

新城控股集团股份有限公司

2023 年度财务报表及审计报告



## 审计报告

普华永道中天审字(2024)第 10055 号  
(第一页, 共八页)

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 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2023 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 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 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。

## 审计报告(续)

普华永道中天审字(2024)第 10055 号  
(第二页, 共八页)

## 三、与持续经营相关的重大不确定性

我们提请财务报表使用者关注,如合并财务报表附注二(1)所述,自 2023 年起至财务报表批准报出日,受国内房地产市场下行的影响,新城控股房地产物业销售回款和预售业绩出现同比下滑。于 2023 年 12 月 31 日,新城控股流动负债超出流动资产为人民币 17,792,685,982 元;同日,新城控股流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债中相关的有息负债余额共计为人民币 21,236,622,664 元。新城控股于 2023 年 12 月 31 日的货币资金余额为人民币 18,971,301,140 元,其中包括受限资金人民币 6,149,662,374 元。上述事项,连同财务报表附注二(1)所述的其他事项,表明存在可能导致对新城控股持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。本事项不影响已发表的审计意见。

## 四、关键审计事项

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

除“与持续经营相关的重大不确定性”部分所描述的事项外,我们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

审计报告(续)

普华永道中天审字(2024)第 10055 号  
(第三页, 共八页)

四、 关键审计事项(续)

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(14)、附注二(34)、附注十三所述的会计政策和附注四(11)的合并财务报表项目附注。</p> <p>截至 2023 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 119,516,000,000 元; 同时, 新城控股于 2023 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 63,978,964 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>与评价投资性房地产公允价值相关的审计程序包括:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(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。</li> <li>(3) 评价独立外部评估师的独立性及专业胜任能力。</li> <li>(4) 评价所采用的估值方法的合理性。</li> <li>(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。</li> <li>(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。</li> <li>(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。</li> </ol> <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>



审计报告(续)

普华永道中天审字(2024)第 10055 号  
(第四页, 共八页)

四、 关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<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(13)、二(34)所述的会计政策、附注四(10)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 2023 年 12 月 31 日, 新城控股长期股权投资账面价值为人民币 24,137,884,854 元; 少数股东权益账面价值为人民币 26,325,518,959 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>我们在审计中如何应对关键审计事项</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>

审计报告(续)

普华永道中天审字(2024)第 10055 号  
(第五页, 共八页)

四、 关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(三) 存货跌价损失准备</p> <p>请参阅财务报表附注二(12)、二(34)所述的会计政策和附注四(7)的合并财务报表项目附注。</p> <p>截至 2023 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 142,506,571,410 元, 其中: 账面余额人民币 155,361,828,199 元, 存货跌价损失准备人民币 12,855,256,789 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 2023 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>



## 审计报告(续)

普华永道中天审字(2024)第 10055 号  
(第六页, 共八页)

### 五、 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 2023 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。

### 六、 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。



## 审计报告(续)

普华永道中天审字(2024)第 10055 号  
(第七页, 共八页)

## 七、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

(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。



审计报告(续)

普华永道中天审字(2024)第 10055 号  
(第八页, 共八页)

七、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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)。

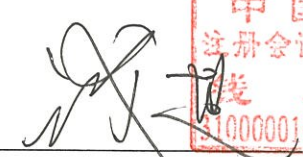
从与治理层沟通过的事项中, 我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要, 因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项, 除非法律法规禁止公开披露这些事项, 或在极少数情形下, 如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处, 我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

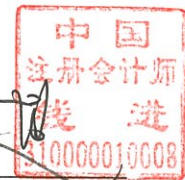
普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)




中国·上海市  
2024年3月27日

注册会计师

  
钱进 (项目合伙人)



注册会计师

  
王凯



新城控股集团股份有限公司

2023年12月31日合并资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产</b>			
货币资金	四(1)	18,971,301,140	31,462,531,220
交易性金融资产	四(2)	15,640,000	110,840,000
应收票据	四(3)	53,108,403	164,467,731
应收账款	四(4)	665,609,554	505,137,288
预付款项	四(6)	3,158,089,299	3,589,671,654
其他应收款	四(5)	36,712,831,732	42,708,840,623
存货	四(7)	142,506,571,410	204,364,670,864
其他流动资产	四(8)	15,373,393,289	20,176,617,034
<b>流动资产合计</b>		<b>217,456,544,827</b>	<b>303,082,776,414</b>
<b>非流动资产</b>			
长期股权投资	四(10)	24,137,884,854	25,148,677,642
其他非流动金融资产	四(9)	50,000,000	113,992,449
投资性房地产	四(11)	119,516,000,000	115,926,600,000
固定资产	四(12)	2,387,439,523	2,098,947,419
在建工程	四(13)	1,349,857,522	1,604,030,460
使用权资产	四(14)	1,298,559,051	616,377,897
无形资产	四(15)	1,318,617,078	1,426,071,077
长期待摊费用	四(16)	80,778,023	70,414,446
递延所得税资产	四(17)	6,513,109,123	7,451,879,499
其他非流动资产	四(18)	-	367,247,647
<b>非流动资产合计</b>		<b>156,652,245,174</b>	<b>154,824,238,536</b>
<b>资产总计</b>		<b>374,108,790,001</b>	<b>457,907,014,950</b>

新城控股集团股份有限公司

2023年12月31日合并资产负债表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

负债及股东权益	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动负债</b>			
短期借款	四(20)	1,264,177,525	1,665,583,060
应付票据	四(21)	1,758,864,987	6,104,692,057
应付账款	四(22)	46,669,089,888	44,260,225,822
预收款项	四(24)	993,147,424	658,554,222
合同负债	四(23)	106,091,241,393	164,832,371,296
应付职工薪酬	四(25)	843,206,528	788,920,914
应交税费	四(26)	10,288,714,741	10,856,748,270
其他应付款	四(27)	38,013,208,556	40,516,500,433
一年内到期的非流动负债	四(28)	19,323,589,752	29,643,263,493
其他流动负债	四(29)	10,003,990,015	15,139,837,048
<b>流动负债合计</b>		<b>235,249,230,809</b>	<b>314,466,696,615</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款	四(30)	23,490,729,076	27,966,049,138
应付债券	四(31)	12,804,743,111	11,989,981,681
租赁负债	四(32)	1,301,166,909	599,708,693
长期应付款	四(33)	6,878,411,916	5,773,341,459
递延所得税负债	四(17)	7,981,099,437	7,650,326,294
<b>非流动负债合计</b>		<b>52,456,150,449</b>	<b>53,979,407,265</b>
<b>负债合计</b>		<b>287,705,381,258</b>	<b>368,446,103,880</b>
<b>股东权益</b>			
股本	一、四(34)(a)	2,255,622,856	2,255,622,856
资本公积	四(34)(b)	1,852,472,673	1,905,530,593
其他综合收益	四(35)	778,157,308	865,598,830
盈余公积	四(36)	1,130,031,770	1,130,031,770
未分配利润	四(37)	54,061,605,177	53,324,502,464
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>60,077,889,784</b>	<b>59,481,286,513</b>
<b>少数股东权益</b>		<b>26,325,518,959</b>	<b>29,979,624,557</b>
<b>股东权益合计</b>		<b>86,403,408,743</b>	<b>89,460,911,070</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>374,108,790,001</b>	<b>457,907,014,950</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 王晓松

主管会计工作的负责人: 王晓松

会计机构负责人: 管有冬










新城控股集团股份有限公司

2023年12月31日公司资产负债表  
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

资产	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产</b>			
货币资金		12,536,831	560,738,041
预付款项		7,943,612	9,876,468
其他应收款	十五(1)	87,078,925,480	84,491,774,885
存货		8,567,689	8,567,689
其他流动资产		6,983,031	1,960,356
<b>流动资产合计</b>		<b>87,114,956,643</b>	<b>85,072,917,439</b>
<b>非流动资产</b>			
长期股权投资	十五(2)	6,878,480,303	7,426,035,183
其他非流动金融资产		263,000,000	50,000,000
固定资产		220,891,062	237,184,463
无形资产		11,804,603	28,673,450
长期待摊费用		3,234,169	3,856,956
递延所得税资产		1,237,311,465	1,106,984,515
<b>非流动资产合计</b>		<b>8,614,721,602</b>	<b>8,852,734,567</b>
<b>资产总计</b>		<b>95,729,678,245</b>	<b>93,925,652,006</b>

新城控股集团股份有限公司

2023年12月31日公司资产负债表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

负债及股东权益	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动负债</b>			
应付账款		32,342,901	18,124,413
合同负债		10,000,000	47,276,348
应付职工薪酬		6,307,970	31,328
应交税费		6,797,867	3,048,247
其他应付款	十五(3)	72,047,807,027	68,485,267,845
一年内到期的非流动负债		1,240,000,000	5,172,164,175
<b>流动负债合计</b>		<b>73,343,255,765</b>	<b>73,725,912,356</b>
<b>非流动负债</b>			
应付债券		5,800,517,412	4,000,000,000
长期应付款		4,822,764,386	4,399,363,458
<b>非流动负债合计</b>		<b>10,623,281,798</b>	<b>8,399,363,458</b>
<b>负债合计</b>		<b>83,966,537,563</b>	<b>82,125,275,814</b>
<b>股东权益</b>			
股本	一、四(34)	2,255,622,856	2,255,622,856
资本公积		767,274,631	767,274,631
盈余公积		1,130,031,770	1,130,031,770
未分配利润		7,610,211,425	7,647,446,935
<b>股东权益合计</b>		<b>11,763,140,682</b>	<b>11,800,376,192</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>95,729,678,245</b>	<b>93,925,652,006</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

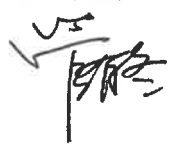

企业负责人: 王晓松




主管会计工作的负责人: 王晓松




会计机构负责人: 管有冬

新城控股集团股份有限公司

2023 年度合并利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	四(38)	119,174,277,853	115,456,683,070
减：营业成本	四(38)	(96,467,563,511)	(92,326,022,918)
税金及附加	四(39)	(2,709,704,579)	(2,775,508,569)
销售费用	四(40)	(5,130,052,610)	(5,503,130,167)
管理费用	四(41)	(3,393,108,302)	(4,493,073,419)
研发费用		(20,365,462)	(24,617,914)
财务费用	四(42)	(2,966,000,340)	(3,023,302,491)
其中：利息费用		(2,680,184,115)	(2,935,986,511)
利息收入		280,974,055	355,839,720
资产减值损失	四(44)	(5,348,186,262)	(5,957,006,669)
信用减值损失	四(45)	(723,445,762)	(187,909,486)
加：其他收益	四(49)	77,921,623	226,884,657
投资收益	四(48)	1,504,841,624	549,874,277
其中：对联营企业和合营企业 的投资收益		1,600,478,271	990,452,115
公允价值变动收益	四(46)	32,371,004	1,084,742,860
资产处置收益	四(47)	443,317,746	5,083,951
二、营业利润		4,474,303,022	3,032,697,182
加：营业外收入	四(50)	280,524,298	220,189,824
减：营业外支出	四(51)	(182,810,235)	(137,516,596)
三、利润总额		4,572,017,085	3,115,370,410
减：所得税费用	四(52)	(4,012,414,263)	(1,529,917,696)
四、净利润		559,602,822	1,585,452,714
按经营持续性分类			
持续经营净利润		559,602,822	1,585,452,714
终止经营净利润		-	-
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润		737,102,713	1,393,833,529
少数股东损益		(177,499,891)	191,619,185



新城控股集团股份有限公司

2023年度合并利润表(续)

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

	附注	2023年度	2022年度
五、其他综合收益的税后净额	四(35)	(87,441,522)	(920,868,860)
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额			
将重分类进损益的其他综合收益			
—外币财务报表折算差额		(87,441,522)	(920,868,860)
归属于少数股东的其他综合收益税后净额		-	-
六、综合收益总额		472,161,300	664,583,854
归属于母公司股东的综合收益总额		649,661,191	472,964,669
归属于少数股东的综合收益总额		(177,499,891)	191,619,185
七、每股收益			
基本每股收益(人民币元)	四(53)(a)	0.33	0.62
稀释每股收益(人民币元)	四(53)(b)	0.33	0.62

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 王晓松

主管会计工作的负责人: 王晓松

会计机构负责人: 管有冬








新城控股集团股份有限公司

2023年度公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	十五(4)	939,648,850	1,551,084,045
减：营业成本	十五(4)	(870,045,232)	(1,033,769,945)
税金及附加		(7,238,630)	(8,881,327)
销售费用		(1,665)	(56,365)
管理费用		(21,997,460)	(181,196,009)
财务费用		(649,582,623)	(1,185,072,936)
其中：利息费用		(686,100,879)	(1,200,191,821)
利息收入		52,008,037	21,563,861
资产减值损失	十五(2)	(426,447,772)	-
信用减值损失	十五(1)	(354,020,889)	75,788,973
加：其他收益		4,978,771	7,830,139
投资收益	十五(5)	1,140,857,328	608,460,520
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		82,232,892	1,675,113
资产处置收益/(损失)		6,542	(276)
二、营业亏损		(243,842,780)	(165,813,181)
加：营业外收入		79,655,504	109,820,338
减：营业外支出		(3,375,184)	(7,699,982)
三、亏损总额		(167,562,460)	(63,692,825)
减：所得税费用		130,326,950	16,017,836
四、净亏损		(37,235,510)	(47,674,989)
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		(37,235,510)	(47,674,989)

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



企业负责人：王晓松




主管会计工作的负责人：王晓松




会计机构负责人：管有冬

新城控股集团股份有限公司

2023 年度合并现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2023 年度	2022 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		64,897,961,836	89,768,844,745
收到其他与经营活动有关的现金	四(54)(a)	2,844,278,530	6,418,393,794
经营活动现金流入小计		67,742,240,366	96,187,238,539
购买商品、接受劳务支付的现金		(40,817,349,275)	(58,036,581,385)
支付给职工以及为职工支付的现金		(5,271,621,970)	(7,069,082,531)
支付的各项税费		(5,901,745,658)	(9,528,599,567)
支付其他与经营活动有关的现金	四(54)(b)	(5,593,734,910)	(7,018,200,801)
经营活动现金流出小计		(57,584,451,813)	(81,652,464,284)
经营活动产生的现金流量净额	四(55)(a)	10,157,788,553	14,534,774,255
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		1,566,696,011	1,510,161,855
取得投资收益所收到的现金		1,329,292,481	1,134,492,394
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额		811,800,342	9,488,463
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	四(55)(b)(ii)	244,269,569	297,105,519
收到其他与投资活动有关的现金	四(54)(c)	8,140,889,297	23,861,096,724
投资活动现金流入小计		12,092,947,700	26,812,344,955
购建投资性房地产、固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(2,422,723,950)	(8,021,638,964)
投资支付的现金		(234,338,326)	(865,721,390)
支付其他与投资活动有关的现金	四(54)(d)	(8,269,086,975)	(18,645,644,823)
投资活动现金流出小计		(10,926,149,251)	(27,533,005,177)
投资活动产生/(使用)的现金流量净额		1,166,798,449	(720,660,222)



新城控股集团股份有限公司

2023年度合并现金流量表(续)  
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

	附注	2023年度	2022年度
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		80,245,250	1,186,948,177
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		80,245,250	1,102,473,337
取得借款收到的现金		15,429,151,299	18,574,028,950
发行债券收到的现金		4,116,000,000	4,664,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	四(54)(e)	8,249,963,736	23,596,679,635
筹资活动现金流入小计		27,875,360,285	48,021,656,762
偿还债务支付的现金		(34,285,169,031)	(45,145,228,936)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(6,054,373,850)	(6,791,120,110)
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		(1,642,202,406)	(852,756,190)
支付其他与筹资活动有关的现金	四(54)(f)	(7,620,535,733)	(34,580,718,820)
筹资活动现金流出小计		(47,960,078,614)	(86,517,067,866)
筹资活动使用的现金流量净额		(20,084,718,329)	(38,495,411,104)
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		7,256,190	47,348,227
<b>五、现金及现金等价物净减少额</b>			
	四(55)(a)	(8,752,875,137)	(24,633,948,844)
加:年初现金及现金等价物余额		21,574,513,903	46,208,462,747
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>			
	四(55)(d)	12,821,638,766	21,574,513,903

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



企业负责人: 王晓松




主管会计工作的负责人: 王晓松




会计机构负责人: 管有冬

# 新城控股集团股份有限公司


## 2023年度公司现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)


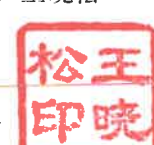
	附注	2023年度	2022年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		910,713,418	1,766,711,799
收到其他与经营活动有关的现金		843,601,761	660,764,044
经营活动现金流入小计		1,754,315,179	2,427,475,843
购买商品、接受劳务支付的现金		(27,350,918)	(51,429,278)
支付给职工以及为职工支付的现金		(820,266,328)	(872,093,704)
支付的各项税费		(81,199,125)	(144,711,281)
支付其他与经营活动有关的现金		(320,450,678)	(2,609,332,171)
经营活动现金流出小计		(1,249,267,049)	(3,677,566,434)
经营活动产生/(使用)的现金流量净额		505,048,130	(1,250,090,591)
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		5,051,988,232	8,514,667,339
取得投资收益所收到的现金		689,584,810	606,702,868
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,808	-
收到其他与投资活动有关的现金		22,519,670,605	119,486,603,171
投资活动现金流入小计		28,261,250,455	128,607,973,378
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(2,506,538)	(9,020,913)
投资支付的现金		(2,818,505,958)	(4,409,734,800)
支付其他与投资活动有关的现金		(23,797,931,232)	(119,201,263,894)
投资活动现金流出小计		(26,618,943,728)	(123,620,019,607)
投资活动产生的现金流量净额		1,642,306,727	4,987,953,771
<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
发行债券收到的现金		2,800,000,000	4,000,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		697,400,928	3,443,989,516
筹资活动现金流入小计		3,497,400,928	7,528,464,356
偿还债务支付的现金		(4,794,701,977)	(8,360,000,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(823,045,665)	(1,024,263,135)
支付其他与筹资活动有关的现金		(274,000,000)	(6,350,318,960)
筹资活动现金流出小计		(5,891,747,642)	(15,734,582,095)
筹资活动使用的现金流量净额		(2,394,346,714)	(8,206,117,739)
<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(减少)/增加额</b>			
		(246,991,857)	(4,468,254,559)
加：年初现金及现金等价物余额		249,528,688	4,717,783,247
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>			
	十五(6)	2,536,831	249,528,688

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。


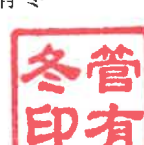
企业负责人：王晓松

主管会计工作的负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

2023 年度合并股东权益变动表

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

	归属于母公司股东权益					合计	少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	其他综合收益	盈余公积			
2022 年 1 月 1 日年初余额	2,260,063,539	2,263,610,816	(60,879,813)	1,786,467,690	1,130,031,770	51,930,668,935	37,814,018,545	97,123,981,482
2022 年度增减变动额								
综合收益总额								
- 净利润	-	-	-	-	-	1,393,833,529	191,619,185	1,585,452,714
- 其他综合收益	-	-	-	(920,868,860)	-	(920,868,860)	-	(920,868,860)
综合收益总额合计								
股东投入和减少资本								
- 股东投入股本	-	-	-	-	-	1,393,833,529	191,619,185	664,583,854
- 股份支付行权	3,522,600	80,952,240	-	-	-	-	1,102,473,337	1,102,473,337
- 股东减少股本	-	-	-	-	-	-	-	84,474,840
- 处置子公司导致权益变动	-	-	-	-	-	-	(4,238,092,649)	(4,238,092,649)
- 注销库存股	(7,963,283)	(153,923,810)	161,887,093	-	-	-	(646,641,498)	(646,641,498)
- 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)
利润分配								
- 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	(852,756,190)	(852,756,190)
2022 年 12 月 31 日年末余额	2,255,622,856	1,905,530,593	-	865,598,830	1,130,031,770	53,324,502,464	29,979,624,557	89,460,911,070



新城控股集团股份有限公司

2023 年度合并股东权益变动表(续)  
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计
	股本 (附注一)	资本公积	其他综合收益	未分配利润		
2023 年 1 月 1 日年初余额	2,255,622,856	1,905,530,593	865,598,830	1,130,031,770	53,324,502,464	59,481,286,513
2023 年度增减变动额						
综合收益总额						
- 净利润/(亏损)	-	-	-	737,102,713	(177,499,891)	559,602,822
- 其他综合收益	-	-	(87,441,522)	-	-	(87,441,522)
综合收益总额合计	-	-	(87,441,522)	737,102,713	(177,499,891)	472,161,300
股东投入和减少资本						
- 股东投入股本	-	-	-	-	80,245,250	80,245,250
- 股东减少股本	-	-	-	-	(227,970,000)	(227,970,000)
- 处置子公司导致权益变动	-	-	-	-	(28,175,868)	(28,175,868)
- 与少数股东的交易	-	(53,057,920)	-	-	(1,658,502,683)	(1,711,560,603)
利润分配						
- 对股东的分配	-	-	-	-	(1,642,202,406)	(1,642,202,406)
2023 年 12 月 31 日年末余额	2,255,622,856	1,852,472,673	778,157,308	1,130,031,770	54,061,605,177	60,077,889,784
2022 年 12 月 31 日年末余额	2,255,622,856	1,852,472,673	778,157,308	1,130,031,770	54,061,605,177	60,077,889,784
2021 年 12 月 31 日年末余额	2,255,622,856	1,852,472,673	778,157,308	1,130,031,770	54,061,605,177	60,077,889,784

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 王松



主管会计工作的负责人: 王晓松



会计机构负责人: 管有冬



新城控股集团股份有限公司

2023年度公司股东权益变动表

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

附注	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2022年1月1日年初余额	2,260,063,539	840,246,201	(60,879,813)	1,130,031,770	7,695,121,924	11,864,583,621
2022年度增减变动额	-	-	-	-	(47,674,989)	(47,674,989)
综合收益总额	-	-	-	-	-	-
- 净亏损	-	-	-	-	-	-
- 其他综合收益	-	-	-	-	-	-
综合收益总额合计	-	-	-	-	-	-
股东投入和减少资本	-	-	-	-	(47,674,989)	(47,674,989)
- 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)
2022年12月31日年末余额	2,255,622,856	767,274,631	-	1,130,031,770	7,647,446,935	11,800,376,192

新城控股集团股份有限公司

2023年度公司股东权益变动表(续)  
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

附注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2023年1月1日年初余额	2,255,622,856	767,274,631	1,130,031,770	7,647,446,935	11,800,376,192
2023年度增减变动额	-	-	-	(37,235,510)	(37,235,510)
综合收益总额	-	-	-	-	-
- 净亏损	-	-	-	-	-
- 其他综合收益	-	-	-	(37,235,510)	(37,235,510)
综合收益总额合计	-	-	-	(37,235,510)	(37,235,510)
2023年12月31日年末余额	2,255,622,856	767,274,631	1,130,031,770	7,610,211,425	11,763,140,682

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 王晓松




主管会计工作的负责人: 王晓松




会计机构负责人: 管有冬




# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 公司基本情况

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
富城发展集团有限公司	1,000,000,000	90.91%
常州德润咨询管理有限公司	100,000,000	9.09%
	<u>1,100,000,000</u>	<u>100.00%</u>

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。



# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 公司基本情况(续)

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%
	<u>2,258,984,186</u>	<u>100.00%</u>

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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 公司基本情况(续)

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%
	<u>2,258,484,186</u>	<u>100.00%</u>

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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 公司基本情况(续)

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%
	<u>2,256,724,186</u>	<u>100.00%</u>

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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 公司基本情况(续)

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%
	<u>2,256,724,186</u>	<u>100.00%</u>

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。



# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 公司基本情况(续)

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%
	<u>2,255,737,186</u>	<u>100.00%</u>

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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 公司基本情况(续)

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%
	<u>2,260,063,539</u>	<u>100.00%</u>

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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 公司基本情况(续)

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%
	<u>2,255,622,856</u>	<u>100.00%</u>

截至 2023 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%
	<u>2,255,622,856</u>	<u>100.00%</u>

本公司及子公司(以下合称“本集团”)实际从事的主要经营业务为房地产开发及物业出租和管理。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 公司基本情况(续)

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 2023 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)、(3)，本年度不再纳入合并范围的子公司详见附注五(2)。

本财务报表由本公司董事会于 2024 年 3 月 27 日批准报出。

### 二 主要会计政策和会计估计

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(12))、投资性房地产的计量模式(附注二(14))、应收款项的预期信用损失的计量(附注二(11))、固定资产折旧、无形资产和使用权资产摊销(附注二(15)(18)(29))、收入的确认时点和计量(附注二(24))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(34)。

#### (1) 财务报表的编制基础

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。

自 2023 年起至本财务报表批准报出日，受国内房地产市场下行的影响，本集团房地产物业销售回款和预售业绩出现同比下滑。于 2023 年 12 月 31 日，本集团流动负债超出流动资产为人民币 17,792,685,982 元；同日，本集团流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债中相关的有息负债余额共计为人民币 21,236,622,664 元。本集团于 2023 年 12 月 31 日的货币资金余额为人民币 18,971,301,140 元，其中包括受限资金人民币 6,149,662,374 元。

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

鉴于上述情况，本公司董事会在评估本集团持续经营能力时，已审慎考虑本集团未来流动资金、经营状况、可融资来源、管理层过往表现以及政策趋势等。本集团已制订下列计划及措施以减轻运营资金压力及改善财务状况：

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (1) 财务报表的编制基础(续)

##### (a) 努力运营，继续保持经营性现金流为正

(i)进一步加强房地产物业销售力度，加快物业销售资金回笼；

(ii)进一步加强与主要建造商和供应商的沟通，友好协商妥善安排付款金额、进度及方式，平滑工程款和材料款的支付，确保各项目施工有序进行；

(iii)进一步巩固公司商业管理业务的优势地位，提升公司商业运营总收入，作为有息负债本息偿还的补充来源，充分发挥双轮驱动的优势。

##### (b) 充分借助政策支持，力争实现未来年度融资净现金流为正，并有效调整流动负债和非流动负债的结构，确保公开市场全额按时兑付，保证主体信用

(i)充分借助“第一支箭”的政策支持，借助《关于做好经营性物业贷款管理的通知》中有关“额度扩大、期限变长、用途放开”的政策，增加经营性物业贷融资，并且借助房地产融资协调机制(“融资白名单”)的支持，增加开发贷提款以及分散借款到期的集中度；

(ii)充分借助“第二支箭”的政策支持，获取相关部门对公司公开市场债券融资提供增信，按计划发行中票和公司债，以进一步补充流动性；

(iii)充分借助“第三支箭”的政策支持，实现首期消费类基础设施 REITs 的注册发行以及股权再融资，增加资本和资金，以调整股权负债的结构并降低资产负债率；

(iv)严格履行各项借款协议，持续满足各项借款的条款/财务指标，按时偿还借款本息或与银行和金融机构达成必要的安排。

本公司董事会已审阅管理层编制的本集团现金流量预测，其涵盖期间自本集团在本财务报表报出日起不少于 12 个月的期间。鉴于本集团过去六年的经营性现金流均为正以及《关于做好经营性物业贷款管理的通知》和融资白名单的出台，以及本集团持有的未被抵押的吾悦广场，本公司董事会认为本集团将能够获得足够的营运资金及融资来源以确保本集团于 2023 年 12 月 31 日后 12 个月内能够清偿到期的债务。因此，本公司董事会认为采用持续经营基础编制本公司财务报表是恰当的。

尽管如此，本集团管理层能否落实上述计划及措施仍存在重大不确定因素。本集团能否持续经营取决于本集团计划和正在执行的一系列计划和措施的顺利达成，包括：

(i)本集团能否顺利地逐步改善房地产物业的销售情况，并及时回笼销售资金；

(ii)本集团能否顺利地通过与主要建造商和供应商地友好协商，妥善达成双方可接受的付款进度及方式安排，并同时确保项目建设有序进行；



# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (1) 财务报表的编制基础(续)

- (b) 充分借助政策支持，力争实现未来年度融资净现金流为正，并有效调整流动负债和非流动负债的结构，确保公开市场全额按时兑付，保证主体信用(续)

(iii)本集团能否充分借助“三支箭”的政策支持，为其项目开发及日常经营及时从银行、金融机构和公开市场获取所需的债权和股权融资；

(iv)本集团能否继续履行各项借款协议，持续满足各项借款的条款/财务指标，按时偿还借款本金或与银行和金融机构顺利完成必要的安排。

倘若本集团无法完成上述计划及措施并保持持续经营，则须对本财务报表作出调整，将本集团资产的账面价值调整至其可回收金额，确认可能产生的财务负债，并将非流动资产及非流动负债分别重新分类为流动资产及流动负债。这些调整的影响并未反映在本财务报表中。

#### (2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2023 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 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

#### (3) 会计年度

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

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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (6) 企业合并

##### (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

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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (8) 合并财务报表的编制方法(续)

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) 现金及现金等价物

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。

#### (10) 外币折算

##### (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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (11) 金融工具

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、金融负债或权益工具。

##### (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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (11) 金融工具(续)

##### (a) 金融资产(续)

##### (i) 分类和计量(续)

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、合同资产和应收租赁款，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、合同资产和应收租赁款外，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。



# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (11) 金融工具(续)

##### (a) 金融资产(续)

##### (ii) 减值(续)

按照单项计算预期信用损失的各类金融资产，其信用风险特征与该类中的其他金融资产显著不同。当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征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 - 以初始确认作为账龄的起算时点
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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (11) 金融工具(续)

##### (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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (11) 金融工具(续)

##### (d) 衍生金融工具(续)

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。

#### (12) 存货

##### (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按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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (13) 长期股权投资

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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (13) 长期股权投资(续)

##### (b) 后续计量及损益确认方法(续)

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，在此基础上确认本公司财务报表的投资损益。在编制合并财务报表时，对于本集团向被投资单位投出或出售资产的顺流交易而产生的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分，本集团在本公司财务报表抵销的基础上，对有关未实现的收入和成本或资产处置损益等中归属于本集团的部分予以抵销，并相应调整投资收益；对于被投资单位向本集团投出或出售资产的逆流交易而产生的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分，本集团在本公司财务报表抵销的基础上，对有关资产账面价值中包含的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分予以抵销，并相应调整长期股权投资的账面价值。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(20))。



# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (14) 投资性房地产

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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (15) 固定资产

##### (a) 固定资产确认及初始计量

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) 固定资产的折旧方法

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：

	<u>预计使用年限</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>年折旧率</u>
房屋及建筑物	20-30 年	0%-4%	3.2%至 5.0%
房屋装修	10 年	0%	10%
运输工具	3-10 年/20 年	0%-5%	4.8%至 33.3%
电子设备	3-10 年	0%-4%	9.6%至 33.3%
其他设备	3-12 年	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(20))。

##### (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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (16) 在建工程

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(20))。

#### (17) 借款费用

本集团发生的可直接归属于需要经过相当长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。

#### (18) 无形资产

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(20))。

#### (19) 长期待摊费用

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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (20) 长期资产减值

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。

#### (21) 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、离职后福利、辞退福利等。

##### (a) 短期薪酬

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

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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (21) 职工薪酬(续)

##### (b) 离职后福利(续)

##### 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

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

#### (22) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

#### (23) 预计负债

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。

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备和贷款承诺准备列示为预计负债。

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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (24) 收入确认

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(11))；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。



# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (24) 收入确认(续)

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。

#### (25) 合同取得成本

为取得合同发生的增量成本，是指本集团不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。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。

#### (26) 政府补助

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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (27) 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)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的非企业合并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。

#### (28) 股份支付

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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (28) 股份支付(续)

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。

#### (29) 租赁

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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (29) 租赁(续)

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，除财政部规定的可以采用简化方法的合同变更外，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。

对于就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免，本集团选择采用简化方法，在达成协议解除原支付义务时将未折现的减免金额计入当期损益，并相应调整租赁负债。

#### 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。

#### (30) 债务重组

债务重组为在不改变交易对手方的情况下，经债权人和债务人协定或法院裁定，就清偿债务的时间、金额或方式等重新达成协议的交易。

#### 本集团作为债务人

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

此外，以修改其他条款方式进行债务重组导致原债务终止确认的，本集团按照修改后的条款以公允价值初始计量重组债务，重组债务的确认金额与原债务终止确认日账面价值之间的差额，计入当期损益。如果修改其他条款未导致原债务终止确认的，原债务继续以原分类进行后续计量，修改产生的利得或损失计入当期损益。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (31) 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。

#### (32) 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。

#### (33) 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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (34) 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十三(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或基于账龄矩阵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。2023 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%(2022 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，为房地产投资完成额。2023 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	-1.20%	-6.88%	4.48%



# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (34) 重要会计估计和判断(续)

##### (a) 重要会计估计及其关键假设(续)

##### (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(13)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(13)所述的会计政策进行相关的会计处理。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (35) 重要会计政策变更

财政部于 2022 年颁布了《关于印发<企业会计准则解释第 16 号>的通知》(以下简称“解释 16 号”)。本集团及本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，并以净额方式确认与租赁负债和使用权资产的暂时性差异有关的递延所得税。自 2023 年 1 月 1 日起，本集团及本公司执行解释 16 号中有关单项交易产生的资产和负债相关递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定，且针对上述交易产生的等额可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异，分别确认递延所得税资产和递延所得税负债。执行解释 16 号的上述规定对本集团和本公司 2022 年度当期损益、2022 年 1 月 1 日和 2022 年 12 月 31 日的各报表项目影响不重大。

### 三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税(a)	应纳税所得额	16.5%/25%
增值税(b)	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%
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%

#### (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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 三 税项(续)

#### (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《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(财政部 税务总局公告[2023] 1 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 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 5%，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 2023 年 1 月 1 日至 2023 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。

#### (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。

### 四 合并财务报表项目附注

#### (1) 货币资金

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
库存现金	217,239	185,859
银行存款	12,821,421,527	21,574,328,044
其他货币资金	6,149,662,374	9,888,017,317
	<u>18,971,301,140</u>	<u>31,462,531,220</u>
其中：存放在境外的款项	<u>18,003,827</u>	<u>1,053,135,514</u>

其他货币资金均为受限资金，明细如下：

	2023 年 12 月 31 日	2022 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	6,149,662,374	9,365,789,112
为取得银行出具承兑汇票而存入的保证金(附注四(21))	-	522,228,205
	<u>6,149,662,374</u>	<u>9,888,017,317</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (2) 交易性金融资产

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
理财产品	<u>15,640,000</u>	<u>110,840,000</u>

#### (3) 应收票据

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	20,005,200	93,559,681
商业承兑汇票	33,103,203	70,908,050
减：坏账准备	-	-
	<u>53,108,403</u>	<u>164,467,731</u>

(a) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团无已质押的应收票据(2022 年 12 月 31 日：无)。

(b) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团无已背书或已贴现但尚未到期的应收票据(2022 年 12 月 31 日：无)。

#### (c) 坏账准备

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。

于 2023 年 12 月 31 日，无单项计提坏账准备的应收票据(2022 年 12 月 31 日：无)。

(i) 于 2023 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收票据分析如下：

组合 - 承兑汇票：

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) 2023 年度，本集团无收回或转回以前年度计提的坏账准备(2022 年度：无)。

(iii) 2023 年度，本集团无实际核销的应收票据(2022 年度：无)。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (4) 应收账款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收账款	680,958,355	515,025,783
减：坏账准备	<u>(15,348,801)</u>	<u>(9,888,495)</u>
	<u>665,609,554</u>	<u>505,137,288</u>

(a) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团应收账款账龄分析如下：

应收账款账龄分析如下：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年以内	631,169,920	479,353,437
一到二年	43,623,248	34,903,015
二到三年	<u>6,165,187</u>	<u>769,331</u>
	<u>680,958,355</u>	<u>515,025,783</u>

(b) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	2023 年 12 月 31 日			2022 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	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	<u>105,768,898</u>	<u>2,384,031</u>	<u>16%</u>	<u>65,935,427</u>	<u>1,265,960</u>	<u>13%</u>

(c) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团无因应收账款的转移而终止确认的应收账款(2022 年 12 月 31 日：无)。

#### (d) 坏账准备

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。

于 2023 年 12 月 31 日，无单项计提坏账准备的应收账款(2022 年 12 月 31 日：无)。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (4) 应收账款(续)

#### (d) 坏账准备(续)

(i) 于 2023 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

#### 组合 - 应收账款

	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额
应收账款	680,958,355	2.25%	15,348,801	515,025,783	1.92%	9,888,495
	<u>680,958,355</u>		<u>15,348,801</u>	<u>515,025,783</u>		<u>9,888,495</u>

(ii) 2023 年度，本集团计提坏账准备 5,460,306 元，无收回或转回以前年度计提的坏账准备(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)。

(e) 2023 年度，本集团无实际核销的应收账款(2022 年度：无)。

(f) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团无用于质押的应收账款(2022 年 12 月 31 日：无)。

#### (5) 其他应收款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注八(6))	10,544,948,669	12,488,847,455
应收少数股东款项	20,082,122,702	21,567,015,694
商品房预售资金监管	1,787,143,021	2,945,790,153
保证金	1,689,485,901	1,824,200,387
应收房产合作方款项	1,172,836,648	1,608,944,714
代垫款项	444,069,302	596,863,149
城中村改造意向金	539,540,175	539,540,175
住房担保押金	317,987,327	418,512,822
应收政府房票款	278,574,921	18,515,698
其他	1,934,425,414	2,072,713,472
	<u>38,791,134,080</u>	<u>44,080,943,719</u>
减：坏账准备	<u>(2,078,302,348)</u>	<u>(1,372,103,096)</u>
	<u>36,712,831,732</u>	<u>42,708,840,623</u>

本集团不存在因资金集中管理而将款项归集于其他方并列报于其他应收款的情况。

新城控股集团股份有限公司

2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(a) 损失准备及其账面余额变动表

其他应收款的坏账准备按类别分析如下：

	2023 年 12 月 31 日				2022 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额 比例	金额	计提比例	金额	占总额 比例	金额	计提比例
单项计提坏账								
准备(i)	5,701,965,819	15%	1,395,174,789	24.47%	3,628,887,694	8%	684,458,968	18.86%
按组合计提								
坏账准备(ii)	33,089,168,261	85%	683,127,559	2.06%	40,452,056,025	92%	687,644,128	1.70%
	<u>38,791,134,080</u>	<u>100%</u>	<u>2,078,302,348</u>		<u>44,080,943,719</u>	<u>100%</u>	<u>1,372,103,096</u>	



新城控股集团股份有限公司

2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(a) 损失准备及其账面余额变动表(续)

	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(单项)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		(已发生信用减值)	账面余额	
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
本年新增的款项	-	-	-	-	-	-	-	-
本年减少的款项	(4,647,660,978)	(83,098,350)	(161,940,218)	(3,109,252)	(86,207,602)	(480,208,443)	(9,701,210)	(95,908,812)
其中：本年核销	-	-	-	-	-	-	-	-
终止确认	-	-	-	-	-	-	-	-
转入第三阶段	(2,553,286,568)	(51,833,422)	-	-	(51,833,422)	2,553,286,568	51,833,422	-
转入第一阶段	-	-	-	-	-	-	-	-
本年新增/转回								
的坏账准备	-	122,385,169	-	11,139,286	133,524,455	-	668,583,609	802,108,064
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
2023 年 12 月 31 日	29,754,052,564	607,954,051	3,335,115,697	75,173,508	683,127,559	5,701,965,819	1,395,174,789	2,078,302,348

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 802,108,064 元(2022 年度：444,533,163 元)。

新城控股集团股份有限公司

2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(a) 损失准备及其账面余额变动表(续)

	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(单项)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		(已发生信用减值)	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	-	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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (5) 其他应收款(续)

##### (a) 损失准备及其账面余额变动表(续)

于 2023 年 12 月 31 日及 2022 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：

##### (i) 于 2023 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的其他应收款分析如下：

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	956,620,981	2.25%	21,562,237
代垫款项	444,069,302	2.25%	10,009,322
其他	1,934,425,414	2.25%	43,601,949
	<u>3,335,115,697</u>		<u>75,173,508</u>

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
应收某二十家合联营企业	<u>5,701,965,819</u>	24%	<u>1,395,174,789</u>	i)

i) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团基于某二十家合联营企业的财务状况计提了相应的坏账准备。

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：

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
	<u>3,497,055,915</u>		<u>67,143,474</u>

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	<u>3,628,887,694</u>	19%	<u>684,458,968</u>	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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (5) 其他应收款(续)

##### (a) 损失准备及其账面余额变动表(续)

(ii) 于 2023 年 12 月 31 日及 2022 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：

	2023 年 12 月 31 日			2022 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	比例	金额	金额	比例
应收政府有关机构						
款项	3,656,110,364	19,706,435	0.54%	4,919,079,941	5,410,988	0.11%
应收关联方	4,842,982,850	109,160,833	2.25%	8,859,959,761	170,111,227	1.92%
应收少数股东和房						
产合作方款项	21,254,959,350	479,086,784	2.25%	23,175,960,408	444,978,439	1.92%
	<u>29,754,052,564</u>			<u>36,955,000,110</u>		

(b) 2023 年度，本集团计提的坏账准备金额为 773,966,117 元，收回以前年度已计提坏账准备的应收款项 480,208,443 元(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)。

(c) 于 2023 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：

	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	1,073,477,451	三年以内	3%	24,196,182
第二名	应收少数股东款项	970,726,429	五年以内	3%	21,880,174
第三名	应收少数股东款项	891,851,581	五年以内	2%	20,102,335
第四名	应收少数股东款项	862,566,484	四年以内	2%	19,442,249
第五名	应收少数股东款项	802,544,802	五年以内	2%	18,089,360
		<u>4,601,166,747</u>		<u>12%</u>	<u>103,710,300</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (5) 其他应收款(续)

(c) 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(续)：

	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	1,076,077,913	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
		<u>4,609,444,961</u>		<u>10%</u>	<u>88,501,343</u>

(d) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中无政府补助应收款项(2022 年 12 月 31 日：无)。

(e) 于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本集团不存在逾期的应收股利。

#### (6) 预付款项

(a) 于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，预付账款账龄如下：

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	901,081,256	29%	2,897,563,754	81%
一到二年	2,257,008,043	71%	692,107,900	19%
	<u>3,158,089,299</u>	<u>100%</u>	<u>3,589,671,654</u>	<u>100%</u>

预付款项主要为尚未取得土地使用权的预付土地款。

(b) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占预付款项 总额比例	金额	占预付款项 总额比例
余额前五名的预付款项总额	<u>1,891,126,700</u>	<u>60%</u>	<u>2,198,683,337</u>	<u>61%</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (7) 存货

##### (a) 存货分类如下：

	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备 (附注四(19))	账面价值	账面余额	存货跌价准备 (附注四(19))	账面价值
拟开发土地(i)	3,156,338,373	-	3,156,338,373	2,628,631,735	-	2,628,631,735
开发成本(ii)	120,349,513,410	(12,090,128,046)	108,259,385,364	192,611,167,221	(8,616,556,162)	183,994,611,059
开发产品(iii)	31,855,976,416	(765,128,743)	31,090,847,673	18,681,202,878	(939,774,808)	17,741,428,070
	<u>155,361,828,199</u>	<u>(12,855,256,789)</u>	<u>142,506,571,410</u>	<u>213,921,001,834</u>	<u>(9,556,330,970)</u>	<u>204,364,670,864</u>

##### (i) 拟开发土地

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)	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
贵阳经开吾悦广场项目	2024 年 12 月	2026 年 12 月	795,929	1,427,679,438	1,427,679,438
潍坊诸城市新城荣樾大都会四五期	2025 年 1 月	2026 年 11 月	238,995	662,041,267	662,041,267
淄博周村吾悦广场项目	2025 年 1 月	2026 年 12 月	412,744	527,706,638	-
东营东营吾悦广场项目	2025 年 2 月	2027 年 2 月	339,077	312,512,539	312,512,539
乐山峨眉山新城金樾云玺	2025 年 3 月	2027 年 4 月	48,432	226,398,491	226,398,491
				<u>3,156,338,373</u>	<u>2,628,631,735</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (7) 存货(续)

##### (a) 存货分类如下(续):

##### (ii) 开发成本

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
苏州 MOC 芯城汇*	2017 年 11 月	2024 年 4 月	2,246,898	7,031,951,485	6,066,557,531
新城燕澜和鸣	2021 年 4 月	2024 年 3 月	384,097	3,825,663,144	3,311,108,835
长沙岳麓区新城观山印*	2020 年 10 月	2024 年 5 月	479,328	3,458,381,075	3,385,646,126
天津武清区新城玺樾春秋	2021 年 6 月	2025 年 1 月	391,014	3,443,298,140	2,981,565,102
徐州云龙区新城璞樾御珑湖	2021 年 3 月	2024 年 9 月	336,065	3,165,734,971	2,788,416,192
贵阳云岩吾悦广场项目	2021 年 5 月	2024 年 8 月	683,095	2,919,358,402	2,525,708,130
温州市龙湾区凯迪·新城博科园	2021 年 7 月	2024 年 11 月	323,946	2,829,102,758	2,457,511,225
郑州管城区新城时光印象 5 号地	2021 年 1 月	2024 年 4 月	259,088	2,384,092,453	1,973,214,502
西宁城北吾悦广场项目	2020 年 10 月	2024 年 5 月	427,835	2,341,454,149	1,869,463,119
漳州龙文吾悦广场项目	2021 年 8 月	2025 年 5 月	423,544	1,981,453,233	1,958,073,454
温州洞头区新城瓯江湾*	2020 年 6 月	2024 年 1 月	361,774	1,892,879,272	2,987,155,755
徐州云龙区新城璞樾御珑湖	2021 年 3 月	2024 年 7 月	202,807	1,883,478,099	1,676,213,321
武汉东西湖区武汉新城桃李郡*	2019 年 3 月	2024 年 6 月	473,070	1,871,637,485	2,125,040,145
天津宝坻区新城玺樾潮鸣	2021 年 7 月	2024 年 6 月	227,119	1,673,088,094	1,438,611,173
郑州荥阳市新城尚郡	2017 年 4 月	2024 年 6 月	522,492	1,661,219,008	1,894,636,312
乌鲁木齐米东吾悦广场项目	2020 年 5 月	2024 年 4 月	405,161	1,618,162,098	934,560,005
南京江宁新城云漾滨江二期	2021 年 6 月	2024 年 8 月	191,126	1,589,709,167	1,373,875,777
南通启东新城云图雅苑*	2023 年 3 月	2025 年 4 月	381,676	1,577,182,891	2,686,529,024
宿迁宿城区新城云昱江山	2021 年 1 月	2024 年 9 月	179,614	1,570,924,863	1,286,687,019
商丘睢阳吾悦广场项目	2021 年 3 月	2024 年 3 月	410,956	1,549,412,748	1,111,390,936
德州齐河县新城玺樾	2020 年 9 月	2025 年 1 月	334,522	1,547,785,499	1,515,479,735
盐城亭湖区新城琅樾府	2021 年 9 月	2024 年 4 月	173,109	1,515,467,456	1,360,425,564
长沙长沙县新城明显东方*	2020 年 10 月	2024 年 12 月	248,570	1,438,603,380	1,973,674,064
南通海门区新城大业风华花苑	2021 年 9 月	2024 年 11 月	161,312	1,431,234,892	1,204,598,205
杭州建德新城臻珑府	2021 年 4 月	2025 年 6 月	185,542	1,422,542,811	1,251,220,042
娄底娄星吾悦广场项目*	2021 年 5 月	2024 年 3 月	354,448	1,391,274,830	1,307,183,800
安阳文峰吾悦广场项目	2020 年 6 月	2024 年 5 月	382,201	1,334,308,055	1,456,308,514
烟台芝罘吾悦广场项目*	2021 年 4 月	2024 年 2 月	395,872	1,307,112,569	1,934,146,430
南通海门三星镇震蒙大道东项目	2022 年 4 月	2024 年 3 月	168,615	1,301,806,754	1,188,375,962
徐州丰县吾悦广场项目	2020 年 12 月	2024 年 5 月	403,471	1,236,484,517	1,071,308,767
唐山路北区新城棠樾府	2022 年 9 月	2024 年 9 月	178,151	1,192,177,061	1,082,324,224



# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (7) 存货(续)

##### (a) 存货分类如下(续):

##### (ii) 开发成本(续)

(续上表)

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
太原万柏林吾悦广场项目*	2017 年 7 月	2024 年 4 月	624,708	1,159,583,780	890,112,492
沧州运河区新城玺樾春秋	2021 年 5 月	2024 年 5 月	135,881	1,152,470,941	911,608,047
汕尾海丰县新城和樾*	2018 年 10 月	2025 年 5 月	333,162	1,145,130,512	1,259,633,362
仙桃南城吾悦广场项目*	2021 年 8 月	2024 年 7 月	472,618	1,131,105,879	1,254,992,967
常州市金坛区新城熙隽花园	2021 年 7 月	2024 年 6 月	115,191	1,120,914,587	1,623,691,446
石家庄正定县新城正弘府	2020 年 11 月	2024 年 5 月	144,137	1,086,805,817	871,608,176
天津滨海新区新城中梁长风雅著*	2020 年 7 月	2024 年 12 月	294,604	1,080,410,638	2,560,560,493
昆明安宁酒店项目*	2021 年 3 月	2024 年 11 月	545,497	1,060,621,110	1,418,596,542
咸阳新城云境	2021 年 8 月	2024 年 5 月	185,263	1,021,527,184	904,994,137
鄂州鄂城吾悦广场项目*	2020 年 1 月	2024 年 7 月	644,100	998,362,379	1,577,766,505
贵阳经开吾悦广场项目*	2020 年 7 月	2024 年 5 月	795,929	995,497,455	1,490,933,474
咸阳秦都项目	2020 年 10 月	2024 年 5 月	106,644	979,137,556	724,187,335
金樾江南花园*	2021 年 3 月	2024 年 7 月	315,624	933,065,934	817,624,412
天津北辰区新城云樾玫瑰	2021 年 7 月	2025 年 1 月	107,071	929,810,333	752,881,534
福州平潭吾悦广场项目*	2020 年 5 月	2024 年 7 月	318,112	927,622,293	1,295,007,765
泰州泰兴市新城丹霞花园	2017 年 11 月	2025 年 3 月	196,916	924,453,315	775,551,965
泰安新泰吾悦广场项目*	2020 年 5 月	2024 年 1 月	310,672	918,493,850	531,731,133
台州温岭市新城云樾东方*	2020 年 8 月	2024 年 6 月	255,113	918,449,997	2,173,669,262
青岛胶州市新城玺樾	2017 年 8 月	2025 年 3 月	442,820	901,608,599	845,915,765
宜宾翠屏吾悦广场项目	2021 年 7 月	2024 年 11 月	253,249	878,584,931	535,525,273
苏州吴江区新城邻水湾景苑*	2017 年 9 月	2025 年 5 月	320,746	857,421,398	964,145,110
邯郸丛台区新城公园尚府	2021 年 3 月	2024 年 7 月	106,912	852,348,551	710,987,803
日照东港区新城翡丽之光	2022 年 5 月	2024 年 4 月	104,743	851,472,713	751,360,901
太原大井峪项目	2020 年 12 月	2024 年 4 月	140,228	839,112,870	626,707,674
许昌建安区金玉堂*	2018 年 7 月	2024 年 5 月	238,274	836,711,275	717,343,695
保山隆阳吾悦广场项目*	2020 年 4 月	2024 年 10 月	484,297	800,862,880	771,328,336
淮安清江浦区新城清河印	2021 年 5 月	2024 年 11 月	89,234	743,164,202	640,934,382
大同云冈吾悦广场项目*	2019 年 11 月	2024 年 9 月	294,098	735,259,875	594,231,497
徐州新沂吾悦广场项目*	2014 年 1 月	2024 年 4 月	368,061	717,867,022	526,914,919
黄石大冶吾悦广场项目*	2021 年 4 月	2024 年 5 月	388,454	708,779,177	809,879,327
重庆北碚吾悦广场项目*	2020 年 12 月	2024 年 4 月	246,954	700,777,073	905,680,130
天津宝坻吾悦广场项目	2021 年 7 月	2024 年 6 月	216,135	694,168,164	517,562,876
包头昆北项目	2019 年 9 月	2024 年 2 月	72,195	693,461,016	506,346,786

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (7) 存货(续)

##### (a) 存货分类如下(续):

##### (ii) 开发成本(续)

(续上表)

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
滨州滨城吾悦广场项目*	2020 年 7 月	2024 年 1 月	308,423	687,383,326	1,134,228,223
云浮云城吾悦广场项目*	2020 年 6 月	2024 年 8 月	315,760	687,118,836	962,498,827
苏州吴江区外果圩项目	2024 年 1 月	2027 年 1 月	70,052	668,650,859	618,948,404
天津武清区新城悦隼年华	2022 年 4 月	2024 年 7 月	85,755	658,359,540	536,357,363
泰州泰兴市新城水岸嘉苑	2021 年 11 月	2024 年 7 月	137,072	655,814,075	623,026,067
阜阳颍上吾悦广场项目*	2021 年 1 月	2024 年 8 月	370,430	639,902,501	1,036,462,894
天津宁河区新城悦隼公馆*	2019 年 3 月	2025 年 1 月	226,990	634,770,258	602,896,841
宿迁泗阳吾悦广场项目*	2022 年 11 月	2024 年 10 月	378,683	631,369,913	949,175,555
重庆渝北吾悦广场项目*	2018 年 6 月	2024 年 12 月	334,244	630,473,489	519,345,214
南昌南昌县新城高速·昱江来*	2020 年 12 月	2024 年 3 月	92,327	623,604,868	711,986,701
天津武清区新城悦隼年华二期	2022 年 5 月	2025 年 11 月	86,879	598,013,059	532,388,873
永州零陵吾悦广场项目	2021 年 3 月	2024 年 4 月	337,838	593,333,556	780,350,021
青岛平度市新城悦隼大都会二期	2021 年 1 月	2024 年 1 月	60,879	562,031,736	449,084,343
安康汉滨吾悦广场项目	2020 年 7 月	2024 年 5 月	262,743	561,813,922	1,000,611,400
新城·凤凰台*	2020 年 3 月	2025 年 1 月	306,866	557,609,600	445,259,967
天津北辰区新城樾风华·珑悦	2021 年 2 月	2024 年 3 月	64,278	556,559,356	484,275,422
天津宁河区新城悦隼公馆	2020 年 11 月	2025 年 1 月	69,650	550,007,426	449,222,586
日照东港吾悦广场项目*	2021 年 1 月	2024 年 6 月	293,672	546,468,746	937,973,029
江门新会区新城博富领会国际名苑*	2020 年 7 月	2024 年 5 月	133,668	538,787,388	642,281,692
镇江扬中吾悦广场项目*	2019 年 12 月	2025 年 11 月	344,819	515,114,494	789,958,555
淮安涟水县新城和樾府	2021 年 6 月	2024 年 4 月	82,669	513,410,732	437,632,729
其他				12,056,871,065	83,530,178,004
				<u>120,349,513,410</u>	<u>192,611,167,221</u>

\* 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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (7) 存货(续)

##### (a) 存货分类如下(续):

##### (iii) 开发产品

项目	最新一期竣工时间	2022 年 12 月 31 日	本年增加及调整(注 1)	本年减少	2023 年 12 月 31 日
南通启东市新城云图雅苑*	2023 年 12 月	-	2,012,539,640	(863,878,685)	1,148,660,955
福州晋安区新城卓越榕域风华	2023 年 11 月	-	1,166,513,221	(165,792,465)	1,000,720,756
常德鼎城吾悦广场项目	2023 年 10 月	-	1,876,240,161	(1,017,930,626)	858,309,535
仙桃南城吾悦广场项目*	2023 年 12 月	-	939,327,173	(99,862,478)	839,464,695
烟台芝罘吾悦广场项目*	2023 年 11 月	-	884,952,330	(117,549,403)	767,402,927
淄博周村吾悦广场项目	2023 年 12 月	-	1,861,579,583	(1,105,728,044)	755,851,539
昭通昭阳吾悦广场项目	2021 年 12 月	667,201,542	-	(112,070,763)	555,130,779
东营东营吾悦广场项目	2023 年 11 月	-	599,132,692	(65,164,561)	533,968,131
台州温岭市新城云樾东方*	2023 年 9 月	-	1,887,697,170	(1,388,237,069)	499,460,101
天津北辰区新城悦隼风华·悦城	2023 年 1 月	229,821,553	579,895,646	(334,909,047)	474,808,152
杭州临平区新城香悦和鸣府	2023 年 6 月	-	3,752,953,126	(3,299,837,757)	453,115,369
德州齐河县新城玺樾	2023 年 10 月	382,476,759	228,787,431	(161,738,421)	449,525,769
无锡锡山区新城文晖铭苑	2023 年 5 月	-	3,504,218,085	(3,065,953,630)	438,264,455
苏州 MOC 芯城汇*	2023 年 6 月	384,339,617	411,284,565	(395,781,933)	399,842,249
上海嘉定区新城香溢璟庭二期	2023 年 1 月	165,241,583	280,456,819	(57,009,995)	388,688,407
黄石大冶吾悦广场项目*	2023 年 11 月	-	448,284,057	(67,615,435)	380,668,622
阜阳颍州吾悦广场项目	2022 年 6 月	376,250,840	-	(9,127,295)	367,123,545
长沙长沙县新城朗隼	2023 年 12 月	-	1,189,940,616	(843,492,029)	346,448,587
阜阳颍上吾悦广场项目*	2023 年 12 月	-	832,961,757	(487,060,889)	345,900,868
上海闵行区新城千禧公园	2023 年 1 月	-	2,063,792,988	(1,722,615,235)	341,177,753
娄底娄星吾悦广场项目*	2023 年 12 月	-	340,735,730	-	340,735,730
烟台芝罘区新城璞樾园著*	2023 年 1 月	365,803,502	61,974,218	(97,088,836)	330,688,884
北海银海吾悦广场项目	2023 年 12 月	369,209,258	452,340,692	(493,346,441)	328,203,509
滨州滨城吾悦广场项目*	2023 年 6 月	-	872,235,471	(546,066,885)	326,168,586
昆明安宁酒店项目*	2023 年 12 月	-	841,073,883	(552,799,463)	288,274,420

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (7) 存货(续)

##### (a) 存货分类如下(续):

##### (iii) 开发产品(续)

(续上表)

项目	最新一期竣工时间	2022 年 12 月 31 日	本年增加及调整(注 1)	本年减少	2023 年 12 月 31 日
泰州海陵区新城皇家花园	2020 年 6 月	270,949,490	2,654,435	(3,290,585)	270,313,340
常州金坛区新城萃隼花园	2023 年 6 月	-	1,118,620,513	(851,861,414)	266,759,099
日照东港吾悦广场项目*	2023 年 12 月	-	691,928,179	(433,473,159)	258,455,020
武汉东西湖区武汉新城桃李郡*	2023 年 9 月	174,653,023	665,521,933	(591,784,847)	248,390,109
青岛高新区新城云樾晓院	2021 年 10 月	573,222,949	116,918,027	(445,070,131)	245,070,845
郑州荥阳吾悦广场项目	2022 年 11 月	439,948,979	-	(201,738,555)	238,210,424
南京江宁新城云漾滨江	2023 年 10 月	-	1,867,651,052	(1,634,909,668)	232,741,384
泰安肥城吾悦广场项目*	2023 年 12 月	83,601,176	465,079,886	(317,420,783)	231,260,279
阜阳颍州区新城云显东方	2023 年 1 月	-	826,064,891	(595,854,915)	230,209,976
福州平潭吾悦广场项目*	2023 年 9 月	-	746,692,508	(518,978,986)	227,713,522
武汉洪山区武汉新城阅璟台	2023 年 6 月	260,619,805	43,694,922	(78,462,869)	225,851,858
济南槐荫区新城时光印象	2023 年 9 月	-	683,274,154	(462,068,413)	221,205,741
镇江扬中吾悦广场项目*	2023 年 9 月	116,188,140	611,220,056	(513,125,273)	214,282,923
株洲荷塘区新城樾府	2023 年 11 月	199,170,431	303,676,154	(290,452,595)	212,393,990
湖州南浔吾悦广场项目	2023 年 7 月	34,108,988	1,184,286,994	(1,010,391,576)	208,004,406
连云港赣榆区新城海悦铭筑	2023 年 8 月	-	712,378,765	(504,958,942)	207,419,823
昆明晋宁吾悦广场项目*	2023 年 12 月	52,155,508	462,106,402	(313,256,812)	201,005,098
遵义红花岗吾悦广场项目	2023 年 9 月	49,511,330	591,548,431	(440,160,924)	200,898,837
滁州天长吾悦广场项目	2023 年 11 月	476,360,400	947,205,004	(1,225,482,681)	198,082,723
武汉汉南区新城天悦观澜*	2023 年 6 月	-	290,357,592	(118,827,880)	171,529,712
无锡梁溪项目	2021 年 12 月	169,083,251	-	-	169,083,251
贵阳经开吾悦广场项目*	2023 年 9 月	-	839,418,580	(671,409,079)	168,009,501
宜昌西陵吾悦广场项目	2023 年 11 月	-	1,343,818,997	(1,179,747,638)	164,071,359
镇江扬中新城九里香畔*	2023 年 12 月	30,430,555	257,909,261	(125,461,066)	162,878,750

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (7) 存货(续)

##### (a) 存货分类如下(续):

##### (iii) 开发产品(续)

(续上表)

项目	最新一期竣工时间	2022 年 12 月 31 日	本年增加及调整(注 1)	本年减少	2023 年 12 月 31 日
重庆北碚吾悦广场项目*	2023 年 10 月	-	251,930,762	(93,789,870)	158,140,892
金华兰溪市新城香悦兰城	2023 年 9 月	15,576,352	576,969,026	(435,250,696)	157,294,682
鄂州鄂城吾悦广场项目*	2023 年 11 月	-	1,197,082,620	(1,047,234,623)	149,847,997
苏州张家港市新城和樾花园	2022 年 12 月	430,568,611	9,056,978	(293,859,181)	145,766,408
亳州谯城区新城亳州玺樾府	2022 年 6 月	147,453,319	-	(5,865,612)	141,587,707
重庆江津吾悦广场项目*	2023 年 7 月	-	1,172,681,158	(1,034,681,590)	137,999,568
唐山路南區新城瑞府	2023 年 3 月	-	912,004,750	(778,313,208)	133,691,542
天津武清区新城玺樾熙棠	2023 年 5 月	-	2,033,588,500	(1,902,454,307)	131,134,193
成都温江区新城林屿溪	2023 年 12 月	-	512,203,643	(382,429,164)	129,774,479
武汉江夏区武汉新城·金郡	2021 年 9 月	195,221,100	-	(70,151,406)	125,069,694
保山隆阳吾悦广场项目*	2022 年 11 月	289,197,230	-	(166,844,160)	122,353,070
天津滨海新区吾悦广场项目	2023 年 3 月	-	993,662,450	(871,550,546)	122,111,904
重庆江北区新城琅翠	2023 年 9 月	29,775,914	820,763,276	(728,532,039)	122,007,151
运城盐湖吾悦广场项目*	2023 年 12 月	-	1,650,997,929	(1,530,956,487)	120,041,442
沈阳沈北吾悦广场项目	2023 年 1 月	112,484,699	164,253,489	(158,017,524)	118,720,664
沧州新华区新城悦隼风华	2023 年 12 月	92,604,004	569,688,175	(545,711,467)	116,580,712
云昱花园*	2023 年 5 月	37,173,959	1,436,726,543	(1,359,038,139)	114,862,363
威海荣成市新城悦隼公馆	2023 年 1 月	117,049,405	249,695,671	(252,919,074)	113,826,002
南京建邺吾悦广场项目	2021 年 7 月	1,953,284,489	-	(1,840,859,521)	112,424,968
天津滨海新区新城金樾府	2023 年 9 月	95,644,122	836,314,458	(821,106,714)	110,851,866
天津津南区新城和兴府	2023 年 9 月	-	1,040,275,920	(929,644,889)	110,631,031
徐州新沂吾悦广场项目*	2023 年 4 月	90,215,802	133,574,918	(114,430,793)	109,359,927
盐城高新区新城悦隼时代花园	2021 年 12 月	129,947,828	120,084,769	(141,036,178)	108,996,419
上海青浦区新城璞樾门第	2020 年 3 月	119,687,961	1,418,342	(12,425,065)	108,681,238
广安广安吾悦广场项目*	2023 年 6 月	-	1,375,082,178	(1,266,916,378)	108,165,800

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (7) 存货(续)

##### (a) 存货分类如下(续):

##### (iii) 开发产品(续)

(续上表)

项目	最新一期竣工时间	2022 年 12 月 31 日	本年增加及调整(注 1)	本年减少	2023 年 12 月 31 日
苏州太仓市云萃景园项目	2023 年 11 月	-	1,659,566,029	(1,553,904,090)	105,661,939
中山岚彩名苑	2021 年 4 月	246,938,209	-	(142,877,921)	104,060,288
铜陵铜官吾悦广场项目	2023 年 9 月	33,332,820	1,176,463,157	(1,106,975,519)	102,820,458
桂林灵川县新城安厦大都会	2022 年 5 月	107,950,632	-	(7,227,136)	100,723,496
重庆渝北吾悦广场项目*	2022 年 6 月	268,305,832	-	(167,605,037)	100,700,795
江门新会区新城博富领会国际名苑*	2023 年 12 月	27,724,182	242,098,364	(171,547,781)	98,274,765
遵义红花岗区新城悦隼风华	2021 年 11 月	94,456,339	-	(180,360)	94,275,979
金樾江南花园*	2022 年 11 月	111,822,534	-	(17,799,650)	94,022,884
包头东河吾悦广场项目	2023 年 8 月	55,980,676	486,815,800	(449,109,419)	93,687,057
孝感高新技术开发区孝感新城玺樾*	2023 年 3 月	33,622,652	270,183,762	(211,571,893)	92,234,521
天津滨海新区新城中梁长风雅著*	2023 年 1 月	-	1,988,051,854	(1,896,490,019)	91,561,835
扬州高邮吾悦广场项目	2023 年 12 月	125,636,750	406,828,625	(441,808,254)	90,657,121
西安临潼区新城玺樾骊府	2022 年 10 月	142,608,303	49,813,756	(102,327,974)	90,094,085
西安新城首府	2023 年 10 月	-	2,064,531,939	(1,974,733,771)	89,798,168
温州洞头区新城瓯江湾*	2023 年 6 月	-	2,063,576,272	(1,974,078,796)	89,497,476
内江市中吾悦广场项目	2022 年 10 月	476,815,616	-	(387,758,323)	89,057,293
重庆渝北区新城朗隼大都会	2023 年 1 月	54,311,964	733,863,529	(700,519,016)	87,656,477
昆明安宁吾悦广场项目	2022 年 12 月	124,976,830	19,080,300	(56,876,526)	87,180,604
上海嘉定区新城香溢荟苑	2016 年 6 月	86,830,101	-	-	86,830,101
淮北杜集吾悦广场项目	2022 年 10 月	78,394,805	6,645,307	-	85,040,112
贵阳龙里县新城龙樾府	2022 年 11 月	95,419,595	-	(11,776,770)	83,642,825
廊坊广阳区凯悦嘉园	2021 年 4 月	85,087,066	3,283,218	(6,642,863)	81,727,421
新城·凤凰台*	2022 年 12 月	144,782,279	27,064,096	(90,635,414)	81,210,961
常州武进区新城九熙台苑	2022 年 5 月	141,317,477	-	(60,771,860)	80,545,617
苏州工业园区嘉樾时代花园	2022 年 12 月	201,283,118	6,703,234	(129,171,774)	78,814,578
太原万柏林吾悦广场项目*	2023 年 12 月	3,754,737	125,895,399	(50,872,878)	78,777,258
长沙长沙县新城汇隼风华	2023 年 4 月	-	576,494,141	(498,010,285)	78,483,856
贵港港北吾悦广场项目	2023 年 3 月	15,064,448	535,838,570	(472,641,164)	78,261,854
嘉兴海盐吾悦广场项目	2021 年 5 月	98,952,640	1,989,326	(23,189,104)	77,752,862

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (7) 存货(续)

##### (a) 存货分类如下(续):

##### (iii) 开发产品(续)

(续上表)

项目	最新一期竣工时间	2022 年 12 月 31 日	本年增加及调整(注 1)	本年减少	2023 年 12 月 31 日
汕尾海丰县新城和樾*	2022 年 12 月	67,962,398	487,306,653	(479,774,300)	75,494,751
湘潭九华区新城璟隽	2023 年 11 月	7,649,166	469,485,508	(401,783,738)	75,350,936
上海嘉定区新城香溢澜庭	2021 年 10 月	157,750,000	-	(82,587,790)	75,162,210
南昌进贤吾悦广场项目*	2023 年 11 月	-	824,736,963	(749,754,283)	74,982,680
宿迁宿城区新城玺樾府	2023 年 2 月	326,979,867	260,485,050	(512,963,129)	74,501,788
苏州张家港市新城云悦时光花园	2023 年 5 月	-	423,026,943	(350,487,621)	72,539,322
滁州市南谯吾悦广场项目	2022 年 8 月	75,427,606	-	(4,070,294)	71,357,312
盐城大丰区新城悦隽名邸	2023 年 12 月	21,888,138	913,169,349	(864,197,755)	70,859,732
贵阳清镇吾悦广场项目	2022 年 7 月	75,994,416	-	(5,282,968)	70,711,448
常州钟楼区新城首府	2021 年 12 月	93,542,671	1,471,857	(25,790,459)	69,224,069
成都新津区新城金樾府二期三期	2022 年 12 月	231,970,440	54,713,101	(218,570,660)	68,112,881
云浮云城吾悦广场项目*	2023 年 12 月	-	642,064,327	(575,512,693)	66,551,634
扬州邗江区新城拾光樾	2023 年 3 月	-	226,622,429	(161,998,072)	64,624,357
南京浦口区新城金樾府	2023 年 1 月	43,932,727	104,522,653	(84,507,461)	63,947,919
长沙雨花吾悦广场项目	2020 年 12 月	65,086,003	-	(1,233,459)	63,852,544
盐城射阳吾悦广场项目	2022 年 12 月	63,887,205	-	(832,470)	63,054,735
扬州宝应吾悦广场项目	2022 年 8 月	75,362,932	-	(13,945,251)	61,417,681
宁波慈溪吾悦广场项目	2022 年 4 月	69,288,742	-	(9,968,592)	59,320,150
天津宁河区新城悦隽公馆*	2023 年 12 月	84,933,051	22,927,807	(48,937,765)	58,923,093
许昌建安区金玉堂*	2021 年 12 月	82,014,343	-	(23,261,663)	58,752,680
潍坊诸城市新城荣樾都会*	2022 年 5 月	81,331,165	-	(23,724,604)	57,606,561
淄博周村区新城悦隽江山	2023 年 1 月	19,796,753	557,826,111	(520,333,807)	57,289,057
宿迁泗洪吾悦广场项目	2023 年 12 月	229,838,167	805,412,375	(978,654,728)	56,595,814
苏州吴江区新城邻水湾景观苑*	2022 年 12 月	811,895,100	289,146,541	(1,044,781,294)	56,260,347
遵义红花岗区新城金樾和山	2021 年 12 月	46,137,123	17,253,444	(7,283,284)	56,107,283

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (7) 存货(续)

##### (a) 存货分类如下(续):

##### (iii) 开发产品(续)

(续上表)

项目	最新一期竣工时间	2022 年 12 月 31 日	本年增加及调整(注 1)	本年减少	2023 年 12 月 31 日
长沙长沙县新城明显东方*	2023 年 9 月	-	1,094,900,062	(1,039,276,855)	55,623,207
盐城大丰吾悦广场项目	2023 年 3 月	34,949,271	868,842,138	(848,341,337)	55,450,072
长沙望城区新城国际花都	2021 年 3 月	85,866,969	-	(30,547,511)	55,319,458
银川兴庆吾悦广场项目	2023 年 11 月	18,842,451	1,233,647,707	(1,200,060,640)	52,429,518
南昌南昌县新城高速·昱江来*	2023 年 9 月	-	219,258,810	(167,279,678)	51,979,132
明显花园	2020 年 12 月	45,331,529	4,816,093	-	50,147,622
常州金坛区新城金郡花园	2021 年 5 月	49,240,367	-	-	49,240,367
淮安涟水吾悦广场项目*	2023 年 3 月	-	213,600,613	(164,397,142)	49,203,471
南宁江南区新城锦樾府	2023 年 12 月	-	919,926,008	(871,088,244)	48,837,764
天津武清区新城悦隽央著	2022 年 9 月	186,820,694	-	(140,833,936)	45,986,758
宿迁宿城区新城水木清华	2021 年 1 月	42,420,812	2,434,704	(373,907)	44,481,609
长沙宁乡吾悦广场项目	2022 年 7 月	77,045,405	62,050,664	(94,978,166)	44,117,903
大同云冈吾悦广场项目*	2023 年 5 月	-	117,452,451	(74,120,226)	43,332,225
蚌埠龙子湖区新城怡康时光印象	2023 年 6 月	-	791,263,131	(748,008,421)	43,254,710
重庆双福新区新城和昱麟云	2022 年 12 月	132,423,688	-	(89,697,212)	42,726,476
泰安新泰吾悦广场项目*	2022 年 12 月	53,218,918	5,157,474	(16,409,960)	41,966,432
徐州贾汪吾悦广场项目*	2023 年 12 月	48,820,226	272,765,687	(280,443,214)	41,142,699
宿迁经开区新城悦隽	2021 年 8 月	43,220,937	-	(2,668,369)	40,552,568
北京大兴区新城熙红印	2022 年 12 月	66,618,005	-	(26,157,051)	40,460,954
荆州沙市吾悦广场项目	2021 年 11 月	102,438,588	9,796,253	(71,820,601)	40,414,240
南京江北新区新城花漾紫郡	2018 年 6 月	41,793,588	18,528	(1,400,050)	40,412,066
台州椒江区新城云樾风华	2023 年 7 月	-	1,387,436,668	(1,347,516,429)	39,920,239
天津武清区新城悦隽学府	2023 年 11 月	-	320,349,481	(280,654,513)	39,694,968
天津北辰区新城悦隽风华	2021 年 8 月	48,776,620	-	(9,089,861)	39,686,759
重庆大足吾悦广场项目*	2023 年 12 月	16,420,618	1,161,541,437	(1,138,446,376)	39,515,679
南通启东市新城蝶湖世界湾	2021 年 1 月	57,654,268	-	(18,911,590)	38,742,678



# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (7) 存货(续)

##### (a) 存货分类如下(续):

##### (iii) 开发产品(续)

(续上表)

项目	最新一期竣工时间	2022 年 12 月 31 日	本年增加及调整(注 1)	本年减少	2023 年 12 月 31 日
天津宝坻区新城·泊阅	2023 年 10 月	-	820,921,786	(782,483,366)	38,438,420
黄石下陆区黄石新城朗隼	2022 年 9 月	53,737,131	72,580,836	(88,138,387)	38,179,580
泰州泰兴吾悦广场项目	2020 年 7 月	31,804,735	5,851,604	(2,572,943)	35,083,396
延安宝塔吾悦广场项目	2021 年 11 月	41,631,318	-	(6,985,458)	34,645,860
天津武清区新城湖畔风华	2022 年 9 月	36,225,584	-	(2,829,528)	33,396,056
肇庆四会吾悦广场项目	2022 年 12 月	58,223,141	-	(25,036,951)	33,186,190
天津宁河吾悦广场项目	2023 年 12 月	-	188,097,395	(155,036,309)	33,061,086
日照东港区时代之光	2023 年 11 月	-	809,859,799	(778,047,210)	31,812,589
宿迁泗阳吾悦广场项目*	2023 年 8 月	41,466,769	704,851,501	(714,547,825)	31,770,445
成都龙泉驿区新里桃溪川	2020 年 12 月	33,335,344	461,380	(2,383,706)	31,413,018
南京江宁区新城悦峯	2021 年 1 月	30,891,108	-	(27,030)	30,864,078
苏州昆山市新城翡丽兰亭	2022 年 12 月	81,830,780	6,712,464	(57,841,799)	30,701,445
其他		1,805,882,922	17,593,257,242	(14,618,377,167)	4,780,762,997
		<b>18,681,202,878</b>	<b>105,351,809,050</b>	<b>(92,177,035,512)</b>	<b>31,855,976,416</b>

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。

新城控股集团股份有限公司

2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 存货(续)

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2022 年 12 月 31 日	本年增加		本年减少		2023 年 12 月 31 日
		计提	从开发成本转入 开发产品	转回	转销	
开发成本	8,616,556,162	5,058,176,192	(1,369,331,271)	(215,273,037)	-	12,090,128,046
开发产品	939,774,808	505,283,107	1,369,331,271	-	(2,049,260,443)	765,128,743
	<u>9,556,330,970</u>	<u>5,563,459,299</u>	<u>-</u>	<u>(215,273,037)</u>	<u>(2,049,260,443)</u>	<u>12,855,256,789</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (7) 存货(续)

##### (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 2023 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、56,213,153,189 元及 0 元(2022 年 12 月 31 日：0 元、75,529,999,336 元及 0 元)(附注四(30))。

(e) 2023 年度计入存货成本的资本化借款费用为 1,379,029,245 元(2022 年度：2,540,056,969 元)(附注四(42))；计入存货成本的资本化融资成分为 428,874,433 元(2022 年度：2,908,486,878 元)(附注四(42))。2023 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 6.34%(2022 年度：6.63%)。

(f) 于 2023 年 12 月 31 日账面余额为 40,119,327,585 元(2022 年 12 月 31 日：88,175,949,496 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。

#### (8) 其他流动资产

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预交增值税	3,777,243,410	5,264,081,961
预交企业所得税	2,467,273,550	3,757,299,382
预交土地增值税	2,079,327,130	3,293,338,824
待抵扣进项税额	3,368,026,834	3,641,959,701
预交的其他税金	344,544,114	430,725,466
合同取得成本(i)	3,336,978,251	3,789,211,700
	<u>15,373,393,289</u>	<u>20,176,617,034</u>

(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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (9) 其他非流动金融资产

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的 金融资产	<u>50,000,000</u>	<u>113,992,449</u>

#### (10) 长期股权投资

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
合营企业(i)	11,693,926,578	12,934,682,365
联营企业(ii)	<u>12,443,958,276</u>	<u>12,213,995,277</u>
	<u>24,137,884,854</u>	<u>25,148,677,642</u>

于 2023 年 12 月 31 日，账面价值为 2,160,524,703 元(2022 年 12 月 31 日：1,951,042,975 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 2023 年 12 月 31 日，本集团无需就长期股权投资计提减值准备(2022 年 12 月 31 日：无)。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (10) 长期股权投资(续)

##### (i) 合营企业

货币单位：人民币千元	2022 年 12 月 31 日	本年增减变动								2023 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		增加投资	减少投资(注)	按权益法调 整的净损益	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(注)		
佛山锦宏置业有限公司	1,779,354	-	-	(67,096)	-	-	-	-	-	1,712,258	-
长沙乾璟置业有限公司	1,124,474	-	-	(83,864)	-	-	-	-	-	1,040,610	-
温州新城亿博房地产开发有限公司	858,043	-	-	35,468	-	-	-	-	-	893,511	-
唐山郡成房地产开发有限公司	437,909	-	-	208,738	-	-	-	-	-	646,647	-
上海佳朋房地产开发有限公司	534,541	-	-	(37,276)	-	-	-	-	-	497,265	-
天津市淀兴房地产开发有限公司	491,623	-	-	(4,871)	-	-	-	-	-	486,752	-
金华锦海置业有限公司	484,706	-	-	(2,250)	-	-	-	-	-	482,456	-
青岛达铭房地产开发有限公司	384,718	-	-	18,333	-	-	-	-	-	403,051	-
成都融辉桥宇置业有限公司	386,889	-	-	(3,520)	-	-	-	-	-	383,369	-
南京招锦弘新房地产开发有限公司	413,347	-	-	(56,090)	-	-	-	-	-	357,257	-
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限 公司	303,358	-	-	43,361	-	-	-	-	-	346,719	-
上海嘉禹置业有限公司	315,966	-	-	3,598	-	-	-	-	-	319,564	-
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	286,423	-	-	(9,945)	-	-	-	-	-	276,478	-
天津金拓房地产开发有限公司	235,420	-	-	37,652	-	-	-	-	-	273,072	-
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	263,888	-	-	3,369	-	-	-	-	-	267,257	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (10) 长期股权投资(续)

##### (i) 合营企业(续)

(续上表)

货币单位：人民币千元	2022 年 12 月 31 日	本年增减变动								2023 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		增加投资	减少投资(注)	按权益法调 整的净损益	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(注)		
四川万合鑫城置业有限公司	262,467	-	-	(1,069)	-	-	-	-	-	261,398	-
阜阳中之环置业有限公司	205,505	-	-	2,978	-	-	-	-	-	208,483	-
重庆柯爵企业管理有限公司	190,374	-	-	-	-	-	-	-	-	190,374	-
南京旭新天置业有限公司	193,531	-	-	(4,667)	-	-	-	-	-	188,864	-
常熟中置房地产有限公司	631,673	-	(279,500)	2	-	-	(195,000)	-	-	157,175	-
北京悦创房地产开发有限公司	126,201	-	-	17,071	-	-	-	-	-	143,272	-
连云港鸿恒房地产开发有限公司	20,716	-	-	105,905	-	-	-	-	-	126,621	-
其他	3,003,556	15,209	(683,464)	637,113	-	-	(790,946)	-	(149,994)	2,031,474	-
	<u>12,934,682</u>	<u>15,209</u>	<u>(962,964)</u>	<u>842,940</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(985,946)</u>	<u>-</u>	<u>(149,994)</u>	<u>11,693,927</u>	<u>-</u>

本集团在合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

与合营企业投资相关的未确认承诺见附注十。

于 2023 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 87,269,034 元由长期股权投资转出(附注五(1))，共产生的投资损失 30,984,341 元(附注四(48))；本集团处置部分长期股权投资，处置金额 62,724,832 元，共产生投资损失 32,644,833 元(附注四(48))；此外，本集团通过减资减少长期股权投资 962,964,420 元。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (10) 长期股权投资(续)

##### (ii) 联营企业

货币单位：人民币千元	2022 年 12 月 31 日	本年增减变动								2023 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		增加投资	减少投资 (注)	按权益法调 整的净损益	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(注)		
常州祥泰房地产开发有限公司	517,388	-	-	226,398	-	-	-	-	-	743,786	-
苏州胜悦房地产开发有限公司	752,980	-	-	(15,872)	-	-	-	-	-	737,108	-
温州和枫商务信息咨询有限公司	695,178	-	-	8,764	-	-	-	-	-	703,942	-
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	551,958	-	-	94,805	-	-	-	-	-	646,763	-
嘉善裕辰房地产开发有限公司	471,742	-	-	169,095	-	-	-	-	-	640,837	-
青岛双城房地产有限公司	592,780	-	-	14,152	-	-	-	-	-	606,932	-
苏州兆达房地产开发有限公司	529,559	-	-	45,990	-	-	-	-	-	575,549	-
鼎信长城投资管理集团有限公司	572,377	-	-	(44,527)	-	-	-	-	-	527,850	-
常州绿都房地产有限公司	400,245	-	-	36,262	-	-	-	-	-	436,507	-
常熟金俊房地产开发有限公司	439,728	-	-	(11,398)	-	-	-	-	-	428,330	-
重庆亿臻房地产开发有限公司	342,879	-	-	(1,410)	-	-	(23,100)	-	-	318,369	-
南京新劲联房地产开发有限公司	338,857	-	-	(44,519)	-	-	-	-	-	294,338	-
台州锦昌置业有限公司	271,659	-	-	18,745	-	-	-	-	-	290,404	-
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	543,275	-	(254,800)	(20,077)	-	-	-	-	-	268,398	-
云南骏苑房地产开发有限公司	239,123	-	-	2,446	-	-	-	-	-	241,569	-
淮安瑞悦房地产开发有限公司	243,662	-	-	(6,151)	-	-	-	-	-	237,511	-
绍兴保骏置地有限公司	238,171	-	-	(944)	-	-	-	-	-	237,227	-
太仓鸿郡科技发展有限公司	202,694	-	-	28,274	-	-	-	-	-	230,968	-
苏州正冠房地产开发有限公司	165,562	-	-	31,377	-	-	-	-	-	196,939	-
苏州晟铭房地产开发有限公司	177,298	-	-	10,277	-	-	-	-	-	187,575	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (10) 长期股权投资(续)

##### (ii) 联营企业(续)

(续上表)

货币单位：人民币千元	2022 年 12 月 31 日	本年增减变动								2023 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		增加投资	减少投资 (注)	按权益法调 整的净损益	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(注)		
常州新城悦兴房地产开发有限公司	128,029	-	-	36,417	-	-	-	-	-	164,446	-
常州恒劲房地产开发有限公司	219,214	-	-	(57,542)	-	-	-	-	-	161,672	-
苏州骁竣房地产开发有限公司	221,135	-	-	(61,437)	-	-	-	-	-	159,698	-
盐城鸿盛房地产开发有限公司	33,419	-	-	124,200	-	-	-	-	-	157,619	-
如皋市鸿鑫房地产有限公司	-	-	-	140,019	-	-	-	-	-	140,019	-
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	146,140	-	-	(10,853)	-	-	-	-	-	135,287	-
重庆美城金房地产开发有限公司	116,266	-	-	13,015	-	-	-	-	-	129,281	-
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	179,231	-	-	(861)	-	-	(57,094)	-	-	121,276	-
其他	2,883,446	207,647	(158,209)	32,894	-	-	(241,607)	-	(413)	2,723,758	-
	12,213,995	207,647	(413,009)	757,539	-	-	(321,801)	-	(413)	12,443,958	-

本集团在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

注：于 2023 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 0 元由长期股权投资转出(附注五(1))，共产生的投资损失 32,975,423 元(附注四(48))；本集团处置部分长期股权投资，处置金额为 413,391 元，共产生投资收益 9,386,611 元(附注四(48))；此外，本集团通过减资减少长期股权投资 413,008,877 元。



# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (11) 投资性房地产

	已完工投资性房地产	在建投资性房地产	合计
2022 年 12 月 31 日	103,347,600,000	12,579,000,000	115,926,600,000
本年购建	-	3,571,136,392	3,571,136,392
本年预估成本变动	(45,715,356)	-	(45,715,356)
本年完工	9,870,220,430	(9,870,220,430)	-
公允价值变动(附注四(46))	(125,105,074)	189,084,038	63,978,964
2023 年 12 月 31 日	<u>113,047,000,000</u>	<u>6,469,000,000</u>	<u>119,516,000,000</u>

2023 年度，计入在建投资性房地产的借款费用资本化金额为 408,550,743 元(2022 年度：168,741,810 元)(附注四(42))，用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 6.34%(2022 年度：6.63%)。

2023 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 63,978,964 元(2022 年度：1,101,337,572 元)(附注四(46))，相应的递延所得税为 14,244,741 元(2022 年度：275,334,393 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(附注十三(1))。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团账面价值为 78,329,051,404 元(2022 年 12 月 31 日：74,458,600,000 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(20)、附注四(30)、附注四(31))。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团账面价值为 0 元(2022 年 12 月 31 日：1,550,000,000 元)的投资性房地产已用作本集团履约保函抵押物。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团所持有的账面价值为 6,511,000,000 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(2022 年 12 月 31 日：6,989,000,000 元)。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (12) 固定资产

	房屋及建筑物	房屋装修	运输工具	电子设备	其他设备	合计
原价						
2022 年 12 月 31 日	2,070,000,105	350,601,394	399,216,352	71,423,518	170,005,360	3,061,246,729
本年购置	-	-	4,446,538	5,330,654	2,909,264	12,686,456
在建工程转入(附注四(13))	410,128,642	-	-	-	-	410,128,642
本年处置	-	-	(20,432,663)	(7,788,186)	(6,079,124)	(34,299,973)
处置子公司转出	-	-	-	(110,121)	(21,903)	(132,024)
2023 年 12 月 31 日	2,480,128,747	350,601,394	383,230,227	68,855,865	166,813,597	3,449,629,830
累计折旧						
2022 年 12 月 31 日	(326,825,602)	(251,574,419)	(156,239,521)	(67,158,539)	(160,501,229)	(962,299,310)
本年计提	(51,634,279)	(35,060,140)	(35,150,198)	(5,259,919)	(5,909,643)	(133,014,179)
本年处置	-	-	19,378,872	7,741,845	5,944,307	33,065,024
处置子公司转出	-	-	-	57,287	871	58,158
2023 年 12 月 31 日	(378,459,881)	(286,634,559)	(172,010,847)	(64,619,326)	(160,465,694)	(1,062,190,307)
减值准备						
2022 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-
2023 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-
账面价值						
2023 年 12 月 31 日	2,101,668,866	63,966,835	211,219,380	4,236,539	6,347,903	2,387,439,523
2022 年 12 月 31 日	1,743,174,503	99,026,975	242,976,831	4,264,979	9,504,131	2,098,947,419

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (12) 固定资产(续)

于 2023 年 12 月 31 日，账面价值为 1,198,155,093 元(原价 1,544,519,161 元)的房屋及建筑物已作为长期借款的抵押物(2022 年 12 月 31 日：账面价值为 1,134,585,731 元(原价 1,406,104,180 元)(附注四(30))。

2023 年度固定资产计提的折旧金额为 133,014,179 元(2022 年度：133,545,844 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 35,667,693 元、946,058 元及 96,400,428 元(2022 年度：34,443,413 元、940,346 元及 98,162,085 元)。

2023 年度，本集团对存在减值迹象的固定资产进行减值测试，经比较相关资产的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值后，采用预计未来现金流量的现值确定相关资产的可收回金额为 2,037,000,000 元，未计提减值准备。

本集团根据历史经验及对市场发展的预测确定收入增长率和毛利率，预测期增长率基于经批准的 5 年期预算，稳定期增长率为预测期后所采用的增长率，与权威行业报告所载的预测数据一致，折现率为反映相关资产特定风险的税前折现率。本集团采用未来现金流量折现方法时所采用的关键假设如下：

预测期年限	5 年
预测期收入增长率	5%
稳定期收入增长率	3%~4%
毛利率	45.0%~61.3%
税前折现率	6.5%~9%

(a) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2022 年 12 月 31 日：无)。

(b) 于 2023 年 12 月 31 日，无未办妥产证的固定资产(2022 年 12 月 31 日：无)。

#### (13) 在建工程

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
在建工程	<u>1,349,857,522</u>	<u>1,604,030,460</u>

#### (a) 在建工程情况

	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	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	<u>1,349,857,522</u>	<u>-</u>	<u>1,349,857,522</u>	<u>1,604,030,460</u>	<u>-</u>	<u>1,604,030,460</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (13) 在建工程(续)

##### (b) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数(万元)	2022 年		本年转入固定资产 本年其他		2023 年		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：本年利息 本年利息		资金来源
		12 月 31 日	本年增加金额	金额(附注四(12))	减少金额	12 月 31 日					资本化金额	资本化率	
苏州星丽岚酒店项目	110,823	860,635,586	47,231,469	-	-	907,867,055	82%	82%	38,011,048	14,143,723	6.34%	自有资金及借款	
六盘水酒店项目	48,353	327,322,211	82,806,431	(410,128,642)	-	-	100%	100%	11,400,178	6,028,254	6.34%	自有资金及借款	
昆明安宁酒店项目	49,465	416,072,663	25,917,804	-	-	441,990,467	89%	89%	13,945,355	7,378,536	6.34%	自有资金及借款	
	208,641	1,604,030,460	155,955,704	(410,128,642)	-	1,349,857,522			63,356,581	27,550,513	6.34%		

本集团自建的六盘水酒店于 2023 年度完成竣工验收并达到预定可使用状态，相应转入固定资产。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (14) 使用权资产

房屋及建筑物

原价	
2022 年 12 月 31 日	772,416,453
本年增加	
新增租赁合同	776,852,483
本年减少	
租赁合同结束	(33,277,889)
2023 年 12 月 31 日	1,515,991,047

累计折旧	
2022 年 12 月 31 日	(156,038,556)
本年增加	
计提	(94,671,329)
本年减少	
租赁合同结束	33,277,889
2023 年 12 月 31 日	(217,431,996)

减值准备	
2022 年 12 月 31 日	-
2023 年 12 月 31 日	-

账面价值	
2023 年 12 月 31 日	1,298,559,051
2022 年 12 月 31 日	616,377,897

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (15) 无形资产

	土地使用权	软件	客户资源	商标	专利技术	资质	合计
原价							
2022 年 12 月 31 日	1,193,513,848	169,343,283	39,619,491	270,000,000	180,000,000	32,126,878	1,884,603,500
本年购置	-	2,111,438	-	-	-	-	2,111,438
本年处置	-	-	-	-	-	-	-
2023 年 12 月 31 日	1,193,513,848	171,454,721	39,619,491	270,000,000	180,000,000	32,126,878	1,886,714,938
累计摊销							
2022 年 12 月 31 日	(115,161,987)	(116,443,806)	(17,828,773)	(121,500,000)	(81,000,000)	(6,597,857)	(458,532,423)
本年计提	(30,077,101)	(27,313,700)	(3,961,949)	(27,000,000)	(18,000,000)	(3,212,687)	(109,565,437)
本年处置	-	-	-	-	-	-	-
2023 年 12 月 31 日	(145,239,088)	(143,757,506)	(21,790,722)	(148,500,000)	(99,000,000)	(9,810,544)	(568,097,860)
减值准备							
2022 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-	-
2023 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-	-
账面价值							
2023 年 12 月 31 日	1,048,274,760	27,697,215	17,828,769	121,500,000	81,000,000	22,316,334	1,318,617,078
2022 年 12 月 31 日	1,078,351,861	52,899,477	21,790,718	148,500,000	99,000,000	25,529,021	1,426,071,077

2023 年度无形资产的摊销金额为 109,565,437 元(2022 年度：100,255,325 元)。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团无未办产权证书的无形资产(2022 年 12 月 31 日：无)。

于 2023 年 12 月 31 日，账面价值为 517,149,266 元(原价 536,681,832 元)的土地使用权已作为长期借款的抵押物(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)(附注四(30))。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (16) 长期待摊费用

	2022 年					2023 年
	12 月 31 日	本年增加	收购转入	本年摊销	处置转出	12 月 31 日
租入办公楼装修费	55,198,672	20,239,146	-	(37,238,039)	(41,754)	38,158,025
临时设施	1,252,296	9,227,056	-	(4,216,155)	-	6,263,197
其他	13,963,478	29,847,991	-	(7,454,668)	-	36,356,801
	<u>70,414,446</u>	<u>59,314,193</u>	<u>-</u>	<u>(48,908,862)</u>	<u>(41,754)</u>	<u>80,778,023</u>

#### (17) 递延所得税资产和递延所得税负债

##### (a) 未经抵销的递延所得税资产

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产
可抵扣亏损	19,606,636,148	4,901,659,037	20,516,013,116	5,129,003,279
资产减值	8,889,037,532	2,222,259,383	10,938,322,561	2,734,580,640
预提土地增值税	4,830,828,252	1,207,707,063	6,920,677,664	1,730,169,416
租赁负债	1,376,008,080	344,002,020	-	-
预提费用	2,934,567,824	733,641,956	2,771,312,096	692,828,024
	<u>37,637,077,836</u>	<u>9,409,269,459</u>	<u>41,146,325,437</u>	<u>10,286,581,359</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		3,429,966,446		4,464,750,056
预计于 1 年后转回的金额		<u>5,979,303,013</u>		<u>5,821,831,303</u>
		<u>9,409,269,459</u>		<u>10,286,581,359</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (17) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

##### (b) 未经抵销的递延所得税负债

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	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
公允价值变动	16,757,811,852	4,189,452,963	16,725,440,848	4,181,360,212
成本核算中会计与税法的差异	13,889,501,348	3,472,375,337	15,443,478,000	3,860,869,500
投资性房地产抵税折旧	9,269,025,532	2,317,256,383	7,411,452,124	1,852,863,031
中国大陆子公司预扣税	1,583,082,188	395,770,547	1,500,919,116	375,229,779
企业合并	647,312,984	161,828,246	858,822,529	214,705,632
使用权资产	1,362,305,188	340,576,297	-	-
	<u>43,509,039,092</u>	<u>10,877,259,773</u>	<u>41,940,112,617</u>	<u>10,485,028,154</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		161,828,246		214,705,632
预计于 1 年后转回的金额		<u>10,715,431,527</u>		<u>10,270,322,522</u>
		<u>10,877,259,773</u>		<u>10,485,028,154</u>

##### (c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣亏损分析如下：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	<u>15,717,751,872</u>	<u>3,944,503,142</u>

##### (d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
2023	—	56,588,818
2024	646,261,241	119,185,770
2025	582,022,887	107,338,707
2026	3,151,297,030	581,173,277
2027	3,712,854,225	684,737,629
2028	6,341,120,140	—
无到期日	<u>1,284,196,349</u>	<u>2,395,478,941</u>
	<u>15,717,751,872</u>	<u>3,944,503,142</u>



# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (17) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

借/(贷)	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产	(2,896,160,336)	6,513,109,123	(2,834,701,860)	7,451,879,499
递延所得税负债	<u>2,896,160,336</u>	<u>(7,981,099,437)</u>	<u>2,834,701,860</u>	<u>(7,650,326,294)</u>

#### (18) 其他非流动资产

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
工业用地及房产(i)	-	<u>367,247,647</u>

(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。上述两个地块的地块性质均为工业用地，不能直接用于开发建设。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 800,715,616 元。本集团于 2023 年收到了上述全部补偿款，相应损益 433,467,969 元转入资产处置收益科目。

新城控股集团股份有限公司

2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 资产减值及损失准备

	2023 年 1 月 1 日	本年增加		本年减少			2023 年 12 月 31 日
		计提 (附注四(44))	非同一控制下的 企业合并	转回 (附注四(44))	转销	处置子公司转出	
应收票据坏账准备(附注四(3))	-	-	-	-	-	-	-
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(4))	9,888,495	5,460,306	-	-	-	-	15,348,801
其中：单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-
组合计提坏账准备	9,888,495	5,460,306	-	-	-	-	15,348,801
其他应收款坏账准备(附注四 (5))	1,372,103,096	773,966,117	-	(67,766,865)	-	-	2,078,302,348
财务担保准备(附注四(45))	-	11,786,204	-	-	-	-	11,786,204
小计	1,381,991,591	791,212,627	-	(67,766,865)	-	-	2,105,437,353
存货跌价准备(附注四(7))	9,556,330,970	5,563,459,299	-	(215,273,037)	(2,049,260,443)	-	12,855,256,789
小计	9,556,330,970	5,563,459,299	-	(215,273,037)	(2,049,260,443)	-	12,855,256,789
	10,938,322,561	6,354,671,926	-	(283,039,902)	(2,049,260,443)	-	14,960,694,142

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (20) 短期借款

	币种	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
抵押借款(i)	人民币	426,391,000	430,000,000
抵押加质押借款(ii)	人民币	180,000,000	992,866,266
质押借款(iii)	人民币	277,963,649	200,000,000
信用借款(iv)	人民币	352,875,242	10,000,000
短期借款应付利息	人民币	26,947,634	32,716,794
		<u>1,264,177,525</u>	<u>1,665,583,060</u>

#### (i) 本集团之抵押借款和抵押加质押借款由下列账面净值之资产抵押

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
投资性房地产	<u>2,235,073,632</u>	<u>5,349,000,000</u>

于 2023 年 12 月 31 日，抵押借款 426,391,000 元(2022 年 12 月 31 日：430,000,000 元)由本集团投资性房地产作抵押(附注四(11))，利息每月或每季度支付一次。

(ii) 于 2023 年 12 月 31 日，抵押加质押借款 180,000,000 元(2022 年 12 月 31 日：992,866,266 元)由本集团的投资性房地产进行抵押(附注四(11))，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。

(iii) 于 2023 年 12 月 31 日，质押借款 277,963,649 元(2022 年 12 月 31 日：200,000,000 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。

(iv) 于 2023 年 12 月 31 日，信用借款 352,875,242 元(2022 年 12 月 31 日：10,000,000 元)由本集团内公司相互提供担保，利息每月支付一次。

(v) 于 2023 年 12 月 31 日，短期借款的利率区间为 3.50%-12.00%(2022 年 12 月 31 日：4.90%-12.00%)。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (21) 应付票据

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	1,758,864,987	5,582,463,852
银行承兑汇票(附注四(1))	-	522,228,205
	<u>1,758,864,987</u>	<u>6,104,692,057</u>

#### (22) 应付账款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付建筑工程款	<u>46,669,089,888</u>	<u>44,260,225,822</u>

于 2023 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 5,560,029,496 元(2022 年 12 月 31 日：5,550,866,569 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。

#### (23) 合同负债

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
物业销售预收款(i)	105,164,063,261	164,162,303,187
预收商业物业管理费	750,891,091	460,944,526
其他预收款	176,287,041	209,123,583
	<u>106,091,241,393</u>	<u>164,832,371,296</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (23) 合同负债(续)

##### (i) 物业销售预收款

	合同负债		预计最新一期竣工时间	截至 2023 年
	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日		12 月 31 日预售比例
苏州 MOC 芯城汇项目	5,416,114,171	4,331,166,693	2024 年 4 月	95%
新城燕澜和鸣	3,194,287,034	2,486,764,374	2024 年 3 月	95%
西宁城北项目	3,011,471,382	2,666,256,144	2024 年 5 月	100%
长沙岳麓区新城观山印	2,662,733,766	2,939,266,027	2024 年 5 月	71%
郑州管城区新城时光印象	2,575,968,822	1,957,672,974	2024 年 4 月	99%
徐州丰县项目	2,405,432,271	2,087,291,322	2024 年 5 月	86%
温州市龙湾区凯迪·新城博科园	2,374,637,060	1,345,222,775	2024 年 11 月	82%
安阳文峰项目	2,084,359,479	2,363,550,561	2024 年 5 月	90%
娄底娄星项目	1,913,062,248	1,275,110,019	2024 年 3 月	86%
仙桃南城项目	1,852,822,104	1,126,056,295	2024 年 7 月	51%
温州洞头区新城瓯江湾	1,714,514,291	3,791,656,398	2024 年 1 月	92%
商丘睢阳项目	1,700,655,235	1,229,859,102	2024 年 3 月	58%
咸阳秦都项目	1,616,555,476	1,623,174,325	2024 年 5 月	100%
贵阳经开项目	1,609,012,470	2,029,781,507	2024 年 5 月	35%
太原万柏林项目	1,539,720,121	1,498,330,382	2024 年 4 月	94%
长沙长沙县新城明显东方	1,537,136,259	2,293,106,333	2024 年 12 月	96%
东营东营项目	1,501,121,957	1,058,438,746	2024 年 2 月	67%
泰安新泰项目	1,430,838,626	1,135,106,991	2024 年 1 月	94%
武汉东西湖区武汉新城桃李郡	1,394,437,968	1,282,892,841	2024 年 6 月	79%
徐州云龙区新城璞樾御珑湖	1,293,391,368	859,977,497	2024 年 9 月	53%
常州市金坛区新城熙隼花园	1,248,426,806	1,469,481,116	2024 年 6 月	92%
宿迁泗阳项目	1,221,649,298	1,526,179,484	2024 年 10 月	91%

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (23) 合同负债(续)

##### (i) 物业销售预收款(续)

(续上表)	合同负债		预计最新一期竣工时间	截至 2023 年 12 月 31 日预售比例
	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日		
沧州运河区新城玺樾春秋	1,218,031,746	795,557,638	2024 年 5 月	76%
乌鲁木齐米东项目	1,206,896,854	763,209,319	2024 年 4 月	38%
重庆北碚项目	1,183,741,947	863,556,311	2024 年 4 月	85%
天津武清区新城玺樾春秋	1,157,952,701	637,429,126	2025 年 1 月	34%
阜阳颍上项目	1,114,423,250	1,219,208,513	2024 年 8 月	54%
邯郸丛台区新城公园尚府	1,082,102,065	848,489,600	2024 年 7 月	97%
黄石大冶项目	1,069,898,599	739,852,344	2024 年 5 月	65%
太原大井峪项目	1,068,494,725	938,707,031	2024 年 4 月	98%
滨州滨城项目	1,051,734,045	1,406,719,213	2024 年 1 月	63%
徐州云龙区新城璞樾御珑湖	1,044,500,373	785,066,802	2024 年 7 月	62%
天津宝坻项目	1,034,899,373	576,282,607	2024 年 6 月	73%
昆明安宁项目	1,025,397,835	744,977,769	2024 年 4 月	99%
大同云冈项目	1,014,008,547	1,077,108,050	2024 年 9 月	40%
宜宾翠屏项目	1,010,133,437	535,056,433	2024 年 11 月	67%
安康汉滨项目	979,262,492	1,341,901,238	2024 年 5 月	83%
宿迁泗洪项目	896,229,144	1,546,558,105	2025 年 3 月	99%
南京江宁区新城云漾滨江	879,470,814	227,183,405	2024 年 8 月	63%
石家庄正定县新城正弘府	877,847,930	559,827,770	2024 年 5 月	63%
重庆江津项目	872,529,077	1,562,303,276	2024 年 6 月	83%
宿迁宿城区新城云昱江山	852,892,648	553,587,285	2024 年 9 月	52%
运城盐湖项目	820,851,471	1,870,140,258	2025 年 3 月	77%
烟台芝罘项目	816,390,105	559,731,581	2024 年 2 月	38%
重庆大足项目	809,192,405	1,330,669,049	2024 年 4 月	76%
昭通昭阳项目	804,452,607	1,050,241,340	2024 年 6 月	100%
徐州新沂项目	798,734,524	594,562,753	2024 年 4 月	74%
天津武清区新城悦隽年华	766,247,163	317,145,662	2024 年 7 月	97%
郑州荥阳市新城尚郡	762,365,295	1,305,212,848	2024 年 6 月	79%
青岛平度市新城悦隽大都会	707,642,783	540,956,428	2024 年 1 月	97%
贵阳云岩项目	705,329,149	419,615,586	2024 年 8 月	42%
天津北辰区新城云樾玖璋	697,665,217	261,692,084	2025 年 1 月	73%
包头昆北项目	682,109,141	663,594,266	2024 年 2 月	100%
兰州安宁项目	666,875,148	1,843,099,652	2025 年 3 月	97%
淮安清江浦区新城清河印	652,114,413	343,587,451	2024 年 11 月	87%
六盘水钟山酒店项目	641,240,606	433,042,128	2025 年 1 月	54%
南通启东市新城云图雅苑	635,421,840	1,072,583,163	2025 年 4 月	52%

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (23) 合同负债(续)

##### (i) 物业销售预收款(续)

(续上表)	合同负债	合同负债		截至 2023 年
	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	预计最新一期竣工时间	12 月 31 日预售比例
淮安涟水项目	611,869,500	626,701,734	2024 年 6 月	96%
苏州吴江区新城邻水湾景苑	611,213,342	1,418,181,722	2025 年 5 月	89%
天津宁河区新城悦隽公馆	606,789,534	371,033,429	2025 年 1 月	94%
漳州龙文项目	606,375,460	280,985,130	2025 年 5 月	75%
福州晋安区新城卓越榕域风华	595,351,210	624,589,706	2023 年 11 月	98%
南昌进贤项目	580,775,236	1,153,316,267	2025 年 3 月	82%
盐城亭湖区新城琅樾府	561,208,541	277,387,429	2024 年 4 月	45%
南通海门区新城大业风华花苑	558,815,364	336,278,500	2024 年 11 月	50%
泰州泰兴市新城水岸嘉苑	544,778,074	475,099,135	2024 年 7 月	78%
天津宝坻区新城玺樾潮鸣	516,974,502	153,203,247	2024 年 6 月	26%
随州曾都项目	508,674,557	261,074,657	2024 年 6 月	97%
鄂州鄂城项目	448,975,969	1,010,345,247	2024 年 7 月	30%
金樾江南花园	448,130,312	323,001,060	2024 年 7 月	43%
天津宝坻区新城万青·时光里	447,816,320	182,963,805	2024 年 5 月	93%
广安广安项目	437,335,171	1,410,636,230	2024 年 12 月	80%
遵义红花岗项目	434,468,601	819,127,787	2024 年 3 月	98%
云昱花园	430,008,062	576,696,272	2024 年 5 月	95%
江门新会区新城博富领会国际名苑	423,240,958	291,205,806	2024 年 5 月	88%
淮安盱眙项目	385,474,512	1,077,202,008	2024 年 7 月	80%
云浮云城项目	374,842,177	583,827,483	2024 年 8 月	38%
淄博周村项目	373,538,685	1,190,003,623	2024 年 10 月	48%
徐州贾汪项目	348,725,069	529,385,256	2024 年 5 月	92%
常德鼎城项目	346,528,847	1,086,417,711	2024 年 8 月	38%
西安新城首府	346,191,942	2,341,354,535	2023 年 10 月	100%
杭州临平区新城香悦和鸣府	337,402,253	3,443,642,687	2023 年 6 月	97%
内江市中项目	331,552,982	606,426,362	2025 年 3 月	85%
许昌建安区金玉堂	328,926,763	222,724,084	2024 年 5 月	64%
连云港赣榆区新城海悦铭筑	321,754,232	897,305,151	2025 年 3 月	100%
涟水滨河项目	319,677,616	119,711,638	2024 年 3 月	14%
泰州兴化项目	314,537,796	875,301,168	2025 年 3 月	100%
南京江宁区新城云漾滨江	313,986,012	1,690,455,109	2023 年 10 月	98%
银川兴庆项目	300,554,100	1,528,583,262	2024 年 6 月	100%
汕尾海丰县新城和樾	267,528,293	364,069,964	2025 年 5 月	49%
昆明安宁酒店项目	260,876,496	527,993,412	2024 年 11 月	21%
滁州天长项目	257,889,771	2,017,871,354	2023 年 11 月	100%

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (23) 合同负债(续)

##### (i) 物业销售预收款(续)

(续上表)	合同负债		预计最新一期竣工时间	截至 2023 年 12 月 31 日预售比例
	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日		
保山隆阳项目	256,343,325	177,959,268	2024 年 10 月	81%
阜阳颍州区新城云显东方	245,183,242	783,657,981	2024 年 1 月	100%
其他	<u>12,854,320,754</u>	<u>60,801,785,978</u>		
	<u>105,164,063,261</u>	<u>164,162,303,187</u>		

于 2023 年 12 月 31 日，账龄超过一年的物业销售预收款为 56,825,927,621 元(2022 年 12 月 31 日：97,027,417,117 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 2023 年度，包括在期初账面价值中的 107,336,375,565 元合同负债(2022 年度：95,607,073,326 元)已于 2023 年度转入营业收入。

如附注五(1)所述，2023 年度因发生非同一控制下企业合并，增加合同负债金额 13,810,557 元。

#### (24) 预收款项

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预收租金	<u>993,147,424</u>	<u>658,554,222</u>

(a) 于 2023 年 12 月 31 日，无账龄超过一年的预收款项 (2022 年 12 月 31 日：无)。

#### (25) 应付职工薪酬

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	842,383,189	786,418,543
应付设定提存计划(b)	<u>823,339</u>	<u>2,502,371</u>
	<u>843,206,528</u>	<u>788,920,914</u>



# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (25) 应付职工薪酬(续)

##### (a) 短期薪酬

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	处置子公 司转出	2023 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	774,397,909	4,270,285,239	(4,207,077,614)	(3,674,119)	833,931,415
职工福利费	1,058,188	175,774,978	(175,460,177)	-	1,372,989
社会保险费	2,471,628	224,207,268	(226,244,163)	-	434,733
其中：医疗保险费	2,205,462	206,202,394	(207,993,914)	-	413,942
工伤保险费	106,896	9,049,556	(9,142,912)	-	13,540
生育保险费	159,270	8,955,318	(9,107,337)	-	7,251
住房公积金	255,626	242,521,175	(242,336,232)	-	440,569
工会经费与职工教育经费	8,235,192	20,241,610	(22,273,319)	-	6,203,483
	<u>786,418,543</u>	<u>4,933,030,270</u>	<u>(4,873,391,505)</u>	<u>(3,674,119)</u>	<u>842,383,189</u>

##### (b) 设定提存计划

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
基本养老保险	2,348,076	383,159,672	(384,711,596)	796,152
失业保险	154,295	13,391,761	(13,518,869)	27,187
	<u>2,502,371</u>	<u>396,551,433</u>	<u>(398,230,465)</u>	<u>823,339</u>

#### (26) 应交税费

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应交企业所得税	3,590,695,708	3,365,671,840
应交土地增值税	5,841,168,765	6,420,371,289
未交增值税	553,002,114	805,972,128
应交房产税	127,026,525	120,610,247
应交土地使用税	42,476,093	33,157,582
应交城市维护建设税	20,706,470	17,247,600
应交教育费附加	15,615,821	14,596,456
应交印花税	10,494,105	9,170,251
其他	87,529,140	69,950,877
	<u>10,288,714,741</u>	<u>10,856,748,270</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (27) 其他应付款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付关联方款项(附注八(6))	24,178,415,159	25,979,813,414
应付少数股东款	2,831,357,947	3,109,480,106
出租物业押金保证金	2,529,383,041	2,206,849,234
工程招标保证金	1,702,602,294	1,835,972,119
合作方往来款	935,452,995	1,215,164,209
应付收购款	125,969,427	137,450,876
预提费用及其他	5,710,027,693	6,031,770,475
	<u>38,013,208,556</u>	<u>40,516,500,433</u>

于 2023 年 12 月 31 日,账龄超过一年的其他应付款为 12,143,481,680 元(2022 年 12 月 31 日: 21,884,993,118 元), 主要为代收款项及关联方往来款。

#### (28) 一年内到期的非流动负债

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(附注四(30))	14,417,528,033	17,997,388,511
一年内到期的应付债券(附注四(31))	4,420,907,732	10,986,976,810
一年内到期的租赁负债(附注四(32))	74,841,172	78,155,276
应付利息	410,312,815	580,742,896
	<u>19,323,589,752</u>	<u>29,643,263,493</u>

#### (29) 其他流动负债

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
待转销项税额(i)	9,280,293,456	14,429,422,483
应付债券(ii)	708,270,000	696,460,000
应付利息	15,426,559	13,954,565
	<u>10,003,990,015</u>	<u>15,139,837,048</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (29) 其他流动负债(续)

短期应付债券相关信息如下：

	2022 年 12 月 31 日	本年发行	溢折价摊销 /汇率变动	本年偿还	2023 年 12 月 31 日
2023 年美元债-吾悦十六期(ii)	696,460,000	-	11,810,000	-	708,270,000

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (29) 其他流动负债(续)

债券有关信息如下：

	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	币种	是否违约
2023 年美元债							
-吾悦十六期(ii)	100	7.95%	2023 年 5 月 17 日	1 年	100,000,000	美元	否

(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 2023 年 5 月 17 日在新加坡证券交易所完成发行 1 亿美元优先绿色票据。该债券期限为 1 年，票面年利率为 7.95%，采取单利按半年派息，不计复利，由新城发展控股有限公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

#### (30) 长期借款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
信用借款(i)	2,067,171,903	2,483,800,000
抵押借款(ii)	15,718,855,282	19,687,372,700
质押借款(iii)	1,720,070,000	2,559,010,082
抵押加质押借款(iv)	18,402,159,924	21,233,254,867
	<u>37,908,257,109</u>	<u>45,963,437,649</u>
减：一年内到期的长期借款(附注四(28))		
信用借款(i)	(1,311,293,647)	(792,100,000)
抵押借款(ii)	(4,845,522,481)	(7,637,700,373)
质押借款(iii)	(1,201,188,250)	(1,538,360,082)
抵押加质押借款(iv)	(7,059,523,655)	(8,029,228,056)
	<u>(14,417,528,033)</u>	<u>(17,997,388,511)</u>
	<u>23,490,729,076</u>	<u>27,966,049,138</u>

(i) 于 2023 年 12 月 31 日，信用借款 2,067,171,903 元(2022 年 12 月 31 日：2,483,800,000 元)由本集团及本集团之子公司相互提供担保，利息每季度支付一次，其中，1,311,293,647 元为一年内到期的长期借款(2022 年 12 月 31 日：792,100,000 元)。

(ii) 于 2023 年 12 月 31 日，抵押借款 15,718,855,282 元(2022 年 12 月 31 日：19,687,372,700 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(7)(11)(12)(15))，利息每月或每季度支付一次。其中，4,845,522,481 元(2022 年 12 月 31 日：7,637,700,373 元)为于一年内到期的长期借款。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (30) 长期借款(续)

(iii) 于 2023 年 12 月 31 日，质押借款 1,720,070,000 元(2022 年 12 月 31 日：2,559,010,082 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，1,201,188,250 元(2022 年 12 月 31 日：1,538,360,082 元)为于一年内到期的长期借款。

(iv) 于 2023 年 12 月 31 日，抵押加质押借款 18,402,159,924 元(2022 年 12 月 31 日：21,233,254,867 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(7)(11)(12)(15))，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，7,059,523,655 元(2022 年 12 月 31 日：8,029,228,056 元)为于一年内到期的长期借款。

于 2023 年 12 月 31 日，长期借款的利率区间为 2.80%至 12.00% (2022 年 12 月 31 日：3.2%至 12.5%)。

本集团之长期借款由下列账面净值之资产抵押：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
存货	56,213,153,189	75,529,999,336
投资性房地产	59,730,977,772	55,268,600,000
固定资产	1,198,155,093	1,134,585,731
无形资产	517,149,266	314,841,193
	<u>117,659,435,320</u>	<u>132,248,026,260</u>

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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (31) 应付债券

	2022 年 12 月 31 日	本年发行/转入	溢折价摊销 /汇率变动	本年偿还	2023 年 12 月 31 日
2016 年公司债券(第三期)(非公开发行) (i)	60,000,000	-	-	(60,000,000)	-
2018 年度定向债务融资工具(第一期)(非公开发行) (ii)	170,000,000	-	-	(170,000,000)	-
2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种一) (iii)	131,610,000	-	-	(131,610,000)	-
2020 年美元债-吾悦十期 (iv)	2,408,806,969	-	-	(2,408,806,969)	-
新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划 (v)	2,685,000,000	-	-	(1,888,177,900)	796,822,100
2020 年公开发行公司债券(第二期)(品种一) (vi)	2,000	-	-	(2,000)	-
2020 年公开发行公司债券(第二期)(品种二) (vii)	999,559,841	-	-	(999,559,841)	-
新城吾悦商业物业第二期资产支持专项计划 (viii)	1,947,000,000	-	-	(1,947,000,000)	-
2020 年美元债-吾悦十一期 (ix)	3,126,061,153	-	54,846,579	-	3,180,907,732
2020 年美元债-吾悦十二期 (x)	2,791,583,856	-	53,867,179	-	2,845,451,035
2020 年美元债-吾悦十三期 (xi)	2,072,334,672	-	41,135,304	-	2,113,469,976
2021 年中期票据(第一期) (xii)	800,000,000	-	-	(560,000,000)	240,000,000
2021 年公开发行公司债券(第一期) (xiii)	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 (xiv)	1,005,000,000	-	-	(1,005,000,000)	-
2022 年中期票据(第一期) (xv)	1,000,000,000	-	-	-	1,000,000,000
2022 年中期票据(第二期) (xvi)	1,000,000,000	-	-	-	1,000,000,000
2022 年中期票据(第三期) (xvii)	2,000,000,000	-	-	-	2,000,000,000
2023 年公开发行公司债券(第一期)(品种一) (xviii)	-	400,000,000	-	-	400,000,000
2023 年公开发行公司债券(第一期)(品种二) (xix)	-	700,000,000	-	-	700,000,000

新城控股集团股份有限公司

2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券(续)

(续上表)	2022 年 12 月 31 日	本年发行/转入	溢折价摊销 /汇率变动	本年偿还	2023 年 12 月 31 日
2023 年新城控股吾悦绿色建筑资产支持专项计划					
(xx)	-	1,316,000,000	-	(67,000,000)	1,249,000,000
2023 年中期票据第一期 (xxi)	-	850,000,000	-	-	850,000,000
2023 年中期票据第二期 (xxii)	-	850,000,000	-	-	850,000,000
	22,976,958,491	4,116,000,000	149,849,062	(10,017,156,710)	17,225,650,843
其中：一年内到期(附注四(28))	(10,986,976,810)				(4,420,907,732)
	11,989,981,681				12,804,743,111

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (31) 应付债券(续)

债券有关信息如下：

	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	币种	是否违约
2016 年公司债券(第三期)(非公开发行)(i)	100	6.40%	2016 年 09 月 12 日	5+2 年	500,000,000	人民币	否
2018 年度定向债务融资工具(第一期)(非公开发行)(ii)	100	7.00%	2018 年 03 月 23 日	3+2 年	800,000,000	人民币	否
2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)(iii)	100	5.60%	2019 年 03 月 20 日	2+2 年	1,100,000,000	人民币	否
2020 年美元债-吾悦十期 (iv)	100	6.80%	2020 年 02 月 05 日	3.5 年	350,000,000	美元	否
				3+3+3+3+			
新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划 (v)	100	4.80%	2020 年 06 月 09 日	3+3 年	2,800,000,000	人民币	否
2020 年公开发行公司债券(第二期)(品种一)(vi)	100	5.70%	2020 年 09 月 01 日	2+2 年	500,000,000	人民币	否
2020 年公开发行公司债券(第二期)(品种二)(vii)	100	5.90%	2020 年 09 月 01 日	3+2 年	1,000,000,000	人民币	否
新城吾悦商业物业第二期资产支持专项计划(viii)	100	5.50%	2020 年 11 月 24 日	3+3 年	2,030,000,000	人民币	否
2020 年美元债-吾悦十一期 (ix)	100	4.80%	2020 年 12 月 15 日	4 年	450,000,000	美元	否
2020 年美元债-吾悦十二期 (x)	100	4.50%	2021 年 02 月 02 日	5.25 年	404,000,000	美元	否
2020 年美元债-吾悦十三期 (xi)	100	4.50%	2021 年 07 月 16 日	4.25 年	300,000,000	美元	否
2021 年中期票据(第一期)(xii)	100	6.60%	2021 年 04 月 19 日	2+1 年	800,000,000	人民币	否
2021 年公开发行公司债券(第一期)(xiii)	100	6.00%	2021 年 06 月 18 日	2+1 年	780,000,000	人民币	否
2021 年新城控股第一期应收账款资产支持专项计划(xiv)	100	6.50%	2021 年 06 月 29 日	2 年	1,005,000,000	人民币	否



新城控股集团股份有限公司

2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券(续)

(续上表)	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	币种	是否违约
2022 年中期票据(第一期) (xv)	100	6.50%	2022 年 05 月 26 日	2+1 年	1,000,000,000	人民币	否
2022 年中期票据(第二期) (xvi)	100	3.28%	2022 年 09 月 08 日	3 年	1,000,000,000	人民币	否
2022 年中期票据(第三期) (xvii)	100	4.30%	2022 年 12 月 09 日	3 年	2,000,000,000	人民币	否
2023 年公开发行公司债券(第一期)(品种一) (xviii)	100	4.50%	2023 年 06 月 14 日	3 年	400,000,000	人民币	否
2023 年公开发行公司债券(第一期)(品种二) (xix)	100	6.30%	2023 年 06 月 14 日	2 年	700,000,000	人民币	否
2023 年新城控股吾悦绿色建筑资产支持专项计 划 (xx)	100	6.50%	2023 年 07 月 12 日	3+3+3+3+	1,316,000,000	人民币	否
2023 年中期票据第一期 (xxi)	100	4.00%	2023 年 07 月 20 日	3 年	850,000,000	人民币	否
2023 年中期票据第二期 (xxii)	100	4.48%	2023 年 12 月 08 日	3 年	850,000,000	人民币	否

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (31) 应付债券(续)

- (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 2023 年 9 月赎回该债券剩余本金 6,000 万元。
- (ii) 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 2023 年 3 月赎回该债券剩余本金 1.7 亿元。
- (iii) 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 2023 年 3 月赎回该债券剩余本金 1.32 亿元。
- (iv) 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。本公司于 2023 年 8 月赎回该债券剩余本金 3.5 亿美元。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (31) 应付债券(续)

- (v) 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，于2023年2月赎回1,700万元，于2023年5月赎回1,400万元，于2023年6月赎回18.5亿元，于2023年8月赎回300万元，于2023年11月赎回300万元，该债券剩余本金7.97亿元。
- (vi) 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2023年9月赎回该债券剩余本金2,000元。
- (vii) 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。本公司于2023年8月赎回该债券剩余本金10亿元。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (31) 应付债券(续)

- (viii) 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，于 2023 年 2 月赎回 1,000 万元，于 2023 年 5 月赎回 1,300 万元，于 2023 年 8 月赎回 1,600 万元，于 2023 年 11 月赎回剩余本金 19.1 亿元。
- (ix) 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 4.80%，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。本公司将全部剩余本金于 2023 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (x) 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 4.50%，采取单利按半年派息，不计复利，由新城发展控股有限公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。
- (xi) 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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (31) 应付债券(续)

- (xii) 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 6.30%，在债券存续期内前 2 年固定不变；在债券存续期的第 2 年末，如本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 2023 年 4 月赎回该债券 5.6 亿元。本公司将全部剩余本金于 2023 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (xiii) 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 6.00%，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 2023 年 6 月赎回该债券剩余本金 7.8 亿元。
- (xiv) 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 6.50%。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 2023 年 3 月赎回该债券 8.54 亿元，于 2023 年 6 月赎回该债券剩余本金 1.51 亿元。
- (xv) 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 6.50%，在债券存续期内前 2 年固定不变；在债券存续期的第 2 年末，如本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 2023 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (31) 应付债券(续)

- (xvi) 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。
- (xvii) 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。
- (xviii) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2022]1564 号文核准，本公司于 2023 年 6 月 14 日公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)，简称“23 新城 01”，代码“115540”，发行金额 4.0 亿元，债券期限 3 年。此债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次。票面年利率为 4.50%。本期债券品种一由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。
- (xix) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2022]1564 号文核准，本公司于 2023 年 6 月 14 日公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)，简称“23 新城 02”，代码“115541”，发行金额 7.0 亿元，债券期限 2 年。此债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次。票面利率为 6.30%。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (31) 应付债券(续)

- (xx) 经上海证券交易所《关于对华西-新城吾悦绿色建筑资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》(上证函[2022]1401号)核准，本公司于2023年7月12日发行“华西-新城吾悦绿色建筑资产支持专项计划”绿色建筑资产支持专项计划资产支持证券13.16亿元，在专项计划未提前终止的情况下，专项计划存续期限约为3+3+3+3+3+3年(即18年)，票面利率为6.50%。本公司于2023年9月赎回债券6,600万元，于2023年10月赎回债券100万元，该债券剩余本金12.49亿元。
- (xxi) 本公司于2023年7月20日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN1214号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司2023年度第一期中期票据，简称“23新城控股MTN001”，代码“102300417”，发行总额8.5亿元，债券期限3年。此债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次。票面年利率为4.00%。该中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供无条件不可撤销连带责任保证担保。
- (xxii) 本公司于2023年12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]MTN1214号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司2023年度第二期中期票据，简称“23新城控股MTN002”，代码“102300563”，发行总额8.5亿元，债券期限3年。此债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次。票面年利率为4.48%。该中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供无条件不可撤销连带责任保证担保。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (31) 应付债券(续)

本集团之债券由具下列账面净值之资产抵押：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
投资性房地产	<u>16,363,000,000</u>	<u>13,841,000,000</u>

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

#### (32) 租赁负债

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
租赁负债	1,376,008,081	677,863,969
减：一年内到期的非流动负债(附注四(28))	<u>(74,841,172)</u>	<u>(78,155,276)</u>
	<u>1,301,166,909</u>	<u>599,708,693</u>

于 2023 年 12 月 31 日，本集团无未纳入租赁负债，但将导致未来潜在现金流出的事项(2022 年 12 月 31 日：160,224 元)。



# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (33) 长期应付款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付关联方款项(附注八(6))	<u>6,878,411,916</u>	<u>5,773,341,459</u>

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 8.00%。

#### (34) 股本、资本公积及库存股

##### (a) 股本

	2022 年		本年增减变动			2023 年
	12 月 31 日	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	12 月 31 日
境内上市无限售条件 人民币普通股	2,255,622,856	-	-	-	-	2,255,622,856
境内上市有限售条件 人民币普通股	-	-	-	-	-	-
	<u>2,255,622,856</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,255,622,856</u>

	2021 年		本年增减变动			2022 年
	12 月 31 日	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	12 月 31 日
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	3,050,700	-	(3,050,700)	-	(3,050,700)	-
	<u>2,260,063,539</u>	<u>3,522,600</u>	<u>(3,050,700)</u>	<u>(4,912,583)</u>	<u>(4,440,683)</u>	<u>2,255,622,856</u>

于 2023 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 366,266,000 股(2022 年 12 月 31 日：323,766,000 股)，占其持有公司总股份的 24.16%(2022 年 12 月 31 日：21.36%)，占公司总股本的 16.24%(2022 年 12 月 31 日：14.35%)。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (34) 股本、资本公积及库存股(续)

##### (b) 资本公积

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
股本溢价				
- 股本溢价	115,449,967	-	-	115,449,967
- 与少数股东交易(ii)	(1,018,777,516)	-	(53,057,920)	(1,071,835,436)
- 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)	6,585,147	-	-	6,585,147
- 处置子公司导致权益转销	(29,410,795)	-	-	(29,410,795)
	<u>1,905,530,593</u>	-	<u>(53,057,920)</u>	<u>1,852,472,673</u>

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
股本溢价				
- 股本溢价(i)	130,592,424	80,952,240	(96,094,697)	115,449,967
- 与少数股东交易	(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				
- 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)
	<u>2,263,610,816</u>	<u>80,952,240</u>	<u>(439,032,463)</u>	<u>1,905,530,593</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (34) 股本、资本公积及库存股(续)

##### (b) 资本公积(续)

- (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) 2023 年度，本集团以总计 1,711,560,603 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 1,711,560,603 元与原账面少数股东权益 1,658,502,683 元的差额 53,057,920 元减少了资本公积。
- (iii) 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

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
限制性股份	60,879,813	-	(60,879,813)	-
股份回购	-	101,007,280	(101,007,280)	-
	<u>60,879,813</u>	<u>101,007,280</u>	<u>(161,887,093)</u>	<u>-</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (35) 其他综合收益

	资产负债表其他综合收益			2023 年度利润表中其他综合收益				
	2022 年 12 月 31 日	税后归属于 本公司股东	2023 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	203,683,578	(87,441,522)	116,242,056	(87,441,522)	-	-	(87,441,522)	-
	<b>865,598,830</b>	<b>(87,441,522)</b>	<b>778,157,308</b>	<b>(87,441,522)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(87,441,522)</b>	<b>-</b>
	资产负债表其他综合收益			2022 年度利润表中其他综合收益				
	2021 年 12 月 31 日	税后归属于 本公司股东	2022 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	1,124,552,438	(920,868,860)	203,683,578	(920,868,860)	-	-	(920,868,860)	-
	<b>1,786,467,690</b>	<b>(920,868,860)</b>	<b>865,598,830</b>	<b>(920,868,860)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(920,868,860)</b>	<b>-</b>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (36) 盈余公积

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
法定盈余公积	1,130,031,770	-	-	1,130,031,770

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
法定盈余公积	1,130,031,770	-	-	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。2023 年度，由于已达到注册资本的 50%，因此公司未计提盈余公积(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)。

#### (37) 未分配利润

	2023 年度	2022 年度
年初未分配利润	53,324,502,464	51,930,668,935
加：归属于本公司股东的净利润	737,102,713	1,393,833,529
年末未分配利润	54,061,605,177	53,324,502,464

2023 年度及 2022 年度无由于同一控制下企业合并调整年初未分配利润的情况。

新城控股集团股份有限公司

2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(38) 营业收入和营业成本

	2023 年度	2022 年度
主营业务收入	117,967,638,964	114,106,700,973
其他业务收入	1,206,638,889	1,349,982,097
	<u>119,174,277,853</u>	<u>115,456,683,070</u>
主营业务成本	95,601,508,205	91,236,854,348
其他业务成本	866,055,306	1,089,168,570
	<u>96,467,563,511</u>	<u>92,326,022,918</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按性质分析如下：

	2023 年度		2022 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)	107,336,375,565	92,401,039,797	104,882,656,308	88,709,261,093
商业物业出租及管理收入	10,631,263,399	3,200,468,408	9,224,044,665	2,527,593,255
	<u>117,967,638,964</u>	<u>95,601,508,205</u>	<u>114,106,700,973</u>	<u>91,236,854,348</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (38) 营业收入和营业成本(续)

##### (a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

##### (i) 房地产物业销售

	2023 年度		2022 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	25,749,878,870	21,820,971,593	31,870,131,589	26,240,258,675
浙江省	11,885,029,388	10,219,528,608	4,612,867,388	3,800,638,987
天津市	8,417,161,235	7,772,276,266	9,534,612,439	7,798,057,272
山东省	6,924,029,085	6,491,990,422	8,713,555,678	8,047,030,925
湖南省	6,026,298,612	5,698,963,558	2,154,993,149	1,918,833,358
安徽省	5,173,948,396	4,139,579,520	8,484,530,109	7,241,137,670
广东省	5,113,622,599	4,390,904,372	6,479,281,261	5,275,877,653
重庆市	4,480,315,971	3,757,533,643	2,955,230,848	2,456,065,089
湖北省	4,086,998,168	3,718,718,360	3,973,332,493	3,134,228,176
河南省	3,641,401,019	3,051,660,837	2,887,401,554	2,770,940,621
四川省	3,341,928,159	2,844,770,184	1,760,035,250	1,664,712,341
河北省	3,229,724,970	2,813,470,407	3,473,571,511	2,693,565,882
陕西省	3,223,952,281	2,787,458,589	-	-
上海市	2,489,358,866	1,719,372,578	-	-
山西省	2,041,850,485	1,651,175,898	-	-
广西壮族自治区	1,748,374,695	1,242,508,952	1,656,076,536	1,474,793,163
甘肃省	1,674,123,441	1,320,060,506	-	-
宁夏回族自治区	1,394,944,793	1,184,221,675	1,149,306,572	849,590,269
其他	6,693,434,532	5,775,873,829	15,177,729,931	13,343,531,012
	<u>107,336,375,565</u>	<u>92,401,039,797</u>	<u>104,882,656,308</u>	<u>88,709,261,093</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (38) 营业收入和营业成本(续)

##### (b) 其他业务收入和其他业务成本

	2023 年度		2022 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	183,256,114	169,681,587	410,230,894	379,843,420
酒店运营收入	176,039,252	92,295,214	140,565,775	76,009,594
设计咨询收入	335,660,615	203,861,382	451,829,058	335,492,397
其他	511,682,908	400,217,123	347,356,370	297,823,159
	<u>1,206,638,889</u>	<u>866,055,306</u>	<u>1,349,982,097</u>	<u>1,089,168,570</u>

##### (c) 本集团 2023 年度营业收入分解如下：

	2023 年度	2022 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	107,336,375,565	104,882,656,308
在某一时段内确认		
- 商业物业管理等其他业务收入	4,897,819,361	4,041,811,966
物业租金收入	<u>5,733,444,038</u>	<u>5,182,232,699</u>
	<u>117,967,638,964</u>	<u>114,106,700,973</u>
其他业务收入		
其中：在某一时点确认		
- 酒店运营收入	176,039,252	140,565,775
- 其他	286,429,722	331,454,251
在某一时段内确认		
- 合营及联营项目管理费	183,256,114	410,230,894
- 设计咨询收入	335,660,615	451,829,058
- 其他	<u>225,253,186</u>	<u>15,902,119</u>
	<u>1,206,638,889</u>	<u>1,349,982,097</u>
合计	<u>119,174,277,853</u>	<u>115,456,683,070</u>

于 2023 年 12 月 31 日，本集团已签订合同、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 110,839,950,000 元(2022 年 12 月 31 日：214,478,424,000 元)，本集团预计该金额主要将于 2024 年至 2025 年期间确认收入。



# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (39) 税金及附加

	计缴标准	2023 年度	2022 年度
土地增值税	附注三	1,443,826,063	1,378,874,560
房产税	附注三	619,331,410	583,591,549
城市维护建设税	附注三	239,316,862	277,494,070
教育费附加	附注三	178,833,006	210,628,643
其他		228,397,238	324,919,747
		<u>2,709,704,579</u>	<u>2,775,508,569</u>

#### (40) 销售费用

	2023 年度	2022 年度
策划代理费及销售佣金	2,448,001,227	2,260,184,806
广告宣传费	1,467,818,399	1,437,457,008
职工薪酬	771,493,327	733,665,804
办公费用	122,005,283	181,089,518
其他费用	320,734,374	890,733,031
	<u>5,130,052,610</u>	<u>5,503,130,167</u>

#### (41) 管理费用

	2023 年度	2022 年度
职工薪酬	2,306,319,174	3,275,109,904
中介咨询费	341,487,877	352,196,282
办公费用	147,925,663	163,432,774
差旅费用	156,733,160	144,310,639
业务招待费	87,896,961	97,761,158
其他	352,745,467	460,262,662
	<u>3,393,108,302</u>	<u>4,493,073,419</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (42) 财务费用

	2023 年度	2022 年度
利息支出	4,874,011,677	8,530,531,387
-借款及债券利息支出	4,445,137,244	5,622,044,509
-合同负债内含融资成分利息支出(注)	428,874,433	2,908,486,878
加：租赁负债利息支出	50,177,372	44,950,446
减：已资本化的利息支出(附注四(7)(11)(13))	(2,244,004,934)	(5,639,495,322)
利息费用	2,680,184,115	2,935,986,511
减：利息收入	(280,974,055)	(355,839,720)
汇兑损失	380,476,882	292,731,056
手续费	186,313,398	150,424,644
	<u>2,966,000,340</u>	<u>3,023,302,491</u>

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。

#### (43) 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：

	2023 年度	2022 年度
土地使用权成本	35,054,596,347	30,237,176,296
建设成本	51,716,407,701	53,324,267,190
资本化利息	7,679,296,192	7,540,701,753
结转存货跌价准备	(2,049,260,443)	(2,392,884,146)
职工薪酬费用	4,474,368,064	4,933,814,940
广告宣传费	1,467,818,399	1,437,457,008
策划代理费及销售佣金	2,448,001,227	2,260,184,805
办公费用	269,930,946	344,522,292
折旧和摊销费用	373,260,332	328,346,097
业务招待费	87,896,961	97,761,158
其他	3,488,774,159	4,235,497,025
	<u>105,011,089,885</u>	<u>102,346,844,418</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (44) 资产减值损失

	2023 年度	2022 年度
存货跌价损失(附注四(19))	<u>5,348,186,262</u>	<u>5,957,006,669</u>

本年新增存货跌价损失 5,563,459,299 元，转回 215,273,037 元。

#### (45) 信用减值损失

	2023 年度	2022 年度
应收账款坏账损失(附注四(19))	5,460,306	1,660,836
其他应收款坏账损失(附注四(19))	706,199,252	186,248,650
财务担保合同损失(附注四(19))	<u>11,786,204</u>	<u>-</u>
	<u>723,445,762</u>	<u>187,909,486</u>

#### (46) 公允价值变动收益

	2023 年度	2022 年度
以公允价值计量的投资性房地产(附注四(11))	63,978,964	1,101,337,572
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	<u>(31,607,960)</u>	<u>(16,594,712)</u>
	<u>32,371,004</u>	<u>1,084,742,860</u>

#### (47) 资产处置收益

	2023 年度	2022 年度	计入 2023 年度非 经常性损益的金额
固定资产及其他非流动资产处置 收益	<u>443,317,746</u>	<u>5,083,951</u>	<u>443,317,746</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (48) 投资收益

	2023 年度	2022 年度
按权益法核算的长期股权投资收益(附注四(10))	1,600,478,271	990,452,115
合联营转子公司产生的投资损失(附注四(10))	(63,959,764)	(116,642,678)
处置长期股权投资的损失(附注四(10))	(23,258,222)	(21,280,488)
向合联营企业收取的利息收入(附注八(5)(m))	26,460,236	52,093,105
处置子公司取得的投资损失(附注五(2)(b))	(53,221,985)	(356,162,514)
其他	18,343,088	1,414,737
	<u>1,504,841,624</u>	<u>549,874,277</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

#### (49) 其他收益

	2023 年度	2022 年度
政府补助		
—与收益相关	72,715,591	226,884,657
债务重组收益	5,206,032	-
	<u>77,921,623</u>	<u>226,884,657</u>

#### (50) 营业外收入

	2023 年度	2022 年度	计入 2023 年度非经常性损益的金额
政府补助(i)	58,586,946	50,986,357	58,586,946
违约金收入	31,484,970	48,788,468	31,484,970
其他	190,452,382	120,414,999	190,452,382
	<u>280,524,298</u>	<u>220,189,824</u>	<u>280,524,298</u>

新城控股集团股份有限公司

2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(50) 营业外收入(续)

(i) 政府补助明细

	2023 年度	2022 年度	与资产相关 /与收益相关
企业扶持基金	58,586,946	35,831,905	与收益相关
先进奖励	-	15,154,452	与收益相关
	<u>58,586,946</u>	<u>50,986,357</u>	

(51) 营业外支出

	2023 年度	2022 年度	计入 2023 年度非经 常性损益的金额
对外捐赠	10,027,166	18,701,604	10,027,166
赔偿、罚款、违约金及其他	172,783,069	118,814,992	172,783,069
	<u>182,810,235</u>	<u>137,516,596</u>	<u>182,810,235</u>

(52) 所得税费用

	2023 年度	2022 年度
当期所得税	2,744,416,148	1,580,515,259
递延所得税	<u>1,267,998,115</u>	<u>(50,597,563)</u>
	<u>4,012,414,263</u>	<u>1,529,917,696</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (52) 所得税费用(续)

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2023 年度	2022 年度
利润总额	<u>4,572,017,085</u>	<u>3,115,370,410</u>
按 25% 税率计算的所得税	1,143,004,271	778,842,603
不得扣除的成本、费用和损失(i)	236,526,365	319,014,418
非应纳税收入(ii)	(400,119,568)	(247,613,029)
税率不同造成的差异	57,266,018	70,998,454
本年未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	2,957,459,387	231,565,377
中国大陆子公司预扣税(iii)	20,540,768	375,229,779
以前年度所得税汇算清缴差异	<u>(2,262,978)</u>	<u>1,880,094</u>
所得税费用	<u>4,012,414,263</u>	<u>1,529,917,696</u>

(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 2023 年度，本集团已就本集团之中国香港子公司持有的中国大陆子公司的未汇出可供分配利润在汇出时应支付的预扣税确认递延所得税负债 20,540,768 元(2022 年度：375,229,779 元)。

#### (53) 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：

	2023 年度	2022 年度
归属于本公司普通股股东的合并净利润	<u>737,102,713</u>	<u>1,393,833,529</u>
本公司发行在外普通股的加权平均数(i)	<u>2,255,622,856</u>	<u>2,258,888,269</u>
基本每股收益	<u>0.33</u>	<u>0.62</u>
其中：		
- 持续经营基本每股收益(i)：	0.33	0.62
- 终止经营基本每股收益：	<u>-</u>	<u>-</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (53) 每股收益(续)

##### (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：

	2023 年度	2022 年度
归属于本公司普通股股东的合并净利润	<u>737,102,713</u>	<u>1,393,833,529</u>
本公司发行在外普通股的加权平均数	2,255,622,856	2,258,888,269
由于股权激励调整增加的普通股加权平均数	-	811
稀释后发行在外普通股的加权平均数(ii)	<u>2,255,622,856</u>	<u>2,258,889,080</u>
稀释每股收益	<u>0.33</u>	<u>0.62</u>
其中：		
- 持续经营稀释每股收益(ii)：	0.33	0.62
- 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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (54) 现金流量表项目注释

本集团不存在以净额列报现金流量的情况，重大的现金流量项目列示如下：

#### (a) 收到其他与经营活动有关的现金

	2023 年度	2022 年度
收到的税费返还	950,432,353	3,901,194,350
收回保证金	931,892,395	1,497,037,458
利息收入	280,974,054	355,839,720
收到出租物业押金保证金	322,533,807	217,247,785
其他	358,445,921	447,074,481
	<u>2,844,278,530</u>	<u>6,418,393,794</u>

#### (b) 支付其他与经营活动有关的现金

	2023 年度	2022 年度
销售费用及管理费用	4,358,843,589	5,500,306,771
支付保证金	845,402,226	1,205,334,876
其他	389,489,095	312,559,154
	<u>5,593,734,910</u>	<u>7,018,200,801</u>

#### (c) 收到其他与投资活动有关的现金

	2023 年度	2022 年度
收回关联方资金往来	7,514,983,926	19,933,963,092
收回合作方款项	625,905,371	3,103,875,755
收购子公司取得的现金(附注四(55)(b)(i))	-	823,257,877
	<u>8,140,889,297</u>	<u>23,861,096,724</u>

#### (d) 支付其他与投资活动有关的现金

	2023 年度	2022 年度
支付关联方资金往来	7,758,486,453	14,759,164,122
支付合作方款项	469,508,519	3,886,480,701
取得子公司支付的现金(附注四(55)(b)(i))	41,092,003	-
	<u>8,269,086,975</u>	<u>18,645,644,823</u>



# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (54) 现金流量表项目注释(续)

##### (e) 收到其他与筹资活动有关的现金

	2023 年度	2022 年度
收到关联方计息资金往来	4,382,228,380	13,767,521,581
收到少数股东往来款	<u>3,867,735,356</u>	<u>9,829,158,054</u>
	<u>8,249,963,736</u>	<u>23,596,679,635</u>

##### (f) 支付其他与筹资活动有关的现金

	2023 年度	2022 年度
偿还关联方计息资金往来	2,891,154,865	16,802,658,211
支付少数股东往来款	2,660,964,522	9,675,232,819
少数股东减少资本	227,970,000	4,238,092,649
与少数股东的交易	1,711,560,603	3,676,104,826
回购库存股	-	100,981,028
偿还租赁负债支付的金额	<u>128,885,743</u>	<u>87,649,287</u>
	<u>7,620,535,733</u>	<u>34,580,718,820</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (55) 现金流量表补充资料

##### (a) 现金流量表补充资料

##### (i) 将合并净利润调节为经营活动现金流量净额

	2023 年度	2022 年度
合并净利润	559,602,822	1,585,452,714
加：资产减值损失(附注四(44))	5,348,186,262	5,957,006,669
信用减值损失(附注四(45))	723,445,762	187,909,486
存货跌价准备转销(附注四(19))	(2,049,260,443)	(2,392,884,146)
使用权资产折旧(附注四(14))	94,671,329	61,552,743
固定资产折旧(附注四(12))	133,014,179	133,545,844
无形资产摊销	96,665,962	87,355,850
长期待摊费用摊销(附注四(16))	48,908,862	45,891,660
处置固定资产、无形资产和其他长期资产 的净收益	(443,317,746)	(5,083,951)
财务费用	3,060,660,997	3,228,717,567
公允价值变动收益(附注四(46))	(32,371,004)	(1,084,742,860)
投资收益(附注四(48))	(1,504,841,624)	(549,874,277)
递延所得税资产增加	939,990,567	(1,238,412,385)
递延所得税负债增加	328,007,548	1,187,814,822
存货的减少	59,735,700,150	45,523,306,136
经营性应收项目的减少	9,684,777,300	6,467,659,477
经营性应付项目的减少	(66,566,052,370)	(44,660,441,094)
经营活动产生的现金流量净额	<u>10,157,788,553</u>	<u>14,534,774,255</u>

##### (ii) 现金及现金等价物净变动情况

	2023 年度	2022 年度
现金及现金等价物的年末余额	12,821,638,766	21,574,513,903
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>(21,574,513,903)</u>	<u>(46,208,462,747)</u>
现金及现金等价物净减少额	<u>(8,752,875,137)</u>	<u>(24,633,948,844)</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (55) 现金流量表补充资料(续)

##### (b) 取得或处置子公司

##### (i) 取得子公司

	2023 年度	2022 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))	49,980,000	172,467,277
减：购买日子公司持有的现金和现金等价物	(8,887,997)	(995,725,154)
其中：昆明新城亿崧房地产开发有限公司	(8,872,375)	-
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	(8,680)	-
苏州聿达德房地产咨询有限公司	(6,942)	-
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)
	41,092,003	(823,257,877)

##### 取得子公司的净资产

	2023 年度
流动资产	1,422,919,229
非流动资产	11,108,224
流动负债	(1,357,972,362)
非流动负债	(2,765,821)
	73,289,270

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (55) 现金流量表补充资料(续)

#### (b) 取得或处置子公司(续)

#### (ii) 处置子公司

	2023 年度	2022 年度
本期处置子公司于本期收到的现金和现金等价物	257,620,315	692,949,958
其中：上海恒泰商业经营管理有限公司	115,676,860	-
峨眉山市弘远置业有限公司	109,961,126	-
东台市江中置业有限公司	14,617,773	-
巩义市恒豪置业有限公司	13,957,840	-
乌兰察布吾悦商业管理有限公司	1,000,000	-
石家庄新城吾悦商业管理有限公司	1,000,000	-
铜陵星城悦盛商业管理有限公司	1,000,000	-
青岛旭颐房地产开发有限公司	385,905	-
青岛旭樾房地产开发有限公司	20,810	-
四平新城吾悦商业管理有限公司	1	-
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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (55) 现金流量表补充资料(续)

#### (b) 取得或处置子公司(续)

#### (ii) 处置子公司(续)

(续上表)

减：丧失控制权日子公司持有的现金和现金等价物	(13,350,746)	(395,844,439)
其中：石家庄新城吾悦商业管理有限公司	(6,438,276)	-
巩义市恒豪置业有限公司	(2,397,495)	-
乌兰察布吾悦商业管理有限公司	(2,179,712)	-
四平新城吾悦商业管理有限公司	(1,500,637)	-
东台市江中置业有限公司	(779,318)	-
铜陵星城悦盛商业管理有限公司	(33,362)	-
峨眉山市弘远置业有限公司	(20,970)	-
上海恒秦商业经营管理有限公司	(611)	-
金华亿盛企业管理有限公司	(365)	-
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)
处置子公司收到的现金净额(附注五(2))	244,269,569	297,105,519

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (55) 现金流量表补充资料(续)

#### (b) 取得或处置子公司(续)

#### (ii) 处置子公司(续)

2023 年度处置子公司的价格	金额
上海恒泰商业经营管理有限公司	115,676,860
峨眉山市弘远置业有限公司	109,961,126
东台市江中置业有限公司	14,617,773
巩义市恒豪置业有限公司	13,957,840
乌兰察布吾悦商业管理有限公司	1,000,000
石家庄新城吾悦商业管理有限公司	1,000,000
铜陵星城悦盛商业管理有限公司	1,000,000
青岛旭颐房地产开发有限公司	385,905
青岛旭樾房地产开发有限公司	20,810
四平新城吾悦商业管理有限公司	1
	<u>257,620,315</u>

#### 处置子公司的净资产

	2023 年度	2022 年度
流动资产	1,752,886,611	6,379,882,242
非流动资产	10,003,652	42,906,333
流动负债	(1,423,871,871)	(4,632,914,762)
非流动负债	(226)	(94,119,842)
	<u>339,018,166</u>	<u>1,695,753,971</u>

新城控股集团股份有限公司

2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(55) 现金流量表补充资料(续)

(c) 筹资活动产生的各项负债的变动情况

	银行借款 (含一年内到期)	应付债券 (含一年内到期)	租赁负债 (含一年内到期)	长期应付款	合计
2022 年 12 月 31 日	47,989,623,905	23,907,512,754	677,863,969	5,773,341,459	78,348,342,087
筹资活动产生的现金流量净额	(11,012,349,633)	(7,622,291,781)	(128,885,743)	654,156,279	(18,109,370,878)
本年计提的利息	2,488,430,704	1,505,792,362	50,177,372	450,914,178	4,495,314,616
不涉及现金收支的变动	20,752,361	254,624,180	776,852,483	-	1,052,229,024
2023 年 12 月 31 日	<u>39,486,457,337</u>	<u>18,045,637,515</u>	<u>1,376,008,081</u>	<u>6,878,411,916</u>	<u>65,786,514,849</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (55) 现金流量表补充资料(续)

##### (d) 现金及现金等价物

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
现金	12,821,638,766	21,574,513,903
其中：库存现金	217,239	185,859
可随时用于支付的银行存款	12,821,421,527	21,574,328,044
年末现金及现金等价物余额	12,821,638,766	21,574,513,903

#### (56) 外币货币性项目

	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—						
美元	1,461,516	7.0827	10,351,477	1,230,183	6.9646	8,567,734
港元	41,383	0.9062	37,501	1,100,171,550	0.8933	982,750,240
新加坡元	7,761	5.3772	41,731	1,244	5.1831	6,450
应付债券—						
美元	1,249,255,050	7.0827	8,848,098,743	1,593,092,015	6.9646	11,095,248,649
长期应付款—						
美元	18,270,469	7.0827	129,404,251	2,929,572	6.9646	20,403,297
港元	3,375,958	0.9062	3,059,293	1,100,000,000	0.8933	982,630,000

上述外币货币性项目指除人民币之外的所有货币(其范围与附注十二(1)(a)中的外币项目不同)。



# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并范围的变更

#### (1) 非同一控制下的企业合并

##### (a) 本年度发生的非同一控制下的企业合并

被购买方	取得时点	购买成本	取得的权益比例	取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年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
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	2023 年 12 月 4 日	-	51%	股权收购	2023 年 12 月 4 日	实际取得被购买方控制权	-	(1,899)	(6)	(6)
苏州悦煊互联网信息咨询有限公司	2023 年 12 月 8 日	-	100%	股权收购	2023 年 12 月 8 日	实际取得被购买方控制权	-	(520)	-	-
苏州聿达德房地产咨询有限公司	2023 年 12 月 6 日	-	51%	股权收购	2023 年 12 月 6 日	实际取得被购买方控制权	-	(1,714)	(6)	(6)
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	2023 年 4 月 10 日	137,249,034	30%	股权收购	2023 年 4 月 10 日	实际取得被购买方控制权	9,261,354	1,005,509	(6,606,197)	(6,606,197)

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并范围的变更(续)

#### (1) 非同一控制下企业合并(续)

#### (b) 合并成本以及商誉的确认情况如下：

	合计
合并成本—	
现金	49,980,000
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	87,269,034
合并成本合计	<u>137,249,034</u>
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	(73,289,270)
减：合联营转子公司产生的投资损失	<u>(63,959,764)</u>
商誉	<u>-</u>

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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并范围的变更(续)

#### (1) 非同一控制下企业合并(续)

#### (c) 被购买方于购买日及 2022 年 12 月 31 日的资产和负债情况列示如下：

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：

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2022 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	8,887,997	8,887,997	8,259,699
预付款项	19,364,767	19,364,767	13,010,519
其他应收款	1,337,605,696	1,337,605,696	1,339,419,775
存货	56,424,112	56,424,112	20,146,214
其他流动资产	636,657	636,657	219,737
递延所得税资产	11,108,224	11,108,224	18,143,510
减：应付票据	(3,010,241)	(3,010,241)	(6,533,030)
应付账款	(185,399,094)	(185,399,094)	(275,440,240)
合同负债	(13,810,557)	(13,810,557)	(4,354,667)
应交税费	(41,661,184)	(41,661,184)	(94,257,751)
其他应付款	(1,112,848,336)	(1,112,848,336)	(936,414,351)
其他流动负债	(1,242,950)	(1,242,950)	-
递延所得税负债	(2,765,821)	(2,765,821)	-
取得的净资产	<u>73,289,270</u>	<u>73,289,270</u>	<u>82,199,415</u>

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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并范围的变更(续)

#### (2) 处置子公司

##### (a) 2023 年度处置子公司的相关信息汇总如下：

子公司名称	处置价款	处置比例(注)	处置方式	丧失控制权时点	丧失控制权时点的判断依据	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	与原子公司股权投资相关的权益科目转入投资损益的金额	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入留存收益的金额
青岛旭颐房地产开发有限公司("青岛旭颐")	385,905	100%	股权转让	2023 年 3 月 29 日	完成股权转让	(614,095)	-	-
乌兰察布吾悦商业管理有限公司("乌兰察布吾悦")	1,000,000	100%	股权转让	2023 年 12 月 4 日	完成股权转让	8,215,918	-	-
四平新城吾悦商业管理有限公司("四平吾悦")	1	100%	股权转让	2023 年 12 月 27 日	完成股权转让	5,480,085	-	-
石家庄新城吾悦商业管理有限公司("石家庄吾悦")	1,000,000	100%	股权转让	2023 年 12 月 13 日	完成股权转让	3,051,111	-	-
青岛旭樾房地产开发有限公司("青岛旭樾")	20,810	100%	股权转让	2023 年 10 月 9 日	完成股权转让	(976,304)	-	-
峨眉山市弘远置业有限公司("峨眉山弘远")	109,961,126	100%	股权转让	2023 年 10 月 24 日	完成股权转让	(389,724)	-	-
铜陵星城悦盛商业管理有限公司("铜陵星城悦盛")	1,000,000	100%	股权转让	2023 年 11 月 27 日	完成股权转让	7,325,193	-	-
上海恒秦商业经营管理有限公司("上海恒秦")	115,676,860	100%	股权转让	2023 年 2 月 17 日	完成股权转让	(41,431,926)	-	-
金华亿盛企业管理有限公司("金华亿盛")	-	100%	股权转让	2023 年 3 月 23 日	完成股权转让	776	-	-
巩义市恒豪置业有限公司("巩义恒豪")	13,957,840	51%	股权转让	2023 年 12 月 1 日	完成股权转让	(15,343,182)	-	-
东台市江中置业有限公司("东台江中")	14,617,773	100%	股权转让	2023 年 4 月 26 日	完成股权转让	(18,539,837)	-	-

注：上述公司被处置后的股权比例为 0%。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并范围的变更(续)

#### (2) 处置子公司(续)

#### (b) 处置损益以及相关现金流量信息如下：

	青岛旭颐	乌兰察布吾悦	四平吾悦	石家庄吾悦	青岛旭樾	峨眉山弘远	铜陵星城悦盛	上海恒秦	金华亿盛	巩义恒豪	东台江中	合计
处置价格	385,905	1,000,000	1	1,000,000	20,810	109,961,126	1,000,000	115,676,860	-	13,957,840	14,617,773	257,620,315
减：合并财务报表层面享有的 净资产份额	(1,000,000)	7,215,918	5,480,084	2,051,111	(997,114)	(110,350,850)	6,325,193	(157,108,786)	776	(29,301,022)	(33,157,610)	(310,842,300)
其他综合收益转入当期损益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
处置产生的投资收益	(614,095)	8,215,918	5,480,085	3,051,111	(976,304)	(389,724)	7,325,193	(41,431,926)	776	(15,343,182)	(18,539,837)	(53,221,985)
本年处置子公司于本年收到的 现金和现金等价物	385,905	1,000,000	1	1,000,000	20,810	109,961,126	1,000,000	115,676,860	-	13,957,840	14,617,773	257,620,315
减：丧失控制权日子公司持有的 现金和现金等价物	-	(2,179,712)	(1,500,637)	(6,438,276)	-	(20,970)	(33,362)	(611)	(365)	(2,397,495)	(779,318)	(13,350,746)
处置子公司收到/(支付)的现金 净额	385,905	(1,179,712)	(1,500,636)	(5,438,276)	20,810	109,940,156	966,638	115,676,249	(365)	11,560,345	13,838,455	244,269,569

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并范围的变更(续)

#### (3) 其他原因的合并范围变动

##### (a) 本集团于 2023 年度新设立子公司如下：

	设立日期	出资金额
台州市路桥顺悦商业管理有限公司	2023 年 2 月 6 日	1,000,000
天津新城旭锦商业管理有限公司	2023 年 3 月 29 日	20,000,000
吾悦建管（上海）企业管理有限公司	2023 年 4 月 11 日	尚未出资
涟水新城顺欣房地产开发有限公司	2023 年 4 月 26 日	224,684,150
安康新城旭博商业管理有限公司	2023 年 4 月 27 日	15,000,000
厦门集美顺悦商业管理有限公司	2023 年 4 月 27 日	尚未出资
南阳科创新城城市发展有限公司	2023 年 4 月 28 日	尚未出资
合肥坝上吾悦商业管理有限公司	2023 年 5 月 5 日	1,000,000
泗洪泗州新城吾悦商业管理有限公司	2023 年 5 月 6 日	尚未出资
北京顺卓房地产开发有限公司	2023 年 5 月 12 日	尚未出资
北京顺瀚房地产开发有限公司	2023 年 5 月 12 日	尚未出资
天津和平新城吾悦广场商业管理有限公司	2023 年 5 月 22 日	尚未出资
吾悦顺瑞（上海）商业经营管理有限公司	2023 年 6 月 7 日	尚未出资
郑州舜杰吾悦房地产开发有限公司	2023 年 7 月 5 日	尚未出资
湖州华瀚商业管理有限公司	2023 年 7 月 20 日	12,000,000
上海松江顺悦商业管理有限公司	2023 年 7 月 28 日	尚未出资
大连光中新城吾悦商业管理有限公司	2023 年 8 月 1 日	尚未出资
宿迁泗阳银河吾悦商业管理有限公司	2023 年 8 月 9 日	尚未出资
大同新城顺益商业管理有限公司	2023 年 8 月 23 日	20,000,000
常州飞龙吾悦商业管理有限公司	2023 年 8 月 30 日	尚未出资
新泰新城顺拓商业管理有限公司	2023 年 9 月 4 日	尚未出资
运城新城顺浩商业管理有限公司	2023 年 10 月 25 日	20,000,000
上海骋述企业管理有限公司	2023 年 10 月 31 日	尚未出资
上海骋崧企业管理有限公司	2023 年 10 月 31 日	尚未出资
上海骋沅企业管理有限公司	2023 年 11 月 1 日	尚未出资
上海骋聚企业管理有限公司	2023 年 11 月 6 日	尚未出资
上海骋觅企业管理有限公司	2023 年 11 月 6 日	尚未出资
安阳新城顺祺商业经营管理有限公司	2023 年 11 月 13 日	尚未出资
连云港顺睿房地产开发有限公司	2023 年 12 月 4 日	尚未出资
乌鲁木齐新城旭泰商业综合体管理服务有限公司	2023 年 12 月 20 日	15,000,000
兰州新城顺弘商业管理有限公司	2023 年 12 月 28 日	20,000,000

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 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

于 2023 年 12 月 31 日

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	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	415,000	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	10,000	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	10,000	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	1,111	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	1,000	房地产开发	-	98.52%	设立
常州君德实业投资有限公司	常州市	444,444	房地产开发	-	95.77%	资产购买
常州市金坛新城万郡置业有限公司	常州市	10,000	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	20,000	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	1,111	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	22,222	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	22,222	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	22,222	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	10,000	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	10,000	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	1,100,500	房地产开发	95.76%	-	同一控制下的企业合并
新城建管(常州)企业管理有限公司	常州市	222,222	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	1,000	房地产开发	-	95.76%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
常州新城鸿昊房地产开发有限公司	常州市	241,000	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	1,000	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	47,780	房地产开发	10.00%	86.18%	设立
常州新城万博置业有限公司	常州市	11,111	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	100,000	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	10,000	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	20,000	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	829	房地产开发	-	99.10%	设立
常州新城亿凯企业管理有限公司	常州市	20,000	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	1,000	房地产开发	-	79.94%	非同一控制下企业合并
常州新城亿欣房地产开发有限公司	常州市	1,000	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	1,000	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	10,000	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	20,000	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	222,222	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	24,444	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	1,000	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	1,000,000	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	160,000	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	850,000	房地产开发	-	79.47%	设立
平湖创锦房地产有限公司	嘉兴市	22,300	房地产开发	-	99.35%	设立
平湖亿润房地产开发有限公司	嘉兴市	1,000	房地产开发	-	80.47%	设立
平湖悦郡实业有限公司	嘉兴市	11,200	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	160,097	房地产开发	-	33.68%	设立
如皋市亿晟房地产有限公司	南通市	1,510,000	房地产开发	-	95.80%	设立
上海创泽房地产开发有限公司	上海市	11,200	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	11,200	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	11,200	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	22,400	房地产开发	-	99.34%	资产购买



# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
上海晗枚房地产开发有限公司	上海市	11,200	房地产开发	-	99.34%	设立
上海鸿熠实业有限公司	上海市	1,028,880	房地产开发	-	79.87%	设立
上海鸿昱房地产有限公司	上海市	10,000	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	1,345,000	房地产开发	-	82.70%	设立
上海嘉定华锐置业有限公司	上海市	18,000	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	586,000	投资公司	100.00%	-	设立
上海龙脚房地产开发有限公司	上海市	11,200	房地产开发	-	99.34%	设立
上海麦鹏置业有限公司	上海市	22,222	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	1,120	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	11,200	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	8,000	房地产开发	-	99.08%	设立
上海新城创宏房地产有限公司	上海市	11,200	房地产开发	-	99.34%	设立
上海新城创佳置业有限公司	上海市	22,400	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	20,000	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	20,000	房地产开发	-	99.34%	设立
上海新城金郡房地产有限公司	上海市	22,400	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	22,400	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	90,000	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	11,200	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	11,000	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	43,630	房地产开发	-	99.04%	设立
泗洪悦彰房地产开发有限公司	宿迁市	33,997	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	1,000,000	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	20,000	房地产开发	-	99.88%	设立
无锡新城万嘉置业有限公司	无锡市	420,500	房地产开发	99.88%	-	设立
无锡新恒置业有限公司	无锡市	20,000	房地产开发	-	99.88%	资产购买
宿迁力达置业有限公司	宿迁市	55,560	房地产开发	-	94.45%	资产购买

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
宿迁新城恒力房地产有限公司	宿迁市	55,560	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	1,000	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	600,000	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	100,000	房地产开发	-	66.01%	设立
徐州金宸辉置业有限公司	徐州市	2,400,000	房地产开发	-	66.01%	设立
徐州金宸晟置业有限公司(i)	徐州市	1,400,000	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	240,000	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	30,500	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	1,000	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	22,200	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	1,000	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	1,000	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	1,338,890	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	50,000	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	500,000	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	112,000	房地产开发	-	99.93%	设立
常州鸿睿房地产开发有限公司	常州市	1,111	房地产开发	-	95.76%	设立
常州嘉枫市场调查有限公司	常州市	5,000	建筑设计 汽车零配件设	-	95.76%	设立
常州嘉驰汽车配件有限公司	常州市	15,000	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	1,111	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	750,000	房地产开发	-	57.46%	设立
鸿昊(南通)教育科技有限公司	南通市	2,549,772	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	50,000	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	590,000	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	11,000	咨询服务	-	99.17%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
上海亿樾企业管理有限公司	上海市	11,000	商业经营管理	90.91%	9.09%	设立
上海亿璞餐饮管理有限公司	上海市	500	餐饮管理	-	99.91%	设立
上海品亿置业有限公司	上海市	11,000	房地产开发	-	99.10%	设立
上海悦崧实业发展有限公司	上海市	1,100	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	11,000	房地产咨询	-	99.17%	设立
上海新城鸿实健康科技发展有限公司	上海市	20,000	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	22,000	咨询服务	-	99.97%	设立
上海新城鸿晟企业管理有限公司	上海市	11,000	咨询服务	-	100.00%	设立
上海新城鸿熙健康管理咨询有限公司	上海市	20,000	咨询服务	-	80.00%	设立
上海泉恒企业管理有限公司	上海市	11,000	投资公司	100.00%	-	设立
上海煜璞贸易有限公司	上海市	110,000	建材销售	-	99.91%	设立
			建筑设计及咨			
上海简和建筑设计事务所有限公司	上海市	3,000	询	-	99.99%	设立
上海莅鼎工程咨询有限公司	上海市	1,800	工程咨询	-	99.99%	设立
上海蓝恒企业管理有限公司	上海市	1,100	咨询服务	90.91%	9.08%	设立
上海誉旻企业管理有限公司	上海市	11,000	咨询服务	-	99.91%	设立
上海雅聚置业有限公司	上海市	10,000	房地产开发	-	99.02%	设立
常州华诚造价咨询有限公司	常州市	1,100	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	1,100	商业经营管理	90.91%	9.09%	设立
			建筑安装工程			
常州筑森建筑工程技术有限公司	常州市	2,000	施工	-	99.99%	设立
新城控股集团养老服务有限公司	上海市	50,000	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	55,000	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	10,000	咨询服务	-	80.00%	设立
			建筑安装工程			
江苏永杉建筑有限公司	常州市	88,968	施工	-	99.12%	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	51,800	设计服务	90.35%	9.64%	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	50,000	电力设施销售	-	59.40%	非同一控制下企业合并

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
苏州森典建筑设计有限公司	苏州市	1,000	设计服务	-	99.99%	设立
东台市新城悦盛房地产开发有限公司	盐城市	20,946	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	859,650	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	55,500	房地产开发	-	98.70%	设立
临沂新城吾悦置业有限公司	临沂市	17,000	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	22,220	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	526,850	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	20,000	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	122,220	房地产开发	-	98.70%	非同一控制下企业合并
南京新城亿博房地产开发有限公司	南京市	40,000	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	120,000	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	418,270	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	44,000	房地产开发	-	98.46%	非同一控制下企业合并
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	合肥市	440,000	房地产开发	-	98.72%	非同一控制下企业合并
启东市新城万博房地产开发有限公司	南通市	307,778	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	43,000	房地产开发	89.53%	10.03%	设立
如皋吾悦房地产发展有限公司	南通市	11,200	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	100,011	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	100,000	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	20,000	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	35,000	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	34,820	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	66,860	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	44,440	房地产开发	90.01%	9.58%	设立
扬中市新城悦盛房地产开发有限公司	镇江市	95,000	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	367,126	房地产开发	-	98.70%	非同一控制下企业合并

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
新泰新城鸿盛房地产开发有限公司	泰安市	10,000	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	293,390	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	914,300	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	1,273,469	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	368,104	房地产开发	-	98.71%	设立
泰安新城悦盛房地产开发有限公司	泰安市	20,000	房地产开发	-	80.20%	设立
济宁新城悦盛置业有限公司	济宁市	85,000	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	141,654	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	652,810	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	487,900	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	35,000	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	160,000	房地产开发	-	98.73%	设立
淮安亿悦钢材贸易有限公司	淮安市	14,165	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	16,720	房地产开发	-	98.71%	设立
溧阳吾悦创盛房地产开发有限公司	常州市	20,000	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	1,000	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	36,000	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	171,097	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	49,579	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	20,619	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	20,000	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	33,000	房地产开发	-	98.71%	设立
盱眙鸿熠房地产开发有限公司	淮安市	722,790	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	85,000	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	29,000	房地产开发	-	98.69%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
连云港亿博房地产开发有限公司	连云港市	2,000	房地产开发	-	99.34%	设立
连云港新城万博房地产开发有限公司	连云港市	41,300	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	40,000	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	988,000	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	22,220	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	12,305	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	20,000	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	301,080	房地产开发	-	80.20%	设立
万博环球有限公司	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	10,000	投资公司	-	99.01%	设立
上海瀚拓房地产开发有限公司	上海市	11,000	房地产开发	-	99.10%	设立
上海铭世置业有限公司	上海市	10,000	房地产开发	-	99.01%	设立
中爱集团有限公司	中国香港	91	投资公司	-	99.01%	资产购买
优力有限公司	英属维尔京群岛	1	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	-	房地产开发	-	99.01%	设立
信亮发展有限公司	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	-	投资公司	-	99.01%	设立
利添环球有限公司	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	-	投资公司	-	99.01%	设立
定海国际有限公司	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	-	投资公司	-	99.01%	设立
希添国际有限公司	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	2,000	投资公司	-	99.01%	资产购买
怡堡有限公司	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	-	投资公司	-	99.01%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
恒光有限公司	英属维尔京群岛		- 房地产开发	-	99.01%	设立
成威创投资有限公司	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		- 投资公司	-	99.01%	设立
新城万博置业有限公司	常州市	808,000	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	202,000	房地产开发	99.01%	-	设立
新城环球有限公司	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		- 投资公司	-	99.01%	设立
昇创有限公司	英属维尔京群岛	1	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		- 房地产开发	-	99.01%	设立
毅行有限公司	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		- 投资公司	-	99.01%	设立
永智环球有限公司	英属维尔京群岛		- 投资公司	-	99.01%	设立
永胜创投资有限公司	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		- 投资公司	-	99.01%	设立
爵宇有限公司	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		- 投资公司	-	99.01%	设立
立盈环球有限公司	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	1	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	1	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		- 房地产开发	-	99.01%	设立
鑫溢创投资有限公司	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		- 房地产开发	-	99.01%	设立
隆成集团有限公司	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		- 投资公司	-	99.01%	设立
香港万彰发展有限公司	中国香港		- 投资公司	-	99.01%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
香港万茂发展有限公司	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	-	投资公司	-	99.01%	设立
香港创嵘发展有限公司	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	-	投资公司	-	99.01%	设立
香港创贤发展有限公司	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	-	投资公司	-	99.01%	设立
香港创隆发展有限公司	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	-	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	9,062	投资公司	-	99.01%	设立
香港恒启发展有限公司	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	-	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	-	投资公司	-	99.01%	设立
香港恒轩发展有限公司	中国香港	906	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	-	房地产开发	-	99.01%	设立
香港悦庭发展有限公司	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	-	房地产开发	-	99.01%	设立
香港悦昊发展有限公司	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	-	房地产开发	-	99.01%	设立
香港悦翰发展有限公司	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	-	房地产开发	-	99.01%	设立
香港悦辰发展有限公司	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	-	房地产开发	-	99.01%	设立
香港悦麒发展有限公司	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	-	投资公司	-	99.01%	资产购买
香港柏瑞发展有限公司	中国香港	-	投资公司	-	99.01%	设立



# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
香港柏翰发展有限公司	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	-	投资公司	-	99.01%	设立
香港汇盛发展有限公司	中国香港	9,062	投资公司	100.00%	-	设立
香港泽盛发展有限公司	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	-	投资公司	-	99.01%	设立
香港益盛发展有限公司	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	-	投资公司	-	99.01%	设立
香港誉盛发展有限公司	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	-	投资公司	-	99.01%	设立
香港鼎佳发展有限公司	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	-	投资公司	-	99.01%	设立
香港鼎盛发展有限公司	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	-	投资公司	-	99.01%	设立
驰益投资有限公司	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	-	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	100,000	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	263,446	房地产开发	-	99.22%	设立
内江新城悦盛房地产开发有限公司	内江市	95,000	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	40,000	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	30,300	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	200,000	房地产开发	-	99.66%	设立
唐山亿茂房地产开发有限公司	唐山市	10,000	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	35,560	房地产开发	89.99%	9.95%	设立
天津市新城万博房地产开发有限公司	天津市	20,000	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	330,000	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下企业合并

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有 限公司	天津市	100,000	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	30,000	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	500,000	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	10,000	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	50,000	房地产开发	-	99.01%	设立
安康鸿瀚贸易有限公司	安康市	354,135	房地产开发	-	98.60%	设立
安康鸿璟房地产开发有限公司	安康市	85,000	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	250,000	房地产开发	-	99.05%	设立
宝鸡禄和贸易有限公司	宝鸡市	390	建材销售	-	99.04%	设立
延安市宝塔区亿博房地产开发有限公司	延安市	70,400	房地产开发	-	99.04%	设立
德阳新城亿博房地产开发有限公司	德阳市	80,000	房地产开发	-	99.01%	设立
成都嘉牧置业有限公司	成都市	11,000	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	53,333	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	78,000	房地产开发	-	99.05%	设立
沧州市新城悦盛房地产开发有限公司	沧州市	110,000	房地产开发	-	80.20%	设立
西宁新城亿博房地产开发有限公司	西宁市	605,000	房地产开发	-	99.04%	设立
西宁鸿悦房地产开发有限公司	西宁市	100,000	房地产开发	-	99.01%	设立
西安新城万博房地产开发有限公司	西咸新区	264,000	房地产开发	-	99.04%	设立
西安新城吾悦房地产开发有限公司	西安市	28,600	房地产开发	-	99.04%	设立
运城新城鸿宇房地产开发有限公司	运城市	85,000	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	44,000	房地产开发	90.91%	9.03%	设立
长春新城万博房地产开发有限公司	长春市	32,720	房地产开发	-	98.18%	设立
长春新城悦盛房地产发展有限公司	长春市	18,911	房地产开发	-	98.16%	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	31,111	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	1,000,000	房地产开发	-	50.50%	非同一控制下企业合并

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
云浮新城鸿祥房地产开发有限公司	云浮市	155,556	房地产开发	-	98.89%	设立
仙居悦盛房地产开发有限公司	台州市	40,600	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	40,000	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	335,000	房地产开发	-	99.78%	设立
南宁吾悦房地产开发有限公司	南宁市	212,490	房地产开发	-	98.69%	设立
南昌吾悦房地产开发有限公司	南昌市	4,958	房地产开发	-	99.07%	设立
南昌新城悦盛房地产发展有限公司	南昌市	11,898	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	566,616	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	300,000	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	84,000	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	10,000	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	310,000	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	55,000	房地产开发	-	98.67%	设立
嵊州顺佳商业经营管理有限公司	绍兴市	780,000	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	50,000	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	44,600	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	1,000,000	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	55,556	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	228,600	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	71	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	150,000	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	105,000	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	15,400	房地产开发	-	98.67%	设立
昆明新城亿博房地产开发有限公司	昆明市	44,000	房地产开发	-	98.67%	设立
昆明新城吾悦房地产发展有限公司	昆明市	16,111	房地产开发	-	98.63%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
昭通亿博房地产开发有限公司	昭通市	585,032	房地产开发	-	80.20%	设立
晋江新城吾悦发展有限公司	泉州市	100,000	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	41,111	房地产开发	-	98.68%	设立
桐乡卓盛房地产发展有限公司	嘉兴市	494,727	房地产开发	-	98.14%	设立
海口新城万博房地产发展有限公司	海口市	100,000	房地产开发	-	98.68%	设立
海盐亿博房地产开发有限公司	嘉兴市	75,000	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	565,908	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	980,000	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	1,000	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	186,850	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	676,480	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	206,400	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	35,000	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	40,000	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	779,850	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	50,000	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	1,600,000	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	50,000	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	38,889	房地产开发	-	98.68%	设立
遵义新城亿博房地产开发有限公司	遵义市	40,000	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	35,556	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	504,836	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	44,000	房地产开发	-	98.67%	设立
重庆鸿素房地产开发有限公司	重庆市	50,000	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	43,333	房地产开发	-	98.68%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
长沙凯拓房地产开发有限公司	长沙市	743,540	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	29,660	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	105,000	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	1,000	房地产开发	-	84.72%	设立
上海鸿泽房地产开发有限公司	上海市	60,000	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	1,000	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	1,100,000	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	10,000	房地产开发	-	99.52%	设立
上海旻顺企业管理有限公司	上海市	11,000	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	11,000	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	3,000	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	40,000	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	110,000	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	265,306	房地产开发	-	100.00%	设立
北京新城万隆房地产开发有限公司	北京市	10,000	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	20,500	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	98,039	房地产开发	-	100.00%	设立
廊坊市海润达房地产开发有限公司	廊坊市	168,080	房地产开发	-	99.91%	非同一控制下企业合并
河北金郡房地产开发有限公司	廊坊市	10,000	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	10,000	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	666,000	房地产开发	-	66.20%	设立
邯郸亿隆房地产开发有限公司	邯郸市	55,000	房地产开发	-	99.91%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
南京万拓房地产有限公司	南京市	10,000	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	588,240	企业管理咨询	-	48.90%	设立
南京创嘉房地产有限公司	南京市	18,000	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	311,000	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	777,780	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	33,330	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	200,000	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	22,220	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	33,330	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	-	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	22,200	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	98,039	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	55,560	房地产开发	-	95.88%	设立
南京汇京房地产有限公司	南京市	11,110	房地产开发	-	95.88%	设立
南京汇凯房地产有限公司	南京市	11,110	房地产开发	-	95.88%	设立
南京汇隆房地产有限公司(i)	南京市	1,500,000	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	1,150,000	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	110,000	房地产开发	-	95.87%	设立
扬州鸿宇房地产开发有限公司	扬州市	200,000	房地产开发	-	95.87%	设立
扬州鸿韵投资有限公司	扬州市	62,328	房地产开发	-	98.72%	设立
江苏兰华投资开发有限公司	镇江市	33,300	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	1,060	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	58,078	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	300,000	房地产开发	-	95.88%	设立
淮安新城鸿华房地产开发有限公司	淮安市	708,270	房地产开发	-	96.81%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
淮安新城鸿润房地产开发有限公司	淮安市	490,335	房地产开发	-	97.56%	设立
淮安新城鸿瑞房地产开发有限公司	淮安市	353,500	房地产开发	-	97.56%	设立
淮安融侨置业有限公司	淮安市	22,000	房地产开发	-	95.86%	资产购买
镇江新城亿宏房地产开发有限公司	镇江市	1,000,000	房地产开发	-	76.71%	设立
镇江领尚房地产有限公司	镇江市	11,110	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	55,560	房地产开发	-	95.88%	设立
马鞍山亿柏企业管理有限公司	马鞍山市	504,900	房地产开发	-	76.71%	设立
南宁亿卓企业管理有限公司	南宁市	167,060	房地产开发	-	50.78%	设立
南宁亿拓房地产开发有限公司	南宁市	22,222	房地产开发	-	99.57%	设立
南宁亿文房地产开发有限公司	南宁市	555,556	房地产开发	-	99.18%	设立
南宁亿旭房地产开发有限公司	南宁市	11,111	房地产开发	-	99.18%	设立
南宁亿瀚房地产开发有限公司	南宁市	1,000	房地产开发	-	80.65%	设立
南宁鸿熙房地产开发有限公司	南宁市	260,000	房地产开发	-	99.18%	设立
广西万隆合邕房地产开发有限公司	南宁市	222,222	房地产开发	-	99.18%	设立
桂林亿瀚房地产开发有限公司	桂林市	10,000	房地产开发	-	59.75%	设立
南昌亿卓房地产开发有限公司	南昌市	500,000	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	50,500	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	200,000	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	55,560	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	55,556	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	55,000	房地产开发	-	98.44%	设立
合肥新城亿拓房地产有限公司	合肥市	1,000	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	1,000	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	55,000	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	1,100,000	房地产开发	-	95.77%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
合肥新城创宏房地产有限公司	合肥市	55,000	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	110,000	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	1,000,500	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	1,000,000	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	1,100	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	1,000,000	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	55,000	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	55,562	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	410,000	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	55,000	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	210,000	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	210,000	房地产开发	-	99.35%	设立
唐山新城丰荣房地产开发有限公司	唐山市	70,000	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	11,000	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	10,000	房产经纪	-	99.01%	设立
天津国能滨海投资有限公司(i)	天津市	200,000	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	120,000	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	10,000	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	173,800	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	1,010,000	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	600,000	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	50,000	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	800,000	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	50,000	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	10,000	信息咨询服务	-	99.01%	设立



# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
天津新城创宏房地产开发有限公司	天津市	50,000	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	50,000	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	50,000	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	110,000	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	357,143	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	50,000	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	61,225	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	50,000	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	50,000	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	1,000	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	130,000	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	237,480	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	64,350	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	233,820	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	474,958	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	1,295,150	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	477,400	房地产开发	-	96.15%	设立
天津新城悦鸿房地产开发有限公司	天津市	50,000	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	66,667	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城金郡房地产开发有限公司	天津市	50,000	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	30,000	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	416,000	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	50,000	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城鸿盛房地产开发有限公司	天津市	1,600,000	房地产开发	-	50.50%	设立
天津新城鸿睿房地产开发有限公司	天津市	30,000	房地产开发	-	99.01%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
天津新城鸿茂企业管理有限公司	天津市	1,000	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	1,300,000	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	50,000	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	642,000	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	333,000	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	14,286	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	42,857	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	10,000	房地产开发	-	99.01%	设立
余姚新城蓝达置业有限公司	余姚市	11,100	房地产开发	-	97.80%	设立
宁波亿锦企业管理有限公司	宁波市	1,100	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	20,500	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	140,000	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	10,000	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	55,000	房地产开发	-	99.91%	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	100,000	房地产开发	-	99.01%	设立
青岛鸿捷房地产开发有限公司	青岛市	1,961	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	1,000	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	1,000	房地产开发	-	95.29%	设立
广州新城鸿锐房地产开发有限公司	广州市	1,100	房地产开发	-	95.59%	设立
惠州亿昌房地产开发有限公司	惠州市	10,000	房地产开发	-	95.29%	设立
江门新城鸿樾房地产开发有限公司	江门市	300,000	房地产开发	-	76.22%	设立
深圳市盛讯咨询管理有限公司	深圳市	10,000	房地产开发	-	95.32%	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	1,111	房地产开发	-	95.29%	资产购买
中山市亿柏房地产开发有限公司	中山市	1,100	房地产开发	-	95.35%	资产购买
中山市十二岭投资置业有限公司	中山市	10,000	房地产开发	-	85.79%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
中山市岚彩房地产开发有限公司(i)	中山市	110,250	房地产开发	-	43.75%	设立
中山市庆隆房地产开发有限公司(i)	中山市	20,000	房地产开发	-	43.75%	设立
佛山鼎图房地产有限公司(i)	佛山市	1,100,000	房地产开发	-	47.62%	设立
佛山鼎域房地产有限公司	佛山市	1,111,111	房地产开发	-	95.29%	设立
广州亿昌企业管理有限公司	广州市	22,222	商业经营管理	-	95.29%	设立
广州鼎佳房地产有限公司	广州市	10,500	房地产开发	-	95.24%	设立
广州鼎悦房地产有限公司	广州市	11,111	房地产开发	-	95.29%	设立
广州鼎鸿房地产有限公司	广州市	222,222	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	1,000	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	10,000	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	400,000	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	10,000	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	10,000	商业经营管理	-	95.29%	设立
深圳市恒兆房地产开发有限公司	深圳市	100,000	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	1,000	房地产开发	-	77.14%	设立
肇庆市鼎泰房地产有限公司	肇庆市	11,111	房地产开发	-	95.29%	设立
徐州映樾装饰装修有限公司	徐州市	2,200	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	229,410	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	1,000	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	310,000	房地产开发	-	95.24%	设立
成都万新置业有限公司(i)	成都市	500,000	房地产开发	-	47.62%	设立
成都市常鑫房地产开发有限公司	成都市	10,500	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	167,827	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	153,131	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	100,000	房地产开发	-	95.24%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
成都新始于城房地产开发有限公司	成都市	11,111	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	111,111	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	375,822	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	1,000	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	530,000	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	1,000	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	22,222	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	11,111	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	11,111	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	1,000	房地产开发	-	80.89%	设立
杭州万照置业有限公司(i)	杭州市	10,000	房地产开发	-	33.96%	设立
杭州创域房地产咨询有限公司	杭州市	5,500	房地产信息咨询	-	99.87%	设立
杭州创隆房地产咨询有限公司	杭州市	5,500	房地产开发	-	99.87%	设立
杭州嘉浩房地产开发有限公司	杭州市	300,000	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	5,556	房地产咨询服务	-	99.98%	设立
杭州新城创佳房地产开发有限公司	杭州市	50,000	房地产开发	-	99.87%	设立
杭州新城创宏房地产开发有限公司	杭州市	61,000	房地产开发	49.18%	50.81%	设立
杭州新城创盛房地产开发有限公司	杭州市	110,000	房地产开发	90.91%	9.08%	设立
杭州新城德佳房地产开发有限公司	杭州市	20,000	房地产开发	-	98.81%	设立
杭州新城美佳房地产开发有限公司	杭州市	1,850,000	房地产开发	-	99.99%	设立
杭州新城英冠鸿轩房地产开发有限公司	杭州市	1,142,730	房地产开发	-	69.99%	设立
杭州新城鼎佳房地产开发有限公司	杭州市	36,750	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	356,500	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	5,500	房地产开发	-	99.87%	设立
杭州滨汇企业管理有限公司	杭州市	20	商业经营管理	-	99.86%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
湖州新城亿拓房地产开发有限公司	湖州市	1,055,556	房地产开发	-	99.93%	设立
湖州新城亿捷房地产开发有限公司(i)	湖州市	320,000	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	1,111,111	房地产开发	-	99.93%	设立
湖州新城鼎佳房地产开发有限公司	湖州市	55,556	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	22,222	房地产开发	-	99.81%	设立
金华新城亿宏房地产开发有限公司	金华市	530,000	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	125,000	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	650,000	房地产开发	-	59.99%	设立
南漳县新城亿盛房地产开发有限公司	襄阳市	1,000	房地产开发	-	77.14%	设立
孝感璟悦房地产开发有限公司	孝感市	11,111	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	10,000	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	11,111	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	320,000	房地产开发	-	76.55%	设立
武汉新保悦置业有限公司	武汉市	10,000	房地产开发	-	95.24%	设立
武汉新城创置置业有限公司	武汉市	42,000	房地产开发	95.24%	-	设立
武汉新城宏盛置业有限公司	武汉市	10,000	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	110,000	房地产开发	-	98.67%	设立
武汉新城鸿福房地产开发有限公司	武汉市	10,000	房地产开发	-	95.24%	设立
武汉江南印象置业有限公司	武汉市	22,222	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	40,000	房地产开发	-	48.57%	设立
武汉鑫瑞隆祥置业有限公司	武汉市	55,556	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	11,111	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	10,000	房地产开发	-	48.57%	设立
鄂州新城创盛置业有限公司	鄂州市	11,111	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	55,556	房地产开发	-	98.63%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
黄石市瑞景居然亿盛地产开发有限公司	黄石市	10,000	房地产开发	-	66.67%	设立
山东宝泰置业有限公司	济南市	30,000	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	55,000	房地产开发	-	99.09%	设立
济南和怡昌置业有限公司(i)	济南市	10,000	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	11,000	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	22,000	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	22,000	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	200,000	房地产开发	-	96.22%	设立
济南新城创置房地产开发有限公司	济南市	50,500	房地产开发	99.01%	-	设立
济南荣建置业有限公司	济南市	11,000	房地产开发	-	99.09%	资产购买
淄博新城华云房地产开发有限公司	淄博市	50,000	房地产开发	-	69.36%	设立
阳谷裕昌置业有限公司	聊城市	11,000	房地产开发	-	99.09%	设立
高唐县新城创置房地产开发有限公司	聊城市	50,000	房地产开发	-	80.93%	设立
齐河县新城创置房地产开发有限公司	德州市	132,000	房地产开发	-	99.09%	设立
齐河坤新置业有限公司	德州市	760,000	房地产开发	-	99.34%	资产购买
台州新城东泰房地产开发有限公司	台州市	411,000	房地产开发	-	64.27%	设立
宁波鸿菘房地产开发有限公司	宁波市	100,000	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	800,000	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	10,000	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	1,000	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	22,222	房地产开发	-	99.18%	设立
东莞市星城际投资有限公司	东莞市	10,000	房地产开发	-	71.43%	资产购买
博罗信德实业有限公司	惠州市	1,500	房地产开发	-	76.22%	资产购买
海丰县振业房地产开发有限公司	汕尾市	11,111	房地产开发	-	99.18%	资产购买
深圳市新城创佳房地产开发有限公司	深圳市	83,333	房地产开发	90.00%	9.57%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
台州新城亿仁房地产开发有限公司	台州市	5,555	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	400,000	房地产开发	-	90.91%	设立
杭州南郡房地产咨询有限公司	杭州市	5,556	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	455,560	房地产开发	-	91.82%	设立
温州亿昊企业管理有限公司	温州市	1,761,111	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	5,550	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	5,500	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	1,000	房地产开发	-	95.76%	设立
吴江恒力地产有限公司	苏州市	231,290	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	11,120	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	20,000	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	20,000	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	648,970	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	788,110	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	112,400	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	1,120	房地产开发	-	99.85%	设立
张家港鼎盛房地产有限公司	苏州市	14,732	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	10,000	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	100,000	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	177,780	房地产开发	-	99.85%	设立
昆山新城创置发展有限公司	苏州市	20,000	房地产开发	-	95.85%	设立
江苏美露投资有限公司	苏州市	156,740	房地产开发	-	96.23%	资产购买
江苏通佳置业有限公司	盐城市	400,000	房地产开发	-	99.90%	设立
泰兴市乾元房地产开发有限公司	泰州市	20,000	房地产开发	-	99.49%	非同一控制下企业合并
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	泰州市	22,222	房地产开发	-	99.36%	非同一控制下企业合并

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
泰州开泰汽车城发展有限公司	泰州市	222,220	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	1,000	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	1,000	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	262,992	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	670,000	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	11,120	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	22,230	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	20,000	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	23,656	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	180,000	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	600,000	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	55,556	咨询服务	-	99.49%	设立
苏州博盛房地产发展有限公司	苏州市	23,656	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	40,000	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	20,000	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	20,000	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	200,200	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	20,000	房地产开发	-	99.89%	设立
苏州新城创盛置业有限公司	苏州市	23,340	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	1,000	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	166,660	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	56,670	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	11,000	咨询服务	90.91%	9.03%	设立
苏州聿崧贸易有限公司	苏州市	222,230	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	600,000	房地产开发	-	95.87%	非同一控制下企业合并



# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
苏州贝嘉房地产咨询有限公司	苏州市	20,000	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	862,750	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	10,000	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	10,000	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	100,000	房地产开发	-	99.39%	设立
西安亿淳企业管理有限公司	西安市	10,000	商业经营管理	-	99.72%	设立
西安亿翰房地产开发有限公司	西安市	540,000	房地产开发	-	69.35%	设立
西安亿超企业管理有限公司	西安市	10,000	商业经营管理	-	99.72%	设立
西安创樾房地产开发有限公司	西安市	212,100	房地产开发	-	99.76%	设立
西安威铭置业有限公司	西安市	33,340	房地产开发	-	99.72%	设立
西安悦晟房地产开发有限公司	西安市	10,000	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	10,000	房地产开发	-	99.76%	设立
西安新城骊晟房地产开发有限公司	西安市	11,120	房地产开发	-	99.72%	设立
西安新拓房地产开发有限公司	西安市	11,000	房地产开发	-	99.35%	设立
西安新锦樾房地产开发有限公司	西安市	10,000	房地产开发	-	50.86%	设立
西安银沣置业发展有限公司	西安市	55,560	房地产开发	-	99.69%	设立
巩义市鸿璞辰合置业有限公司	郑州市	138,160	房地产开发	-	95.59%	设立
巩义市鸿鼎辰合置业有限公司	郑州市	117,425	房地产开发	-	95.59%	设立
新郑市鸿泽房地产开发有限公司	郑州市	55,000	房地产开发	-	95.58%	设立
郑州鸿华置业有限公司	郑州市	10,000	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	10,000	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	1,000	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	1,000	房地产开发	-	95.24%	设立
郑州鸿骞房地产开发有限公司	郑州市	1,000	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	1,000	房地产开发	-	95.24%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
郑州鸿鼎房地产开发有限公司	郑州市	1,000	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	22,222	房地产开发	-	98.97%	设立
贵州恒丰信置业有限公司	黔南布依族 苗族自治州	100,000	房地产开发	-	89.53%	设立
贵州恒弘达置业有限公司	黔南布依族 苗族自治州	20,000	房地产开发	-	89.53%	设立
贵阳新城亿晟房地产开发有限公司	贵阳市	22,222	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	1,167,530	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	22,222	房地产开发	-	99.09%	设立
贵阳新城悦泽房地产开发有限公司	贵阳市	20,000	房地产开发	-	99.48%	设立
遵义市新城亿欣房地产开发有限公司	遵义市	220,000	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	300,000	房地产开发	-	96.67%	设立
巩义市悦宸置业有限公司	郑州市	1,000	房地产开发	-	77.14%	设立
巩义市悦晟置业有限公司	郑州市	1,000	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	500,000	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	10,000	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	10,000	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	10,000	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	1,988,240	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	10,000	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	10,000	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	100,000	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	10,500	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	1,000,000	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	150,000	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	1,000	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	33,000	房地产开发	-	95.25%	资产购买
苏州聿达德房地产咨询有限公司	苏州市	1,000	房地产信息咨询	-	99.85%	非同一控制下企业合并

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
重庆北麓置业有限公司	重庆市	55,000	房地产开发	-	95.25%	资产购买
重庆幻锴企业管理有限公司	重庆市	681,111	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	50,000	房地产开发	-	95.25%	设立
重庆新城万嘉企业管理有限公司	重庆市	10,500	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	55,000	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	11,111	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	10,000	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	500,000	房地产开发	-	49.45%	设立
湖南中坤置业有限公司	长沙市	33,000	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	100,000	房地产开发	-	30.26%	设立
湘潭和宇置业有限公司	湘潭市	50,000	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	10,000	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	310,708	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	100,000	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	20,000	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	300,000	房地产开发	-	30.26%	设立
长沙新城万博置业有限公司	长沙市	420,500	房地产开发	-	98.89%	设立
长沙晟洋恒运置业有限公司	长沙市	10,000	房地产开发	-	98.89%	设立
长沙樾隆置业有限公司	长沙市	10,000	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	10,000	房地产开发	-	30.26%	设立
长沙盛景佳宸置业有限公司	长沙市	10,000	房地产开发	-	98.89%	设立
长沙远锦创元置业有限公司	长沙市	229,412	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	917,653	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	10,000	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	30,000	房地产开发	-	98.86%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
长沙鸿拓房地产开发有限公司(i)	长沙市	250,000	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	20,000	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	710,000	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	33,000	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	100,000	房地产开发	-	79.11%	设立
长沙鼎悦创元置业有限公司	长沙市	11,000	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	210,000	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	11,220	房地产开发	-	99.91%	设立
威海天置房地产开发有限公司	威海市	100,000	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	350,000	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	550,000	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	310,000	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	150,000	房地产开发	-	99.11%	设立
青岛万基阳光置业有限公司	青岛市	50,000	房地产开发	-	79.93%	资产购买
青岛卓越东郡置业有限公司(i)	青岛市	10,000	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	10,000	房地产开发	-	49.96%	设立
青岛市丽洲置业有限公司	青岛市	52,800	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	10,000	房地产开发	-	99.93%	设立
青岛悦润房地产开发有限公司	青岛市	150,000	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	10,000	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	10,000	房地产开发	-	99.93%	设立
青岛新城创置房地产有限公司	青岛市	600,500	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	700,000	房地产开发	-	69.94%	设立
新城商业管理集团有限公司	常州市	50,500	商业经营管理 能源设备的安	99.01%	-	设立
上海亿崧能源设备有限公司	上海市	11,000	装、维修和租赁	90.91%	9.09%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
			能源设备的安			
上海悦嵩能源设备有限公司	上海市	10,000	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	30,000	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	500	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	10,000	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	1,632,000	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	5,000	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	450,000	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	169,985	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	5,000	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	10,000	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	10,000	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	165,360	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	1,000	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	519,340	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	1,000	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	10,113	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	10,341	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	1,000	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	1,000	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	69,586	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	1,000	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	138,550	房地产开发	89.17%	10.83%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
句容吾悦商业管理有限公司	镇江市	1,000	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	5,400	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	1,000	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	105,000	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	1,000	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	86,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	531,820	商业经营管理	- 98.02%		非同一控制下企业合并
上海青浦吾悦商业管理有限公司	上海市	5,000	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	264,185	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	1,000	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	115,448	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	1,000	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	10,000	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	1,000	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	1,000	商业经营管理	- 99.01%		设立
启东市悦博商业经营管理有限公司	南通市	50,000	商业经营管理	- 96.02%		设立
启东市新城吾悦商业管理有限公司	南通市	1,000	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	5,000	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	10,000	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	5,000	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	26,690	房地产开发	- 99.10%		设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
淮南新城吾悦商业管理有限公司	淮南市	1,000	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	1,000	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	1,000	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	78,570	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	27,000	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	1,000	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	20,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	商业经营管理	-	99.01%	设立
渭南新城吾悦商业管理有限公司	渭南市	1,000	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	1,000	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	74,000	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	40,000	商业经营管理	-	99.11%	设立
延安吾隆商业管理有限公司	延安市	1,000	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	75,000	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	1,000	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	34,000	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	1,000	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	西咸新区	1,000	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	1,000	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	1,000	商业经营管理	-	99.01%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
成都鸿嘉商业管理有限公司	成都市	52,000	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	10,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	10,000	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	1,000	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	10,000	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	1,000	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	343,520	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	1,000	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	1,000	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	132,000	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	10,000	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	13,150	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	1,000	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	14,900	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	111,198	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	10,000	商业经营管理	-	99.01%	设立



# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
嵊州新城吾悦商业管理有限公司	绍兴市	1,000	商业经营管理	-	99.01%	设立
宁波吾悦商业经营管理有限公司	宁波市	187,525	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	10,000	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	120,000	房地产开发	-	50.50%	设立
平湖新城吾悦商业管理有限公司	嘉兴市	2,000	商业经营管理	-	50.50%	设立
慈溪悦盛房地产开发有限公司	宁波市	74,290	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	5,500	房地产开发	-	99.01%	设立
昆明吾悦商业管理有限公司	昆明市	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	商业经营管理	-	99.01%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
荥阳新城吾悦商业管理有限公司	郑州市	1,000	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	176,359	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	10,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	120,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	商业经营管理	-	99.01%	设立
大同新城吾悦商业管理有限公司	大同市	1,000	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	10,000	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	10,000	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	7,510	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	1,000	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	1,000	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	11,000	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	1,000	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	13,000	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	1,000	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	1,000	商业经营管理	-	99.01%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
肇庆市四会吾悦商业管理有限公司	肇庆市	1,000	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	20,340	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	1,000	商业经营管理	-	99.01%	设立
长沙鸿拓商业经营管理有限责任公司	长沙市	133,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	8,700	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	1,000	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	1,000	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	18,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	5,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	商业经营管理	-	99.01%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
南昌创宏商业经营有限公司	南昌市	148,820	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	5,000	商业经营管理	-	99.01%	设立
南昌悦隆房地产开发有限公司	南昌市	420,004	房地产开发	-	99.07%	设立
南昌吾悦商业管理有限公司	南昌市	1,000	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	25,000	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	1,000	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	147,880	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	155,500	房地产开发	-	98.70%	设立
永州新城恒悦房地产开发有限公司	永州市	155,556	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	1,000	房地产开发	-	95.29%	设立
广州新城鸿辉房地产开发有限公司	广州市	1,000	房地产开发	-	95.29%	设立
商丘恒泽房地产开发有限公司	商丘市	50,000	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	330,000	房地产开发	-	58.79%	设立
徐州恒璞装饰装修有限公司	徐州市	22,200	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	416,000	房地产开发	-	54.46%	设立
宏业控股有限公司	英属开曼群岛	-	投资公司	-	99.01%	设立
SEAZEN ASSET MANAGEMENT PTE. LTD.	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	-	投资公司	-	99.01%	设立
西安鸿崧房地产开发有限公司	西安市	1,000	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	1,000	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	30,000	房地产开发	-	99.01%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
天津新城恒睿房地产开发有限公司	天津市	58,824	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	20,000	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	10,000	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	200,000	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	1,108,571	企业管理咨询	-	48.60%	设立
天津新城恒尚房地产开发有限公司	天津市	30,000	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	30,000	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	30,000	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	30,000	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	50,000	房地产开发	-	50.49%	设立
天津新城恒晟房地产开发有限公司	天津市	50,000	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	560,000	房地产开发	-	59.99%	设立
南京恒荣装饰有限公司(i)	南京市	1,000	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	1,000	房地产开发	-	94.32%	设立
徐州新城恒樾房地产开发有限公司	徐州市	1,000	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	55,556	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	12,494	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	348,727	房地产开发	-	95.93%	设立
台州新城恒诚房地产咨询有限公司	台州市	5,000	房地产开发	-	99.98%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
温州新城恒锦房地产开发有限公司	温州市	100,000	房地产开发	-	99.98%	设立
温州新城恒佳商务信息咨询有限公司	温州市	700,000	信息咨询服务	-	73.98%	设立
天津新城宏顺置业有限公司	天津市	800,000	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	30,000	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	30,000	房地产开发	-	99.01%	设立
温州凯诚置业有限公司(i)	温州市	100,000	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	1,000	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	317,275	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	20,000	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	1,111	房地产咨询	-	95.77%	设立
平湖恒梁贸易有限公司	嘉兴市	1,000	建筑材料销售	-	99.34%	设立
平湖恒赢贸易有限公司	嘉兴市	1,120	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	1,000	房地产开发	-	98.86%	设立
娄底新城恒烨房地产开发有限公司	娄底市	55,556	房地产开发	-	98.63%	设立
张家港恒锦房地产开发有限公司	苏州市	1,120	房地产开发	-	99.80%	设立
天津新城恒泰房地产开发有限公司	天津市	800,000	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	160,000	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	620,000	房地产开发	-	59.41%	设立
福州新城恒卓置业有限公司	福州市	814,000	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	200,000	房地产开发	-	96.57%	设立
郑州恒翰房地产开发有限公司	郑州市	1,000	房地产开发	-	95.24%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
贵港恒悦商业管理有限公司	贵港市	100,000	商业经营管理	-	99.01%	设立
广安新城吾悦商业管理有限公司	广安市	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	50,000	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	88,150	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	1,000	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	10,000	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	6,000	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	69,000	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	12,000	商业经营管理	-	99.01%	设立
阜阳新城亿博房产经营管理有限公司	阜阳市	30,000	商业经营管理	-	95.76%	设立
仙桃恒隽房地产开发有限公司	仙桃市	155,556	房地产开发	-	97.05%	设立
徐州亿蔚企业管理有限公司	徐州市	1,100	房地产开发	-	94.45%	设立
南京新城恒博房地产开发有限公司(i)	南京市	1,220,100	房地产开发	-	38.76%	设立
商丘吾悦商业管理有限公司	商丘市	1,000	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	900,000	房地产开发	-	57.54%	设立
南京新城恒璟房地产开发有限公司(i)	南京市	281,000	房地产开发	-	27.55%	设立
Million Excellence Pte. Ltd.	新加坡	-	投资公司	-	99.01%	设立
Million Evolution Pte. Ltd.	新加坡	-	投资公司	-	99.01%	设立
Million Wisdom Pte. Ltd.	新加坡	-	投资公司	-	99.01%	设立
Million Splendour Pte. Ltd.	新加坡	-	投资公司	-	99.01%	设立
Million Eternity Pte. Ltd.	新加坡	-	投资公司	-	99.01%	设立
Million Fortune Pte. Ltd.	新加坡	-	投资公司	-	99.01%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
亿荣环球有限公司	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	-	投资公司	-	99.01%	设立
亿智环球有限公司	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	-	投资公司	-	99.01%	设立
亿永环球有限公司	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	-	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	952,500	房地产开发	-	76.71%	设立
盐城新城恒鸿房地产开发有限公司	盐城市	250,000	房地产开发	-	98.45%	设立
重庆恒璞房地产开发有限公司	重庆市	10,000	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	1,000	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	1,000	房地产开发	-	95.88%	设立
南京恒麒房地产开发有限公司	南京市	10,000	房地产开发	-	95.88%	设立
嘉善恒臻贸易有限公司	嘉兴市	5,000	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	1,000	房地产开发	-	95.29%	设立
广州新城恒熙房地产开发有限公司	广州市	25,000	房地产开发	-	95.29%	设立
天长市新城恒樾商业运营管理有限公司	滁州市	11,500	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	100,000	商业经营管理	-	80.20%	设立
荆州新城恒勋商业运营管理有限公司	荆州市	15,000	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	25,000	住房租赁	-	80.20%	设立
常州恒煊贸易有限公司	常州市	192,000	建筑材料销售	-	98.02%	设立
兴平恒沣置业有限公司(i)	咸阳市	10,000	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	700,000	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	40,000	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	西咸新区	60,000	商业经营管理	-	99.01%	设立
盐城市大丰区新城恒轩房产经营管理有限公司	盐城市	10,310	商业经营管理	-	80.20%	设立



# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
徐州市贾汪区新城恒兴商业经营管理有 限公司	徐州市	56,000	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	10,000	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	1,000	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	1,000	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	35,000	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	70,827	旅游业务	-	98.02%	设立
上海新城恒蹇企业管理有限公司	上海市	100	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	283,308	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	11,000	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	1,000	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	1,000	商业经营管理	-	99.01%	设立
包头恒晟商业经营管理有限公司	包头市	20,000	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	1,000	商业经营管理	-	99.01%	设立
盐城新城恒盛商业经营管理有限公司	盐城市	20,000	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	675,000	房地产开发	-	59.60%	设立
安康吾悦商业管理有限公司	安康市	1,000	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	1,000	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	20,000	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	1,150,000	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	652,759	房地产开发	-	99.01%	设立
Million Prosperity Pte. Ltd.	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	8,000	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	1,000	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	1,000	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	17,600	商业经营管理	-	98.16%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
东台市新城恒荣房产经营管理有限公司	东台市	10,472	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	50,000	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	60,000	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	80,000	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	20,000	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	110,000	建筑工程施工	-	99.92%	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	60,000	商业经营管理	-	80.20%	设立
淄博悦盛商业管理有限公司	淄博市	1,000	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	393,515	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	1,000	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	200,000	房地产开发	-	95.24%	设立
常德吾悦商业管理有限公司	常德市	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	10,400	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	1,000	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	20,000	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	10,000	商业经营管理	-	80.20%	设立
天津新城恒欣房地产开发有限公司	天津市	140,000	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	1,000	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	淮安市	496,939	房地产开发	-	98.75%	设立
徐州丰县新城吾悦商业管理有限公司	徐州市	1,000	商业经营管理	-	99.01%	设立
北海新城恒悦商业管理有限公司	北海市	15,000	商业经营管理	-	99.01%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
娄底吾悦商业管理有限公司	娄底市	1,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	7,000	商业经营管理	-	95.87%	设立
宜宾吾悦商业管理有限公司	宜宾市	1,000	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	20,000	商业经营管理	-	80.20%	设立
涟水县恒悦贸易有限公司	淮安市	495,789	建筑材料销售	-	98.72%	设立
仙桃新城吾悦商业管理有限公司	仙桃市	1,000	商业经营管理	-	99.01%	设立
武汉蔡甸新城吾悦商业管理有限公司	武汉市	1,000	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	-	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	1,000	商业经营管理	-	99.01%	设立
Million Achievement Pte. Ltd.	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	1,000	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	1,000	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	1,000	商业经营管理	-	99.01%	设立
Million Exaltation Pte. Ltd.	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	1,000	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	1,000	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	10,000	企业管理咨询	-	99.97%	设立
济宁新城恒达商业经营管理有限公司	济宁市	20,000	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	-	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	1,000	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	10,340	商业经营管理	-	99.01%	设立
丽荣有限公司	英属维尔京群岛	-	投资公司	-	99.01%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
富怡集团有限公司	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	-	投资公司	-	99.01%	设立
黄骅吾悦商业管理有限公司	沧州市	1,000	商业经营管理	-	99.01%	设立
香港鸿芄发展有限公司	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	-	投资公司	-	99.01%	设立
元和有限公司	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	1,000	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	10,000	商业经营管理	-	99.01%	设立
香港鸿齐发展有限公司	中国香港	-	投资公司	-	99.01%	设立
日庆有限公司	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	1,000	管理咨询	-	99.51%	设立
烟台旭盛贸易有限公司	烟台市	3,541	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	-	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	10,000	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	-	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	10,000	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	-	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	1,000	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	1,000	商业经营管理	-	99.01%	设立
香港鸿廷发展有限公司	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	-	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	21,000	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	10,000	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	1,000	商业经营管理	-	99.01%	设立
香港鸿翰发展有限公司	中国香港	-	投资公司	-	99.01%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
卓冠创投资有限公司	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	1,000	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	1,000	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	120,000	商业经营管理	-	99.01%	设立
香港鸿睿发展有限公司	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	-	投资公司	-	99.01%	设立
汉柏有限公司	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	100,000	医疗服务	-	99.01%	设立
泰安泰汶商业管理有限公司	泰安市	1,000	商业经营管理	-	99.01%	设立
香港鸿辰发展有限公司	中国香港	-	投资公司	-	99.01%	设立
温州新城恒泽商业房产经营管理有限公司	温州市	60,000	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	10,000	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	1,417	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	1,000	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	50,000	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	1,000	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	10,000	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	1,000	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	283,308	管理服务	-	99.02%	设立
重庆新城旭昇商业管理有限公司	重庆市	10,000	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	1,000	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	1,000	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	1,000	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	50,000	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	5,000	商业经营管理	-	99.51%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
天津新城旭盛商业管理有限公司	天津市	30,000	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	1,000	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	1,000	商业经营管理	-	99.01%	设立
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	昆明市	183,260	房地产开发	-	99.14%	非同一控制下企业合并
云南通泽置业有限公司	昆明市	72,500	房地产开发	-	98.60%	非同一控制下企业合并
台州市路桥顺悦商业管理有限公司	台州市	1,000	商业经营管理	-	99.01%	设立
天津新城旭锦商业管理有限公司	天津市	20,000	商业经营管理	-	99.01%	设立
涟水新城顺欣房地产开发有限公司	淮安市	224,684	房地产开发	-	99.01%	设立
安康新城旭博商业管理有限公司	安康市	15,000	商业经营管理	-	99.34%	设立
厦门集美顺悦商业管理有限公司	厦门市	30,000	商业经营管理	-	99.01%	设立
南阳科创新城城市发展有限公司	南阳市	20,000	房地产开发	-	59.22%	设立
合肥坝上吾悦商业管理有限公司	合肥市	33,350	商业经营管理	-	79.40%	设立
泗洪泗州新城吾悦商业管理有限公司	宿迁市	1,000	商业经营管理	-	99.01%	设立
北京顺卓房地产开发有限公司	北京市	1,656,000	房地产开发	-	100.00%	设立
北京顺瀚房地产开发有限公司	北京市	1,730,750	房地产开发	-	100.00%	设立
天津和平新城吾悦广场商业管理有限 公司	天津市	1,000	商业经营管理	-	99.01%	设立
郑州舜杰吾悦房地产开发有限公司	郑州市	550,000	房地产开发	-	90.39%	设立
湖州华瀚商业管理有限公司	湖州市	20,000	商业经营管理	-	59.61%	设立
上海松江顺悦商业管理有限公司	上海市	1,000	商业经营管理	-	99.01%	设立
大连光中新城吾悦商业管理有限公司	大连市	1,000	商业经营管理	-	99.01%	设立
宿迁泗阳银河吾悦商业管理有限公司	宿迁市	1,000	商业经营管理	-	99.01%	设立
大同新城顺益商业管理有限公司	大同市	20,000	商业经营管理	89.99%	9.95%	设立
常州飞龙吾悦商业管理有限公司	常州市	1,000	商业经营管理	-	99.01%	设立
新泰新城顺拓商业管理有限公司	泰安市	10,000	商业经营管理	-	99.52%	设立
运城新城顺浩商业管理有限公司	运城市	20,000	商业经营管理	-	99.19%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2023 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	注册资本 (人民币千元)	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
上海骋述企业管理有限公司	上海市	1,000	商业经营管理	-	99.52%	设立
上海骋崧企业管理有限公司	上海市	1,000	商业经营管理	-	99.20%	设立
上海骋沅企业管理有限公司	上海市	1,000	商业经营管理	-	97.43%	设立
上海骋聚企业管理有限公司	上海市	1,000	商业经营管理	-	90.01%	设立
上海骋觅企业管理有限公司	上海市	1,000	商业经营管理	-	99.86%	设立
安阳新城顺祺商业经营管理有限公司	安阳市	20,000	商业经营管理	-	99.01%	设立
连云港顺睿房地产开发有限公司(i)	连云港市	100	房地产开发	-	48.09%	设立
乌鲁木齐新城旭泰商业综合体管理服 务有限公司	乌鲁木齐市	15,000	商业经营管理	-	99.34%	设立
兰州新城顺弘商业管理有限公司	兰州市	20,000	商业经营管理	-	99.22%	设立
			房地产信息咨			
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	苏州市	1,000	询	-	99.85%	非同一控制下企业合并
苏州悦煊互联网信息咨询有限公司	苏州市	1,000	信息咨询服务	-	99.85%	非同一控制下企业合并

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。

(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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

于 2023 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(20)(30)(31)):

	2023 年度	2022 年度
滨州新城鸿睿房地产开发有限公司股权	100%	100%
常州新城鸿兴商业经营管理有限公司股权	100%	100%
成都鸿嘉商业管理有限公司股权	100%	100%
东营新城鸿熠房地产开发有限公司股权	100%	100%
丰县新城鸿悦房地产开发有限公司股权	100%	100%
贵州新城鸿裕房地产开发有限公司股权	100%	100%
桂林新城鸿晟商业管理有限公司股权	100%	100%
海口新城万博房产经营管理有限公司股权	100%	100%
鸿昊(南通)教育科技有限公司股权	100%	100%
晋江万博商业管理有限公司股权	100%	100%
昆明安宁新城鸿晟房地产开发有限公司股权	100%	100%
昆明悦宸房地产开发有限公司股权	100%	100%
南昌县鸿慈房地产开发有限公司股权	100%	100%
南京新城恒盛商业经营管理有限公司股权	100%	100%
南京新城鸿昱房地产开发有限公司股权	100%	100%
南京新城亿博房地产开发有限公司股权	100%	100%
南京悦盛吾悦商业管理有限公司股权	100%	100%
南通恒耀房地产开发有限公司股权	100%	100%
宁波吾悦商业经营管理有限公司股权	100%	100%
钦州鸿悦商业管理有限公司股权	100%	100%
商丘恒泽房地产开发有限公司股权	100%	100%
上海迪裕商业经营管理有限公司股权	100%	100%
上海新城创域房地产有限公司股权	100%	100%
沈阳旭盛经营管理有限公司股权	100%	100%
石家庄新城鸿泽房地产开发有限公司股权	100%	100%
苏州聿盛房地产开发有限公司股权	100%	100%
太原新城鸿悦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%
天津鸿悦商业管理有限公司股权	100%	100%
天津市新城万博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%



# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

于 2023 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(20)(30)(31)):

	2023 年度	2022 年度
天津新城宏顺房地产开发有限公司股权	100%	100%
温州凯诚置业有限公司股权	100%	100%
盐城新城恒鸿房地产开发有限公司股权	100%	100%
盐城新城亿盛房地产开发有限公司股权	100%	100%
张家港新城恒泰房地产开发有限公司股权	100%	100%
漳州恒煜房地产开发有限公司股权	100%	100%
长沙鸿耀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%
郑州舜杰新城房地产开发有限公司股权	100%	90%
安阳新城鸿麒房地产开发有限公司股权	100%	0%
常州吾悦国际广场商业管理有限公司股权	100%	0%
常州新城万盛商业管理有限公司股权	100%	0%
广州鼎鸿房地产有限公司股权	100%	0%
江苏心颐荟健康产业有限公司股权	100%	0%
荆州新城恒助商业运营管理有限公司股权	100%	0%
如皋创隽房地产经营有限公司股权	100%	0%
如皋新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	0%
太原新城凯拓房地产开发有限公司股权	100%	0%
泰兴市乾元房地产开发有限公司股权	100%	0%
温州新城恒泽商业房产经营管理有限公司股权	100%	0%
淄博新城鸿拓房地产开发有限公司股权	100%	0%
南通恒宇房地产开发有限公司股权	81%	81%
泰安恒泰商业经营管理有限公司股权	81%	81%
溧阳新城鸿悦房产经营管理有限公司股权	70%	70%
青岛特成房地产开发有限公司股权	70%	70%
广州恒耀企业管理有限公司股权	51%	51%
丹阳万博商业经营管理有限公司股权	0%	100%
贵州新城鸿嘉房地产开发有限公司股权	0%	100%
惠州俊安实业有限公司股权	0%	100%
惠州中奕房地产开发有限公司股权	0%	100%
江门新城鸿樾房地产开发有限公司股权	0%	100%
涟水新城恒荣房地产开发有限公司股权	0%	100%
六盘水新城悦嘉房地产开发有限公司股权	0%	100%
深圳市盛讯咨询管理有限公司股权	0%	100%
新泰新城鸿盛房地产开发有限公司股权	0%	100%

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

于 2023 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(20)(30)(31)):

	2023 年度	2022 年度
烟台市芝罘区鸿璟房地产开发有限公司股权	0%	100%
镇江万博吾悦商业经营管理有限公司股权	0%	100%
郑州鸿华置业有限公司股权	0%	100%
重庆悦璟房地产开发有限公司股权	0%	100%
南京新城恒瀚房地产开发有限公司股权	0%	75%
铜陵新城悦盛房地产开发有限公司股权	0%	65%
南京新城万隆房地产有限公司股权	0%	55%
巩义市鸿鼎辰合置业有限公司股权	0%	51%
巩义市鸿璞辰合置业有限公司股权	0%	51%
昆山鸿骏房地产开发有限公司股权	0%	51%
平湖恒梁贸易有限公司股权	0%	51%
平湖悦盛房地产开发有限公司股权	0%	51%
涟水新城恒恺房地产开发有限公司股权	0%	50%
南京新城恒璟房地产开发有限公司股权	0%	49%
武汉新城创置置业有限公司股权	0%	25%

本集团于 2023 年度及 2022 年度不存在重要少数股东权益的子公司。

#### (2) 在合营企业和联营企业中的权益

##### (a) 重要合营企业和联营企业的基础信息

本集团综合考虑合营企业和联营企业是否为上市公司、其账面价值占本集团合并总资产的比例，确定重要的合营企业和联营企业。本集团于 2023 年度及 2022 年度无重要合营企业或联营企业。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

#### (b) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2023 年度	2022 年度
合营企业:		
投资账面价值合计	<u>11,693,926,578</u>	<u>12,934,682,365</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	842,939,508	619,760,746
其他综合收益(i)	<u>-</u>	<u>-</u>
综合收益总额	<u>842,939,508</u>	<u>619,760,746</u>
联营企业:		
投资账面价值合计	<u>12,443,958,276</u>	<u>12,213,995,277</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	757,538,762	370,691,369
其他综合收益(i)	<u>-</u>	<u>-</u>
综合收益总额	<u>757,538,762</u>	<u>370,691,369</u>

(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。

### 七 分部信息

2023 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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易

#### (1) 母公司情况

##### (a) 母公司基本情况

公司名称	注册地址	业务性质
富域发展集团有限公司	江苏省常州市	房产投资、开发、销售

本公司的最终控制方为王振华先生。

##### (b) 母公司注册资本及其变化

公司名称	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 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	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
富域发展集团有限公司	61.09%	61.09%	61.09%	61.09%

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。

#### (2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注六(1)。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (3) 合营企业和联营企业情况

与本集团发生关联交易的合营企业和联营企业的情况如下：

公司名称	与本集团的关系
北京新城金郡房地产开发有限公司	合营企业
北京悦创房地产开发有限公司	合营企业
常熟市新碧房地产开发有限公司	合营企业
常熟万中城房地产有限公司	合营企业
常熟中置房地产有限公司	合营企业
成都融辉桥宇置业有限公司	合营企业
成都市鸿卓房地产开发有限公司	合营企业
成都市美曜房地产开发有限公司	合营企业
成都兴青房地产开发有限公司	合营企业
佛山锦宏置业有限公司	合营企业
阜阳中之环置业有限公司	合营企业
杭州滨通房地产开发有限公司	合营企业
杭州昌益商务信息咨询有限公司	合营企业
杭州新城松郡房地产开发有限公司	合营企业
黄冈市碧达房地产开发有限公司	合营企业
嘉善尚湾房地产开发有限公司	合营企业
嘉善盛泰置业有限公司	合营企业
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	合营企业
金华锦海置业有限公司	合营企业
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	合营企业
九江市悦祥房地产开发有限公司	合营企业
莒县悦隼置业有限公司	合营企业
昆山德睿房地产开发有限公司	合营企业
连云港恒盛置业有限公司	合营企业
连云港鸿恒房地产开发有限公司	合营企业
聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	合营企业
漯河市鸿耀置业有限公司	合营企业
南昌尧远企业管理有限公司	合营企业
南京弘新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
南京新城广闵房地产有限公司	合营企业
南京旭新天置业有限公司	合营企业
南京招锦弘新房地产开发有限公司	合营企业
南通恒泽房地产有限公司	合营企业
南通暄玺房地产有限公司	合营企业

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (3) 合营企业和联营企业情况(续)

与本集团发生关联交易的合营企业和联营企业的情况如下(续):

公司名称	与本集团的关系
邳州锦道房地产开发有限公司	合营企业
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	合营企业
邳州珍宝岛房地产有限公司	合营企业
青岛达铭房地产开发有限公司	合营企业
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	合营企业
日照亿昶房地产开发有限公司	合营企业
如皋市恒昱房地产有限公司	合营企业
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营企业
上海碧沔投资管理有限公司	合营企业
上海斐捷企业管理有限公司	合营企业
上海佳朋房地产开发有限公司	合营企业
上海嘉禹置业有限公司	合营企业
上海睿涛房地产开发有限公司	合营企业
上海松铭房地产开发有限公司	合营企业
上海玺越房地产开发有限公司	合营企业
绍兴豪湖房地产开发有限公司	合营企业
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业
苏州嘉众房地产开发有限公司	合营企业
苏州睿致房地产开发有限公司	合营企业
苏州盛玺房地产有限公司	合营企业
台州新城鸿盛企业管理有限公司	合营企业
唐山郡成房地产开发有限公司	合营企业
天津金拓房地产开发有限公司	合营企业
天津俊安房地产开发有限公司	合营企业
天津市淀兴房地产开发有限公司	合营企业
天津新城宝郡房地产开发有限公司	合营企业
天津新城悦茂房地产开发有限公司	合营企业
潍坊亿昌房地产开发有限公司	合营企业
温岭新城悦嘉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
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	合营企业
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	合营企业
武汉恒烨房地产开发有限公司	合营企业
烟台恒睿房地产开发有限公司	合营企业
长沙乾璟置业有限公司	合营企业
镇江颐发房地产开发有限公司	合营企业

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (3) 合营企业和联营企业情况(续)

与本集团发生关联交易的合营企业和联营企业的情况如下(续):

公司名称	与本集团的关系
镇江亿腾房地产开发有限公司	合营企业
重庆柯爵企业管理有限公司	合营企业
重庆蓝波湾置业有限公司	合营企业
重庆首铭房地产开发有限公司	合营企业
河南舜杰置业有限公司	合营企业
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	合营企业
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	合营企业
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	合营企业
淮安市尚诚置业发展有限公司	合营企业
淮安新碧房地产开发有限公司	合营企业
保定市爱之谷置业有限公司	联营企业
保定市爱之晴置业有限公司	联营企业
常熟金俊房地产开发有限公司	联营企业
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	联营企业
常熟亿璟房地产有限公司	联营企业
常州晟铭房地产开发有限公司	联营企业
常州东南经济开发有限公司	联营企业
常州恒劲房地产开发有限公司	联营企业
常州恒旭房地产开发有限公司	联营企业
常州凯拓房地产开发有限公司	联营企业
常州绿都房地产有限公司	联营企业
常州祥泰房地产开发有限公司	联营企业
常州新城鸿茂房地产开发有限公司	联营企业
常州新城悦兴房地产开发有限公司	联营企业
常州亿隆房地产开发有限公司	联营企业
常州亿泰房地产开发有限公司	联营企业
鼎信长城投资管理集团有限公司	联营企业
东台市新碧房地产开发有限公司	联营企业
广州市方圆乐杰实业投资有限公司	联营企业
杭州玖远置业有限公司	联营企业
杭州聚帆企业管理有限公司	联营企业
杭州英源贸易有限公司	联营企业
杭州驭徽置业有限公司	联营企业
合肥盛卓房地产开发有限公司	联营企业
合肥新城创域房地产有限公司	联营企业
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	联营企业

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (3) 合营企业和联营企业情况(续)

与本集团发生关联交易的合营企业和联营企业的情况如下(续):

公司名称	与本集团的关系
淮安瑞悦房地产开发有限公司	联营企业
淮安市恒淮房地产开发有限公司	联营企业
惠州市富多利实业有限公司	联营企业
济南世茂新纪元置业有限公司	联营企业
嘉善骏盛房地产开发有限公司	联营企业
嘉善裕辰房地产开发有限公司	联营企业
嘉兴佳钇企业管理有限公司	联营企业
江阴市合诚房地产开发有限公司	联营企业
金华新城亿佳房地产开发有限公司	联营企业
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	联营企业
乐清市梁荣置业有限公司	联营企业
南昌市政融洪政置业有限公司	联营企业
南京崇茂置业有限公司	联营企业
南京锐昱房地产开发有限公司	联营企业
南京新劲联房地产开发有限公司	联营企业
南京新振城房地产开发有限公司	联营企业
南京振新业房地产开发有限公司	联营企业
南宁招商汇泽房地产有限公司	联营企业
南通建秀咨询管理有限公司	联营企业
南通市鼎熹置业有限公司	联营企业
南通市鸿茂房地产有限公司	联营企业
南通招鑫置业有限公司	联营企业
南通卓苏房地产开发有限公司	联营企业
宁波森尼企业管理咨询有限公司	联营企业
宁波亿兴企业管理有限责任公司	联营企业
平湖恒璟房地产开发有限公司	联营企业
平湖市卓耀房地产开发有限公司	联营企业
青岛汇海通置业有限公司	联营企业
青岛双城房地产有限公司	联营企业
衢州亿佳企业管理有限公司	联营企业
如皋市鸿璟房地产有限公司	联营企业
如皋市鸿鑫房地产有限公司	联营企业
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	联营企业
上海曼翊企业管理有限公司	联营企业
上海铭崧企业管理有限公司	联营企业
上海栖荔企业管理有限公司	联营企业



# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (3) 合营企业和联营企业情况(续)

与本集团发生关联交易的合营企业和联营企业的情况如下(续):

公司名称	与本集团的关系
上海钦波置业有限公司	联营企业
上海任素数码科技有限公司	联营企业
上海万之城房地产开发有限公司	联营企业
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	联营企业
绍兴保骏置地有限公司	联营企业
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	联营企业
苏州晟铭房地产开发有限公司	联营企业
苏州灏溢房地产开发有限公司	联营企业
苏州金涵泽商务信息咨询有限公司	联营企业
苏州金世纪房地产开发有限公司	联营企业
苏州胜悦房地产开发有限公司	联营企业
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	联营企业
苏州骁竣房地产开发有限公司	联营企业
苏州聿雅房地产开发有限公司	联营企业
苏州兆达房地产开发有限公司	联营企业
苏州正丰置业发展有限公司	联营企业
苏州正冠房地产开发有限公司	联营企业
苏州正信置业发展有限公司	联营企业
台州德新园置业有限公司	联营企业
台州锦昌置业有限公司	联营企业
太仓鸿郡科技发展有限公司	联营企业
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	联营企业
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	联营企业
唐山荣禄房地产开发有限公司	联营企业
天津昌胜房地产信息咨询有限公司	联营企业
威信广厦模块住宅工业有限公司	联营企业
温州和枫商务信息咨询有限公司	联营企业
温州隆启企业管理咨询有限公司	联营企业
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	联营企业
无锡市晨业房地产有限公司	联营企业
吾盛(上海)能源科技有限公司	联营企业
新昌县富高置业有限公司	联营企业
盐城鸿盛房地产开发有限公司	联营企业
扬州启辉置业有限公司	联营企业
扬州新城亿晟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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (3) 合营企业和联营企业情况(续)

与本集团发生关联交易的合营企业和联营企业的情况如下(续):

公司名称	与本集团的关系
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	联营企业
张家港恒旭房地产开发有限公司	联营企业
张家港市祥盛房地产开发有限公司	联营企业
长沙茂想置业有限公司	联营企业
长沙梦茂置业有限公司	联营企业
镇江广丰房地产有限公司	联营企业
镇江恒祥房地产开发有限公司	联营企业
镇江悦璟房地产开发有限公司	联营企业
正盛(广州)置业发展有限公司	联营企业
重庆美城金房地产开发有限公司	联营企业
重庆业博实业有限公司	联营企业
重庆亿臻房地产开发有限公司	联营企业
淄博华云创佳置业有限公司	联营企业

#### (4) 其他关联方情况

公司名称	与本集团的关系
淮安新美龙置业有限公司	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
青岛慧鼎置业有限公司	合营企业之子公司
青岛慧泰置业有限公司	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
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	合营企业之子公司
温州新城恒裕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
重庆天联置业有限责任公司	合营企业之子公司
保定市爱之沙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
北京景西房地产开发有限公司	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
淮安市安良房地产开发有限公司	联营企业之子公司
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	联营企业之子公司
嘉兴鼎信佰创投资管理有限公司	联营企业之子公司

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (4) 其他关联方情况(续)

(续上表)

公司名称	与本集团的关系
晋宁滇池置业有限公司	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
乐清昌悦置业有限公司	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
宁波荣慈置业有限公司	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
上海茂璟置业有限公司	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
绍兴驭远置业有限公司	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
盛级（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
台州驭远置业有限公司	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
太仓市鑫璟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
温岭新城恒悦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
吾盛（宝应）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（上海）新能源科技有限公司	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
吾盛（嵊州）新能源科技有限公司	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
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
镇江威信模块建筑有限公司	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
盛统（上海）综合能源服务有限公司	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
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
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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (4) 其他关联方情况(续)

(续上表)

公司名称	与本集团的关系
常州德润咨询管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
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
江苏新橙家企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
江苏云柜网络技术有限公司	受同一最终控制方控制
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
帕客（常州）智能科技有限公司	受同一最终控制方控制
上海海之擎能源发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	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
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
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
香港宏盛发展有限公司	受同一最终控制方控制
新城发展投资有限公司	受同一最终控制方控制
盐城宝郡游乐服务有限公司	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
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
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
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
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
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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (4) 其他关联方情况(续)

(续上表)

公司名称	与本集团的关系
徐州威卓企业管理咨询有限公司	2022 年 10 月 10 日之前为本集团合营企业
中证新城投资管理有限公司	2023 年 1 月 17 日之前为本集团联营企业
苏州百翔置业有限公司	2023 年 1 月 19 日之前为本集团合营企业
云南通泽置业有限公司	2023 年 4 月 10 日之前为本集团联营企业 2023 年 4 月 10 日之后为本集团子公司
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	2023 年 4 月 10 日之前为本集团合营企业 2023 年 4 月 10 日之后为本集团子公司
拉萨通富企业管理有限公司	2023 年 4 月 12 日之前为本集团合营企业
嘉善恒睿企业管理合伙企业（有限合伙）	2023 年 6 月 5 日之前为本集团合营企业
芜湖新中房置业有限责任公司	2023 年 8 月 29 日之前为本集团联营企业
重庆鼎华隆房地产开发有限公司	2023 年 9 月 8 日之前为本集团合营企业
江苏星轶影院管理有限公司	2023 年 11 月 21 日前为受同一最终控制方控制
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	2023 年 12 月 4 日之前为本集团联营企业 2023 年 12 月 4 日之后为本集团子公司
苏州聿达德房地产咨询有限公司	2023 年 12 月 6 日之前为本集团联营企业 2023 年 12 月 6 日之后为本集团子公司
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	2023 年 12 月 14 日之前为本集团合营企业
上海恒固房地产开发有限公司	2023 年 12 月 18 日之前为本集团合营企业

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易

本公司之重大关联交易列示如下：

#### (a) 本集团为关联方提供担保

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：				
淮安新美龙置业有限公司	400,260,000	28/12/2022	27/12/2025	否
南昌聚帆房地产开发有限公司	239,322,938	11/10/2021	10/10/2027	否
南京振新业房地产开发有限公司	225,944,439	18/11/2021	18/11/2027	否
温州新城恒裕房地产开发有限公司	220,000,000	18/10/2021	17/10/2027	否
常州绿都房地产有限公司	208,250,000	16/1/2023	15/1/2032	否
佛山锦宏置业有限公司	205,800,000	28/6/2021	24/6/2027	否
苏州骁竣房地产开发有限公司	186,186,000	27/7/2020	30/11/2024	否
温州和枫商务信息咨询有限公司	167,615,000	25/8/2021	8/3/2024	否
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	167,413,400	18/6/2021	25/2/2025	否
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	156,788,092	27/6/2023	27/6/2026	否
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	125,440,000	20/7/2021	22/7/2027	否
常州恒劲房地产开发有限公司	123,558,400	8/12/2021	8/12/2027	否
盐城濮东房地产开发有限公司	118,998,880	15/12/2021	15/12/2027	否
南京新振城房地产开发有限公司	107,800,000	15/12/2021	15/12/2027	否
绍兴驭远置业有限公司	92,070,000	25/4/2021	23/2/2027	否
南京新劲联房地产开发有限公司	81,875,000	13/12/2021	22/11/2027	否
烟台恒睿房地产开发有限公司	65,000,000	18/11/2021	18/11/2027	否
张家港恒旭房地产开发有限公司	63,455,000	10/7/2021	31/7/2024	否
漯河市鸿耀置业有限公司	52,056,250	13/11/2020	14/11/2026	否
成都兴青房地产开发有限公司	37,550,000	17/9/2020	16/9/2027	否
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	29,000,000	28/7/2021	26/7/2027	否
盐城鸿樾房地产开发有限公司	20,041,572	17/5/2021	16/11/2027	否
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	19,600,000	26/1/2022	17/1/2028	否
淮安瑞悦房地产开发有限公司	18,150,000	23/4/2021	23/4/2027	否
平湖恒璟房地产开发有限公司	9,800,000	29/10/2021	17/10/2024	否
	<u>3,141,974,971</u>			

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (a) 本集团为关联方提供担保(续)

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(10))作为质押：

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：				
佛山锦宏置业有限公司	420,000,000	28/6/2021	24/6/2027	否
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	341,660,000	18/6/2021	25/2/2025	否
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	256,000,000	20/7/2021	22/7/2027	否
盐城濮东房地产开发有限公司	339,996,800	15/12/2021	15/12/2027	否
南京新振城房地产开发有限公司	220,000,000	15/12/2021	15/12/2027	否
烟台恒睿房地产开发有限公司	130,000,000	18/11/2021	18/11/2027	否
成都兴青房地产开发有限公司	37,550,000	17/9/2020	16/9/2027	否
	<u>1,745,206,800</u>			

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (b) 为关联方提供项目管理服务并取得收入

	2023 年度	2022 年度
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	19,693,327	-
常州绿都房地产有限公司	14,560,942	7,670,578
金华新城亿佳房地产开发有限公司	13,698,113	-
南京新劲联房地产开发有限公司	11,896,226	4,455,642
太仓鸿郡房地产开发有限公司	9,378,460	13,292,331
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	7,796,129	7,843,170
芜湖新中房置业有限责任公司	6,642,779	2,557,323
淮安市安良房地产开发有限公司	4,716,981	-
保定市爱之山房地产开发有限公司	4,468,646	4,400,135
南京旭新天置业有限公司	4,377,564	2,224,528
如皋市鸿璟房地产有限公司	4,325,399	5,021,861
苏州聿雅房地产开发有限公司	4,322,795	1,892,615
台州驭远置业有限公司	4,300,736	3,769,008
南京招锦弘新房地产开发有限公司	4,160,377	506,768
南通恒泽房地产有限公司	4,044,991	3,019,875
长沙乾璟置业有限公司	3,930,818	-
常州恒旭房地产开发有限公司	3,836,611	9,964,388
南宁招商汇泽房地产有限公司	3,767,705	2,888,885
常州凯拓房地产开发有限公司	3,488,216	9,732,181
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	3,453,701	2,124,603
常州恒劲房地产开发有限公司	3,313,306	4,694,737
淮安新美龙置业有限公司	2,910,873	2,211,676
常州祥泰房地产开发有限公司	2,708,271	17,019,823
南京新城广闵房地产有限公司	2,698,096	-
南京新保弘房地产有限公司	2,463,781	3,142,344
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	2,400,590	7,528,868
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	2,171,107	-
济南世茂新纪元置业有限公司	2,088,034	2,918,962
北京悦创房地产开发有限公司	1,873,868	-
淮安瑞悦房地产开发有限公司	1,749,436	2,428,110
南通招鑫置业有限公司	1,621,713	-
重庆蓝波湾置业有限公司	1,566,058	-
唐山荣禄房地产开发有限公司	1,508,280	1,583,349
平湖市卓耀房地产开发有限公司	1,480,755	887,830
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	1,423,349	618,278



# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (b) 为关联方提供项目管理服务并取得收入(续)

(续上表)

	2023 年度	2022 年度
南通市鼎熹置业有限公司	1,405,794	-
苏州胜悦房地产开发有限公司	1,132,075	5,094,340
南通市鸿茂房地产有限公司	876,164	-
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	844,865	4,735,437
漯河市鸿耀置业有限公司	814,659	-
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	778,957	25,417,731
天津新城宝郡房地产开发有限公司	711,214	413,446
苏州正冠房地产开发有限公司	678,330	2,124,079
常州新城悦兴房地产开发有限公司	668,201	24,029,683
宁波悦隆房地产开发有限公司	566,038	-
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	552,537	-
盐城鸿盛房地产开发有限公司	534,086	203,996
苏州兆达房地产开发有限公司	490,566	4,872,440
绍兴驭远置业有限公司	456,149	4,043,260
上海嘉禹置业有限公司	424,843	4,250,000
南昌聚帆房地产开发有限公司	403,747	5,494,993
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	398,289	-
如皋市恒昱房地产有限公司	384,891	1,524,048
平湖恒璟房地产开发有限公司	373,491	-
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	257,290	-
黄冈市碧达房地产开发有限公司	232,493	-
日照亿昶房地产开发有限公司	212,895	9,347,136
天津金拓房地产开发有限公司	148,724	223,086
镇江颐发房地产开发有限公司	133,949	-
天津市淀兴房地产开发有限公司	127,954	4,817,590
镇江恒祥房地产开发有限公司	126,946	11,792,453
温州新城亿博房地产开发有限公司	125,472	688,977
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	124,528	14,410,763
嘉善盛泰置业有限公司	85,480	-
合肥新城创域房地产有限公司	50,377	55,472
烟台恒睿房地产开发有限公司	37,481	3,255,129
盐城鸿樾房地产开发有限公司	37,284	29,981
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	30,750	-
温州新城恒裕房地产开发有限公司	26,985	2,750,117

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (b) 为关联方提供项目管理服务并取得收入(续)

(续上表)

	2023 年度	2022 年度
青岛慧鼎置业有限公司	23,748	787,801
天津俊安房地产开发有限公司	21,412	27,381
唐山郡成房地产开发有限公司	20,598	476,900
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	18,512	1,661,526
长沙梦茂置业有限公司	18,363	46,476
九江市悦祥房地产开发有限公司	12,007	783,480
连云港恒盛置业有限公司	9,769	1,741,073
武汉恒烨房地产开发有限公司	8,552	14,138
正鹏（广州）置业发展有限公司	8,424	-
聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	6,908	4,873
阜阳中之环置业有限公司	5,095	6,226,415
北京新城金郡房地产开发有限公司	4,601	2,002,291
青岛慧泰置业有限公司	4,572	-
青岛达铭房地产开发有限公司	2,014	-
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	-	30,442,642
云南通泽置业有限公司	-	16,566,539
鸿韵(江苏常州)实业投资有限公司	-	13,608,876
台州锦昌置业有限公司	-	13,342,453
如皋市鸿鑫房地产有限公司	-	10,252,680
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	-	9,089,493
嘉善裕辰房地产开发有限公司	-	7,861,258
南京新振城房地产开发有限公司	-	7,095,098
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	-	5,443,211
佛山锦宏置业有限公司	-	4,372,564
张家港市祥盛房地产开发有限公司	-	3,890,909
杭州新城松郡房地产开发有限公司	-	3,179,327
张家港恒旭房地产开发有限公司	-	2,647,188
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	-	2,175,352
重庆美城金房地产开发有限公司	-	1,933,992
南京振新业房地产开发有限公司	-	1,604,074
淮安新碧房地产开发有限公司	-	1,477,670
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	-	1,094,788
成都兴青房地产开发有限公司	-	974,824
淮安市恒淮房地产开发有限公司	-	871,698

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (b) 为关联方提供项目管理服务并取得收入(续)

(续上表)

	2023 年度	2022 年度
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	-	814,290
重庆亿臻房地产开发有限公司	-	686,062
苏州正信置业发展有限公司	-	660,526
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	-	642,692
常熟亿璟房地产有限公司	-	380,222
上海融政新置业有限公司	-	229,835
上海松铭房地产开发有限公司	-	206,604
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	-	193,112
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	-	175,288
乐清市梁荣置业有限公司	-	141,509
天津新城悦茂房地产开发有限公司	-	140,936
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	-	124,528
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	-	118,457
长沙茂想置业有限公司	-	29,602
东台市新碧房地产开发有限公司	-	9,695
莒县悦隽置业有限公司	-	8,521
	<u>183,256,112</u>	<u>410,230,894</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (c) 为关联方提供租赁并取得收入

	2023 年度	2022 年度
江苏星轶影院管理有限公司	147,590,801	117,247,337
江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	39,745,055	54,370,342
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	24,165,938	38,423,366
西藏新城悦物业服务股份有限公司	4,035,384	4,025,494
扬州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	1,471,268	1,361,886
新城发展控股有限公司	1,354,240	1,613,264
宝应新城多奇妙企业管理咨询有限公司	1,274,720	1,028,292
包头市宁郡新城多奇妙企业管理咨询有限公司	1,216,808	1,132,225
上海海之擎能源发展有限公司	1,108,015	1,319,943
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	1,091,184	597,374
南宁多奇妙企业管理咨询有限公司	967,597	1,351,503
蚌埠新城多奇妙儿童娱乐有限公司	574,556	699,498
江苏新橙家企业管理有限公司	316,190	88,288
盐城宝郡游乐服务有限公司	-	597,899
铜陵悦郡多奇妙企业管理咨询有限公司	-	120,093
	<u>224,911,756</u>	<u>223,976,804</u>

#### (d) 关联方为本集团提供劳务并取得收入

	2023 年度	2022 年度
西藏新城悦物业服务股份有限公司	583,555,072	892,592,752
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	26,922,923	-
威信广厦模块住宅工业有限公司	23,516,495	7,205,140
盛塑（上海）综合能源服务有限公司	19,128,525	-
帕客（常州）智能科技有限公司	13,353,642	24,030,880
盛统（上海）综合能源服务有限公司	10,970,000	-
盛供（上海）综合能源服务有限公司	9,225,542	-
吾盛（上海）能源科技有限公司	7,084,003	22,986,621
富域发展集团有限公司	6,142,052	-
吾盛（上海）综合能源服务有限公司	5,070,689	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (d) 关联方为本集团提供劳务并取得收入(续)

(续上表)

	2023 年度	2022 年度
保定市爱之山房地产开发有限公司	4,750,765	-
常州绿都房地产有限公司	3,559,531	8,130,812
南昌聚帆房地产开发有限公司	3,000,000	-
吾盛(天津)新能源科技有限公司	2,605,307	4,329,022
北京悦创房地产开发有限公司	1,986,300	-
常州恒旭房地产开发有限公司	1,702,735	-
重庆蓝波湾置业有限公司	1,539,229	-
常州德润咨询管理有限公司	1,535,513	-
吾盛(上海)新能源科技有限公司	908,974	1,492,452
鼎信长城投资管理集团有限公司	554,167	2,100,000
上海任素数码科技有限公司	367,429	1,192,489
吾盛(宝应)新能源科技有限公司	358,375	209,668
吾盛(海盐)新能源科技有限公司	318,905	294,401
吾盛(嵊州)新能源科技有限公司	235,432	180,659
天津市淀兴房地产开发有限公司	195,000	-
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	-	9,249,265
镇江威信模块建筑有限公司	-	6,360,794
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	-	125,564
	<u>728,586,605</u>	<u>980,480,519</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (e) 为关联方提供设计及采购服务并取得收入

	2023 年度	2022 年度
盐城鸿盛房地产开发有限公司	35,075,227	13,013,343
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	31,843,860	58,764,371
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	30,241,667	-
佛山锦宏置业有限公司	29,420,066	10,088,562
成都兴青房地产开发有限公司	15,048,881	1,363,879
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	7,704,674	6,246,680
武汉恒焯房地产开发有限公司	6,826,873	1,013,056
日照亿昶房地产开发有限公司	6,650,387	-
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	5,445,936	254,309
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	4,426,763	1,327,996
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	4,154,613	4,131,108
温州新城亿博房地产开发有限公司	2,273,310	131,317,138
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	1,774,752	727,736
常州新城悦兴房地产开发有限公司	1,585,067	9,841,223
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	1,313,652	47,170
南京新劲联房地产开发有限公司	1,159,770	529,396
南通恒泽房地产有限公司	887,829	793,759
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	824,247	736,848
台州锦昌置业有限公司	663,308	2,811,661
保定市爱之沙房地产开发有限公司	577,829	-
烟台恒睿房地产开发有限公司	568,939	5,500,189
南宁招商汇泽房地产有限公司	501,242	14,907
平湖市卓耀房地产开发有限公司	461,771	1,058,818
常州恒旭房地产开发有限公司	458,283	1,018,369
淮安瑞悦房地产开发有限公司	456,223	842,057
正鹏（广州）置业发展有限公司	417,059	-
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	416,932	161,933
南京旭新天置业有限公司	391,401	281,851
镇江恒祥房地产开发有限公司	303,774	534,864
南通市鸿茂房地产有限公司	302,858	281,226
南京振新业房地产开发有限公司	281,256	1,023,830
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	195,579	625,951
平湖恒璟房地产开发有限公司	190,728	321,378
苏州正冠房地产开发有限公司	178,774	132,075

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (e) 为关联方提供设计及采购服务并取得收入(续)

(续上表)

	2023 年度	2022 年度
太仓鸿郡房地产开发有限公司	173,097	75,177
苏州晟铭房地产开发有限公司	166,038	41,509
盐城濮东房地产开发有限公司	165,817	186,321
淮安新美龙置业有限公司	134,584	-
常州绿都房地产有限公司	130,755	282,453
保定市爱之山房地产开发有限公司	109,434	-
南京新振城房地产开发有限公司	99,846	1,025,760
苏州聿雅房地产开发有限公司	84,758	733,977
唐山郡成房地产开发有限公司	78,962	-
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	77,170	138,868
宁波悦隆房地产开发有限公司	76,627	-
南昌聚帆房地产开发有限公司	59,334	481,196
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	43,155	364,911
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	41,115	-
南京招锦弘新房地产开发有限公司	39,042	638,321
云南通泽置业有限公司	-	25,981,292
潍坊亿昌房地产开发有限公司	-	747,152
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	-	573,127
镇江颐发房地产开发有限公司	-	329,983
北京悦创房地产开发有限公司	-	292,111
张家港恒旭房地产开发有限公司	-	250,022
晋宁滇池置业有限公司	-	249,057
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	-	246,849
盛供（上海）综合能源服务有限公司	-	207,547
盛局（上海）综合能源服务有限公司	-	188,679
盛塑（上海）综合能源服务有限公司	-	188,679
吾盛（上海）综合能源服务有限公司	-	188,679
盛级（上海）综合能源服务有限公司	-	160,377
镇江悦璟房地产开发有限公司	-	155,642

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (e) 为关联方提供设计及采购服务并取得收入(续)

(续上表)

	2023 年度	2022 年度
北京新城金郡房地产开发有限公司	-	152,345
盐城鸿樾房地产开发有限公司	-	147,826
盛统(上海)综合能源服务有限公司	-	141,509
漯河市鸿耀置业有限公司	-	129,816
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	-	116,038
鸿韵(江苏常州)实业投资有限公司	-	104,981
天津市淀兴房地产开发有限公司	-	86,698
乐清市梁荣置业有限公司	-	63,651
成都市鸿卓房地产开发有限公司	-	36,411
淮安新碧房地产开发有限公司	-	31,132
天津新城悦茂房地产开发有限公司	-	28,302
南京新保弘房地产有限公司	-	9,060
	<u>194,503,264</u>	<u>289,581,141</u>



# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (f) 本集团为关联方代垫款项

	2023 年度	2022 年度
上海雅居睿房地产开发有限公司	830,363,460	-
上海新城万圣企业管理有限公司	201,700,000	-
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	160,125,363	6,112,394
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	73,000,000	4,998,062
常州新城悦兴房地产开发有限公司	70,389,698	39,805,116
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	67,906,420	102,055,152
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	53,150,000	-
西藏新城悦物业服务股份有限公司	40,161,376	24,772,891
正盛（广州）置业发展有限公司	39,800,000	-
张家港恒旭房地产开发有限公司	34,140,750	10,565
连云港鸿恒房地产开发有限公司	24,231,790	-
温州新城亿博房地产开发有限公司	23,038,294	57,801,982
杭州英源贸易有限公司	17,163,000	-
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	16,153,654	7,463,184
武汉恒烨房地产开发有限公司	15,000,000	24,125,733
常州恒劲房地产开发有限公司	14,700,000	-
烟台恒睿房地产开发有限公司	13,223,544	32,658,853
成都市鸿卓房地产开发有限公司	12,913,045	686,466
日照亿昶房地产开发有限公司	10,812,890	5,185,396
绍兴保骏置地有限公司	7,400,100	-
天津市淀兴房地产开发有限公司	7,104,880	70,255,553
常熟市新碧房地产开发有限公司	4,750,000	-
淮安新碧房地产开发有限公司	4,692,000	-
常州新城鸿茂房地产开发有限公司	4,375,000	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	4,000,000	-
天津俊安房地产开发有限公司	3,927,603	2,560,838
潍坊亿昌房地产开发有限公司	2,845,786	-
张家港市祥盛房地产开发有限公司	2,508,000	-
苏州灏溢房地产开发有限公司	675,475	2,708,270
广州市方圆乐杰实业投资有限公司	637,000	-
云南骏苑房地产开发有限公司	500,000	-
常熟中置房地产有限公司	500,000	-
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	421,768	20,052,395
常州恒旭房地产开发有限公司	389,438	-
佛山锦宏置业有限公司	290,094	2,978,915
天津新城宝郡房地产开发有限公司	211,275	9,270,783

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (f) 本集团为关联方代垫款项(续)

(续上表)

	2023 年度	2022 年度
南京新振城房地产开发有限公司	149,551	22,983,956
唐山荣禄房地产开发有限公司	81,301	3,670,640
连云港恒盛置业有限公司	64,133	11,615,464
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	40,160	11,873,462
阜阳中之环置业有限公司	38,043	15,791,041
芜湖新中房置业有限责任公司	10,762	6,604,039
正鹏（广州）置业发展有限公司	5,500	67,204
南京弘新房地产开发有限公司	3,399	5,945,638
成都兴青房地产开发有限公司	388	45,352,416
南京新劲联房地产开发有限公司	-	50,001,675
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	-	45,651,000
上海佳朋房地产开发有限公司	-	43,993,300
云南通泽置业有限公司	-	31,835,348
唐山郡成房地产开发有限公司	-	29,270,259
常州祥泰房地产开发有限公司	-	23,199,696
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	-	21,792,144
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	-	19,349,672
南京振新业房地产开发有限公司	-	14,641,530
青岛慧鼎置业有限公司	-	14,417,978
南通市鸿茂房地产有限公司	-	13,064,976
盐城鸿樾房地产开发有限公司	-	9,298,690
九江市悦祥房地产开发有限公司	-	7,899,937
北京新城金郡房地产开发有限公司	-	7,417,466
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	-	6,705,941
盐城濮东房地产开发有限公司	-	6,198,466
嘉兴佳钇企业管理有限公司	-	4,900,000
青岛双城房地产有限公司	-	4,892,609
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
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
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	-	3,152,477
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
扬州启辉置业有限公司	-	2,498,454

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (f) 本集团为关联方代垫款项(续)

(续上表)

	2023 年度	2022 年度
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
成都融辉桥宇置业有限公司	-	2,330,900
莒县悦隽置业有限公司	-	2,280,619
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
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	-	1,601,526
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
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
北京悦创房地产开发有限公司	-	716,096
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
盐城鸿盛房地产开发有限公司	-	490,220
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	-	307,067
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
镇江亿腾房地产开发有限公司	-	217,594
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
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
镇江恒祥房地产开发有限公司	-	68,336
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
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
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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (f) 本集团为关联方代垫款项(续)

(续上表)

	2023 年度	2022 年度
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	-	32,974
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
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
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
宁波森尼企业管理咨询有限公司	-	10,571
天津新城悦茂房地产开发有限公司	-	10,411
南京招锦弘新房地产开发有限公司	-	3,624
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
平湖恒璟房地产开发有限公司	-	539
	<u>1,763,594,940</u>	<u>947,502,057</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (g) 归还股东借款

	2023 年度	2022 年度
江苏云柜网络技术有限公司	1,084,492,449	2,076,204,735
香港宏盛发展有限公司	986,082,036	3,756,734,503
富域发展集团有限公司	412,661,000	8,696,149,270
新城发展投资有限公司	385,000,000	1,314,000,000
	<u>2,868,235,485</u>	<u>15,843,088,508</u>

#### (h) 向关联方资金转出

	2023 年度	2022 年度
南通招鑫置业有限公司	794,136,640	79,218,860
绍兴豪湖房地产开发有限公司	521,838,644	-
常熟中置房地产有限公司	474,503,184	-
云南通泽置业有限公司	367,791,197	990,385,684
淮安新美龙置业有限公司	363,318,588	45,855,414
天津市淀兴房地产开发有限公司	250,789,027	317,951,205
淮安市尚诚置业发展有限公司	245,768,731	339,570,242
日照亿昶房地产开发有限公司	186,326,298	256,670
嘉兴佳钇企业管理有限公司	181,300,000	-
唐山郡成房地产开发有限公司	175,013,412	177,106,373
温州悦锦企业管理有限公司	170,610,220	-
成都兴青房地产开发有限公司	157,217,751	185,571,521
昆山德睿房地产开发有限公司	143,899,703	124,190
南京新振城房地产开发有限公司	105,095,410	14,568
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	102,000,000	170,000,000
苏州嘉众房地产开发有限公司	98,163,810	-
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	90,297,809	65,686,859
苏州金世纪房地产开发有限公司	89,792,765	170,045
莒县悦隼置业有限公司	87,167,274	267,952
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	78,428,192	48,501,293
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	72,299,628	1,192,484
保定市爱之谷置业有限公司	71,050,000	-
常州东南经济开发有限公司	64,205,825	17,899,254
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	54,501,508	445,438,095
温州新城亿博房地产开发有限公司	54,064,938	282,966,286

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (h) 向关联方资金转出(续)

(续上表)

	2023 年度	2022 年度
上海睿涛房地产开发有限公司	54,000,000	-
上海新城万圣企业管理有限公司	51,300,000	226,670,000
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	50,083,085	-
杭州聚帆企业管理有限公司	46,209,372	-
上海万之城房地产开发有限公司	45,000,000	-
正鹏(广州)置业发展有限公司	44,610,785	736,494,500
南宁招商汇泽房地产有限公司	40,000,000	-
正盛(广州)置业发展有限公司	39,800,000	8,672,388
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	39,020,000	53,249,051
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	38,987,473	54,115,575
南京振新业房地产开发有限公司	36,867,335	-
天津俊安房地产开发有限公司	35,509,991	15,021,378
南通市鼎熹置业有限公司	32,712,920	-
佛山锦宏置业有限公司	32,666,553	-
邳州锦道房地产开发有限公司	32,500,000	-
青岛慧鼎置业有限公司	28,818,960	110,000,000
镇江颐发房地产开发有限公司	22,979,391	16,868,535
邳州珍宝岛房地产有限公司	22,500,000	-
苏州正信置业发展有限公司	22,007,157	-
重庆亿臻房地产开发有限公司	21,918,852	-
嘉兴鼎信佰创投资管理有限公司	14,847,186	13,228,836
金华新城亿佳房地产开发有限公司	14,570,000	130,654
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	14,273,971	10,723,442
香港创拓发展有限公司	14,251,832	-
武汉恒烨房地产开发有限公司	12,096,642	276,823,083
鼎信长城投资管理集团有限公司	11,195,785	124,303,997
苏州百翔置业有限公司	11,156,272	869,518
南通市鸿茂房地产有限公司	10,826,025	-
嘉善裕辰房地产开发有限公司	10,771,500	9,919,800
如皋市恒昱房地产有限公司	10,005,620	178,884,459
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	8,960,019	-
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	7,496,077	-
常州祥泰房地产开发有限公司	7,078,087	5,418,209

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (h) 向关联方资金转出(续)

(续上表)

	2023 年度	2022 年度
上海恒固房地产开发有限公司	7,000,000	113,400,000
台州锦昌置业有限公司	6,508,137	188,000,000
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	6,500,000	-
上海玺越房地产开发有限公司	6,440,000	22,400,000
烟台恒睿房地产开发有限公司	6,388,166	731,872
潍坊亿昌房地产开发有限公司	5,716,000	37,518,927
成都市美曜房地产开发有限公司	5,548,805	-
常州恒劲房地产开发有限公司	5,236,679	98,667
合肥盛卓房地产开发有限公司	5,184,892	-
镇江恒祥房地产开发有限公司	4,703,791	36,242
长沙梦茂置业有限公司	4,427,322	1,321,556
常州恒旭房地产开发有限公司	4,233,279	-
张家港市祥盛房地产开发有限公司	4,003,618	258,281,442
重庆美城金房地产开发有限公司	3,651,299	-
杭州滨通房地产开发有限公司	3,375,000	65,375,000
连云港恒盛置业有限公司	3,017,111	8,562,871
唐山荣禄房地产开发有限公司	2,500,000	-
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	2,347,438	-
青岛慧成置业有限公司	1,857,204	-
阜阳中之环置业有限公司	1,602,488	-
淮安新碧房地产开发有限公司	1,600,590	-
青岛汇海通置业有限公司	1,550,000	-
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	1,468,737	-
盐城濮东房地产开发有限公司	1,326,016	-
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	1,227,259	223,399
天津新城宝郡房地产开发有限公司	941,341	4,544,264
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	897,796	-
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	802,498	-
南京弘新房地产开发有限公司	779,020	8,425,406
常熟亿璟房地产有限公司	727,257	-
鸿韵(江苏常州)实业投资有限公司	684,101	-
苏州正冠房地产开发有限公司	589,500	-
太仓鸿郡房地产开发有限公司	536,123	54,485,668
苏州兆达房地产开发有限公司	520,000	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (h) 向关联方资金转出(续)

(续上表)

	2023 年度	2022 年度
成都市鸿卓房地产开发有限公司	512,179	3,736,758
长沙乾璟置业有限公司	500,000	-
杭州玖远置业有限公司	493,349	-
盐城鸿盛房地产开发有限公司	489,750	6,539,775
平湖市卓耀房地产开发有限公司	489,477	-
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	417,235	-
台州德新园置业有限公司	352,336	-
嘉善盛泰置业有限公司	252,739	-
南京旭新天置业有限公司	218,942	-
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	200,488	646,163,874
盐城鸿樾房地产开发有限公司	182,768	-
苏州晟铭房地产开发有限公司	176,000	-
镇江悦璟房地产开发有限公司	164,981	-
济南世茂新纪元置业有限公司	159,400	-
乐清市梁荣置业有限公司	150,000	771,107
镇江威信模块建筑有限公司	150,000	-
九江市悦祥房地产开发有限公司	147,711	11,273,634
绍兴驭远置业有限公司	145,090	-
吾盛(上海)能源科技有限公司	138,853	11,037
重庆蓝波湾置业有限公司	120,792	-
吾盛(天津)新能源科技有限公司	114,897	-
保定市爱之山房地产开发有限公司	100,000	-
苏州聿达德房地产咨询有限公司	98,000	-
衢州亿佳企业管理有限公司	94,512	-
南昌聚帆房地产开发有限公司	91,336	-
杭州新城松郡房地产开发有限公司	84,697	-
淮安瑞悦房地产开发有限公司	56,130	-
苏州骁竣房地产开发有限公司	50,855	-
如皋市鸿鑫房地产有限公司	40,245	-



# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (h) 向关联方资金转出(续)

(续上表)

	2023 年度	2022 年度
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	40,000	-
上海钦波置业有限公司	36,905	490,224,204
常州亿隆房地产开发有限公司	34,564	-
天津新城悦茂房地产开发有限公司	34,384	357,876
宁波森尼企业管理咨询有限公司	10,571	-
宁波荣慈置业有限公司	10,571	-
镇江亿腾房地产开发有限公司	10,400	497,710
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	10,121	1,027,302
杭州昌益商务信息咨询有限公司	9,069	-
苏州聿雅房地产开发有限公司	7,009	-
苏州睿致房地产开发有限公司	1,650	-
常州亿泰房地产开发有限公司	596	21,450,460
上海佳朋房地产开发有限公司	-	1,224,798,000
上海雅居睿房地产开发有限公司	-	797,649,000
北京悦创房地产开发有限公司	-	573,921,020
合肥新城创域房地产有限公司	-	553,490,659
连云港尚瑞企业管理有限公司	-	499,936,419
常州绿都房地产有限公司	-	389,500,000
瑞安市鸿熹置业有限公司	-	253,824,000
温州新城恒裕房地产开发有限公司	-	237,793,273
平湖悦佳房地产开发有限公司	-	197,045,586
青岛双城房地产有限公司	-	191,981,133
新城发展控股有限公司	-	177,528,211
平阳世盈房地产开发有限公司	-	165,627,128
南京崇茂置业有限公司	-	147,734,170
常州凯拓房地产开发有限公司	-	122,255,000
无锡市晨业房地产有限公司	-	110,985,000
日照市碧城房地产开发有限公司	-	103,000,000
天津和益住房租赁服务有限公司	-	97,250,000
常州新城鸿茂房地产开发有限公司	-	89,400,600
上海新城旭地房地产有限公司	-	72,434,850
保定市爱之晴置业有限公司	-	71,050,000
聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	-	64,694,000
南通暄玺房地产有限公司	-	62,500,000

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (h) 向关联方资金转出(续)

(续上表)

	2023 年度	2022 年度
上海松铭房地产开发有限公司	-	53,600,000
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
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
四川万合鑫城置业有限公司	-	40,533,782
常熟市新碧房地产开发有限公司	-	34,227,950
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
上海融政新置业有限公司	-	29,400,000
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
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
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	-	18,632,500
台州新城鸿盛企业管理有限公司	-	12,400,000
上海茂璟置业有限公司	-	12,208,764
长沙鸿璞房地产开发有限公司	-	10,930,895
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
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	-	10,000,000
常熟金俊房地产开发有限公司	-	9,800,000
广州市方圆乐杰实业投资有限公司	-	8,761,200
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	-	8,500,000
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
中证新城投资管理有限公司	-	5,200,000
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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (h) 向关联方资金转出(续)

(续上表)

	2023 年度	2022 年度
长沙茂想置业有限公司	-	1,250,457
宁波悦隆房地产开发有限公司	-	1,088,485
南昌市政融洪政置业有限公司	-	83,785
张家港恒旭房地产开发有限公司	-	13,330
南京招锦弘新房地产开发有限公司	-	5,282
金华锦海置业有限公司	-	3,969
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
	<u>5,994,891,513</u>	<u>13,811,662,065</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

##### (i) 从关联方资金转入

	2023 年度	2022 年度
上海雅居睿房地产开发有限公司	1,129,253,460	631,200,000
南通招鑫置业有限公司	697,598,860	51,778,860
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	428,934,195	194,688,446
淮安新美龙置业有限公司	409,174,003	-
苏州百翔置业有限公司	313,879,016	3,000,000
淮安市尚诚置业发展有限公司	248,369,193	-
南京旭新天置业有限公司	206,250,000	199,489,812
天津金拓房地产开发有限公司	205,967,881	-
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	203,953,505	475,898,917
天津市淀兴房地产开发有限公司	189,352,914	448,683,336
南通市鸿茂房地产有限公司	155,725,254	69,050,060
南京新振城房地产开发有限公司	153,686,004	533,691,509
天津新城宝郡房地产开发有限公司	149,716,644	61,377,557
芜湖新中房置业有限责任公司	149,174,582	16,798,802
温州新城恒裕房地产开发有限公司	137,773,536	137,793,510
成都兴青房地产开发有限公司	134,751,250	249,133,838
苏州聿雅房地产开发有限公司	121,128,000	160,171,612
成都市鸿卓房地产开发有限公司	112,579,094	36,201,045
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	104,621,055	788,806,238
南昌聚帆房地产开发有限公司	102,011,187	-
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	102,000,000	80,428,293
常州祥泰房地产开发有限公司	82,413,480	123,157,231
重庆鼎华隆房地产开发有限公司	78,890,320	1,134,000
北京悦创房地产开发有限公司	76,265,400	154,557,385
保定市爱之晴置业有限公司	70,948,367	51,450,000
南京招锦弘新房地产开发有限公司	70,000,000	175,086,974
佛山锦宏置业有限公司	66,708,200	810,003,385
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	60,318,486	354,342,516

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

##### (i) 从关联方资金转入(续)

(续上表)

	2023 年度	2022 年度
苏州金世纪房地产开发有限公司	48,965,240	142,122,272
南京振新业房地产开发有限公司	48,526,861	209,503,137
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	47,766,618	47,000,000
正鹏（广州）置业发展有限公司	47,200,732	60,322
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	46,445,557	6,928,583
青岛慧鼎置业有限公司	46,133,068	19,627,289
南宁招商汇泽房地产有限公司	45,338,027	22,480,000
淮安市恒淮房地产开发有限公司	44,367,184	21,120,000
南通恒泽房地产有限公司	42,918,564	90,226,000
常州东南经济开发有限公司	41,733,322	-
西藏新城悦物业服务股份有限公司	40,161,376	24,772,891
正盛（广州）置业发展有限公司	39,800,000	-
云南通泽置业有限公司	33,266,012	127,300,956
聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	32,700,000	-
台州新城鸿盛企业管理有限公司	32,607,394	46,940,044
唐山郡成房地产开发有限公司	31,854,858	62,595,263
九江市悦祥房地产开发有限公司	31,713,282	21,283,193
淮安瑞悦房地产开发有限公司	31,680,000	68,451,344
台州锦昌置业有限公司	31,600,000	496,445,505
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	31,494,495	-
嘉善裕辰房地产开发有限公司	31,480,000	329,464,528
武汉恒烨房地产开发有限公司	29,191,833	46,261,261
重庆业博实业有限公司	29,020,000	-
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	28,295,541	957,496
嘉兴鼎信佰创投资管理有限公司	28,076,021	-
阜阳中之环置业有限公司	25,612,239	80,431,055
盐城鸿盛房地产开发有限公司	25,014,034	87,744,313
上海栖荔企业管理有限公司	24,798,000	-
重庆蓝波湾置业有限公司	24,613,400	20,000
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	23,195,539	73,073,080
镇江恒祥房地产开发有限公司	22,680,000	31,128,459
苏州晟铭房地产开发有限公司	21,500,000	40,500,000
成都融辉桥宇置业有限公司	20,330,000	93,787,006
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	20,218,829	460,000
苏州金涵泽商务信息咨询有限公司	19,800,000	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

##### (i) 从关联方资金转入(续)

(续上表)

	2023 年度	2022 年度
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	19,600,000	60,831,929
苏州嘉众房地产开发有限公司	19,140,000	3,847,647
上海松铭房地产开发有限公司	18,722,000	3,200,000
苏州聿达德房地产咨询有限公司	18,307,254	638,000
常州新城鸿茂房地产开发有限公司	17,500,000	329,675,600
如皋市恒昱房地产有限公司	16,774,996	43,005,000
杭州驭徽置业有限公司	14,352,000	-
鸿韵(江苏常州)实业投资有限公司	14,275,586	49,673,826
香港创拓发展有限公司	14,250,000	36,050
上海新城万圣企业管理有限公司	13,300,000	543,073,283
如皋市鸿鑫房地产有限公司	13,200,000	10,048,318
重庆柯爵企业管理有限公司	12,149,936	-
成都市美曜房地产开发有限公司	12,000,000	3,050,725
鼎信长城投资管理集团有限公司	11,545,785	123,953,997
天津俊安房地产开发有限公司	11,006,752	5,662,023
绍兴豪湖房地产开发有限公司	10,516,741	202,932
北京景西房地产开发有限公司	10,500,000	54,600,000
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	10,172,250	10,072,784
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	9,802,921	77,519,736
威信广厦模块住宅工业有限公司	8,653,084	30,000,000
苏州兆达房地产开发有限公司	8,520,000	-
如皋市鸿璟房地产有限公司	6,934,966	18,501,000
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	5,910,000	4,388,696
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	5,763,268	624,384,065
常州新城悦兴房地产开发有限公司	5,662,099	161,193,436
合肥新城创域房地产有限公司	4,950,000	207,358,800
嘉善尚湾房地产开发有限公司	4,900,000	-
南通市鼎熹置业有限公司	4,750,000	-
常州恒旭房地产开发有限公司	4,430,731	77,702,691
温州新城亿博房地产开发有限公司	4,331,616	1,924,195,345
瑞安市鸿熹置业有限公司	4,000,000	148,512,000
苏州正丰置业发展有限公司	3,998,400	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

##### (i) 从关联方资金转入(续)

(续上表)

	2023 年度	2022 年度
上海嘉禹置业有限公司	3,690,714	70,057,434
南通卓苏房地产开发有限公司	3,500,000	12,500,000
南京新保弘房地产有限公司	3,405,190	152,683,201
杭州滨通房地产开发有限公司	3,375,000	-
乐清昌悦置业有限公司	3,369,069	2,049,248
邳州珍宝岛房地产有限公司	3,000,000	5,507,123
来安金弘新房地产有限公司	2,970,000	23,100,001
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	2,735,074	12,786,217
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	2,348,297	1,663
潍坊亿昌房地产开发有限公司	2,130,000	2,473,049
苏州胜悦房地产开发有限公司	1,801,650	145,500,000
南京锐昱房地产开发有限公司	1,781,234	-
苏州骁竣房地产开发有限公司	1,681,108	148,361
莒县悦隼置业有限公司	1,610,000	1,912,212
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	1,267,017	5,918,136
常州恒劲房地产开发有限公司	1,000,000	308,994,667
常州亿隆房地产开发有限公司	660,000	8,250,000
盐城濮东房地产开发有限公司	453,081	6,107,485
长沙梦茂置业有限公司	389,813	14,251,150
昆山德睿房地产开发有限公司	308,663	668,214
日照亿昶房地产开发有限公司	269,188	18,701,891
烟台恒睿房地产开发有限公司	243,418	139,775,014
常州亿泰房地产开发有限公司	186,944	-
常熟中置房地产有限公司	176,114	-
北京新城金郡房地产开发有限公司	161,210	-
济南世茂新纪元置业有限公司	159,400	14,891,900
绍兴驭远置业有限公司	145,090	-
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	136,258	10,362,485
南京弘新房地产开发有限公司	126,394	8,851,954
吾盛(上海)能源科技有限公司	108,206	1,957,924
保定市爱之山房地产开发有限公司	101,632	-
青岛慧成置业有限公司	84,178	5,573,711
河南舜杰置业有限公司	74,871	11,707,559
拉萨通富企业管理有限公司	17,500	-
天津新城悦茂房地产开发有限公司	16,857	25,629,210
宁波亿兴企业管理有限责任公司	10,719	559,468

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

##### (i) 从关联方资金转入(续)

(续上表)

	2023 年度	2022 年度
宁波荣慈置业有限公司	10,571	10,571
宁波森尼企业管理咨询有限公司	10,571	-
镇江亿腾房地产开发有限公司	5,398	28,800,193
嘉善恒睿企业管理合伙企业(有限合伙)	1,200	-
深圳市盛讯咨询管理有限公司	-	1,407,633,557
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
温州隆启企业管理咨询有限公司	-	490,050,000
南京新劲联房地产开发有限公司	-	367,553,111
孝感新城旭祥房地产开发有限公司	-	283,165,000
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
杭州聚帆企业管理有限公司	-	259,689,882
徐州威卓企业管理咨询有限公司	-	245,533,692
新城发展控股有限公司	-	176,284,347
衢州亿佳企业管理有限公司	-	167,573,916
上海佳朋房地产开发有限公司	-	100,000,000
天津昌胜房地产信息咨询有限公司	-	96,600,000
南京崇茂置业有限公司	-	85,056,373
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	-	78,387,460
保定市爱之谷置业有限公司	-	71,050,000
常熟金俊房地产开发有限公司	-	68,600,000
南通暄玺房地产有限公司	-	67,000,000
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	-	54,713,289
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
重庆亿臻房地产开发有限公司	-	31,487,429
上饶耀翔置业有限公司	-	31,483,447
上海茂璟置业有限公司	-	29,400,000
南京新城亿欣房地产开发有限公司	-	29,203,252
连云港恒盛置业有限公司	-	27,270,779
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	-	27,265,500
连云港鸿恒房地产开发有限公司	-	26,553,441
金华新城亿佳房地产开发有限公司	-	24,775,396
台州德新园置业有限公司	-	24,627,333



# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

##### (i) 从关联方资金转入(续)

(续上表)

	2023 年度	2022 年度
重庆首铭房地产开发有限公司	-	22,780,000
上海斐捷企业管理有限公司	-	21,250,000
张家港恒旭房地产开发有限公司	-	19,623,895
重庆美城金房地产开发有限公司	-	16,788,521
南京新城广阅房地产有限公司	-	13,330,000
上海曼翊企业管理有限公司	-	12,208,764
杭州玖远置业有限公司	-	11,385,000
宁波悦隆房地产开发有限公司	-	11,067,730
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	-	10,100,000
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
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
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
上海融政新置业有限公司	-	7,745,942
上海睿涛房地产开发有限公司	-	7,200,000
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	-	6,999,532
唐山荣禄房地产开发有限公司	-	5,660,769
上海恒固房地产开发有限公司	-	5,608,000
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
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	-	4,225,329
太仓新博房地产经纪有限公司	-	4,215,000
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
杭州滨宏房地产开发有限公司	-	1,980,000
青岛达铭房地产开发有限公司	-	1,313,075
广州市方圆乐杰实业投资有限公司	-	980,001
上海玺越房地产开发有限公司	-	819,894
金华锦海置业有限公司	-	810,141
南昌市政融洪政置业有限公司	-	802,094

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

##### (i) 从关联方资金转入(续)

(续上表)

	2023 年度	2022 年度
天津和益住房租赁服务有限公司	-	650,000
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
镇江悦璟房地产开发有限公司	-	337,284
常熟亿璟房地产有限公司	-	324,222
长沙茂想置业有限公司	-	97,076
杭州新城松郡房地产开发有限公司	-	84,697
上海钦波置业有限公司	-	36,905
张家港市祥盛房地产开发有限公司	-	22,837
镇江颐发房地产开发有限公司	-	2,673
淮安新碧房地产开发有限公司	-	1,260
	<u>7,514,983,926</u>	<u>19,933,963,092</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (j) 收到关联方计息资金往来

	2023 年度	2022 年度
香港宏盛发展有限公司	1,298,454,157	4,197,978,891
富域发展集团有限公司	1,266,622,192	867,986,821
江苏云柜网络技术有限公司	782,418,411	6,330,040,547
新城发展投资有限公司	625,811,182	1,826,184,768
南京新劲联房地产开发有限公司	387,500,000	-
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	17,750,000	-
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	3,385,427	-
宁波悦隆房地产开发有限公司	287,011	-
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
	<u>4,382,228,380</u>	<u>13,767,521,581</u>

#### (k) 本集团向关联方提供计息资金

	2023 年度	2022 年度
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	20,592,815	-
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	1,885,428	-
宁波悦隆房地产开发有限公司	297,730	-
南京新劲联房地产开发有限公司	143,407	-
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
	<u>22,919,380</u>	<u>959,569,703</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

##### (l) 应支付给关联方的利息

	2023 年度	2022 年度
江苏云柜网络技术有限公司	336,201,060	325,234,983
新城发展投资有限公司	54,094,510	38,991,749
富域发展集团有限公司	33,094,097	147,423,354
香港宏盛发展有限公司	27,524,510	62,097,461
	<u>450,914,177</u>	<u>573,747,547</u>

##### (m) 应收取关联方的利息

	2023 年度	2022 年度
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	18,867,925	-
南京新劲联房地产开发有限公司	3,360,775	-
宁波悦隆房地产开发有限公司	2,452,830	-
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	1,778,706	-
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
	<u>26,460,236</u>	<u>52,093,105</u>

##### (n) 关联方为本集团提供担保

	2023 年度	2022 年度
新城发展控股有限公司	2,845,451,035	5,896,850,825
富域发展集团有限公司	560,000,000	-
常州德润咨询管理有限公司	140,000,000	-
	<u>3,545,451,035</u>	<u>-</u>

##### (o) 关键管理人员薪酬

	2023 年度	2022 年度
关键管理人员薪酬	<u>15,159,980</u>	<u>23,522,093</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (6) 应收、应付关联方款项余额

应收关联方款项：

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款				
盛供（上海）综合能源服务有限公司	32,984,465	743,470	220,000	4,224
镇江恒祥房地产开发有限公司	12,500,000	281,750	14,453,840	277,514
来安金弘新房地产有限公司	12,270,430	276,575	14,250,430	273,608
北京悦创房地产开发有限公司	8,840,314	199,261	11,769,743	225,979
新昌县富高置业有限公司	5,600,000	126,224	5,600,000	107,520
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	4,316,084	97,285	269,568	5,176
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	3,802,846	85,716	159,978	3,072
烟台恒睿房地产开发有限公司	3,713,584	83,704	6,732,205	129,258
常州绿都房地产有限公司	3,639,934	82,044	501,786	9,634
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	3,531,208	79,593	4,933,187	94,717
保定市爱之山房地产开发有限公司	3,180,119	71,680	-	-
盐城鸿樾房地产开发有限公司	1,857,250	41,862	-	-
盛统（上海）综合能源服务有限公司	1,769,207	39,878	150,000	2,880
吾盛（天津）新能源科技有限公司	1,560,017	35,163	-	-
武汉恒烨房地产开发有限公司	1,396,641	31,480	788,840	15,146
天津新城宝郡房地产开发有限公司	1,181,149	26,623	433,154	8,317
成都兴青房地产开发有限公司	1,127,297	25,409	4,290	82
青岛慧成置业有限公司	618,458	13,940	-	-
保定市爱之沙房地产开发有限公司	612,499	13,806	-	-
南昌市政融洪政置业有限公司	565,188	12,739	565,188	10,852
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	509,130	11,476	-	-
正鹏（广州）置业发展有限公司	451,012	10,166	-	-
晋宁滇池置业有限公司	440,000	9,918	440,000	8,448
绍兴驭远置业有限公司	439,456	9,905	726,739	13,953
绍兴豪湖房地产开发有限公司	363,700	8,198	-	-
九江市悦祥房地产开发有限公司	346,378	7,807	365,870	7,025
天津新城悦茂房地产开发有限公司	271,341	6,116	271,341	5,210
苏州聿雅房地产开发有限公司	255,218	5,753	165,375	3,175
上海融政新置业有限公司	243,625	5,491	243,625	4,678
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	230,949	5,206	558,637	10,726
如皋市恒昱房地产有限公司	223,053	5,028	-	-
平湖恒璟房地产开发有限公司	202,171	4,557	-	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应收关联方款项(续):

(续上表)

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款				
吾盛（上海）综合能源服务有限公司	200,000	4,508	200,000	3,840
盛局（上海）综合能源服务有限公司	200,000	4,508	200,000	3,840
盛塑（上海）综合能源服务有限公司	200,000	4,508	200,000	3,840
盛级（上海）综合能源服务有限公司	170,000	3,832	170,000	3,264
淮安新美龙置业有限公司	142,659	3,216	229,338	4,403
张家港恒旭房地产开发有限公司	138,325	3,118	-	-
漯河市鸿耀置业有限公司	137,605	3,102	137,605	2,642
宁波悦隆房地产开发有限公司	136,569	3,078	44,625	857
长沙茂想置业有限公司	128,455	2,895	-	-
南京振新业房地产开发有限公司	118,418	2,669	-	-
南宁招商汇泽房地产有限公司	110,613	2,493	-	-
盐城濮东房地产开发有限公司	59,250	1,335	-	-
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	32,595	735	-	-
重庆蓝波湾置业有限公司	20,377	459	20,377	391
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	19,600	442	-	-
台州驭远置业有限公司	14,700	331	713,369	13,697
吾盛（嵊州）新能源科技有限公司	4,488	101	-	-
芜湖新中房置业有限责任公司	-	-	2,698,195	51,805
温州新城亿博房地产开发有限公司	-	-	2,559,951	49,151
南京新劲联房地产开发有限公司	-	-	2,533,275	48,639
成都市美曜房地产开发有限公司	-	-	2,498,080	47,963
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	-	-	1,542,215	29,611
威信广厦模块住宅工业有限公司	-	-	1,192,625	22,898
南京新保弘房地产有限公司	-	-	1,162,332	22,317
南京弘新房地产开发有限公司	-	-	1,142,777	21,941
天津金拓房地产开发有限公司	-	-	236,471	4,540
南通恒泽房地产有限公司	-	-	191,010	3,667
南昌聚帆房地产开发有限公司	-	-	141,000	2,707
温州新城恒裕房地产开发有限公司	-	-	48,900	939
成都市鸿卓房地产开发有限公司	-	-	38,596	741
重庆天联置业有限责任公司	-	-	17,957	345
	<u>110,876,377</u>	<u>2,499,153</u>	<u>81,522,494</u>	<u>1,565,232</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应收关联方款项(续):

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款(附注四(5))				
淮安市尚诚置业发展有限公司	1,073,477,451	56,316,575	1,076,077,913	20,660,691
正鹏(广州)置业发展有限公司	733,916,935	16,542,488	736,501,382	14,140,827
北京景西房地产开发有限公司	681,208,500	124,213,253	691,708,500	95,948,912
成都兴青房地产开发有限公司	660,766,520	171,889,098	638,299,631	135,636,941
南京振新业房地产开发有限公司	522,873,387	36,390,710	534,532,914	19,007,970
上海佳朋房地产开发有限公司	519,133,785	11,701,276	519,133,785	9,967,369
正盛(广州)置业发展有限公司	421,119,406	48,972,382	381,319,406	7,321,333
武汉恒焯房地产开发有限公司	412,334,705	60,524,006	414,429,896	100,770,397
南京新振城房地产开发有限公司	386,355,725	8,708,458	434,796,768	8,348,098
烟台恒睿房地产开发有限公司	366,860,575	8,269,037	347,492,283	6,671,852
杭州驭徽置业有限公司	323,723,316	51,477,920	338,075,316	6,491,046
天津新城宝郡房地产开发有限公司	258,638,060	5,829,702	407,202,088	7,818,280
保定市爱之谷置业有限公司	246,053,000	5,546,035	175,003,000	3,360,058
杭州聚帆企业管理有限公司	229,351,251	5,169,577	183,141,879	3,516,324
南昌市政融洪政置业有限公司	228,493,112	5,150,235	228,493,112	4,387,068
威信广厦模块住宅工业有限公司	220,154,291	220,154,291	228,807,375	36,997,937
上海碧沣投资管理有限公司	215,917,675	4,866,784	215,917,675	4,145,619
南京新保弘房地产有限公司	213,633,577	96,209,477	217,038,767	95,700,920
上海曼翊企业管理有限公司	192,562,236	80,329,936	192,562,236	70,695,260
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	188,979,478	4,259,597	457,587,822	8,785,686
温州悦锦企业管理有限公司	170,610,220	3,845,554	-	-
天津新城悦茂房地产开发有限公司	158,053,075	3,562,516	158,035,548	3,034,283
淄博华云创佳置业有限公司	150,000,000	3,381,000	150,000,000	2,880,000

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应收关联方款项(续):

(续上表)

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款(附注四(5))				
衢州亿佳企业管理有限公司	148,258,395	52,932,073	148,163,884	2,844,747
九江市悦祥房地产开发有限公司	136,238,940	52,671,996	167,804,511	43,932,271
如皋市恒昱房地产有限公司	129,136,330	36,965,556	135,905,710	2,609,390
苏州聿雅房地产开发有限公司	116,847,209	26,242,589	237,968,200	4,568,989
常州绿都房地产有限公司	111,800,000	2,519,972	111,800,000	2,146,560
镇江广丰房地产有限公司	108,907,098	108,907,098	108,907,098	77,420,263
青岛双城房地产有限公司	104,120,295	2,346,871	104,120,295	1,999,110
台州新城鸿盛企业管理有限公司	101,503,019	6,698,295	134,110,413	2,574,920
南宁招商汇泽房地产有限公司	96,394,055	2,172,722	101,732,082	1,953,256
常州新城鸿茂房地产开发有限公司	89,701,760	89,700,990	102,826,760	1,974,274
南京招锦弘新房地产开发有限公司	87,770,448	1,978,346	157,770,448	3,029,193
济南世茂新纪元置业有限公司	77,500,000	1,746,850	77,500,000	1,488,000
广州市方圆乐杰实业投资有限公司	73,207,348	20,986,526	72,570,348	1,393,351
南通建秀咨询管理有限公司	62,500,000	1,408,750	62,500,000	1,200,000
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	57,855,221	1,304,057	-	-
绍兴豪湖房地产开发有限公司	56,112,273	1,264,771	-	-
南京崇茂置业有限公司	55,687,500	1,255,196	55,687,500	1,069,200
漯河市鸿耀置业有限公司	50,740,300	37,618,178	50,740,300	974,214
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	44,051,000	992,910	44,051,000	845,779
重庆蓝波湾置业有限公司	41,121,282	926,874	65,613,889	1,259,787
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	39,020,000	879,511	-	-
北京悦创房地产开发有限公司	35,828,195	807,568	112,093,595	2,152,197
成都市鸿卓房地产开发有限公司	25,572,031	15,973,840	124,725,901	2,394,737
镇江恒祥房地产开发有限公司	23,478,702	529,210	41,454,911	795,934
平湖恒璟房地产开发有限公司	17,171,839	387,053	17,171,839	329,699
惠州市富多利实业有限公司	15,000,000	338,100	15,000,000	288,000
来安金弘新房地产有限公司	14,715,905	331,696	17,685,905	339,569
张家港恒旭房地产开发有限公司	14,540,750	327,749	-	-
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	12,844,879	289,524	60,611,497	1,163,741
镇江亿腾房地产开发有限公司	10,450,729	235,559	10,445,727	200,558
南京弘新房地产开发有限公司	7,319,912	164,991	6,663,887	127,947
上海铭崧企业管理有限公司	2,001,000	45,103	2,001,000	38,419
盐城濮东房地产开发有限公司	1,223,584	27,580	350,649	6,732



# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应收关联方款项(续):

(续上表)

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款(附注四(5))				
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	971,446	21,896	1,011,204	19,415
上海玺越房地产开发有限公司	681,477	15,360	-	-
南通市鼎熹置业有限公司	212,919	4,799	-	-
吾盛(天津)新能源科技有限公司	209,643	4,725	94,746	1,819
上海钦波置业有限公司	36,905	832	-	-
苏州百翔置业有限公司	-	-	302,722,744	5,812,277
南京新劲联房地产开发有限公司	-	-	262,357,898	5,037,272
上海雅居睿房地产开发有限公司	-	-	166,449,000	3,195,821
芜湖新中房置业有限责任公司	-	-	149,163,820	2,863,945
南通市鸿茂房地产有限公司	-	-	132,039,084	2,535,150
南昌聚帆房地产开发有限公司	-	-	101,919,851	1,956,861
重庆鼎华隆房地产开发有限公司	-	-	78,890,320	1,514,694
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	-	-	54,537,970	1,047,129
淮安新美龙置业有限公司	-	-	45,855,414	880,424
上海栖荔企业管理有限公司	-	-	24,798,000	476,122
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	-	-	20,178,829	387,434
苏州金涵泽商务信息咨询有限公司	-	-	19,800,000	380,160
苏州聿达德房地产咨询有限公司	-	-	18,209,254	349,618
南通恒泽房地产有限公司	-	-	17,141,127	329,110
嘉兴鼎信佰创投资管理有限公司	-	-	13,228,836	253,994
天津金拓房地产开发有限公司	-	-	5,728,050	109,979
鼎信长城投资管理集团有限公司	-	-	350,000	6,720
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	-	-	215,472	4,137
拉萨通富企业管理有限公司	-	-	17,500	336
保定市爱之山房地产开发有限公司	-	-	1,633	31
嘉善恒睿企业管理合伙企业(有限合伙)	-	-	1,200	23
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	-	-	858	16
	<u>10,544,948,669</u>	<u>1,504,335,623</u>	<u>12,488,847,455</u>	<u>854,570,195</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应付关联方款项：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付账款		
西藏新城悦物业服务股份有限公司	287,000,840	449,586,800
盛统（上海）综合能源服务有限公司	10,956,179	-
吾盛（上海）能源科技有限公司	5,830,811	10,088,884
常州绿都房地产有限公司	3,495,040	-
南昌聚帆房地产开发有限公司	2,539,813	-
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	2,115,528	2,115,528
上海任素数码科技有限公司	251,983	816,521
保定市爱之山房地产开发有限公司	13,520	-
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	-	8,043,659
镇江威信模块建筑有限公司	-	344,113
吾盛(上海)新能源科技有限公司	-	296,618
	<u>312,203,714</u>	<u>471,292,123</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应付关联方款项:

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他应付款(附注四(27))		
温州新城亿博房地产开发有限公司	1,778,096,648	1,850,868,265
天津市淀兴房地产开发有限公司	1,586,176,979	1,654,717,972
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	1,137,983,415	1,290,424,376
唐山郡成房地产开发有限公司	1,097,680,140	1,240,838,694
佛山锦宏置业有限公司	1,051,499,962	1,017,748,408
长沙乾璟置业有限公司	1,031,009,256	1,031,509,256
常州祥泰房地产开发有限公司	801,845,146	726,509,753
鸿韵(江苏常州)实业投资有限公司	759,515,531	746,345,814
苏州胜悦房地产开发有限公司	704,071,456	702,269,806
嘉善裕辰房地产开发有限公司	619,342,006	598,633,506
苏州兆达房地产开发有限公司	543,980,882	535,980,882
金华锦海置业有限公司	490,090,003	490,090,003
重庆柯爵企业管理有限公司	450,983,719	438,833,784
常州东南经济开发有限公司	409,545,957	432,018,460
常熟金俊房地产开发有限公司	382,400,000	382,400,000
上海新城万圣企业管理有限公司	378,132,241	617,832,241
苏州金世纪房地产开发有限公司	375,697,813	420,525,338
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	344,227,541	347,070,356
台州锦昌置业有限公司	317,335,239	292,243,376
重庆亿臻房地产开发有限公司	316,896,833	338,815,685
成都融辉桥宇置业有限公司	312,918,105	292,588,105
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	304,133,569	284,533,569

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应付关联方款项(续):

(续上表)

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他应付款(附注四(27))		
苏州晟铭房地产开发有限公司	271,031,330	249,707,330
四川万合鑫城置业有限公司	269,408,177	269,408,177
绍兴保骏置地有限公司	246,146,777	253,546,877
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	244,021,455	251,517,532
连云港鸿恒房地产开发有限公司	235,546,138	259,777,928
南京旭新天置业有限公司	234,741,058	28,710,000
太仓鸿郡房地产开发有限公司	229,800,243	230,336,366
常州新城悦兴房地产开发有限公司	228,946,075	293,673,674
常熟市新碧房地产开发有限公司	214,210,362	218,960,362
张家港市祥盛房地产开发有限公司	212,385,351	218,896,969
盐城鸿盛房地产开发有限公司	201,284,039	176,759,756
天津金拓房地产开发有限公司	200,239,831	-
苏州正冠房地产开发有限公司	199,902,862	200,492,362
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	194,301,962	44,849,965
淮安瑞悦房地产开发有限公司	178,121,980	146,498,110
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	176,894,495	145,400,000
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	171,078,710	149,747,697
常熟中置房地产有限公司	170,229,680	645,056,750
阜阳中之环置业有限公司	161,094,867	137,123,159
如皋市鸿鑫房地产有限公司	159,844,144	146,684,389
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	146,842,730	174,535,280
江阴市合诚房地产开发有限公司	140,157,580	140,157,580
温州新城恒裕房地产开发有限公司	137,773,536	-
日照亿昶房地产开发有限公司	136,848,656	333,718,656
上海雅居睿房地产开发有限公司	132,441,000	-
乐清市梁荣置业有限公司	126,364,261	126,514,261
重庆业博实业有限公司	125,443,300	96,423,300
南京新劲联房地产开发有限公司	124,998,695	-
常州恒旭房地产开发有限公司	114,375,561	114,567,546
南通招鑫置业有限公司	113,358,452	209,896,232
连云港恒盛置业有限公司	109,216,588	112,297,832
上海睿涛房地产开发有限公司	97,200,000	151,200,000
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	95,370,497	145,503,149
杭州英源贸易有限公司	93,149,730	110,312,730
昆山德睿房地产开发有限公司	92,214,748	235,805,788

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应付关联方款项(续):

(续上表)

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他应付款(附注四(27))		
天津和益住房租赁服务有限公司	89,351,024	89,351,024
淮安市恒淮房地产开发有限公司	89,073,774	44,706,591
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	86,593,236	88,061,973
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	82,999,743	36,564,307
常熟亿璟房地产有限公司	80,847,306	81,574,563
云南骏苑房地产开发有限公司	80,001,214	80,501,214
保定市爱之晴置业有限公司	70,948,366	-
苏州盛玺房地产有限公司	70,000,000	70,000,000
杭州新城松郡房地产开发有限公司	69,660,137	69,744,834
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	68,778,405	54,583,045
河南舜杰置业有限公司	68,760,476	68,685,605
淮安新碧房地产开发有限公司	68,562,253	74,854,843
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	67,056,269	67,954,065
苏州骁竣房地产开发有限公司	62,084,849	60,454,596
常熟万中城房地产有限公司	59,113,882	59,113,882
天津俊安房地产开发有限公司	58,683,400	87,114,242
重庆首铭房地产开发有限公司	56,316,576	56,316,576
如皋市鸿璟房地产有限公司	55,992,904	49,057,938
台州德新园置业有限公司	55,914,366	56,266,702
扬州启辉置业有限公司	54,843,597	54,843,597
北京新城金郡房地产开发有限公司	54,671,823	54,510,613
重庆美城金房地产开发有限公司	53,289,585	56,940,884
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	52,750,000	52,750,000
潍坊亿昌房地产开发有限公司	48,288,401	54,720,187
上海斐捷企业管理有限公司	47,192,500	47,192,500
常州亿泰房地产开发有限公司	46,555,444	46,369,096
南京新城广阅房地产有限公司	46,442,000	46,442,000
邳州珍宝岛房地产有限公司	43,000,000	62,500,000
苏州灏溢房地产开发有限公司	42,657,176	43,332,651
瑞安市鸿熹置业有限公司	41,888,000	37,888,000
长沙梦茂置业有限公司	41,843,640	45,881,149
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	41,696,500	41,696,500
上海万之城房地产开发有限公司	41,000,000	86,000,000
唐山荣禄房地产开发有限公司	40,808,569	43,389,870
金华新城亿佳房地产开发有限公司	40,672,217	55,242,217

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应付关联方款项(续):

(续上表)

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他应付款(附注四(27))		
青岛汇海通置业有限公司	40,450,000	42,000,000
长沙茂想置业有限公司	38,739,567	38,739,567
嘉善尚湾房地产开发有限公司	37,695,702	32,795,702
南通卓苏房地产开发有限公司	37,000,000	33,500,000
常州恒劲房地产开发有限公司	35,998,649	54,935,328
合肥盛卓房地产开发有限公司	34,815,108	40,000,000
常州凯拓房地产开发有限公司	34,596,720	34,596,720
聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	32,755,500	55,500
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	32,156,493	86,108,991
苏州睿致房地产开发有限公司	30,341,208	30,342,858
宁波亿兴企业管理有限责任公司	29,630,717	29,619,998
南通暄玺房地产有限公司	29,500,047	29,500,047
东台市新碧房地产开发有限公司	29,000,000	29,000,000
苏州正丰置业发展有限公司	27,189,986	23,191,586
合肥新城创域房地产有限公司	27,060,000	22,110,000
黄冈市碧达房地产开发有限公司	26,190,000	26,190,000
南通恒泽房地产有限公司	25,777,436	-
嘉兴佳钇企业管理有限公司	25,480,000	206,780,000
无锡市晨业房地产有限公司	24,584,808	24,584,808
上海嘉禹置业有限公司	23,870,700	20,179,986
青岛慧鼎置业有限公司	22,523,419	5,209,310
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	22,263,067	16,353,067
上海松铭房地产开发有限公司	21,122,000	2,400,000
杭州昌益商务信息咨询有限公司	20,390,931	20,400,000
嘉善骏盛房地产开发有限公司	20,109,019	20,109,019
镇江悦璟房地产开发有限公司	19,946,755	20,111,736
莒县悦隼置业有限公司	19,455,190	105,012,465
常州晟铭房地产开发有限公司	17,113,966	17,113,966
苏州正信置业发展有限公司	16,299,843	38,307,000
邳州锦道房地产开发有限公司	15,195,500	47,695,500
杭州玖远置业有限公司	14,159,476	14,652,825
南通市鸿茂房地产有限公司	12,860,144	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	12,540,000	91,563,810
常州亿隆房地产开发有限公司	11,515,563	10,890,127
南昌尧远企业管理有限公司	9,754,058	9,754,058

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应付关联方款项(续):

(续上表)

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他应付款(附注四(27))		
成都市美曜房地产开发有限公司	9,501,920	3,050,725
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	8,450,000	14,950,000
嘉善盛泰置业有限公司	6,948,004	7,200,743
平湖市卓耀房地产开发有限公司	6,945,525	7,435,002
乐清昌悦置业有限公司	5,360,000	1,990,931
镇江颐发房地产开发有限公司	1,828,313	24,807,704
南京锐昱房地产开发有限公司	1,781,233	-
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	1,284,527	-
香港创拓发展有限公司	621,561	623,393
宁波森尼企业管理咨询有限公司	322,729	322,729
吾盛(上海)能源科技有限公司	171,291	201,938
上海任素数码科技有限公司	130,000	130,000
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	103,541	384,518
绍兴豪湖房地产开发有限公司	-	455,209,630
云南通泽置业有限公司	-	334,525,185
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	-	62,127,378
南通市鼎熹置业有限公司	-	27,750,001
张家港恒旭房地产开发有限公司	-	19,600,000
上海恒固房地产开发有限公司	-	7,000,000
上海玺越房地产开发有限公司	-	5,758,523
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	-	5,341,858
青岛慧成置业有限公司	-	1,773,026
盐城鸿樾房地产开发有限公司	-	182,768
镇江威信模块建筑有限公司	-	150,000
宁波悦隆房地产开发有限公司	-	10,718
	<u>24,178,415,159</u>	<u>25,979,813,414</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应付关联方款项(续):

(续上表)

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
长期应付款(附注四(33))		
江苏云柜网络技术有限公司	3,950,227,924	4,252,303,794
香港宏盛发展有限公司	1,316,239,453	1,003,867,331
新城发展投资有限公司	752,995,950	512,184,768
富域发展集团有限公司	858,948,589	4,985,566
	<u>6,878,411,916</u>	<u>5,773,341,459</u>

- (i) 于 2023 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，2023 年度的年利率为 8.00% (2022 年度：8.00%)。

于 2023 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 83,985,841 元(2022 年 12 月 31 日：130,062,936 元)，应付富域发展集团有限公司款项中包括应付利息 17,846,814 元(2022 年 12 月 31 日：4,985,566 元)，应付香港宏盛发展有限公司款项中包括应付利息 16,287,909 元(2022 年 12 月 31 日：287,860 元)，应付新城发展投资有限公司款项中包括应付利息 12,735,300 元(2022 年 12 月 31 日：19,221,056 元)。



## 新城控股集团股份有限公司

### 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 八 关联方关系及其交易(续)

##### (6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应付关联方款项(续):

##### (ii) 于 2023 年 12 月 31 日，无应收计息款项。

除上述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。

#### 九 或有事项及财务担保

于 2023 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 33,026,297,751 元(2022 年 12 月 31 日: 62,295,853,339 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 2023 年 12 月 31 日，本集团为关联方提供财务担保的金额为 3,141,974,971 元(2022 年 12 月 31 日: 4,924,428,262 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 2023 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 2023 年 12 月 31 日，本集团存在若干未决诉讼。其中包括某第三方人士向本集团之子公司苏州新城创佳置业有限公司(以下简称“苏州创佳”)就一项约人民币 10.16 亿元的股份转让争议对苏州创佳提起诉讼，其主张苏州创佳及其他五位第三方人士及另一第三方公司之间的股份转让协议均属无效，该案件已二审判决转让协议无效。于 2021 年 12 月，上述第三方人士再对苏州创佳提起诉讼，主张上述各被告持有的相关股权变更登记至该第三方人士名下，于 2022 年 12 月，法院驳回了上述第三方人士的诉讼请求。本集团于 2023 年 6 月收到法院民事裁决书，上述第三方人士撤回了该诉讼请求。于 2023 年 12 月，上述第三方再次对苏州创佳提起诉讼，主张要求苏州创佳及另一第三方公司共同支付赔偿款 2 亿元。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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十 承诺事项

#### (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：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
土地出让金	<u>1,548,686,600</u>	<u>1,548,686,600</u>

#### (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：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
设立合营企业认缴出资	816,368,834	1,238,163,120
设立联营企业认缴出资	<u>1,664,852,599</u>	<u>1,547,310,691</u>
	<u>2,481,221,433</u>	<u>2,785,473,811</u>

#### (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：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年以内	47,154	1,081,630
一到二年	<u>-</u>	<u>125,553</u>
	<u>47,154</u>	<u>1,207,183</u>

#### (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：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年以内	9,900,493,070	7,961,304,777
一到五年	15,495,000,455	17,082,017,291
五年以上	<u>6,755,871,280</u>	<u>6,178,789,254</u>
	<u>32,151,364,805</u>	<u>31,222,111,322</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十一 资产负债表日后事项

本集团无重大资产负债表日后事项。

### 十二 金融风险管理

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 2023 年 12 月 31 日及 2022 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：

	2023 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	10,351,477	79,233	10,430,710
外币金融负债 - 长期应付款	129,404,251	3,059,293	132,463,544
	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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十二 金融风险管理(续)

#### (1) 市场风险(续)

##### (a) 外汇风险(续)

于 2023 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 2023 年度将会增加或减少净利润金额为 11,905,277 元(2022 年度：增加或减少 1,183,556 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 2023 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 12,617,320,273 元(2022 年 12 月 31 日：19,168,420,038 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 2023 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 2023 年度之利息支出将会增加或减少金额为 85,305,313 元(2022 年度：95,842,100 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(9))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和银行理财产品。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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十二 金融风险管理(续)

#### (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 2023 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 3,141,974,971 元(附注八(5)(a))。

于 2023 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(2022 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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十二 金融风险管理(续)

#### (3) 流动性风险(续)

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：

	2023 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	1,322,063,033	-	-	-	1,322,063,033
应付款项	86,167,048,892	-	-	-	86,167,048,892
长期借款	1,559,328,678	6,905,981,524	10,110,404,565	13,431,719,664	32,007,434,431
应付债券	598,205,744	6,270,959,420	6,373,905,330	2,675,854,178	15,918,924,672
租赁负债	-	98,723,711	397,489,090	1,669,143,733	2,165,356,534
一年内到期的非流动负债	19,992,663,017	-	-	-	19,992,663,017
长期应付款	550,272,953	7,184,514,438	-	-	7,734,787,391
其他流动负债	820,289,383	-	-	-	820,289,383
	<u>111,009,871,700</u>	<u>20,460,179,093</u>	<u>16,881,798,985</u>	<u>17,776,717,575</u>	<u>166,128,567,353</u>

	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
	<u>126,337,068,015</u>	<u>21,578,696,689</u>	<u>21,451,631,023</u>	<u>10,582,357,414</u>	<u>179,949,753,141</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十二 金融风险管理(续)

#### (3) 流动性风险(续)

- (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：

	2023 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
向关联方提 供的担保	3,141,974,971	-	-	-	3,141,974,971
向小业主提 供的担保	33,026,297,751	-	-	-	33,026,297,751
	<u>36,168,272,722</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>36,168,272,722</u>

	2022 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
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
	<u>67,220,281,601</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>67,220,281,601</u>

- (ii) 于资产负债表日，本集团无已签订但尚未开始执行的租赁合同(附注四(32))。

	2022 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
未纳入租赁 负债的未来 合同现金流	160,224	-	-	-	160,224

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十三 公允价值估计

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) 持续的以公允价值计量的资产和负债

于 2023 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：

	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	-	-	15,640,000	15,640,000
其他非流动金融资产—				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	50,000,000	50,000,000
金融资产合计	-	-	65,640,000	65,640,000
非金融资产				
投资性房地产—				
已完工的物业	-	-	113,047,000,000	113,047,000,000
开发中的物业	-	-	6,469,000,000	6,469,000,000
非金融资产合计	-	-	119,516,000,000	119,516,000,000
资产合计	-	-	119,581,640,000	119,581,640,000



# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十三 公允价值估计(续)

#### (1) 持续的以公允价值计量的资产和负债(续)

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：

	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	110,840,000	-	-	110,840,000
其他非流动金融资产—				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	113,992,449	113,992,449
金融资产合计	<u>110,840,000</u>	<u>-</u>	<u>113,992,449</u>	<u>224,832,449</u>
非金融资产				
投资性房地产—				
已完工的物业	-	-	103,347,600,000	103,347,600,000
开发中的物业	-	-	12,579,000,000	12,579,000,000
非金融资产合计	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>115,926,600,000</u>	<u>115,926,600,000</u>
资产合计	<u>110,840,000</u>	<u>-</u>	<u>116,040,592,449</u>	<u>116,151,432,449</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十三 公允价值估计(续)

#### (1) 持续的以公允价值计量的资产和负债(续)

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。

上述第三层次资产变动如后表：

								当期利得或损失总额		2023 年 12 月 31 日仍持有的资产	
	2022 年 12 月 31 日	转入第三层次	本年增加/(减少)	合联营转 子公司	处置子公司	转出第三层次	本年处置	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	2023 年 12 月 31 日	计入 2023 年度损益的未实现利得 或损失的变动—公允价值变动损益
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	-	110,840,000	(95,200,000)	-	-	-	-	-	-	15,640,000	-
其他非流动金融资产—											
以公允价值计量且其变动计											
入当期损益的金融资产	113,992,449	-	-	-	-	-	(32,384,489)	(31,607,960)	-	50,000,000	-
金融资产合计	113,992,449	110,840,000	(95,200,000)	-	-	-	(32,384,489)	(31,607,960)	-	65,640,000	-
投资性房地产—											
已完工的物业	103,347,600,000	-	9,824,505,074	-	-	-	-	(125,105,074)	-	113,047,000,000	(125,105,074)
开发中的物业	12,579,000,000	-	(6,299,084,038)	-	-	-	-	189,084,038	-	6,469,000,000	189,084,038
合计	115,926,600,000	-	3,525,421,036	-	-	-	-	63,978,964	-	119,516,000,000	63,978,964
资产合计	116,040,592,449	110,840,000	3,430,221,036	-	-	-	(32,384,489)	32,371,004	-	119,581,640,000	63,978,964

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十三 公允价值估计(续)

#### (1) 持续的以公允价值计量的资产和负债(续)

							当期利得或损失总额			
	2021 年 12 月 31 日	本年增加	联合营转 子公司	处置子公司	转出第三层次	本年处置	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	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
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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十三 公允价值估计(续)

#### (1) 持续的以公允价值计量的资产和负债(续)

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。

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

	2023 年		输入值			
	12 月 31 日				与公允价值之间的	
	公允价值	估值技术	名称	范围	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	50,000,000	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	113,047,000,000	收益法	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
		假设开				
开发中的物业	6,469,000,000	发法	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	28,041,274 元至 414,640,534 元	负相关	不可观察
			持有及开发物业至完工所需的开发商预计 利润率	5% ~ 25%	负相关	不可观察

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十三 公允价值估计(续)

#### (1) 持续的以公允价值计量的资产和负债(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

	2022 年	输入值				
	12 月 31 日	估值技术	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	收益法	租期收益率 复归收益率	4% ~ 6.5% 4.5% ~ 7.0%	负相关 负相关	不可观察 不可观察
开发中的物业	12,579,000,000	假设开 发法	复归收益率 至完工的预计建设成本 持有及开发物业至完工所需的开发商预计 利润率	5.0% ~ 7.0% 33,851,357 元至 479,979,802 元 5% ~ 25%	负相关 负相关 负相关	不可观察 不可观察 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 2023 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 2023 年度的投资性房地产账面价值会减少或增加金额约为 7,660,118,783 元及 8,618,573,033 元(2022 年 12 月 31 日：7,022,397,345 元及 7,725,489,500 元)。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十三 公允价值估计(续)

#### (2) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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，其中，美元债的账面价值与公允价值列示如下，其他账面价值与公允价值差异均很小。

	2023 年 12 月 31 日 账面价值	2023 年 12 月 31 日 公允价值
2020 年美元债-吾悦十一期	3,180,907,732	1,271,125,086
2020 年美元债-吾悦十二期	2,845,451,035	728,171,820
2020 年美元债-吾悦十三期	2,113,469,976	619,275,875
2023 年美元债-吾悦十六期	708,270,000	499,330,350
	<u>8,848,098,743</u>	<u>3,117,903,131</u>

### 十四 资本管理

本集团资本管理政策的目标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列示的权益总额加上债务净额计算。

于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本集团的资本负债比率列示如下：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资本负债比率	<u>37.18%</u>	<u>38.01%</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十五 公司财务报表附注

#### (1) 其他应收款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
关联方往来款	88,674,647,420	85,621,090,412
其他	<u>412,297,805</u>	<u>524,683,329</u>
	89,086,945,225	86,145,773,741
减：坏账准备	<u>(2,008,019,745)</u>	<u>(1,653,998,856)</u>
	<u>87,078,925,480</u>	<u>84,491,774,885</u>

本公司不存在因资金集中管理而将款项归集于其他方并列报于其他应收款的情况。

#### (a) 其他应收款账龄分析如下：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年以内	44,503,512,245	46,678,044,002
一到二年	26,231,135,672	27,530,029,303
二到三年	12,419,711,236	9,351,377,694
三年以上	<u>5,932,586,072</u>	<u>2,586,322,742</u>
	<u>89,086,945,225</u>	<u>86,145,773,741</u>

#### (b) 损失准备及其账面余额变动表

	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	
2022 年 12 月 31 日	86,145,773,741	1,653,998,856	-	-	1,653,998,856
本年减少的款项	-	-	-	-	-
本年新增/转回的 坏账准备	2,941,171,484	354,020,889	-	-	354,020,889
2023 年 12 月 31 日	<u>89,086,945,225</u>	<u>2,008,019,745</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,008,019,745</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十五 公司财务报表附注(续)

#### (1) 其他应收款(续)

#### (b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。处于第一阶段的其他应收款分析如下：

#### (i) 于 2023 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：

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	88,674,647,420	2.25%	1,998,726,553
其他	412,297,805	2.25%	9,293,192
	<u>89,086,945,225</u>		<u>2,008,019,745</u>

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：

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
	<u>86,145,773,741</u>		<u>1,653,998,856</u>

#### (ii) 于 2023 年 12 月 31 日及 2022 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：

	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提 比例	账面余额	坏账准备	计提 比例
应收关联方	88,674,647,420	1,998,726,553	2.25%	85,621,090,412	1,643,924,936	1.92%
其他	412,297,805	9,293,192	2.25%	524,683,329	10,073,920	1.92%
	<u>89,086,945,225</u>		<u>2.25%</u>	<u>86,145,773,741</u>		<u>1.92%</u>



# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十五 公司财务报表附注(续)

#### (1) 其他应收款(续)

(c) 2023 年度，本公司无收回或转回以前年度计提的坏账准备(2022 年度：无)。

(d) 2023 年度，本公司未核销其他应收款(2022 年度：无)。

(e) 于 2023 年 12 月 31 日，本公司按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

2023 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	12,131,745,410	五年以上	14%	273,449,542	
新城控股集团企业管理有限公司	7,899,647,500	五年以内	9%	178,058,055	
武汉新城创置置业有限公司	5,286,483,788	五年以上	6%	119,157,345	
上海新城万嘉房地产有限公司	4,347,741,548	四年以内	5%	97,998,094	
香港吾悦发展有限公司	2,640,481,207	两年以内	3%	59,516,446	
	<u>32,306,099,453</u>		<u>37%</u>	<u>728,179,482</u>	

2022 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	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	8,349,862,500	四年以内	10%	160,317,360	
武汉新城创置置业有限公司	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	4,239,078,638	三年以内	5%	81,390,310	
香港吾悦发展有限公司	2,211,970,491	一年以内	3%	42,469,833	
	<u>32,200,899,339</u>		<u>38%</u>	<u>618,257,267</u>	

(f) 于 2023 年 12 月 31 日，本公司无按照应收金额确认的政府补助(2022 年 12 月 31 日：无)。

(g) 于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在逾期的应收股利。

#### (2) 长期股权投资

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
子公司(a)	7,036,261,159	7,239,601,159
合营企业(b)	4,249,905	4,245,304
联营企业(c)	168,727,571	86,499,280
对子公司员工的股权激励	95,689,440	95,689,440
减：长期股权投资减值准备	<u>(426,447,772)</u>	-
	<u>6,878,480,303</u>	<u>7,426,035,183</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十五 公司财务报表附注(续)

#### (2) 长期股权投资(续)

##### (a) 子公司

子公司名称	2022 年 12 月 31 日	本年增减变动				2023 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	本年宣告分派的现金 红利(附注十五(5))
		吸收合并	追加投资	减少投资	计提减值 准备			
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	-	683,637,576
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	-	-	-	(7,360,489)	381,577,511	(7,360,489)	-
句容万博房地产开发有限公司	376,450,000	-	-	-	-	376,450,000	-	-
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	356,000,000	-	-	-	-	356,000,000	-	-
新城控股集团企业管理有限公司	200,000,000	-	-	-	-	200,000,000	-	-
苏州新城创佳置业有限公司	200,000,000	-	-	-	-	200,000,000	-	-
句容新城悦盛房地产开发有限公司	123,550,000	-	-	-	-	123,550,000	-	-
常州新龙创置房地产开发有限公司	116,537,285	-	-	-	-	116,537,285	-	-
杭州新城创盛房地产开发有限公司	100,000,000	-	-	-	-	100,000,000	-	-
昆明悦宸房地产开发有限公司	55,000,000	-	-	-	-	55,000,000	-	-
济南新城创置房地产开发有限公司	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000	-	-
新城控股集团酒店管理有限公司	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000	-	-
昆山新城创域房地产有限公司	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000	-	-
济宁新城悦盛置业有限公司	44,524,000	-	-	-	-	44,524,000	-	-
宁乡市悦宏房地产开发有限公司	43,996,000	-	-	-	-	43,996,000	-	-
武汉新城创置置业有限公司	40,000,000	-	-	-	-	40,000,000	-	-
银川新城吾悦房地产开发有限公司	40,000,000	-	-	-	-	40,000,000	-	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十五 公司财务报表附注(续)

#### (2) 长期股权投资(续)

##### (a) 子公司(续)

子公司名称	2022 年 12 月 31 日	本年增减变动				2023 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	本年宣告分派的现金 红利(附注十五(5))
		吸收合并	追加投资	减少投资	计提减值 准备			
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	-	-
北京新城创置房地产开发有限公司	20,000,000	-	-	-	-	20,000,000	-	-
滁州新城悦博房地产开发有限公司	18,857,800	-	-	-	-	18,857,800	-	-
大同新城顺益商业管理有限公司	-	-	17,998,560	-	-	17,998,560	-	-
南京新城创置房地产有限公司	12,000,000	-	-	-	-	12,000,000	-	-
天长市新城恒樾商业运营管理有限公司	11,500,000	-	-	-	-	11,500,000	-	-
宁乡市恒悦商业经营管理有限公司	11,004,000	-	-	-	-	11,004,000	-	-
济宁新城恒达商业经营管理有限公司	10,476,000	-	-	-	-	10,476,000	-	-
新泰新城鸿盛房地产开发有限公司	55,000,000	-	-	(44,600,000)	-	10,400,000	-	-
银川新城旭昊商业管理有限公司	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000	-	-
徐州新城恒悦商业经营管理有限公司	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000	-	-
上海橙崧公寓管理有限公司	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000	-	-
上海东郡房地产开发有限公司	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000	-	-
上海新城万嘉房地产有限公司	9,000,000	-	-	-	-	9,000,000	-	-
新城控股集团养老服务有限公司	8,000,000	-	-	-	-	8,000,000	-	-
香港汇盛发展有限公司	7,951,000	-	-	-	-	7,951,000	-	-
常州新城东昇房地产开发有限公司	6,000,000	-	-	-	-	6,000,000	-	-
常州新城东郡房地产开发有限公司	6,000,000	-	-	-	-	6,000,000	-	-
内江新城旭顺商业管理有限公司	5,238,000	-	2,000	-	-	5,240,000	-	-
扬中市新城恒兴商业经营管理有限公司	5,240,000	-	-	-	-	5,240,000	-	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十五 公司财务报表附注(续)

#### (2) 长期股权投资(续)

##### (a) 子公司(续)

子公司名称	2022 年 12 月 31 日	本年增减变动				2023 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	本年宣告分派 的现金红利 (附注十五(5))
		吸收合并	追加投资	减少投资	计提减值准备			
常州市金坛新城万郡置业有限公司	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	-	-
常州新城金郡房地产有限公司	4,778,000	-	-	-	-	4,778,000	-	-
苏州翼客孵化器管理有限公司	3,000,000	-	-	-	-	3,000,000	-	-
苏州新城万嘉房地产有限公司	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000	-	-
常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	1,200,000	-	-	-	-	1,200,000	-	-
常州万嘉置业咨询有限公司	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	-	-
常州悦诚企业管理咨询有限公司	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	-	-
常州万方新城房地产开发有限公司	750,000	-	-	-	-	750,000	-	-
扬中市新城悦盛房地产开发有限公司	49,760,000	-	-	-	(49,351,866)	408,134	(49,351,866)	-
天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司	81,000,000	-	-	-	(81,000,000)	-	(81,000,000)	-
新城商业管理集团有限公司	50,000,000	-	-	-	(50,000,000)	-	(50,000,000)	-
重庆鸿素房地产开发有限公司	50,000,000	-	-	-	(50,000,000)	-	(50,000,000)	-
内江新城悦盛房地产开发有限公司	49,762,000	-	-	(2,000)	(49,760,000)	-	(49,760,000)	-
徐州新城鸿茂房地产开发有限公司	40,000,000	-	-	-	(40,000,000)	-	(40,000,000)	-
济南天鸿永业房地产开发有限公司	42,163,977	-	-	(10,000,000)	(32,163,977)	-	(32,163,977)	-
大同新城悦盛房地产开发有限公司	50,000,000	-	-	(17,998,560)	(32,001,440)	-	(32,001,440)	-
天津新城旭盛商业管理有限公司	24,300,000	-	-	-	(24,300,000)	-	(24,300,000)	-
上海翼动创业孵化器有限公司	10,000,000	-	-	-	(10,000,000)	-	(10,000,000)	-
天津新城悦弘房地产开发有限公司	-	-	510,000	-	(510,000)	-	(510,000)	16,320,000
常州新城科达投资咨询有限公司	500,000	-	-	(500,000)	-	-	-	-
上海恒泰商业经营管理有限公司	148,750,000	-	-	(148,750,000)	-	-	-	-
	7,239,601,159	-	18,510,560	(221,850,560)	(426,447,772)	6,609,813,387	(426,447,772)	699,957,576

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十五 公司财务报表附注(续)

#### (2) 长期股权投资(续)

##### (b) 合营企业

合营企业名称	2022 年 12 月 31 日	追加投 资	减少投资	按权益法调整的净损益 (附注十五(5))	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	2023 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
上海松铭房地产开发有限公司	4,245,303	-	-	4,602	-	-	-	-	4,249,905	-

##### (c) 联营企业

联营企业名称	2022 年 12 月 31 日	追加投资	减少投资	按权益法调整的净损益 (附注十五(5))	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	2023 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
吾盛(上海)能源科技有限公司	86,499,280	-	-	11,172,097	-	-	-	-	97,671,377	-
南通市鸿茂房地产有限公司	-	-	-	71,056,194	-	-	-	-	71,056,194	-
	86,499,280	-	-	82,228,291	-	-	-	-	168,727,571	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十五 公司财务报表附注(续)

#### (3) 其他应付款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
关联方往来款	71,533,153,240	67,901,244,859
其他	514,653,787	584,022,986
	<u>72,047,807,027</u>	<u>68,485,267,845</u>

#### (4) 营业收入和营业成本

	2023 年度	2022 年度
主营业务收入	-	-
其他业务收入	939,648,850	1,551,084,045
	<u>939,648,850</u>	<u>1,551,084,045</u>
主营业务成本	-	-
其他业务成本	870,045,232	1,033,769,945
	<u>870,045,232</u>	<u>1,033,769,945</u>

#### (a) 主营业务收入和主营业务成本

	2023 年度		2022 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	-	-	-	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十五 公司财务报表附注(续)

#### (4) 营业收入和营业成本(续)

#### (b) 其他业务收入和其他业务成本

	2023 年度		2022 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	939,648,850	870,045,232	1,551,084,045	1,033,769,945

#### (c) 本公司营业收入分解如下：

	2023 年度	2022 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	939,648,850	1,551,084,045

#### (5) 投资收益

	2023 年度	2022 年度
按成本法核算的长期股权现金股利 (附注(十五)(2)(a))	699,957,576	30,000,000
利息收入	397,465,685	576,466,754
其他金融资产取得的投资收益	1,118,675	236,114
处置长期股权投资产生的投资(损失)/收益	(39,917,500)	82,539
按权益法核算的长期股权投资收益 (附注(十五)(2)(b)(c))	82,232,892	1,675,113
	<u>1,140,857,328</u>	<u>608,460,520</u>

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

#### (6) 现金及现金等价物

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
货币资金	12,536,831	560,738,041
减：受限资金	(10,000,000)	(311,209,353)
现金及现金等价物	<u>2,536,831</u>	<u>249,528,688</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 财务报表补充资料

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 2023 年度非经常性损益明细表

	2023 年度
非流动资产处置损益	443,317,746
除与正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响外，计入当期损益的政府补助	131,302,537
债务重组损益	5,206,032
除同本集团正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	(13,264,872)
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	63,978,964
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	47,640,552
处置长期股权投资及合联营转子公司产生的投资损失	(87,217,986)
处置子公司的投资损失	(53,221,985)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	39,127,117
	<u>576,868,105</u>
所得税影响额	(132,306,888)
少数股东权益影响额(税后)	(14,631,282)
	<u>429,929,935</u>

#### (1) 非经常性损益明细表编制

中国证券监督管理委员会于 2023 年颁布了《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(2023 年修订)》(以下简称“2023 版 1 号解释性公告”), 该规定自公布之日起施行。本集团按照 2023 版 1 号解释性公告的规定编制 2023 年度非经常性损益明细表。

根据 2023 版 1 号解释性公告的规定, 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。

#### (2) 执行 2023 版 1 号解释性公告对 2022 年度非经常性损益的影响情况

执行 2023 版 1 号解释性公告对 2022 年度非经常性损益无重大影响。



# 新城控股集团股份有限公司

## 财务报表补充资料

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 2022 年度非经常性损益明细表

	2022 年度
非流动资产处置损益	5,083,951
计入当期损益的政府补助	277,871,014
除同本集团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、交易性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和交易性金融负债取得的投资收益	(15,179,975)
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
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	(137,923,166)
处置子公司的投资损失	(356,162,514)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	31,686,871
	<u>885,135,025</u>
所得税影响额	(226,678,438)
少数股东权益影响额(税后)	8,629,837
	<u>667,086,424</u>

#### (1) 2022 年度非经常性损益明细表编制

本集团按照 2008 版 1 号解释性公告的相关规定编制 2022 年度非经常性损益明细表。

### 三 净资产收益率及每股收益

	加权平均净资产收益率(%)	
	2023 年度	2022 年度
归属于本公司普通股股东的净利润	1.23%	2.34%
扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的净利润	0.51%	1.22%

	每股收益			
	基本每股收益		稀释每股收益	
	2023 年度	2022 年度	2023 年度	2022 年度
归属于本公司普通股股东的净利润	0.33	0.62	0.33	0.62
扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的净利润	0.14	0.32	0.14	0.32