江颐发房地产开发有限公司	设计及采购服务	329,983	-
平湖恒璟房地产开发有限公司	设计及采购服务	321,378	1,815,906
北京悦创房地产开发有限公司	设计及采购服务	292,111	-
常州绿都房地产有限公司	设计及采购服务	282,453	-
南京旭新天置业有限公司	设计及采购服务	281,851	1,909,358
南通市鸿茂房地产有限公司	设计及采购服务	281,226	2,089,335
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	设计及采购服务	254,309	-
张家港恒旭房地产开发有限公司	设计及采购服务	250,022	2,845,780
晋宁滇池置业有限公司	设计及采购服务	249,057	166,038
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	设计及采购服务	246,849	-
盛供（上海）综合能源服务有限公司	设计及采购服务	207,547	-
盛局（上海）综合能源服务有限公司	设计及采购服务	188,679	-
盛塑（上海）综合能源服务有限公司	设计及采购服务	188,679	-
吾盛（上海）综合能源服务有限公司	设计及采购服务	188,679	-
盐城濮东房地产开发有限公司	设计及采购服务	186,321	3,014,812
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	设计及采购服务	161,933	152,453
盛级（上海）综合能源服务有限公司	设计及采购服务	160,377	-



镇江悦璟房地产开发有限公司	设计及采购服务	155,642	164,151
北京新城金郡房地产开发有限公司	设计及采购服务	152,345	-
盐城鸿樾房地产开发有限公司	设计及采购服务	147,826	4,206,562
盛统(上海)综合能源服务有限公司	设计及采购服务	141,509	-
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	设计及采购服务	138,868	173,585
苏州正冠房地产开发有限公司	设计及采购服务	132,075	741,038
漯河市鸿耀置业有限公司	设计及采购服务	129,816	-
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	设计及采购服务	116,038	3,535,626
鸿韵(江苏常州)实业投资有限公司	设计及采购服务	104,981	679,395
天津市淀兴房地产开发有限公司	设计及采购服务	86,698	314,717
太仓鸿郡房地产开发有限公司	设计及采购服务	75,177	1,768,945
乐清市梁荣置业有限公司	设计及采购服务	63,651	-
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	设计及采购服务	47,170	283,019
苏州晟铭房地产开发有限公司	设计及采购服务	41,509	-
成都市鸿卓房地产开发有限公司	设计及采购服务	36,411	121,370
淮安新碧房地产开发有限公司	设计及采购服务	31,132	-
天津新城悦茂房地产开发有限公司	设计及采购服务	28,302	84,906
南宁招商汇泽房地产有限公司	设计及采购服务	14,907	1,488,340
南京新保弘房地产有限公司	设计及采购服务	9,060	-
常州东南经济开发有限公司	设计及采购服务	-	68,041,029
南京新城亿欣房地产开发有限公司	设计及采购服务	-	64,885,815
连云港天行健房地产开发有限公司	设计及采购服务	-	18,402,347
长沙鸿璞房地产开发有限公司	设计及采购服务	-	3,587,524
苏州嘉众房地产开发有限公司	设计及采购服务	-	1,462,583
苏州金世纪房地产开发有限公司	设计及采购服务	-	800,177
绍兴豪湖房地产开发有限公司	设计及采购服务	-	731,321
淮安市安良房地产开发有限公司	设计及采购服务	-	583,949
张家港市祥盛房地产开发有限公司	设计及采购服务	-	548,294
南昌市政融洪政置业有限公司	设计及采购服务	-	533,196
平湖悦佳房地产开发有限公司	设计及采购服务	-	526,805
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	设计及采购服务	-	506,651
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	设计及采购服务	-	471,698
唐山郡成房地产开发有限公司	设计及采购服务	-	320,755
上海碧罗房地产开发有限公司	设计及采购服务	-	174,340
常州凯拓房地产开发有限公司	设计及采购服务	-	150,949
保定市爱之山房地产开发有限公司	设计及采购服务	-	136,792
宁波悦隆房地产开发有限公司	设计及采购服务	-	50,943
天津俊安房地产开发有限公司	设计及采购服务	-	50,000
宁波荣慈置业有限公司	设计及采购服务	-	35,849
常州亿泰房地产开发有限公司	设计及采购服务	-	34,906

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

### (c) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
江苏星轶影院管理有限公司	投资性房地产	117,247,337	117,575,170
江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	投资性房地产	54,370,342	69,499,989
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	投资性房地产	38,423,366	46,859,640
西藏新城悦物业服务股份有限公司	投资性房地产	4,025,494	2,568,659
新城发展控股有限公司	投资性房地产	1,613,264	1,254,123
扬州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	投资性房地产	1,361,886	1,325,924
南宁多奇妙企业管理咨询有限公司	投资性房地产	1,351,503	1,956,406
上海海之擎能源发展有限公司	投资性房地产	1,319,943	-
包头市宁郡新城多奇妙企业管理咨询有限公司	投资性房地产	1,132,225	983,216
宝应新城多奇妙企业管理咨询有限公司	投资性房地产	1,028,292	1,515,833
蚌埠新城多奇妙儿童娱乐有限公司	投资性房地产	699,498	809,425
盐城宝郡游乐服务有限公司	投资性房地产	597,899	1,232,847
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	投资性房地产	597,374	1,522,939
铜陵悦郡多奇妙企业管理咨询有限公司	投资性房地产	120,093	339,403
江苏新橙家企业管理有限公司	投资性房地产	88,288	-
江苏云柜网络技术有限公司	投资性房地产	-	918,495

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

#### (d) 采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
西藏新城悦物业服务股份有限公司	关联方为本集团提供劳务	892,592,752	1,280,876,864
帕客(常州)智能科技有限公司	关联方为本集团提供劳务	24,030,880	32,146,559
吾盛(上海)能源科技有限公司	关联方为本集团提供劳务	22,986,621	6,086,150
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	关联方为本集团提供劳务	9,249,265	2,676,124
常州绿都房地产有限公司	关联方为本集团提供劳务	8,130,812	19,159,182
威信广厦模块住宅工业有限公司	关联方为本集团提供劳务	7,205,140	33,722,032
镇江威信模块建筑有限公司	关联方为本集团提供劳务	6,360,794	43,181,119
吾盛(天津)新能源科技有限公司	关联方为本集团提供劳务	4,329,022	-
鼎信长城投资管理集团有限公司	关联方为本集团提供劳务	2,100,000	700,000
吾盛(上海)新能源科技有限公司	关联方为本集团提供劳务	1,492,452	111,923
上海任素数码科技有限公司	关联方为本集团提供劳务	1,192,489	6,383,376
吾盛(海盐)新能源科技有限公司	关联方为本集团提供劳务	294,401	112,779
吾盛(宝应)新能源科技有限公司	关联方为本集团提供劳务	209,668	-
吾盛(嵊州)新能源科技有限公司	关联方为本集团提供劳务	180,659	71,635
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	关联方为本集团提供劳务	125,564	93,487
合肥新城创域房地产有限公司	关联方为本集团提供劳务	-	10,500,000
上海佳朋房地产开发有限公司	关联方为本集团提供劳务	-	5,625,000
镇江颐发房地产开发有限公司	关联方为本集团提供劳务	-	1,979,541

北京景西房地产开发有限公司	关联方为本集团提供劳务	-	1,200,000
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	关联方为本集团提供劳务	-	691,618
上饶耀翔置业有限公司	关联方为本集团提供劳务	-	661,781
江苏星轶影院管理有限公司	关联方为本集团提供劳务	-	352,830
吾盛(湖州南浔)新能源科技有限公司	关联方为本集团提供劳务	-	64,251

其他关联交易

√适用 □不适用

(e) 本集团为关联方代垫款项

单位:元 币种:人民币

	2022 年度	2021 年度
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	102,055,152	285,507,044
天津市淀兴房地产开发有限公司	70,255,553	7,909,286
温州新城亿博房地产开发有限公司	57,801,982	69,639,052
南京新劲联房地产开发有限公司	50,001,675	58,072
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	45,651,000	-
成都兴青房地产开发有限公司	45,352,416	-
上海佳朋房地产开发有限公司	43,993,300	8,023
常州新城悦兴房地产开发有限公司	39,805,116	-
烟台恒睿房地产开发有限公司	32,658,853	4,554,497
云南通泽置业有限公司	31,835,348	15,929,825
唐山郡成房地产开发有限公司	29,270,259	8,855,408
西藏新城悦物业服务股份有限公司	24,772,891	11,920,740
武汉恒焯房地产开发有限公司	24,125,733	2,541,817
常州祥泰房地产开发有限公司	23,199,696	-
南京新振城房地产开发有限公司	22,983,956	148,344
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	21,792,144	7,983,126
鸿韵(江苏常州)实业投资有限公司	20,052,395	-
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	19,349,672	17,103,118
阜阳中之环置业有限公司	15,791,041	10,371,567
南京振新业房地产开发有限公司	14,641,530	243,967
青岛慧鼎置业有限公司	14,417,978	7,936,286
南通市鸿茂房地产有限公司	13,064,976	39,604,537
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	11,873,462	3,265,775
连云港恒盛置业有限公司	11,615,464	3,659,187
盐城鸿樾房地产开发有限公司	9,298,690	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	9,270,783	5,582,071
九江市悦祥房地产开发有限公司	7,899,937	171,132,785
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	7,463,184	6,961,225
北京新城金郡房地产开发有限公司	7,417,466	8,347,651
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	6,705,941	4,994,608
芜湖新中房置业有限责任公司	6,604,039	184,883
盐城濮东房地产开发有限公司	6,198,466	896,492
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	6,112,394	-
南京弘新房地产开发有限公司	5,945,638	888,388
日照亿昶房地产开发有限公司	5,185,396	4,214,961
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	4,998,062	-
嘉兴佳钺企业管理有限公司	4,900,000	-

青岛双城房地产有限公司	4,892,609	1,732,221
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	4,621,785	-
青岛慧成置业有限公司	3,800,685	6,377,954
吾盛(天津)新能源科技有限公司	3,775,272	-
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	3,693,829	1,380,000
唐山荣禄房地产开发有限公司	3,670,640	-
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	3,152,477	1,680,364
佛山锦宏置业有限公司	2,978,915	-
苏州灏溢房地产开发有限公司	2,708,270	-
天津俊安房地产开发有限公司	2,560,838	1,687,197
南京旭新天置业有限公司	2,542,661	-
苏州聿达德房地产咨询有限公司	2,501,254	1,220,000
扬州启辉置业有限公司	2,498,454	-
杭州滨宏房地产开发有限公司	2,494,000	-
济南世茂新纪元置业有限公司	2,391,900	-
南昌聚帆房地产开发有限公司	2,363,036	133,081
成都融辉桥宇置业有限公司	2,330,900	-
莒县悦隼置业有限公司	2,280,619	3,569,783
重庆蓝波湾置业有限公司	2,000,637	-
吾盛(上海)能源科技有限公司	1,942,487	-
绍兴豪湖房地产开发有限公司	1,641,500	3,627,731
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	1,601,526	826,767
江苏云柜网络技术有限公司	1,532,018	-
上海玺越房地产开发有限公司	1,053,371	5,880,000
平湖市卓耀房地产开发有限公司	941,100	-
金华锦海置业有限公司	778,069	20,219,117
北京悦创房地产开发有限公司	716,096	661,797
成都市鸿卓房地产开发有限公司	686,466	5,132,375
天津和益住房租赁服务有限公司	650,000	-
香港宏盛发展有限公司	609,702	-
长沙梦茂置业有限公司	584,333	10,526,517
盐城鸿盛房地产开发有限公司	490,220	15,248,846
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	307,067	114,102
杭州新城松郡房地产开发有限公司	255,166	-
保定市爱之谷置业有限公司	245,000	-
台州锦昌置业有限公司	232,598	245,531
镇江亿腾房地产开发有限公司	217,594	1,374,094
常州东南经济开发有限公司	190,300	-
南京新保弘房地产有限公司	185,696	10,238,977
镇江悦璟房地产开发有限公司	169,284	-
宁波悦隆房地产开发有限公司	157,745	4,676,634
镇江恒祥房地产开发有限公司	68,336	75,490
正鹏(广州)置业发展有限公司	67,204	-
合肥新城创域房地产有限公司	58,800	-
新城发展控股有限公司	49,520	-
昆山德睿房地产开发有限公司	43,773	1,031,094
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	43,050	-
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	41,278	6,718
如皋市鸿璟房地产有限公司	35,871	-

嘉善尚湾房地产开发有限公司	34,298	-
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	32,974	6,000,509
上海任素数码科技有限公司	30,000	-
镇江颐发房地产开发有限公司	27,094	3,444,907
如皋市恒昱房地产有限公司	26,251	-
淮安瑞悦房地产开发有限公司	22,810	51,095
苏州聿雅房地产开发有限公司	22,024	-
太仓鸿郡房地产开发有限公司	21,340	-
拉萨通富企业管理有限公司	17,500	-
苏州骁竣房地产开发有限公司	13,300	9,473
宁波森尼企业管理咨询有限公司	10,571	-
张家港恒旭房地产开发有限公司	10,565	21,771
天津新城悦茂房地产开发有限公司	10,411	6,496,443
南京招锦弘新房地产开发有限公司	3,624	15,591,574
保定市爱之山房地产开发有限公司	1,633	-
黄冈市碧达房地产开发有限公司	860	-
长沙茂想置业有限公司	724	9,730,968
平湖恒璟房地产开发有限公司	539	-
深圳市盛讯咨询管理有限公司	-	213,804,080
南京新城广阔房地产有限公司	-	62,000,000
温州悦锦企业管理有限公司	-	55,000,000
南京新城亿欣房地产开发有限公司	-	40,422,721
江苏星轶影院管理有限公司	-	18,628,959
常州新城鸿茂房地产开发有限公司	-	13,824,946
南宁招商汇泽房地产有限公司	-	13,272,672
重庆盛牧房地产开发有限公司	-	8,535,588
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	-	7,959,049
嘉善骏盛房地产开发有限公司	-	5,040,000
台州新城鸿盛企业管理有限公司	-	3,000,000
金华新城亿佳房地产开发有限公司	-	2,405,573
乐清市梁荣置业有限公司	-	2,216,981
苏州百翔置业有限公司	-	1,665,945
上饶耀翔置业有限公司	-	1,419,890
绍兴驭远置业有限公司	-	1,368,055
南昌市政融洪政置业有限公司	-	1,169,996
长沙鸿璞房地产开发有限公司	-	794,706
潍坊亿昌房地产开发有限公司	-	749,953
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	-	500,000
苏州金世纪房地产开发有限公司	-	342,319
台州德新园置业有限公司	-	77,578
乐清昌悦置业有限公司	-	58,316
合肥碧城联合房地产开发有限公司	-	45,639
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	-	35,688
衢州亿佳企业管理有限公司	-	22,683
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	-	17,444
日照市碧城房地产开发有限公司	-	7,924
苏州兆达房地产开发有限公司	-	3,997
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	-	1,494
温州新城恒裕房地产开发有限公司	-	237

常熟亿璟房地产有限公司	-	107
	947,502,057	1,293,848,405

## (f) 归还股东借款

单位:元 币种:人民币

	2022 年度	2021 年度
富域发展集团有限公司	8,696,149,270	7,842,582,900
香港宏盛发展有限公司	3,756,734,503	4,578,254,047
江苏云柜网络技术有限公司	2,076,204,735	-
新城发展投资有限公司	1,314,000,000	-
	15,843,088,508	12,420,836,947

## (g) 向关联方资金转出

单位:元 币种:人民币

	2022 年度	2021 年度
上海佳朋房地产开发有限公司	1,224,798,000	8,313,639,298
云南通泽置业有限公司	990,385,684	695,355,273
上海雅居睿房地产开发有限公司	797,649,000	-
正鹏(广州)置业发展有限公司	736,494,500	-
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	646,163,874	-
北京悦创房地产开发有限公司	573,921,020	455,826,199
合肥新城创域房地产有限公司	553,490,659	142,749,341
连云港尚瑞企业管理有限公司	499,936,419	113,150,900
上海钦波置业有限公司	490,224,204	48,812,701
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	445,438,095	19,523,634
常州绿都房地产有限公司	389,500,000	-
淮安市尚诚置业发展有限公司	339,570,242	960,976,206
天津市淀兴房地产开发有限公司	317,951,205	1,017,617,647
温州新城亿博房地产开发有限公司	282,966,286	831,365,638
武汉恒烨房地产开发有限公司	276,823,083	283,108,727
张家港市祥盛房地产开发有限公司	258,281,442	44,405,145
瑞安市鸿熹置业有限公司	253,824,000	1,213,000
温州新城恒裕房地产开发有限公司	237,793,273	-
上海新城万圣企业管理有限公司	226,670,000	200,071,857
平湖悦佳房地产开发有限公司	197,045,586	2,024,228
青岛双城房地产有限公司	191,981,133	150,018,868
台州锦昌置业有限公司	188,000,000	437,324,000
成都兴青房地产开发有限公司	185,571,521	630,870,988
如皋市恒昱房地产有限公司	178,884,459	-
新城发展控股有限公司	177,528,211	172,530,019
唐山郡成房地产开发有限公司	177,106,373	724,343,769
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	170,000,000	-
平阳世盈房地产开发有限公司	165,627,128	4,856,813
南京崇茂置业有限公司	147,734,170	1,034,854,638
鼎信长城投资管理集团有限公司	124,303,997	-
常州凯拓房地产开发有限公司	122,255,000	-
上海恒固房地产开发有限公司	113,400,000	8,000

无锡市晨业房地产有限公司	110,985,000	-
青岛慧鼎置业有限公司	110,000,000	848,915,010
日照市碧城房地产开发有限公司	103,000,000	70,742,997
天津和益住房租赁服务有限公司	97,250,000	3,425,000
常州新城鸿茂房地产开发有限公司	89,400,600	1,058,288,704
南通招鑫置业有限公司	79,218,860	125,278,859
上海新城旭地房地产有限公司	72,434,850	8,000,000
保定市爱之晴置业有限公司	71,050,000	33,399,913
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	65,686,859	329,905,973
杭州滨通房地产开发有限公司	65,375,000	-
聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	64,694,000	110,406,182
南通暄玺房地产有限公司	62,500,000	64,922,488
太仓鸿郡房地产开发有限公司	54,485,668	-
乌鲁木齐齐新城鸿祺房地产开发有限公司	54,115,575	1,013,506,921
上海松铭房地产开发有限公司	53,600,000	-
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	53,249,051	230,949
南通建秀咨询管理有限公司	52,500,000	-
威信广厦模块住宅工业有限公司	50,000,000	120,000,000
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	48,501,293	12,694,965
淮安新美龙置业有限公司	45,855,414	-
合肥碧城联合房地产开发有限公司	43,540,000	-
云南骏苑房地产开发有限公司	41,100,147	96,198,639
四川万合鑫城置业有限公司	40,533,782	-
潍坊亿昌房地产开发有限公司	37,518,927	59,051,919
常熟市新碧房地产开发有限公司	34,227,950	2,458,151
淮安市恒淮房地产开发有限公司	32,817,184	-
杭州英源贸易有限公司	29,900,000	3,090,933
上海融政新置业有限公司	29,400,000	256,248,230
重庆业博实业有限公司	29,020,000	-
重庆盛牧房地产开发有限公司	28,960,000	10,000,000
上海玺越房地产开发有限公司	22,400,000	77,528,000
常州亿泰房地产开发有限公司	21,450,460	19,054,532
苏州金涵泽商务信息咨询有限公司	19,800,000	-
常州新城悦兴房地产开发有限公司	19,415,635	7,348,883
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	18,632,500	14,448,300
常州东南经济开发有限公司	17,899,254	218,440,245
镇江颐发房地产开发有限公司	16,868,535	-
天津俊安房地产开发有限公司	15,021,378	415,606,582
嘉兴鼎信佰创投资管理有限公司	13,228,836	-
台州新城鸿盛企业管理有限公司	12,400,000	434,501,000
上海茂璟置业有限公司	12,208,764	-
九江市悦祥房地产开发有限公司	11,273,634	246,233,909
长沙鸿璞房地产开发有限公司	10,930,895	213,506,979
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	10,723,442	307,425,150
连云港鸿恒房地产开发有限公司	10,553,441	-
天津金拓房地产开发有限公司	10,000,000	696,084,300
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	10,000,000	-
嘉善裕辰房地产开发有限公司	9,919,800	148,553,247
常熟金俊房地产开发有限公司	9,800,000	191,100,000

广州市方圆乐杰实业投资有限公司	8,761,200	36,284,500
正盛(广州)置业发展有限公司	8,672,388	1,107,647,019
连云港恒盛置业有限公司	8,562,871	302,076,377
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	8,500,000	-
南京弘新房地产开发有限公司	8,425,406	43,750,368
宁波亿兴企业管理有限责任公司	8,180,003	-
南昌尧远企业管理有限公司	7,745,942	-
常熟万中城房地产有限公司	6,575,000	-
盐城鸿盛房地产开发有限公司	6,539,775	1,142,585,645
常州祥泰房地产开发有限公司	5,418,209	-
中证新城投资管理有限公司	5,200,000	1,050,000
天津新城宝郡房地产开发有限公司	4,544,264	29,875,525
成都市鸿卓房地产开发有限公司	3,736,758	544,875,449
南京新保弘房地产有限公司	2,993,084	-
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	2,492,359	-
长沙梦茂置业有限公司	1,321,556	6,538,787
长沙茂想置业有限公司	1,250,457	97,076
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	1,192,484	21,784,000
宁波悦隆房地产开发有限公司	1,088,485	27,035,930
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	1,027,302	238,210,246
苏州百翔置业有限公司	869,518	25,877,101
乐清市梁荣置业有限公司	771,107	3,342,988
烟台恒睿房地产开发有限公司	731,872	828,956,129
镇江亿腾房地产开发有限公司	497,710	-
天津新城悦茂房地产开发有限公司	357,876	194,611,138
莒县悦隼置业有限公司	267,952	186,332,577
日照亿昶房地产开发有限公司	256,670	14,000,000
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	223,399	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	170,045	135,769,713
金华新城亿佳房地产开发有限公司	130,654	50,000
昆山德睿房地产开发有限公司	124,190	280,000,000
常州恒劲房地产开发有限公司	98,667	372,024,125
南昌市政融洪政置业有限公司	83,785	-
镇江恒祥房地产开发有限公司	36,242	307,992,450
南京新振城房地产开发有限公司	14,568	1,288,341,408
张家港恒旭房地产开发有限公司	13,330	129,907,000
吾盛(上海)能源科技有限公司	11,037	6,610
南京招锦弘新房地产开发有限公司	5,282	1,308,599,085
金华锦海置业有限公司	3,969	778,069
嘉善恒睿企业管理合伙企业(有限合伙)	1,203	-
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	148	36,000,000
南京新城亿欣房地产开发有限公司	-	6,634,030,372
常州新城宏业房地产有限公司	-	1,712,773,931
温州悦锦企业管理有限公司	-	1,340,211,376
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	-	1,228,875,761
佛山锦宏置业有限公司	-	1,058,507,942
南京振新业房地产开发有限公司	-	1,037,850,553
南昌聚帆房地产开发有限公司	-	970,837,466
太原新城凯拓房地产开发有限公司	-	970,624,172



苏州兆达房地产开发有限公司	-	717,078,667
青岛达铭房地产开发有限公司	-	690,077,993
苏州聿雅房地产开发有限公司	-	643,117,788
南京新劲联房地产开发有限公司	-	629,851,261
北京新城金郡房地产开发有限公司	-	474,949,709
南京旭新天置业有限公司	-	461,245,950
南通恒泽房地产有限公司	-	451,849,714
衢州亿佳企业管理有限公司	-	394,698,200
杭州驭徽置业有限公司	-	338,075,316
平湖市卓耀房地产开发有限公司	-	320,462,200
北京景西房地产开发有限公司	-	283,500,000
常州恒旭房地产开发有限公司	-	258,635,145
南宁招商汇泽房地产有限公司	-	255,015,730
保定市爱之谷置业有限公司	-	245,808,000
徐州威卓企业管理咨询有限公司	-	245,533,692
重庆蓝波湾置业有限公司	-	215,613,252
苏州晟铭房地产开发有限公司	-	212,500,001
温州和枫商务信息咨询有限公司	-	203,593,500
成都融辉桥宇置业有限公司	-	198,887,006
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	-	196,613,082
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	-	192,946,118
平湖恒璟房地产开发有限公司	-	180,741,528
芜湖新中房置业有限责任公司	-	179,250,000
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	-	177,981,167
杭州玖远置业有限公司	-	171,632,175
孝感新城旭祥房地产开发有限公司	-	147,509,023
苏州胜悦房地产开发有限公司	-	132,000,000
绍兴保骏置地有限公司	-	110,361,317
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	-	107,594,056
绍兴豪湖房地产开发有限公司	-	104,735,100
南京新城广闵房地产有限公司	-	95,112,000
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	-	90,188,879
如皋市鸿鑫房地产有限公司	-	62,740,500
苏州骁竣房地产开发有限公司	-	55,004,688
杭州聚帆企业管理有限公司	-	49,418,366
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	-	48,111,130
苏州嘉众房地产开发有限公司	-	34,933,647
扬州启辉置业有限公司	-	26,875,800
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	-	25,269,000
上海栖荔企业管理有限公司	-	24,798,000
重庆亿臻房地产开发有限公司	-	22,691,873
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	-	14,179,507
江西新城润达置业有限公司	-	14,001,476
南通市鸿茂房地产有限公司	-	12,080,000
盐城鸿樾房地产开发有限公司	-	11,832,000
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	-	10,507,428
青岛汇海通置业有限公司	-	10,000,000
南通卓苏房地产开发有限公司	-	10,000,000
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	-	7,943,942

苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	-	6,290,000
上饶耀翔置业有限公司	-	6,264,325
苏州聿达德房地产咨询有限公司	-	6,130,000
如皋市鸿璟房地产有限公司	-	5,891,510
淮安瑞悦房地产开发有限公司	-	4,430,424
南通市鼎熹置业有限公司	-	3,970,742
济南世茂新纪元置业有限公司	-	3,202,000
漯河市鸿耀置业有限公司	-	2,998,800
重庆美城金房地产开发有限公司	-	2,788,521
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	-	2,579,532
杭州滨宏房地产开发有限公司	-	2,300,000
苏州灏溢房地产开发有限公司	-	2,001,730
上海铭崧企业管理有限公司	-	2,001,000
镇江悦璟房地产开发有限公司	-	1,954,985
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	-	1,539,079
太仓新博房地产经纪有限公司	-	1,050,000
黄冈市碧达房地产开发有限公司	-	1,046,166
常熟中置房地产有限公司	-	781,428
邳州珍宝岛房地产有限公司	-	507,123
苏州正丰置业发展有限公司	-	499,800
阜阳中之环置业有限公司	-	486,837
苏州正冠房地产开发有限公司	-	460,500
合肥盛卓房地产开发有限公司	-	434,892
台州德新园置业有限公司	-	327,332
常熟亿璟房地产有限公司	-	324,222
上海任素数码科技有限公司	-	180,000
镇江威信模块建筑有限公司	-	174,376
杭州新城松郡房地产开发有限公司	-	84,697
河南舜杰置业有限公司	-	71,191
青岛慧成置业有限公司	-	40,618
香港创拓发展有限公司	-	36,050
盐城濮东房地产开发有限公司	-	30,000
宁波荣慈置业有限公司	-	10,571
湖州鸿浩房地产咨询有限公司	-	1,273
淮安新碧房地产开发有限公司	-	1,260
	13,811,662,065	56,697,790,647

## (h) 从关联方资金转入

单位:元 币种:人民币

	2022 年度	2021 年度
温州新城亿博房地产开发有限公司	1,924,195,345	1,506,862,300
深圳市盛讯咨询管理有限公司	1,407,633,557	178,170,523
佛山锦宏置业有限公司	810,003,385	1,269,231,880
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	788,806,238	-
上海雅居睿房地产开发有限公司	631,200,000	-
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	624,384,065	710,305,098
连云港尚瑞企业管理有限公司	613,087,319	-
太仓鸿郡房地产开发有限公司	603,397,737	-

上海新城万圣企业管理有限公司	543,073,283	285,450,025
南京新振城房地产开发有限公司	533,691,509	343,000,000
台州锦昌置业有限公司	496,445,505	421,600,000
温州隆启企业管理咨询有限公司	490,050,000	4,950,000
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	475,898,917	102,157,046
天津市淀兴房地产开发有限公司	448,683,336	992,075,013
南京新劲联房地产开发有限公司	367,553,111	49,999,999
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	354,342,516	1,206,475,755
常州新城鸿茂房地产开发有限公司	329,675,600	729,011,890
嘉善裕辰房地产开发有限公司	329,464,528	170,223,893
常州恒劲房地产开发有限公司	308,994,667	118,063,453
孝感新城旭祥房地产开发有限公司	283,165,000	52,509,023
常州绿都房地产有限公司	277,700,000	-
温州悦锦企业管理有限公司	275,275,376	1,119,936,000
杭州聚帆企业管理有限公司	259,689,882	16,650,000
成都兴青房地产开发有限公司	249,133,838	909,306,157
徐州威卓企业管理咨询有限公司	245,533,692	-
南京振新业房地产开发有限公司	209,503,137	308,699,999
合肥新城创域房地产有限公司	207,358,800	63,900,000
南京旭新天置业有限公司	199,489,812	293,008,799
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	194,688,446	-
新城发展控股有限公司	176,284,347	-
南京招锦弘新房地产开发有限公司	175,086,974	991,342,144
衢州亿佳企业管理有限公司	167,573,916	78,983,083
常州新城悦兴房地产开发有限公司	161,193,436	281,384,386
苏州聿雅房地产开发有限公司	160,171,612	245,000,000
北京悦创房地产开发有限公司	154,557,385	-
南京新保弘房地产有限公司	152,683,201	687,571,987
瑞安市鸿熹置业有限公司	148,512,000	16,413,000
苏州胜悦房地产开发有限公司	145,500,000	502,286,310
苏州金世纪房地产开发有限公司	142,122,272	630,517
烟台恒睿房地产开发有限公司	139,775,014	379,634,053
温州新城恒裕房地产开发有限公司	137,793,510	100,000,000
云南通泽置业有限公司	127,300,956	574,818,967
鼎信长城投资管理集团有限公司	123,953,997	-
常州祥泰房地产开发有限公司	123,157,231	617,910,278
上海佳朋房地产开发有限公司	100,000,000	7,468,354,480
天津昌胜房地产信息咨询有限公司	96,600,000	-
成都融辉桥宇置业有限公司	93,787,006	194,500,000
南通恒泽房地产有限公司	90,226,000	344,482,587
盐城鸿盛房地产开发有限公司	87,744,313	1,482,872,201
南京崇茂置业有限公司	85,056,373	1,041,844,935
阜阳中之环置业有限公司	80,431,055	117,959,779
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	80,428,293	92,000,000
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	78,387,460	578,751,910
常州恒旭房地产开发有限公司	77,702,691	295,500,000
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	77,519,736	324,117,360
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	73,073,080	183,968,217
保定市爱之谷置业有限公司	71,050,000	-

上海嘉禹置业有限公司	70,057,434	156,656,867
南通市鸿茂房地产有限公司	69,050,060	474,974,708
常熟金俊房地产开发有限公司	68,600,000	80,928,970
淮安瑞悦房地产开发有限公司	68,451,344	82,556,556
南通暄玺房地产有限公司	67,000,000	2,492,044
唐山郡成房地产开发有限公司	62,595,263	574,022,643
天津新城宝郡房地产开发有限公司	61,377,557	32,826,864
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	60,831,929	249,900,000
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	54,713,289	-
北京景西房地产开发有限公司	54,600,000	42,000,000
南通招鑫置业有限公司	51,778,860	9,800,001
保定市爱之晴置业有限公司	51,450,000	220,399,913
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	49,673,826	593,707,283
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	47,000,000	3
台州新城鸿盛企业管理有限公司	46,940,044	268,850,543
武汉恒焯房地产开发有限公司	46,261,261	125,908,204
如皋市恒昱房地产有限公司	43,005,000	-
苏州晟铭房地产开发有限公司	40,500,000	-
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	39,189,079	-
杭州英源贸易有限公司	38,000,000	18,600,000
成都市鸿卓房地产开发有限公司	36,201,045	393,504,102
重庆亿臻房地产开发有限公司	31,487,429	42,900,000
上饶耀翔置业有限公司	31,483,447	117,775,989
镇江恒祥房地产开发有限公司	31,128,459	235,589,148
威信广厦模块住宅工业有限公司	30,000,000	30,000,000
上海茂璟置业有限公司	29,400,000	3,143,764
南京新城亿欣房地产开发有限公司	29,203,252	5,227,805,093
镇江亿腾房地产开发有限公司	28,800,193	28,079,478
连云港恒盛置业有限公司	27,270,779	410,940,953
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	27,265,500	81,000,001
连云港鸿恒房地产开发有限公司	26,553,441	373,457,768
天津新城悦茂房地产开发有限公司	25,629,210	56,260,239
金华新城亿佳房地产开发有限公司	24,775,396	106,214,581
西藏新城悦物业服务股份有限公司	24,772,891	11,920,740
台州德新园置业有限公司	24,627,333	85,093
来安金弘新房地产有限公司	23,100,001	85,860,430
重庆首铭房地产开发有限公司	22,780,000	10,200,000
南宁招商汇泽房地产有限公司	22,480,000	144,076,320
九江市悦祥房地产开发有限公司	21,283,193	357,204,871
上海斐捷企业管理有限公司	21,250,000	-
淮安市恒淮房地产开发有限公司	21,120,000	56,403,774
青岛慧鼎置业有限公司	19,627,289	966,851,296
张家港恒旭房地产开发有限公司	19,623,895	129,928,771
日照亿昶房地产开发有限公司	18,701,891	227,489,586
如皋市鸿璟房地产有限公司	18,501,000	291,309,540
芜湖新中房置业有限责任公司	16,798,802	20,076,301
重庆美城金房地产开发有限公司	16,788,521	68,250,000
济南世茂新纪元置业有限公司	14,891,900	23,202,000
长沙梦茂置业有限公司	14,251,150	33,643

南京新城广闵房地产有限公司	13,330,000	95,112,000
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	12,786,217	353,378,665
南通卓苏房地产开发有限公司	12,500,000	-
上海曼翊企业管理有限公司	12,208,764	298,900,000
河南舜杰置业有限公司	11,707,559	516,352,158
杭州玖远置业有限公司	11,385,000	174,900,000
宁波悦隆房地产开发有限公司	11,067,730	27,151,570
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	10,362,485	2,587,760
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	10,100,000	-
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	10,072,784	306,880,933
如皋市鸿鑫房地产有限公司	10,048,318	360,560,000
黄冈市碧达房地产开发有限公司	9,747,026	-
盐城鸿樾房地产开发有限公司	9,481,458	11,832,000
南京弘新房地产开发有限公司	8,851,954	6,987,324
绍兴保骏置地有限公司	8,782,507	-
平湖市卓耀房地产开发有限公司	8,376,102	320,462,200
常州亿隆房地产开发有限公司	8,250,000	-
苏州正信置业发展有限公司	8,195,000	-
东台市新碧房地产开发有限公司	8,000,000	4,860,973
上海融政新置业有限公司	7,745,942	4,998,230
上海睿涛房地产开发有限公司	7,200,000	12,000,000
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	6,999,532	2,080,000
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	6,928,583	273,706,114
盐城濮东房地产开发有限公司	6,107,485	666,824
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	5,918,136	4,994,608
天津俊安房地产开发有限公司	5,662,023	312,056,131
唐山荣禄房地产开发有限公司	5,660,769	3,633,140
上海恒固房地产开发有限公司	5,608,000	-
青岛慧成置业有限公司	5,573,711	6,418,572
邳州珍宝岛房地产有限公司	5,507,123	27,659,657
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	5,250,000	-
平湖恒璟房地产开发有限公司	4,900,539	158,669,689
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	4,388,696	41,726,850
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	4,225,329	277,203,931
太仓新博房地产经纪有限公司	4,215,000	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	3,847,647	-
吾盛(天津)新能源科技有限公司	3,680,526	-
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	3,480,000	-
青岛双城房地产有限公司	3,451,939	1,418,156
上海松铭房地产开发有限公司	3,200,000	-
成都市美曜房地产开发有限公司	3,050,725	41,949,275
苏州百翔置业有限公司	3,000,000	-
潍坊亿昌房地产开发有限公司	2,473,049	54,229,952
乐清昌悦置业有限公司	2,049,248	-
杭州滨宏房地产开发有限公司	1,980,000	-
吾盛(上海)能源科技有限公司	1,957,924	204,148
莒县悦隽置业有限公司	1,912,212	103,392,385
青岛达铭房地产开发有限公司	1,313,075	-
重庆鼎华隆房地产开发有限公司	1,134,000	-

广州市方圆乐杰实业投资有限公司	980,001	181,300,000
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	957,496	521,595,811
上海玺越房地产开发有限公司	819,894	1,933,000
金华锦海置业有限公司	810,141	232,087
南昌市政融洪政置业有限公司	802,094	18,218
昆山德睿房地产开发有限公司	668,214	1,095,559
天津和益住房租赁服务有限公司	650,000	43,426,024
苏州聿达德房地产咨询有限公司	638,000	880,000
宁波亿兴企业管理有限责任公司	559,468	37,800,000
苏州正冠房地产开发有限公司	460,500	109,500,000
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	460,000	960,000
合肥盛卓房地产开发有限公司	434,892	-
镇江悦璟房地产开发有限公司	337,284	47,344,376
常熟亿璟房地产有限公司	324,222	-
绍兴豪湖房地产开发有限公司	202,932	10,563,589
苏州骁竣房地产开发有限公司	148,361	49,500,000
长沙茂想置业有限公司	97,076	202,887,550
杭州新城松郡房地产开发有限公司	84,697	-
正鹏（广州）置业发展有限公司	60,322	-
上海钦波置业有限公司	36,905	539,000,000
香港创拓发展有限公司	36,050	51,883
张家港市祥盛房地产开发有限公司	22,837	-
重庆蓝波湾置业有限公司	20,000	151,980,000
宁波荣慈置业有限公司	10,571	-
镇江颐发房地产开发有限公司	2,673	13,419,619
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	1,663	45,475
淮安新碧房地产开发有限公司	1,260	-
南昌聚帆房地产开发有限公司	-	1,010,075,303
苏州兆达房地产开发有限公司	-	825,771,067
北京新城金郡房地产开发有限公司	-	789,121,951
正盛（广州）置业发展有限公司	-	735,000,000
天津金拓房地产开发有限公司	-	700,356,250
长沙鸿璞房地产开发有限公司	-	396,316,632
廊坊市海润达房地产开发有限公司	-	265,639,161
日照市碧城房地产开发有限公司	-	248,250,921
淮安市尚诚置业发展有限公司	-	224,468,534
温州和枫商务信息咨询有限公司	-	203,593,500
聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	-	175,155,682
平湖悦佳房地产开发有限公司	-	150,167,814
平阳世盈房地产开发有限公司	-	102,138,316
常州东南经济开发有限公司	-	97,989,136
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	-	60,000,000
南通建秀咨询管理有限公司	-	52,500,000
邳州锦道房地产开发有限公司	-	50,590,343
乐清市梁荣置业有限公司	-	40,037,737
常州亿泰房地产开发有限公司	-	37,874,088
嘉兴富樾壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	-	26,867,900
杭州滨通房地产开发有限公司	-	20,325,000
杭州昌益商务信息咨询有限公司	-	20,000,000

常州凯拓房地产开发有限公司	-	19,600,000
江苏星轶影院管理有限公司	-	18,628,959
云南骏苑房地产开发有限公司	-	15,246,000
上海新城旭地房地产有限公司	-	13,000,000
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	-	10,451,408
重庆柯爵企业管理有限公司	-	10,347,396
苏州灏溢房地产开发有限公司	-	9,857,041
嘉善盛泰置业有限公司	-	7,560,045
苏州睿致房地产开发有限公司	-	6,664,000
漯河市鸿耀置业有限公司	-	6,500,000
南通市鼎熹置业有限公司	-	3,970,742
绍兴驭远置业有限公司	-	1,368,055
嘉善尚湾房地产开发有限公司	-	500,000
苏州正丰置业发展有限公司	-	499,800
上海任素数码科技有限公司	-	340,000
镇江威信模块建筑有限公司	-	298,800
合肥碧城联合房地产开发有限公司	-	45,639
嘉善骏盛房地产开发有限公司	-	40,000
重庆盛牧房地产开发有限公司	-	35,588
湖州鸿浩房地产咨询有限公司	-	1,473
	19,933,963,092	51,962,801,844

## (i) 收到关联方计息资金往来

单位:元 币种:人民币

	2022 年度	2021 年度
江苏云柜网络技术有限公司	6,330,040,547	-
香港宏盛发展有限公司	4,197,978,891	4,968,076,811
新城发展投资有限公司	1,826,184,768	-
富域发展集团有限公司	867,986,821	8,520,895,115
南通市鼎熹置业有限公司	262,511,286	-
南昌聚帆房地产开发有限公司	119,729,518	-
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	75,173,050	-
苏州兆达房地产开发有限公司	68,002,310	-
北京新城金郡房地产开发有限公司	19,914,390	-
南通招鑫置业有限公司	-	868,034,355
太仓鸿郡房地产开发有限公司	-	122,500,000
南昌市政融洪政置业有限公司	-	12,000,000
新城发展控股有限公司	-	7,879,120
	13,767,521,581	14,499,385,401

## (j) 本集团向关联方提供计息资金

单位:元 币种:人民币

	2022 年度	2021 年度
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	516,181,200	-
南昌聚帆房地产开发有限公司	258,391,089	-
北京新城金郡房地产开发有限公司	169,083,024	-
南通市鼎熹置业有限公司	15,914,390	-
南通招鑫置业有限公司	-	868,034,355

太仓鸿郡房地产开发有限公司	-	441,054,362
南昌市政融洪政置业有限公司	-	240,059,643
	959,569,703	1,549,148,360

**(k) 应支付给关联方的利息**

单位:元 币种:人民币

	2022 年度	2021 年度
江苏云柜网络技术有限公司	325,234,983	-
富域发展集团有限公司	147,423,354	483,090,944
香港宏盛发展有限公司	62,097,461	165,179,625
新城发展投资有限公司	38,991,749	8,038,636
	573,747,547	656,309,205

**(l) 应收取关联方的利息**

单位:元 币种:人民币

	2022 年度	2021 年度
南通市鼎熹置业有限公司	15,013,575	-
苏州兆达房地产开发有限公司	13,397,832	-
南昌聚帆房地产开发有限公司	12,566,038	-
北京新城金郡房地产开发有限公司	6,491,415	-
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	4,624,245	-
南通招鑫置业有限公司	-	74,923,455
太仓鸿郡房地产开发有限公司	-	8,534,705
南昌市政融洪政置业有限公司	-	6,213,301
	52,093,105	89,671,461

**(m) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用**(n) 关联方资金拆借**适用 不适用**(o) 关联方资产转让、债务重组情况**适用 不适用



## (p) 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	23,522,093	32,108,846

关键管理人员薪酬包含股权激励金额。

## (6) 关联方应收应付款项

## (a) 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	镇江恒祥房地产开发有限公司	14,453,840	277,514	2,664,185	47,689
应收账款	来安金弘新房地产有限公司	14,250,430	273,608	24,810,430	444,107
应收账款	北京悦创房地产开发有限公司	11,769,743	225,979	-	-
应收账款	烟台恒睿房地产开发有限公司	6,732,205	129,258	3,587,841	64,222
应收账款	新昌县富高置业有限公司	5,600,000	107,520	5,600,000	100,240
应收账款	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	4,933,187	94,717	-	-
应收账款	芜湖新中房置业有限责任公司	2,698,195	51,805	49,505	886
应收账款	温州新城亿博房地产开发有限公司	2,559,951	49,151	-	-
应收账款	南京新劲联房地产开发有限公司	2,533,275	48,639	1,622,569	29,044
应收账款	成都市美曜房地产开发有限公司	2,498,080	47,963	2,498,080	44,716
应收账款	聊城铜锣湾房地产开发有限公司	1,542,215	29,611	4,315,931	77,255
应收账款	威信广厦模块住宅工业有限公司	1,192,625	22,898	-	-
应收账款	南京新保弘房地产有限公司	1,162,332	22,317	12,222,633	218,785
应收账款	南京弘新房地产开发有限公司	1,142,777	21,941	-	-
应收账款	武汉恒焯房地产开发有限公司	788,840	15,146	1,897,065	33,957
应收账款	绍兴驭远置业有限公司	726,739	13,953	-	-
应收账款	台州驭远置业有限公司	713,369	13,697	-	-
应收账款	南昌市政融洪政置业有限公司	565,188	10,852	565,188	10,117
应收账款	杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	558,637	10,726	-	-
应收账款	常州绿都房地产有限公司	501,786	9,634	-	-
应收账款	晋宁滇池置业有限公司	440,000	8,448	176,000	3,150
应收账款	天津新城宝郡房地产开发有限公司	433,154	8,317	506,207	9,061
应收账款	九江市悦祥房地产开发有限公司	365,870	7,025	831,934	14,892
应收账款	天津新城悦茂房地产开发有限公司	271,341	5,210	706,193	12,641
应收账款	惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	269,568	5,176	-	-
应收账款	上海融政新置业有限公司	243,625	4,678	-	-
应收账款	天津金拓房地产开发有限公司	236,471	4,540	-	-
应收账款	淮安新美龙置业有限公司	229,338	4,403	-	-
应收账款	盛供（上海）综合能源服务有限公司	220,000	4,224	-	-
应收账款	吾盛（上海）综合能源服务有限公司	200,000	3,840	-	-
应收账款	盛局（上海）综合能源服务有限公司	200,000	3,840	-	-
应收账款	盛塑（上海）综合能源服务有限公司	200,000	3,840	-	-
应收账款	南通恒泽房地产有限公司	191,010	3,667	2,119,306	37,936

应收账款	盛级（上海）综合能源服务有限公司	170,000	3,264	-	-
应收账款	苏州聿雅房地产开发有限公司	165,375	3,175	154,784	2,771
应收账款	温岭新城恒祥房地产开发有限公司	159,978	3,072	1,265,542	22,653
应收账款	盛统（上海）综合能源服务有限公司	150,000	2,880	-	-
应收账款	南昌聚帆房地产开发有限公司	141,000	2,707	-	-
应收账款	漯河市鸿耀置业有限公司	137,605	2,642	-	-
应收账款	温州新城恒裕房地产开发有限公司	48,900	939	-	-
应收账款	宁波悦隆房地产开发有限公司	44,625	857	54,000	967
应收账款	成都市鸿卓房地产开发有限公司	38,596	741	128,652	2,303
应收账款	重庆蓝波湾置业有限公司	20,377	391	-	-
应收账款	重庆天联置业有限责任公司	17,957	345	17,957	321
应收账款	成都兴青房地产开发有限公司	4,290	82	3,465,525	62,033
应收账款	乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	-	-	32,341,942	578,921
应收账款	南京新城亿欣房地产开发有限公司	-	-	23,961,822	428,917
应收账款	太仓鸿郡房地产开发有限公司	-	-	10,694,585	191,433
应收账款	泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	-	-	6,678,354	119,543
应收账款	南通市鸿茂房地产有限公司	-	-	5,611,408	100,444
应收账款	潍坊亿昌房地产开发有限公司	-	-	4,710,113	84,311
应收账款	盐城鸿樾房地产开发有限公司	-	-	3,458,955	61,915
应收账款	南京招锦弘新房地产开发有限公司	-	-	1,865,947	33,400
应收账款	台州锦昌置业有限公司	-	-	1,624,766	29,083
应收账款	青岛慧成置业有限公司	-	-	1,407,083	25,187
应收账款	孝感新城旭祥房地产开发有限公司	-	-	798,384	14,291
应收账款	南京新振城房地产开发有限公司	-	-	751,896	13,459
应收账款	南京振新业房地产开发有限公司	-	-	749,042	13,408
应收账款	南京旭新天置业有限公司	-	-	570,396	10,210
应收账款	平湖恒璟房地产开发有限公司	-	-	549,700	9,840
应收账款	芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	-	-	500,000	8,950
应收账款	张家港恒旭房地产开发有限公司	-	-	434,763	7,782
应收账款	平湖市卓耀房地产开发有限公司	-	-	329,338	5,895
应收账款	上海碧罗房地产开发有限公司	-	-	184,800	3,308
应收账款	泰安新城悦泰房地产开发有限公司	-	-	8,130	146
其他应收款	淮安市尚诚置业发展有限公司	1,076,077,913	20,660,691	736,507,672	13,183,486
其他应收款	正鹏（广州）置业发展有限公司	736,501,382	14,140,827	-	-
其他应收款	北京景西房地产开发有限公司	691,708,500	95,948,912	746,308,500	13,358,922
其他应收款	成都兴青房地产开发有限公司	638,299,631	135,636,941	656,509,532	105,711,828
其他应收款	南京振新业房地产开发有限公司	534,532,914	19,007,970	729,394,521	36,469,015
其他应收款	上海佳朋房地产开发有限公司	519,133,785	9,967,369	-	-
其他应收款	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	457,587,822	8,785,686	-	-
其他应收款	南京新振城房地产开发有限公司	434,796,768	8,348,098	945,489,752	11,980,031
其他应收款	武汉恒焯房地产开发有限公司	414,429,896	100,770,397	159,742,340	2,859,388
其他应收款	天津新城宝郡房地产开发有限公司	407,202,088	7,818,280	454,764,598	8,140,286
其他应收款	正盛（广州）置业发展有限公司	381,319,406	7,321,333	372,647,019	6,670,382
其他应收款	烟台恒睿房地产开发有限公司	347,492,283	6,671,852	453,876,573	8,124,391
其他应收款	杭州驭徽置业有限公司	338,075,316	6,491,046	338,075,316	6,051,548
其他应收款	苏州百翔置业有限公司	302,722,744	5,812,277	304,853,226	5,456,873
其他应收款	南京新劲联房地产开发有限公司	262,357,898	5,037,272	579,909,334	10,380,377
其他应收款	苏州聿雅房地产开发有限公司	237,968,200	4,568,989	398,117,788	7,126,308
其他应收款	威信广厦模块住宅工业有限公司	228,807,375	36,997,937	208,807,375	3,737,652
其他应收款	南昌市政融洪政置业有限公司	228,493,112	4,387,068	229,211,421	4,102,884
其他应收款	南京新保弘房地产有限公司	217,038,767	95,700,920	366,543,189	175,293,432
其他应收款	上海碧沣投资管理有限公司	215,917,675	4,145,619	215,917,675	3,864,926

其他应收款	上海曼翊企业管理有限公司	192,562,236	70,695,260	204,771,000	3,665,401
其他应收款	杭州聚帆企业管理有限公司	183,141,879	3,516,324	442,831,761	7,926,689
其他应收款	保定市爱之谷置业有限公司	175,003,000	3,360,058	245,808,000	4,399,963
其他应收款	九江市悦祥房地产开发有限公司	167,804,511	43,932,271	169,914,133	13,629,290
其他应收款	上海雅居睿房地产开发有限公司	166,449,000	3,195,821	-	-
其他应收款	天津新城悦茂房地产开发有限公司	158,035,548	3,034,283	183,296,471	3,281,007
其他应收款	南京招锦弘新房地产开发有限公司	157,770,448	3,029,193	332,848,515	5,957,988
其他应收款	淄博华云创佳置业有限公司	150,000,000	2,880,000	150,000,000	2,685,000
其他应收款	芜湖新中房置业有限责任公司	149,163,820	2,863,945	159,358,582	2,852,519
其他应收款	衢州亿佳企业管理有限公司	148,163,884	2,844,747	315,737,800	5,651,707
其他应收款	如皋市恒昱房地产有限公司	135,905,710	2,609,390	-	-
其他应收款	台州新城鸿盛企业管理有限公司	134,110,413	2,574,920	168,650,457	3,018,843
其他应收款	南通市鸿茂房地产有限公司	132,039,084	2,535,150	188,024,168	3,365,633
其他应收款	成都市鸿卓房地产开发有限公司	124,725,901	2,394,737	156,503,722	2,801,417
其他应收款	北京悦创房地产开发有限公司	112,093,595	2,152,197	-	-
其他应收款	常州绿都房地产有限公司	111,800,000	2,146,560	-	-
其他应收款	镇江广丰房地产有限公司	108,907,098	77,420,263	108,907,098	11,530,715
其他应收款	青岛双城房地产有限公司	104,120,295	1,999,110	-	-
其他应收款	常州新城鸿茂房地产开发有限公司	102,826,760	1,974,274	343,101,760	6,141,522
其他应收款	南昌聚帆房地产开发有限公司	101,919,851	1,956,861	-	-
其他应收款	南宁招商汇泽房地产有限公司	101,732,082	1,953,256	124,212,082	2,223,396
其他应收款	重庆鼎华隆房地产开发有限公司	78,890,320	1,514,694	80,024,320	1,432,435
其他应收款	济南世茂新纪元置业有限公司	77,500,000	1,488,000	90,000,000	1,611,000
其他应收款	广州市方圆乐杰实业投资有限公司	72,570,348	1,393,351	64,789,148	1,159,726
其他应收款	重庆蓝波湾置业有限公司	65,613,889	1,259,787	63,633,252	1,139,035
其他应收款	南通建秀咨询管理有限公司	62,500,000	1,200,000	10,000,000	179,000
其他应收款	太仓市鑫璟房地产开发有限公司	60,611,497	1,163,741	107,611,497	1,926,246
其他应收款	南京崇茂置业有限公司	55,687,500	1,069,200	-	-
其他应收款	昆明新城亿崧房地产开发有限公司	54,537,970	1,047,129	843,344,207	15,095,861
其他应收款	漯河市鸿耀置业有限公司	50,740,300	974,214	50,740,300	908,251
其他应收款	淮安新美龙置业有限公司	45,855,414	880,424	-	-
其他应收款	惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	44,051,000	845,779	-	-
其他应收款	镇江恒祥房地产开发有限公司	41,454,911	795,934	72,478,792	1,297,370
其他应收款	上海栖荔企业管理有限公司	24,798,000	476,122	24,798,000	443,884
其他应收款	苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	20,178,829	387,434	16,945,000	303,316
其他应收款	苏州金涵泽商务信息咨询有限公司	19,800,000	380,160	-	-
其他应收款	苏州聿达德房地产咨询有限公司	18,209,254	349,618	16,346,000	292,593
其他应收款	来安金弘新房地产有限公司	17,685,905	339,569	40,785,905	730,068
其他应收款	平湖恒璟房地产开发有限公司	17,171,839	329,699	22,071,839	395,086
其他应收款	南通恒泽房地产有限公司	17,141,127	329,110	107,367,127	1,921,872
其他应收款	惠州市富多利实业有限公司	15,000,000	288,000	15,000,000	268,500
其他应收款	嘉兴鼎信佰创投资管理有限公司	13,228,836	253,994	-	-
其他应收款	镇江亿腾房地产开发有限公司	10,445,727	200,558	38,530,616	689,698
其他应收款	南京弘新房地产开发有限公司	6,663,887	127,947	1,144,796	20,492
其他应收款	天津金拓房地产开发有限公司	5,728,050	109,979	-	-
其他应收款	上海铭崧企业管理有限公司	2,001,000	38,419	2,001,000	35,818
其他应收款	芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	1,011,204	19,415	-	-
其他应收款	盐城濮东房地产开发有限公司	350,649	6,732	259,668	4,648
其他应收款	鼎信长城投资管理集团有限公司	350,000	6,720	-	-
其他应收款	常熟新城悦欣房地产开发有限公司	215,472	4,137	27,480,830	491,907
其他应收款	吾盛(天津)新能源科技有限公司	94,746	1,819	-	-
其他应收款	拉萨通富企业管理有限公司	17,500	336	-	-
其他应收款	保定市爱之山房地产开发有限公司	1,633	31	-	-
其他应收款	嘉善恒睿企业管理合伙企业(有限合伙)	1,200	23	-	-

其他应收款	温岭新城恒祥房地产开发有限公司	858	16	-	-
其他应收款	深圳市盛讯咨询管理有限公司	-	-	1,407,633,557	25,196,641
其他应收款	温州隆启企业管理咨询有限公司	-	-	490,050,000	8,771,895
其他应收款	太仓鸿郡房地产开发有限公司	-	-	318,554,362	5,702,123
其他应收款	孝感新城旭祥房地产开发有限公司	-	-	283,165,000	22,399,086
其他应收款	温州悦锦企业管理有限公司	-	-	275,275,376	4,927,429
其他应收款	常州恒劲房地产开发有限公司	-	-	253,960,672	4,545,896
其他应收款	徐州威卓企业管理咨询有限公司	-	-	245,533,692	4,395,053
其他应收款	南京旭新天置业有限公司	-	-	168,237,151	3,011,445
其他应收款	乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	-	-	131,129,571	2,347,219
其他应收款	连云港尚瑞企业管理有限公司	-	-	113,150,900	2,025,401
其他应收款	天津昌胜房地产信息咨询有限公司	-	-	96,600,000	1,729,140
其他应收款	泰安新城悦泰房地产开发有限公司	-	-	67,179,815	1,202,519
其他应收款	上海嘉禹置业有限公司	-	-	49,877,448	892,806
其他应收款	上饶耀翔置业有限公司	-	-	31,483,447	563,554
其他应收款	南京新城亿欣房地产开发有限公司	-	-	29,203,252	522,738
其他应收款	上海茂璟置业有限公司	-	-	17,191,236	307,723
其他应收款	台州锦昌置业有限公司	-	-	15,969,531	285,855
其他应收款	宁波悦隆房地产开发有限公司	-	-	9,810,782	175,613
其他应收款	泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	-	-	6,616,573	118,437
其他应收款	聊城铜锣湾房地产开发有限公司	-	-	5,356,182	95,876
其他应收款	太仓新博房地产经纪有限公司	-	-	4,215,000	75,449
其他应收款	青岛达铭房地产开发有限公司	-	-	1,313,075	23,504
其他应收款	乐清昌悦置业有限公司	-	-	58,316	1,044
其他应收款	宁波荣慈置业有限公司	-	-	10,571	189

应收账款(附注四(5))、其他应收款(附注四(7))

## (b) 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	西藏新城悦物业服务股份有限公司	449,586,800	136,634,883
应付账款	吾盛(上海)能源科技有限公司	10,088,884	-
应付账款	上饶鸿瑄房地产开发有限公司	8,043,659	-
应付账款	泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	2,115,528	5,628,680
应付账款	上海任素数码科技有限公司	816,521	1,137,473
应付账款	镇江威信模块建筑有限公司	344,113	18,216,829
应付账款	吾盛(上海)新能源科技有限公司	296,618	32,093
其他应付款	温州新城亿博房地产开发有限公司	1,850,868,265	267,441,189
其他应付款	天津市淀兴房地产开发有限公司	1,654,717,972	1,594,241,394
其他应付款	湖北悦龙苑房地产开发有限公司	1,290,424,376	833,782,321
其他应付款	唐山郡成房地产开发有限公司	1,240,838,694	1,384,620,063
其他应付款	长沙乾璟置业有限公司	1,031,509,256	1,031,509,256
其他应付款	佛山锦宏置业有限公司	1,017,748,408	210,723,938
其他应付款	鸿韵(江苏常州)实业投资有限公司	746,345,814	716,724,383
其他应付款	常州祥泰房地产开发有限公司	726,509,753	631,970,428
其他应付款	苏州胜悦房地产开发有限公司	702,269,806	556,769,807
其他应付款	常熟中置房地产有限公司	645,056,750	645,056,750
其他应付款	上海新城万圣企业管理有限公司	617,832,241	301,428,958
其他应付款	嘉善裕辰房地产开发有限公司	598,633,506	279,088,778

其他应付款	苏州兆达房地产开发有限公司	535,980,882	467,978,572
其他应付款	金华锦海置业有限公司	490,090,003	490,061,901
其他应付款	绍兴豪湖房地产开发有限公司	455,209,630	456,648,198
其他应付款	重庆柯爵企业管理有限公司	438,833,784	438,833,784
其他应付款	常州东南经济开发有限公司	432,018,460	450,108,014
其他应付款	苏州金世纪房地产开发有限公司	420,525,338	278,573,111
其他应付款	常熟金俊房地产开发有限公司	382,400,000	323,600,000
其他应付款	温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	347,070,356	287,315,396
其他应付款	重庆亿臻房地产开发有限公司	338,815,685	307,328,256
其他应付款	云南通泽置业有限公司	334,525,185	1,229,445,261
其他应付款	日照亿昶房地产开发有限公司	333,718,656	320,458,830
其他应付款	常州新城悦兴房地产开发有限公司	293,673,674	191,700,988
其他应付款	成都融辉桥宇置业有限公司	292,588,105	201,131,999
其他应付款	台州锦昌置业有限公司	292,243,376	-
其他应付款	邳州市碧桂园房地产开发有限公司	284,533,569	223,744,690
其他应付款	四川万合鑫城置业有限公司	269,408,177	309,941,959
其他应付款	连云港鸿恒房地产开发有限公司	259,777,928	243,777,928
其他应付款	绍兴保骏置地有限公司	253,546,877	244,764,370
其他应付款	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	251,517,532	196,804,243
其他应付款	苏州晟铭房地产开发有限公司	249,707,330	209,207,330
其他应付款	昆山德睿房地产开发有限公司	235,805,788	235,305,536
其他应付款	太仓鸿郡房地产开发有限公司	230,336,366	-
其他应付款	常熟市新碧房地产开发有限公司	218,960,362	253,188,311
其他应付款	张家港市祥盛房地产开发有限公司	218,896,969	477,155,574
其他应付款	南通招鑫置业有限公司	209,896,232	237,336,232
其他应付款	嘉兴佳钇企业管理有限公司	206,780,000	211,680,000
其他应付款	苏州正冠房地产开发有限公司	200,492,362	200,031,862
其他应付款	盐城鸿盛房地产开发有限公司	176,759,756	96,045,437
其他应付款	绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	174,535,280	179,935,689
其他应付款	上海睿涛房地产开发有限公司	151,200,000	144,000,000
其他应付款	乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	149,747,697	-
其他应付款	如皋市鸿鑫房地产有限公司	146,684,389	136,636,071
其他应付款	淮安瑞悦房地产开发有限公司	146,498,110	78,069,576
其他应付款	昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	145,503,149	193,046,946
其他应付款	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	145,400,000	155,400,000
其他应付款	江阴市合诚房地产开发有限公司	140,157,580	140,157,580
其他应付款	阜阳中之环置业有限公司	137,123,159	72,483,146
其他应付款	乐清市梁荣置业有限公司	126,514,261	127,285,368
其他应付款	常州恒旭房地产开发有限公司	114,567,546	36,864,855
其他应付款	连云港恒盛置业有限公司	112,297,832	105,205,389
其他应付款	杭州英源贸易有限公司	110,312,730	102,212,730
其他应付款	莒县悦隽置业有限公司	105,012,465	105,648,823
其他应付款	重庆业博实业有限公司	96,423,300	125,443,300
其他应付款	苏州嘉众房地产开发有限公司	91,563,810	87,716,163
其他应付款	天津和益住房租赁服务有限公司	89,351,024	186,601,024
其他应付款	上饶鸿瑄房地产开发有限公司	88,061,973	84,143,711
其他应付款	天津俊安房地产开发有限公司	87,114,242	99,034,436
其他应付款	扬州新城亿晟房地产开发有限公司	86,108,991	339,778,905
其他应付款	上海万之城房地产开发有限公司	86,000,000	86,000,000

其他应付款	常熟亿璟房地产有限公司	81,574,563	81,250,341
其他应付款	云南骏苑房地产开发有限公司	80,501,214	121,601,361
其他应付款	淮安新碧房地产开发有限公司	74,854,843	74,853,583
其他应付款	苏州盛玺房地产有限公司	70,000,000	70,000,000
其他应付款	杭州新城松郡房地产开发有限公司	69,744,834	69,915,303
其他应付款	河南舜杰置业有限公司	68,685,605	56,978,046
其他应付款	荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	67,954,065	28,764,986
其他应付款	邳州珍宝岛房地产有限公司	62,500,000	56,992,877
其他应付款	连云港尚悦兴房地产开发有限公司	62,127,378	53,280,052
其他应付款	苏州骁竣房地产开发有限公司	60,454,596	60,319,535
其他应付款	常熟万中城房地产有限公司	59,113,882	65,688,882
其他应付款	重庆美城金房地产开发有限公司	56,940,884	40,152,363
其他应付款	重庆首铭房地产开发有限公司	56,316,576	33,536,576
其他应付款	台州德新园置业有限公司	56,266,702	31,639,369
其他应付款	金华新城亿佳房地产开发有限公司	55,242,217	30,597,475
其他应付款	常州恒劲房地产开发有限公司	54,935,328	-
其他应付款	扬州启辉置业有限公司	54,843,597	57,342,051
其他应付款	潍坊亿昌房地产开发有限公司	54,720,187	89,766,065
其他应付款	泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	54,583,045	-
其他应付款	北京新城金郡房地产开发有限公司	54,510,613	155,838,054
其他应付款	湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	52,750,000	47,500,000
其他应付款	如皋市鸿璟房地产有限公司	49,057,938	30,592,810
其他应付款	邳州锦道房地产开发有限公司	47,695,500	47,695,500
其他应付款	上海斐捷企业管理有限公司	47,192,500	25,942,500
其他应付款	南京新城广闵房地产有限公司	46,442,000	33,112,000
其他应付款	常州亿泰房地产开发有限公司	46,369,096	67,819,556
其他应付款	长沙梦茂置业有限公司	45,881,149	33,535,888
其他应付款	温州新城鸿宇房地产开发有限公司	44,849,965	36,181,286
其他应付款	淮安市恒淮房地产开发有限公司	44,706,591	56,403,774
其他应付款	唐山荣禄房地产开发有限公司	43,389,870	41,399,741
其他应付款	苏州灏溢房地产开发有限公司	43,332,651	46,040,921
其他应付款	青岛汇海通置业有限公司	42,000,000	42,000,000
其他应付款	湖州碧海耀光房地产开发有限公司	41,696,500	41,696,500
其他应付款	合肥盛卓房地产开发有限公司	40,000,000	39,565,108
其他应付款	长沙茂想置业有限公司	38,739,567	39,893,671
其他应付款	苏州正信置业发展有限公司	38,307,000	30,112,000
其他应付款	瑞安市鸿熹置业有限公司	37,888,000	143,200,000
其他应付款	嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	36,564,307	33,815,504
其他应付款	常州凯拓房地产开发有限公司	34,596,720	156,851,720
其他应付款	南通卓苏房地产开发有限公司	33,500,000	21,000,000
其他应付款	嘉善尚湾房地产开发有限公司	32,795,702	32,830,000
其他应付款	苏州睿致房地产开发有限公司	30,342,858	30,342,858
其他应付款	宁波亿兴企业管理有限责任公司	29,619,998	37,240,532
其他应付款	南通暄玺房地产有限公司	29,500,047	25,000,047
其他应付款	东台市新碧房地产开发有限公司	29,000,000	21,000,000
其他应付款	南京旭新天置业有限公司	28,710,000	-
其他应付款	南通市鼎熹置业有限公司	27,750,001	23,750,001
其他应付款	黄冈市碧达房地产开发有限公司	26,190,000	16,443,834
其他应付款	镇江颐发房地产开发有限公司	24,807,704	41,700,661

其他应付款	无锡市晨业房地产有限公司	24,584,808	135,569,808
其他应付款	苏州正丰置业发展有限公司	23,191,586	23,191,586
其他应付款	合肥新城创域房地产有限公司	22,110,000	368,300,659
其他应付款	杭州昌益商务信息咨询有限公司	20,400,000	20,400,000
其他应付款	上海嘉禹置业有限公司	20,179,986	-
其他应付款	镇江悦璟房地产开发有限公司	20,111,736	19,943,736
其他应付款	嘉善骏盛房地产开发有限公司	20,109,019	20,109,019
其他应付款	张家港恒旭房地产开发有限公司	19,600,000	-
其他应付款	常州晟铭房地产开发有限公司	17,113,966	17,113,966
其他应付款	苏州市龙光骏誉房地产有限公司	16,353,067	11,964,371
其他应付款	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	14,950,000	7,950,468
其他应付款	杭州玖远置业有限公司	14,652,825	3,267,825
其他应付款	常州亿隆房地产开发有限公司	10,890,127	2,640,127
其他应付款	南昌尧远企业管理有限公司	9,754,058	17,500,000
其他应付款	平湖市卓耀房地产开发有限公司	7,435,002	-
其他应付款	嘉善盛泰置业有限公司	7,200,743	7,200,743
其他应付款	上海恒固房地产开发有限公司	7,000,000	114,792,000
其他应付款	上海玺越房地产开发有限公司	5,758,523	28,392,000
其他应付款	泰安新城悦泰房地产开发有限公司	5,341,858	-
其他应付款	青岛慧鼎置业有限公司	5,209,310	110,000,000
其他应付款	成都市美曜房地产开发有限公司	3,050,725	-
其他应付款	上海松铭房地产开发有限公司	2,400,000	52,800,000
其他应付款	乐清昌悦置业有限公司	1,990,931	-
其他应付款	青岛慧成置业有限公司	1,773,026	-
其他应付款	香港创拓发展有限公司	623,393	587,343
其他应付款	聊城铜锣湾房地产开发有限公司	384,518	-
其他应付款	宁波森尼企业管理咨询有限公司	322,729	333,300
其他应付款	吾盛(上海)能源科技有限公司	201,938	197,538
其他应付款	盐城鸿樾房地产开发有限公司	182,768	-
其他应付款	镇江威信模块建筑有限公司	150,000	150,000
其他应付款	上海任素数码科技有限公司	130,000	160,000
其他应付款	聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	55,500	64,749,500
其他应付款	宁波悦隆房地产开发有限公司	10,718	-
其他应付款	富域发展集团有限公司	-	2,939,565,114
其他应付款	上海佳朋房地产开发有限公司	-	649,657,515
其他应付款	香港宏盛发展有限公司	-	563,232,645
其他应付款	上海钦波置业有限公司	-	490,187,299
其他应付款	北京悦创房地产开发有限公司	-	307,986,137
其他应付款	平湖悦佳房地产开发有限公司	-	197,045,586
其他应付款	平阳世盈房地产开发有限公司	-	165,627,128
其他应付款	日照市碧城房地产开发有限公司	-	103,000,000
其他应付款	温州新城恒裕房地产开发有限公司	-	99,999,763
其他应付款	温岭新城恒悦房地产开发有限公司	-	91,173,233
其他应付款	青岛双城房地产有限公司	-	89,301,508
其他应付款	上海新城旭地房地产有限公司	-	72,434,850
其他应付款	杭州滨通房地产开发有限公司	-	65,375,000
其他应付款	杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	-	49,769,051
其他应付款	合肥碧城联合房地产开发有限公司	-	43,540,000
其他应付款	南昌聚帆房地产开发有限公司	-	39,104,756

其他应付款	重庆盛牧房地产开发有限公司	-	28,960,000
其他应付款	上海融政新置业有限公司	-	21,654,058
其他应付款	保定市爱之晴置业有限公司	-	19,600,000
其他应付款	长沙鸿璞房地产开发有限公司	-	10,930,895
其他应付款	南京崇茂置业有限公司	-	6,990,297
其他应付款	中证新城投资管理有限公司	-	5,200,000
其他应付款	天津金拓房地产开发有限公司	-	4,271,950
其他应付款	常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	-	2,492,359
其他应付款	新城发展控股有限公司	-	1,293,384
其他应付款	杭州滨宏房地产开发有限公司	-	514,000
其他应付款	温岭新城恒祥房地产开发有限公司	-	38,757
长期应付款	江苏云柜网络技术有限公司	4,252,303,794	-
长期应付款	香港宏盛发展有限公司	1,003,867,331	-
长期应付款	新城发展投资有限公司	512,184,768	-
长期应付款	富域发展集团有限公司	4,985,566	4,893,582,900

其他应付款(附注四(42))、长期应付款(附注四(49))

- (i) 于2022年12月31日,应付江苏云柜网络技术有限公司、香港宏盛发展有限公司、新城发展投资有限公司和富域发展集团有限公司款项为计息款项,2022年度的年利率为8.00%(2021年度:8.00%)。

于2022年12月31日,应付江苏云柜网络技术有限公司款项中包括应付利息130,062,936元(2021年12月31日:无),应付富域发展集团有限公司款项中包括应付利息4,985,566元(2021年12月31日:157,899,055元),应付新城发展投资有限公司款项中包括应付利息19,221,056元(2021年12月31日:25,618元),应付香港宏盛发展有限公司款项中包括应付利息287,860元(2021年12月31日:25,192,041元)。

- (ii) 于2022年12月31日,应收南昌聚帆房地产开发有限公司款项为计息款项,2022年度的加权平均年利率约为8.00%(2021年度:8.00%)。

除上述应收南昌聚帆房地产开发有限公司款项,应付江苏云柜网络技术有限公司、香港宏盛发展有限公司和新城发展投资有限公司款项外,应收及应付关联方款项均无担保,不计息,且无固定偿还期限。

#### (7) 关联方承诺

适用 不适用

#### (8) 其他

适用 不适用

### 九、股份支付

#### (1) 股份支付总体情况

适用 不适用

#### (2) 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用



**(3) 以现金结算的股份支付情况**

□适用 √不适用

**(4) 股份支付的修改、终止情况**

□适用 √不适用

**(5) 其他**

□适用 √不适用

**十、或有事项及财务担保****(1) 资产负债表日存在的重要或有事项**

√适用 □不适用

于 2022 年 12 月 31 日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为 62,295,853,339 元(2021 年 12 月 31 日：73,048,939,833 元)。在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，本集团认为相关的信用风险较低。

于 2022 年 12 月 31 日，本集团为关联方提供财务担保的金额为 4,924,428,262 元(2021 年 12 月 31 日：10,556,158,543 元)(附注八(5)(a))。上述金额代表关联方违约将给本集团造成的最大损失。根据关联方的财务状况和其资产抵押情况，本集团认为相关预期信用风险较低。

于 2022 年 12 月 31 日，本集团以持有的部分合联营股权为该合联营的借款提供质押担保(附注八(5)(a))。

于 2022 年 12 月 31 日，本集团存在若干未决诉讼。其中包括某第三方人士向本集团之子公司苏州新城创佳置业有限公司(以下简称“苏州创佳”)就一项约人民币 10.16 亿元的股份转让争议对苏州创佳提起诉讼，其主张苏州创佳及其他五位第三方人士及另一第三方公司之间的股份转让协议均属无效，该案件已二审判决转让协议无效，此外，于 2021 年 12 月，上述第三方人士再对苏州创佳提起诉讼，主张上述各被告持有的相关股权变更登记至该第三方人士名下，于 2022 年 12 月，法院驳回了上述第三方人士的诉讼请求。鉴于上述事项的不确定性，本集团未就该投资确认任何投资收益。本集团已就包括上述股份转让纠纷等的未决诉讼进行了评估，认为本集团无需就该等诉讼事项计提预计负债。

**(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：**

□适用 √不适用

**十一、承诺及或有事项****重要承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

**(1) 房地产开发项目支出承诺**

根据已签订的不可撤销的国有土地使用权出让合同，本集团未来最低应支付土地出让金汇总如下：  
单位：元 币种：人民币

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
土地出让金	1,548,686,600	4,127,727,618

**(2) 对外投资承诺事项**

以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的对外投资承诺：

单位：元 币种：人民币

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
设立合营企业认缴出资	1,238,163,120	1,114,612,000
设立联营企业认缴出资	1,547,310,691	1,757,998,421
	2,785,473,811	2,872,610,421

**(3) 租赁承诺**

自 2019 年 1 月 1 日起，本集团根据新租赁准则将经营租赁确认使用权资产，但以下剩余租赁期不超过 12 个月的及低价值资产的租赁除外：

单位：元 币种：人民币

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年以内	1,081,630	4,736,241
一到二年	125,553	10,048
	1,207,183	4,746,289

**(4) 经营租赁应收租金**

本集团作为出租人，资产负债表日后应收的租赁及管理费收款额的未折现金额汇总如下：

单位：元 币种：人民币

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年以内	7,961,304,777	7,849,983,199
一到五年	17,082,017,291	15,204,501,561
五年以上	6,178,789,254	7,273,251,391
	31,222,111,322	30,327,736,151

**(5) 其他**

适用 不适用

**十二、资产负债表日后事项****(1) 重要的非调整事项**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行	根据 2023 年 3 月 13 日第三届董事会第十四次会议决议，通过《新城控股集团股份有限公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票预案》，向不超过 35 名特定对象发行股票，募集资金总额不超过 800,000 万元。		
重要的对外投资			
重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			

**(2) 利润分配情况**

□适用 √不适用

**(3) 销售退回**

□适用 √不适用

**(4) 其他资产负债表日后事项说明**

□适用 √不适用

**十三、与金融工具相关的风险**

√适用 □不适用

本集团的经营活动面对多种金融风险，主要包括市场风险(主要为外汇风险和利率风险)、信用风险及流动性风险。本集团的整体风险管理关注于金融市场的不可预测性，并寻求尽量减低对本集团财务状况的潜在不利影响。管理层审阅并通过管理此等风险的政策总结如下：

**(1) 市场风险****(a) 外汇风险**

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易(外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元)存在外汇风险。本集团总部财务部门负责监控集团外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险。

于2022年12月31日及2021年12月31日，本集团内持有的不以功能性货币计价的金融资产和金融负债折算成人民币的金额列示如下：

单位：元

	2022年12月31日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产 -			
货币资金	8,567,734	982,756,690	991,324,424
外币金融负债 -			
长期应付款	20,403,297	982,630,000	1,003,033,297

单位：元

	2021年12月31日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产 -			
货币资金	113,863,185	1,849,263	115,712,448
外币金融负债 -			
其他应付款	4,452,311	13,321,387	17,773,698

于2022年12月31日，对于本集团各类美元金融资产和美元金融负债，如果人民币对美元升值或贬值10%，其他因素保持不变，则本集团2022年度将会增加或减少净利润金额为1,183,556元(2021年度：增加或减少6,410,743元)。

**(b) 利率风险**

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。按市场浮动利率计息的借款使本集团面临现金流量利率风险；按固定利率计息的借款使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据市场环境决定固定利率和浮动利率的相对比例。于2022年12月31日，本集团按市场浮动利率

计息的长期带息债务(不含一年内到期的长期借款)主要为人民币计价的银行借款, 金额为 19,168,420,038 元(2021 年 12 月 31 日: 29,313,496,676 元)。

本集团关注利率的波动趋势并考虑其对本集团所面临的利率风险的影响。本集团目前尚未运用任何衍生工具合同对冲利率风险, 但管理层未来将会考虑是否需要对冲面临的重大利率风险。

于 2022 年 12 月 31 日, 如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点, 而其他因素保持不变, 本集团 2022 年度之利息支出将会增加或减少金额为 95,842,100 元(2021 年度: 146,567,483 元)。

### (c) 其他价格风险

本集团所面临的价格风险主要由本集团所持有的其他非流动金融资产(附注四(14))及交易性金融资产(附注四(2))而形成。该其他非流动金融资产及交易性金融资产为企业的股权。本集团密切关注资本市场及该被投资企业的状况, 并合理估计其公允价值。

### (2) 信用风险

银行存款、限制性存款、应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款和财务担保合同等, 为本集团就金融资产所面对的重大信用风险。本集团几乎所有银行存款均存放于由管理层认为属于高信用质量的中国主要金融机构持有。本集团有相关制度以确保对客户、合联营企业、项目合作方、政府机构等资金往来方进行信用评估和记录。本集团也实施了其他管理程序确保采取后续行动收回逾期应收款项。另外, 本集团会定期对应收款项的账面价值进行检查, 以确保计提了足够的坏账准备。

此外, 对于应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款等, 本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控, 对于信用记录不良的客户, 本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式, 以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

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

本集团在评估了若干关联方财务状况及其抵押情况后向其提供了财务担保, 本集团会定期对该关联方信用记录进行监控, 并密切观察这些关联方相关借款的偿还进度, 本集团认为其预期信用风险减值损失较小。

于 2022 年 12 月 31 日, 本集团金融资产的账面价值代表其最大信用风险敞口, 资产负债表外的最大信用风险敞口为履行财务担保所需支付的最大金额 4,924,428,262 元(附注八(5)(a))。

于 2022 年 12 月 31 日, 本集团无重大的作为抵押持有的担保物和其他信用增级(2021 年 12 月 31 日: 无)。

### (3) 流动性风险

本集团通过基于集团战略和经营结果的财务计划系统, 预计并规划集团的未来流动性状态, 以保证持续的良好流动性。本集团按月更新年度资金预算。

获取土地使用权的资金通常从本集团可用资金中拨付。其他的项目成本的资金来源除自有资金外, 为银行借款及预收款项等。

本集团已与多家大型国有银行和股份制银行建立了战略合作关系，当新项目获得相关政府部门的批文后时，通常可以从该等金融机构获得资金支持。

本公司实际控制人被逮捕曾引发了较多媒体的关注，本集团与部分商业合作伙伴及金融机构的合作可能会因此而终止或延期；同时，部分针对本集团及本集团管理层的媒体报道，可能会损害本集团的声誉，对本集团的日常经营和财务状况产生不利影响，从而导致金融机构要求本集团提前清偿相关借款。

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量(含本金及利息)按到期日列示如下：

单位：元 币种：人民币

	2022年12月31日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	1,723,652,400	-	-	-	1,723,652,400
应付款项	90,881,418,312	-	-	-	90,881,418,312
长期借款	1,861,497,631	14,726,445,280	8,773,034,768	9,859,439,079	35,220,416,758
应付债券	555,317,783	4,643,682,446	8,211,748,171	-	13,410,748,400
租赁负债	-	68,906,672	197,733,398	722,918,335	989,558,405
一年内到期的非流动负债	30,133,796,976				30,133,796,976
长期应付款	461,867,317	2,139,662,291	4,269,114,686	-	6,870,644,294
其他流动负债	719,517,596	-	-	-	719,517,596
	126,337,068,015	21,578,696,689	21,451,631,023	10,582,357,414	179,949,753,141

单位：元 币种：人民币

	2021年12月31日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	569,724,960	-	-	-	569,724,960
应付款项	107,550,216,140	-	-	-	107,550,216,140
长期借款	2,903,877,527	23,271,182,733	19,932,585,067	4,256,003,380	50,363,648,707
应付债券	973,630,808	13,442,106,917	5,810,674,767	-	20,226,412,492
租赁负债	-	66,903,515	151,935,621	402,148,660	620,987,796
一年内到期的非流动负债	29,121,268,418	-	-	-	29,121,268,418
长期应付款	391,486,632	1,640,642,713	3,963,310,821	-	5,995,440,166
	141,510,204,485	38,420,835,878	29,858,506,276	4,658,152,040	214,447,698,679

(i) 于资产负债表日，本集团对外提供的财务担保的最大担保金额按照相关方能够要求支付的最早时间段列示如下：

单位：元 币种：人民币

	2022年12月31日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
向关联方提供的担保	4,924,428,262	-	-	-	4,924,428,262
向小业主提供的担保	62,295,853,339	-	-	-	62,295,853,339
	67,220,281,601	-	-	-	67,220,281,601

单位：元 币种：人民币

	2021年12月31日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
向关联方提供的担保	10,556,158,543	-	-	-	10,556,158,543
向小业主提供的担保	73,048,939,833	-	-	-	73,048,939,833
	83,605,098,376	-	-	-	83,605,098,376

(ii) 于资产负债表日，本集团已签订但尚未开始执行的租赁合同现金流量按到期日列示如下(附注四(48)):

单位:元 币种:人民币

	2022年12月31日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
未纳入租赁负债的未来合同现金流	160,224	-	-	-	160,224

单位:元 币种:人民币

	2021年12月31日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
未纳入租赁负债的未来合同现金流	4,974,908	-	-	-	4,974,908

#### 十四、公允价值的披露

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定:

第一层次: 相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次: 除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次: 相关资产或负债的不可观察输入值。

##### (1) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

于2022年12月31日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下:

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	110,840,000			110,840,000
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	110,840,000			110,840,000
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产			115,926,600,000	115,926,600,000
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
4. 已完工的物业			103,347,600,000	103,347,600,000
5. 开发中的物业			12,579,000,000	12,579,000,000
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产			113,992,449	113,992,449

1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			113,992,449	113,992,449
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	110,840,000		116,040,592,449	116,151,432,449
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

于 2021 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

单位：元 币种：人民币

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
交易性金融资产—				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	140,249,072	-	-	140,249,072
其他非流动金融资产—				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	117,290,449	117,290,449
金融资产合计	140,249,072	-	117,290,449	257,539,521
非金融资产				
投资性房地产—				
已完工的物业	-	-	94,932,600,000	94,932,600,000
开发中的物业	-	-	12,109,500,000	12,109,500,000
非金融资产合计	-	-	107,042,100,000	107,042,100,000
资产合计	140,249,072	-	107,159,390,449	107,299,639,521

其他

√适用 □不适用

对于在活跃市场上交易的金融工具，本集团以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本集团采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、EBITDA 乘数、缺乏流动性折价等。

对于投资性房地产，本集团委托外部评估师对其公允价值进行评估。所采用的方法主要包括租金收益模型和可比市场法等。所使用的输入值主要包括租金增长率、资本化率和单位价格等。

持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

√适用 □不适用

上述第三层次资产变动如后表：

单位：元 币种：人民币

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	合联营转 子公司	处置子 公司	转出 第三 层次	本年处置	当期利得或损失总额		2022 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日仍持有的资产计 入 2022 年度损益 的未实现利得或损 失的变动—公允价 值变动损益
							计入当期损益的 利得或损失	计入其他综 合收益的利 得或损失		
金融资产										
其他非流动金融 资产—										
以公允价值计 量且其变动计入 当期损益的金融 资产	117,290,449	-	-	-	-	-3,298,000	-	-	113,992,449	-
金融资产合计	117,290,449	-	-	-	-	-3,298,000	-	-	113,992,449	-
投资性房地产—										
已完工的物业	94,932,600,000	7,517,103,959	-	-	-	-	897,896,041	-	103,347,600,000	897,896,041
开发中的物业	12,109,500,000	266,058,469	-	-	-	-	203,441,531	-	12,579,000,000	203,441,531
合计	107,042,100,000	7,783,162,428	-	-	-	-	1,101,337,572	-	115,926,600,000	1,101,337,572
资产合计	107,159,390,449	7,783,162,428	-	-	-	-3,298,000	1,101,337,572	-	116,040,592,449	1,101,337,572



单位：元 币种：人民币

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	合联营转 子公司	处置 子公 司	转出 第三 层次	本年处置	当期利得或损失总额		2021 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日仍持有的资产计 入 2021 年度损益 的未实现利得或损 失的变动—公允价 值变动损益
							计入当期损益 的利得或损失	计入其他 综合收益 的利得或 损失		
金融资产										
其他非流动金融 资产—										
以公允价值计 量且其变动计入 当期损益的金融 资产	220,696,657	300,000	-	-	-	-103,706,208	-	-	117,290,449	-
金融资产合计	220,696,657	300,000	-	-	-	-103,706,208	-	-	117,290,449	-
投资性房地产—										
已完工的物业	75,545,000,000	16,900,180,140	-	-	-	-	2,487,419,860	-	94,932,600,000	2,487,419,860
开发中的物业	12,746,500,000	-1,549,712,437	532,000,000	-	-	-	380,712,437	-	12,109,500,000	380,712,437
合计	88,291,500,000	15,350,467,703	532,000,000	-	-	-	2,868,132,297	-	107,042,100,000	2,868,132,297
资产合计	88,512,196,657	15,350,767,703	532,000,000	-	-	-103,706,208	2,868,132,297	-	107,159,390,449	2,868,132,297

本集团由财务部门负责金融资产及金融负债的估值工作，同时委托外部独立评估师对本集团投资性房地产的公允价值进行评估。上述估值结果由本集团财务部门进行独立验证及账务处理，并基于经验证的估值结果编制与公允价值有关的披露信息。

持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

单位：元 币种：人民币

	2022 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	输入值			
			名称	范围	与公允价值之间的 关系	可观察/不可 观察
其他非流动金融资产—						
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	113,992,449	市场法	市净率	0.7370-1.4635	正相关	不可观察
投资性房地产—						
已完工的物业	103,347,600,000	投资法	租期收益率	4%~6.5%	负相关	不可观察
			复归收益率	4.5%~7.0%	负相关	不可观察
开发中的物业	12,579,000,000	投资法	复归收益率	5.0%~7.0%	负相关	不可观察
			至完工的预计建设成本	33,851,357 元至 479,979,802 元	负相关	不可观察
			持有及开发物业至完工所需的预计利润率	5%~25%	负相关	不可观察

单位：元 币种：人民币

	2021 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	输入值			
			名称	范围	与公允价值之间的 关系	可观察/不可 观察
其他非流动金融资产—						
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	117,290,449	市场法	市净率	0.7370-1.4635	正相关	不可观察
投资性房地产—						
已完工的物业	94,932,600,000	投资法	租期收益率	4%~6.5%	负相关	不可观察
			复归收益率	4.5%~7.0%	负相关	不可观察
开发中的物业	12,109,500,000	投资法	复归收益率	5.0%~7.0%	负相关	不可观察
			至完工的预计建设成本	5,204,185 元至 491,035,090 元	负相关	不可观察
			持有及开发物业至完工所需的预计利润率	5%~25%	负相关	不可观察

上述不可观察输入值中复归收益率的改变可能导致本集团投资性房地产账面价值发生较大变化，于 2022 年 12 月 31 日，如果复归收益率上升或下降 10%，而其他因素保持不变，本集团 2022 年度的投资性房地产账面价值会减少或增加金额约为 7,022,397,345 元及 7,725,489,500 元(2021 年 12 月 31 日：6,531,408,001 元及 7,189,461,097 元)。

## (2) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、租赁负债、长期借款、应付债券和长期应付款等，其账面价值与公允价值差异均很小。

## (3) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

## (4) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

## (5) 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

## (6) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

## 十五、其他重要事项

### (1) 前期会计差错更正

#### (a) 追溯重述法

适用 不适用

#### (b) 未来适用法

适用 不适用

### (2) 债务重组

适用 不适用

### (3) 资产置换

#### (a) 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (b) 其他资产置换

适用 不适用

### (4) 年金计划

适用 不适用

**(5) 终止经营**适用 不适用**(6) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**适用 不适用**(7) 其他**适用 不适用**十六、资本管理**

本集团资本管理政策的目的是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本集团在满足国家相关规定的情况下，利用资本负债比率监控资本。该比率按照债务净额除以资本总额计算，债务净额为借款总额(包括应付债券)减去现金及现金等价物，资本总额按合并资产负债表中所示的权益总额加上债务净额计算。

于2022年12月31日及2021年12月31日，本集团的资本负债比率列示如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日
资本负债比率	0.38	0.35

**十七、母公司财务报表主要项目注释****(1) 应收账款****(a) 按账龄披露**适用 不适用**(b) 按坏账计提方法分类披露**适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用**(c) 坏账准备的情况**适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(d) 本期实际核销的应收账款情况**

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

**(e) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

□适用 √不适用

**(f) 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

□适用 √不适用

**(g) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(2) 其他应收款**

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	84,491,774,885	80,750,635,346
合计	84,491,774,885	80,750,635,346

其他说明：

□适用 √不适用

**应收利息****(a) 应收利息分类**

□适用 √不适用

**(b) 重要逾期利息**

□适用 √不适用

**(c) 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 应收股利

适用 不适用

## (a) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

## (b) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 其他应收款

## 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	85,621,090,412	82,094,658,443
其他	524,683,329	385,764,732
合计	86,145,773,741	82,480,423,175

## (a) 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	46,678,044,002	43,448,516,378
1 年以内小计	46,678,044,002	43,448,516,378
1 至 2 年	27,530,029,303	18,816,442,744
2 至 3 年	9,351,377,694	14,389,697,322
3 年以上	2,586,322,742	5,825,766,731
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	86,145,773,741	82,480,423,175

## (b) 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	1,729,787,829			1,729,787,829
2022年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				

—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提				
本年减少的款项	146,163,704			146,163,704
本年新增/转回的坏账准备	70,374,731			70,374,731
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额	1,653,998,856			1,653,998,856

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

损失准备及其账面余额变动表

单位：元 币种：人民币

	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		未来 12 个月内预期信用损失(单项)		坏账准备
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
2021 年 12 月 31 日	82,480,423,175	1,729,787,829	-	-	1,729,787,829
本年减少的款项	-	146,163,704	-	-	146,163,704
本年新增/转回的坏账准备	3,665,350,566	70,374,731	-	-	70,374,731
2022 年 12 月 31 日	86,145,773,741	1,653,998,856	-	-	1,653,998,856

于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。处于第一阶段和第三阶段的其他应收款分析如下：

(i) 于 2022 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

单位：元 币种：人民币

第一阶段	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失率	坏账准备
应收关联方	85,621,090,412	1.92%	1,643,924,936
其他	524,683,329	1.92%	10,073,920
	86,145,773,741		1,653,998,856

于 2021 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

单位：元 币种：人民币

第一阶段	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失率	坏账准备
应收关联方	82,094,658,443	2.10%	1,721,697,532
其他	385,764,732	2.10%	8,090,297
	82,480,423,175		1,729,787,829

- (ii) 于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下：

单位：元 币种：人民币

	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	金额	计提比例	金额	金额	计提比例
应收关联方	85,621,090,412	1,643,924,936	1.92%	82,094,658,443	1,721,697,532	2.10%
其他	524,683,329	10,073,920	1.92%	385,764,732	8,090,297	2.10%
	86,145,773,741		1.92%	82,480,423,175		2.10%

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

- (c) 2022 年度，本公司无收回或转回以前年度计提的坏账准备(2021 年度：无)。

(d) 坏账准备的情况

适用 不适用

(e) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(f) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
新城万博置业有限公司	关联方往来款	12,132,583,922	五年以上	14	232,945,611
新城控股集团企业管理有限公司	关联方往来款	8,349,862,500	四年以内	10	160,317,360
武汉新城创置置业有限公司	关联方往来款	5,267,403,788	五年以上	6	101,134,153
上海新城万嘉房地产有限公司	关联方往来款	4,239,078,638	三年以内	5	81,390,310
香港吾悦发展有限公司	关联方往来款	2,211,970,491	一年以内	3	42,469,833
合计	/	32,200,899,339	/	38	618,257,267

单位：元 币种：人民币

2021 年 12 月 31 日					
	性质	金额	账龄	占其他应收款余额总额比例	坏账准备
新城万博置业有限公司	关联方往来款	12,133,937,381	五年以内	15%	254,812,685
新城控股集团企业管理有限公司	关联方往来款	6,985,362,500	三年以内	8%	146,692,613



武汉新城创置置业有限公司	关联方往来款	5,274,787,421	五年以内	6%	110,770,536
上海新城万嘉房地产有限公司	关联方往来款	4,238,572,942	二年以内	5%	89,010,032
苏州新城创佳置业有限公司	关联方往来款	2,105,390,000	二年以内	3%	44,213,190
		30,738,050,244		37%	645,499,056

## (g) 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (h) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (i) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## (3) 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,239,601,159		7,239,601,159	7,025,851,159		7,025,851,159
对联营、合营企业投资	90,744,584		90,744,584	142,669,471		142,669,471
-合营企业(b)	4,245,304		4,245,304	57,795,668		57,795,668
-联营企业(c)	86,499,280		86,499,280	84,873,803		84,873,803
对子公司员工的股权激励	95,689,440		95,689,440	95,689,440		95,689,440
合计	7,426,035,183		7,426,035,183	7,264,210,070		7,264,210,070

## (a) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
常州新城房产开发有限公司	1,053,800,000	-	-	1,053,800,000		
新城万博置业有限公司	800,000,000	-	-	800,000,000		
青岛新城创置房地产有限公司	600,000,000	-	-	600,000,000		
上海嘉牧投资管理有限公司	586,000,000	-	-	586,000,000		
江苏筑森建筑设计有限公司	567,932,897	-	-	567,932,897		
无锡新城万嘉置业有限公司	420,000,000	-	-	420,000,000		
南昌鸿宸房地产开发有限公司	388,938,000	-	-	388,938,000		
句容万博房地产开发有限公司	376,450,000	-	-	376,450,000		
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	356,000,000	-	-	356,000,000		
苏州新城创佳置业有限公司	200,000,000	-	-	200,000,000		
新城控股集团企业管理有限公司	200,000,000	-	-	200,000,000		
上海恒泰商业经营管理有限公司	1,000,000	147,750,000	-	148,750,000		
句容新城悦盛房地产开发有限公司	123,550,000	-	-	123,550,000		
常州新龙创置房地产开发有限公司	116,537,285	-	-	116,537,285		
杭州新城创盛房地产开发有限公司	100,000,000	-	-	100,000,000		
天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司	105,300,000	-	24,300,000	81,000,000		
新泰新城鸿盛房地产开发有限公司	55,000,000	-	-	55,000,000		
昆明悦宸房地产开发有限公司	55,000,000	-	-	55,000,000		
重庆鸿素房地产开发有限公司	50,000,000	-	-	50,000,000		
济南新城创置房地产开发有限公司	50,000,000	-	-	50,000,000		
大同新城悦盛房地产开发有限公司	50,000,000	-	-	50,000,000		
新城商业管理集团有限公司	50,000,000	-	-	50,000,000		
昆山新城创域房地产有限公司	50,000,000	-	-	50,000,000		
新城控股集团酒店管理有限公司	50,000,000	-	-	50,000,000		
内江新城悦盛房地产开发有限公司	-	49,762,000	-	49,762,000		
扬中市新城悦盛房地产开发有限公司	49,760,000	-	-	49,760,000		
济宁新城悦盛置业有限公司	55,000,000	-	10,476,000	44,524,000		

宁乡市悦宏房地产开发有限公司	55,000,000	-	11,004,000	43,996,000		
济南天鸿永业房地产开发有限公司	42,163,977	-	-	42,163,977		
银川新城吾悦房地产开发有限公司	50,000,000	-	10,000,000	40,000,000		
徐州新城鸿茂房地产开发有限公司	50,000,000	-	10,000,000	40,000,000		
武汉新城创置置业有限公司	40,000,000	-	-	40,000,000		
天长市新城悦兴房地产开发有限公司	38,500,000	-	-	38,500,000		
滁州新城恒悦商业运营管理有限公司	36,142,200	-	-	36,142,200		
南京新城万嘉房地产有限公司	31,000,000	-	-	31,000,000		
杭州新城创宏房地产开发有限公司	30,000,000	-	-	30,000,000		
天津新城旭盛商业管理有限公司	-	24,300,000	-	24,300,000		
北京新城创置房地产开发有限公司	20,000,000	-	-	20,000,000		
滁州新城悦博房地产开发有限公司	18,857,800	-	-	18,857,800		
南京新城创置房地产有限公司	12,000,000	-	-	12,000,000		
天长市新城恒樾商业运营管理有限公司	11,500,000	-	-	11,500,000		
宁乡市恒悦商业经营管理有限公司	-	11,004,000	-	11,004,000		
济宁新城恒达商业经营管理有限公司	-	10,476,000	-	10,476,000		
徐州新城恒悦商业经营管理有限公司	-	10,000,000	-	10,000,000		
上海东郡房地产开发有限公司	10,000,000	-	-	10,000,000		
银川新城旭昊商业管理有限公司	-	10,000,000	-	10,000,000		
上海橙崧公寓管理有限公司	10,000,000	-	-	10,000,000		
上海翼动创业孵化器有限公司	10,000,000	-	-	10,000,000		
上海新城万嘉房地产有限公司	9,000,000	-	-	9,000,000		
新城控股集团养老服务有限公司	-	8,000,000	-	8,000,000		
香港汇盛发展有限公司	7,951,000	-	-	7,951,000		
常州新城东郡房地产开发有限公司	6,000,000	-	-	6,000,000		
常州新城东昇房地产开发有限公司	6,000,000	-	-	6,000,000		
扬中市新城恒兴商业经营管理有限公司	5,240,000	-	-	5,240,000		
内江新城旭顺商业管理有限公司	-	5,238,000	-	5,238,000		
常州市金坛新城万郡置业有限公司	5,000,000	-	-	5,000,000		
常州新城金郡房地产有限公司	4,778,000	-	-	4,778,000		
苏州翼客孵化器管理有限公司	-	3,000,000	-	3,000,000		
苏州新城万嘉房地产有限公司	2,000,000	-	-	2,000,000		

常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	1,200,000	-	-	1,200,000		
常州悦诚企业管理咨询有限公司	1,000,000	-	-	1,000,000		
常州万嘉置业咨询有限公司	1,000,000	-	-	1,000,000		
常州万方新城房地产开发有限公司	750,000	-	-	750,000		
常州新城科达投资咨询有限公司	500,000	-	-	500,000		
合计	7,025,851,159	279,530,000	65,780,000	7,239,601,159		

本期减少系减少投资

单位：元 币种：人民币

子公司名称	本年宣告分派的现金红利(附注十七(6))
济南天鸿永业房地产开发有限公司	30,000,000
合计	30,000,000

(b) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
上海松铭房地产开发有限公司	57,795,668	-	37,600,000	49,636	-	-	16,000,000	-	-	4,245,304	
小计	57,795,668	-	37,600,000	49,636	-	-	16,000,000	-	-	4,245,304	
二、联营企业											
吾盛(上海)能源科技有限公司	84,873,803	-	-	1,625,477	-	-	-	-	-	86,499,280	-
小计	84,873,803	-	-	1,625,477	-	-	-	-	-	86,499,280	
合计	142,669,471	-	37,600,000	1,675,113	-	-	16,000,000	-	-	90,744,584	

## (4) 其他应付款

单位：元 币种：人民币

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
关联方往来款	67,901,244,859	64,458,219,248
股权激励对象认缴股款	-	161,579,930
其他	584,022,986	321,876,242
	68,485,267,845	64,941,675,420

## (5) 营业收入和营业成本

## (a) 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	-	-	-	-
其他业务	1,551,084,045	1,033,769,945	1,295,168,591	1,203,198,994
合计	1,551,084,045	1,033,769,945	1,295,168,591	1,203,198,994

其他说明：

## (b) 主营业务收入和主营业务成本

	2022 年度		2021 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产物业销售	-	-	-	-

## (c) 其他业务收入和其他业务成本

单位：元 币种：人民币

	2022 年度		2021 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
项目服务费	1,551,084,045	1,033,769,945	1,295,168,591	1,203,198,994

## (d) 本公司营业收入分解如下：

单位：元 币种：人民币

	2022 年度	2021 年度
在某一时点内确认		
- 房地产物业销售收入	-	-
在某一时段内确认		
- 项目服务费	1,551,084,045	1,295,168,591

## (e) 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

## (f) 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (g) 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

## (6) 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	30,000,000	7,078,186,977
权益法核算的长期股权投资收益	1,675,113	-13,059,088
处置长期股权投资产生的投资收益	82,539	-
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
利息收入	576,466,754	882,052,663
其他金融资产取得的投资收益	236,114	9,000,000
合计	608,460,520	7,956,180,552

其他说明：

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

其他

√适用 □不适用

## (7) 现金及现金等价物

单位：元 币种：人民币

	2022年12月31日	2021年12月31日
货币资金	560,738,041	5,527,880,974
减：受限资金	311,209,353	810,097,727
现金及现金等价物	249,528,688	4,717,783,247

## 十八、补充资料

## (1) 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	5,083,951	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	277,871,014	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		

委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-15,179,975	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	1,101,337,572	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	31,686,871	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-515,664,408	
其中：投资收益中采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-21,578,728	
处置长期股权投资及合联营转子公司产生的投资(损失)/收益	-137,923,166	
处置子公司的投资(损失)/收益	-356,162,514	
减：所得税影响额	226,678,438	
少数股东权益影响额	-8,629,837	
合计	667,086,424	

#### 非经常性损益明细表编制基础

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益[2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

## (2) 净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

2022 年度

单位：元 币种：人民币

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.34	0.62	0.62
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.22	0.32	0.32

2021 年度

单位：元 币种：人民币

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	22.73	5.59	5.58
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	18.48	4.55	4.54

## (3) 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

## (4) 其他

□适用 √不适用

董事长：王晓松  
 董事会批准报送日期：2023 年 3 月 30 日

## 修订信息

□适用 √不适用