

新城控股集团股份有限公司

2023 年年度股东大会

会议资料



2024 年 5 月 29 日

目录

会议须知.....	1
会议议程.....	2
议案 1: 公司 2023 年度董事会工作报告	4
议案 2: 公司 2023 年度监事会工作报告	16
议案 3: 公司 2023 年度财务决算报告	20
议案 4: 公司 2023 年年度报告全文及其摘要.....	22
议案 5: 公司 2023 年度利润分配方案.....	23
议案 6: 关于公司 2023 年度董事、监事和高级管理人员薪酬的议案.....	25
议案 7: 关于公司 2024 年度担保计划的议案.....	26
议案 8: 关于公司 2024 年度投资计划的议案.....	36
议案 9: 关于提供财务资助的议案.....	37
议案 10: 关于公司开展直接融资工作的议案.....	40
议案 11: 关于向关联方借款的议案.....	42
议案 12: 关于修订《公司章程》的议案	44
议案 13: 关于修订公司部分制度文件的议案.....	50
议案 14: 关于公司符合发行公司债券条件的议案	51
议案 15: 关于公司发行公司债券方案的议案.....	52
议案 16: 关于提请股东大会授权董事会及其授权人士办理公司债券相关事宜的议案	54
议案 17: 关于延长公司向特定对象发行 A 股股票股东大会决议有效期的议案.....	56
议案 18: 关于提请股东大会延长授权董事会全权办理向特定对象发行 A 股股票具体事宜有效期的议案.....	57
议案 19: 关于选举公司第四届董事会非独立董事的议案.....	58
议案 20: 关于选举公司第四届董事会独立董事的议案	59
议案 21: 关于选举公司第四届监事会非职工监事的议案.....	61

会议须知

为维护全体股东的合法权益，确保新城控股集团股份有限公司（以下简称“公司”、“新城控股”）2023年年度股东大会的正常秩序和议事效率，根据《上市公司股东大会规则》《公司章程》等有关规定，特制定会议须知如下：

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

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

会议议程

会议时间：

现场会议时间：2024 年 5 月 29 日 14 点 00 分

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

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

会议议程：

- 一、主持人宣布会议开始；
- 二、宣读股东及股东代理人到会情况及股东资格审查结果；
- 三、审议股东大会议案：
 - 1、公司 2023 年度董事会工作报告；
 - 2、公司 2023 年度监事会工作报告；
 - 3、公司 2023 年度财务决算报告；
 - 4、公司 2023 年度报告全文及其摘要；
 - 5、公司 2023 年度利润分配方案；
 - 6、关于公司 2023 年度董事、监事和高级管理人员薪酬的议案；
 - 7、关于公司 2024 年度担保计划的议案；
 - 8、关于公司 2024 年度投资计划的议案；
 - 9、关于提供财务资助的议案；
 - 10、关于公司开展直接融资工作的议案；
 - 11、关于向关联方借款的议案；
 - 12、关于修订《公司章程》的议案；
 - 13、关于修订公司部分制度文件的议案；
 - 14、关于公司符合发行公司债券条件的议案；
 - 15、关于公司发行公司债券方案的议案；
 - 16、关于提请股东大会授权董事会及其授权人士办理公司债券相关事宜的议

案；

17、关于延长公司向特定对象发行 A 股股票股东大会决议有效期的议案；

18、关于提请股东大会延长授权董事会全权办理向特定对象发行 A 股股票具体事宜有效期的议案；

19、关于选举公司第四届董事会非独立董事的议案；

20、关于选举公司第四届董事会独立董事的议案；

21、关于选举公司第四届监事会非职工监事的议案。

会议上还将听取《新城控股 2023 年度独立董事述职报告》。

四、股东发表审议意见；

五、投票表决；

六、监票人宣布表决结果；

七、见证律师宣读法律意见书；

八、会议结束。

议案 1:**公司 2023 年度董事会工作报告****各位股东及股东委托代理人:**

《新城控股 2023 年度董事会工作报告》已编制完成，现主要就 2023 年度董事会运作情况、公司 2023 年度主要经营业绩及 2024 年度工作计划汇报如下：

一、董事会任职及运作情况**(一) 任职情况**

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

(二) 运作情况

2023 年度，董事会依据《公司法》《公司章程》赋予的职权以及股东大会的授权，勤勉尽责、规范运作。报告期内，董事会共计召开 8 次会议，主要就定期报告、利润分配、对外投资、对外担保、公司 2023 年度向特定对象发行股票方案、关联交易、规范运作相关制度修订等事项进行了审议，各项议案均获得审议通过并按规定履行了信息披露义务。在董事会的督促下，各项决议均得到了及时有效执行。

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

2023 年，在行业新周期的背景下，全体新城人聚势砺行，携手共进，经历了风雨洗礼，感受了风雨同舟。公司凭借“住宅+商业”双轮驱动战略进一步发挥优势，展现出良好的经营韧性，以变应变、拥抱变化、稳健发展，确保项目如期交付。在这信用事件频发的时代，公司用实际行动和高度自律，坚守“零违约”记录，为市场和投资者注入信心。

公司根据市场变化和自身优势，通过制定合理的经营战略和营销策略，积极把握市场窗口机会，挖掘不同城市、不同需求的结构性机会，做好营销推广、提

升货值变现能力,紧抓销售和资金回笼。报告期内,公司实现合同销售面积 968.78 万平方米,同比下降 18.69%;完成合同销售金额 759.83 亿元,同比下降 34.52%。根据中国指数研究院发布的《2023 年中国房地产企业销售业绩排行榜》,公司 2023 年房地产合同销售面积和金额在全国房地产企业中分别排名第 10 位和第 18 位。报告期内,公司实现 812.1 亿元的全口径资金回笼,全口径资金回笼率为 107% (全口径资金回笼率=全口径资金回笼/合同销售金额)。

自 2022 年 7 月中共中央政治局会议首次提出“保交楼”工作任务以来,“保交楼”成为 2023 年各地稳楼市的关键词,同时也成为衡量房地产企业的重要指标。2023 年,面对在建项目多、体量大,尤其在项目销售放缓的行业大背景下,公司流动性承压,保交付压力加大。面对重重困难,公司上下齐心,共同努力,深入落实“保交付、守价值、筑能力、创未来”的经营方针,有力保障全年交付目标及吾悦广场开业 100%达成,实现企业安全稳定的经营。报告期内,公司共计完成 14 万套物业,2,210 万平方米面积的交付,完成保交付任务。保交付过程中,公司稳定产品品质,从精致的立面美学到丰盛的庭院情境,每一处细节都蕴含着公司对品质生活的不懈追求;从交付一套好房到交付一种生活方式,每一个环节都实力兑现公司对美好生活的郑重承诺。报告期内,公司在由全国工商联房地产商会和中国节能协会碳中和专业委员会指导的 2023 不动产行业高质量发展峰会暨超级产品力&服务力年度大会中斩获“2023 中国房企超级产品力 TOP20”,同时获得“2023 全国优居 100 项目”、“2023 全国优秀产品体系”、“2023 全国优秀商业产品线”、“2023 全国十大优质精选作品”、“2023 全国十大绿色低碳项目”等多个殊荣。

公司践行社会责任,坚持商业品质、坚守开业节点,从投资到建设倾力投入,攻坚克难,力保 22 座吾悦广场如期开业,开业数量位居行业前列。公司用一座座吾悦广场提升城市综合形象、助力经济的高质量发展,以一个个有温度、有特色的空间场景回应消费者对美好生活的期待,让人间的烟火气,从各个城市新的中心弥漫开来。在多变的市场形势下,14 座自持项目隆重揭幕兑现了公司对于政府的承诺,8 座代管项目的精彩焕新不辜负委托方的信任,既反映了公司的招商运营能力,也体现了公司的商业输出能力。截至报告期末,公司在全国 135 个城市布局 198 座吾悦广场,已开业及委托管理在营数量达 161 座,开业面积达 1,499.11 万平方米,出租率达 96.48%。

2023 年，市场渐进性复苏，消费预期低靡，零售业消费动能不足。作为为数不多的全国性规模商业地产企业，新城商业在逆境中多举措提振消费活力，实现逆势增长，商场规模持续增长、经营收入稳步提升、体系建设持续迭新。报告期内，公司实现商业运营总收入即含税租金收入 113.24 亿元（包含：商铺、办公楼及购物中心的租金、管理费、停车场、多种经营及其他零星管理费收入），同比增长 13.17%，对公司业绩贡献进一步提高。

报告期内，公司举办以“幸福重逢、向新而行”为主题的 2023 年新城商业年会。作为业内具有引领力的重要峰会之一，本次大会吸引了逾 6,000 人次。此次新商会的顺利召开，为处于变革之中的商业地产行业，搭建起吾悦广场与品牌之间双向交互的平台。与品牌共生、与品牌共荣、与品牌共赢，已成为新城商业实现差异化发展的运营优势。强者恒强，随着品牌丰富度的不断提升，吾悦广场势必将迈着更为稳健的步伐，在竞争激烈的商业市场中占据更有利的地位。

新城商业的稳健发展立足于用心服务广域用户。目前，吾悦广场年服务用户达 14.5 亿人次，会员基数超 3,000 万人，其中活跃会员突破 2,000 万人。新城商业在实现稳健发展的同时，不忘持续内生迭代思维和能力，不断思考和探索如何面对未来，延续健康、可持续发展的路径。“深度运营”是公司经营管理团队反复研讨和实践，最终选择的道路。作为业内最具影响力的商业地产领军企业之一，新城商业凭借愈发强大的商业运营能力，持续赢得消费者的认可。2022 年，公司商业运营总收入首次超百亿，站在“百亿俱乐部”的全新起点上，2023 年新城商业持续拓展商业发展的广度与深度，继续秉承初心，回归商业本质，珍惜商业资源，聚焦深度运营，通过建立起以用户为中心的运营模式，深入洞察用户的真实需求，识别用户并建立有效的连接，高效驱动货品的组织及服务提供，提升广场经营业绩，追求“为用户创造价值”。

2023 年是新城商业“深度运营”的元年，公司以用户思维来重新塑造吾悦广场的经营心智，在数字化技术支持下，吾悦自研会员体系上线，助力于定位吾悦广场核心用户人群，发掘消费特征圈层。同时，运用数字化工具提升管理效率，促进优本增效，创新管理模式，从数字化、可视化、产品化三方面完善经营健康评价工具与组织绩效考核的分类分策；以数字化信息技术，完善合作品牌的商务条件的对比分析机制和预警机制，从不同维度利用基础数据进行预警，做到发现问题，并解决问题。房地产项目生产布局散、非标准、单向性，质控是企业生产

经营难点，报告期内，公司建立了数字化质控体系，尝试在业内率先通过数字化变革，实现重大工序影像留档、赋能、前方测速、现场检查发现及整改问题、过程管理留痕及工序验收。

近年来，随着住宅需求向“居者优其屋”过渡，房地产行业发展回归本质，产品力竞争时代全面开启。在行业聚变的当下，公司除了坚持保交付、保信用之外，也在全力迭代产品。报告期内，通过开展“质控战役”、“景观战役”等专项工作，公司实现了建造品质与景观呈现的突破性进展。公司“品悦系”产品成功入选房地产行业权威研究机构克而瑞研究中心评选的“2023 年全国十大品质美宅产品系”。此外，公司天津宝坻吾悦广场荣获国内首个超 10 万平方米的商业综合体超低能耗建筑设计标识认证，为寒冷地区商场类超低能耗建筑设计和推广提供了成功经验，为国内建筑领域碳达峰与碳中和战略目标实现做出了实质性的工作举措。自 2022 年推出绿色品牌“新蓝行动”以来，公司在绿色建筑领域的深耕已获得业界的广泛认可。

自“金融 16 条”实施以来，在监管部门的大力支持下，银行及金融机构积极响应监管政策支持优质房地产企业融资业务，公司融资环境有所改善。作为示范性房地产企业，公司凭借“双轮驱动”战略优势和经营良好的基本面，获得了省市各级政府、监管机构和金融市场等各方面的支持和认可。报告期内，公司以“央地合作”模式完成 11 亿元境内公司债的发行，综合票面利率为 5.65%；完成 13.16 亿元绿色（碳中和）商业房地产抵押贷款支持证券的发行，不断实现融资端的突破。在政策支持和人民银行指导下，按照银行间交易商协会统一部署，中债信用增进投资股份有限公司积极支持优质民营房地产企业进行公开市场融资。在其提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保下，公司在报告期内完成 2 笔共计 17 亿元中期票据的发行，保障了公司在稳定经营过程中的资金需求、降低了融资成本，也有效提振市场信心。同时，公司在境外发行总额为 1 亿美元的无抵押固定利率债券，用于偿还公司于报告期内到期本金为 1 亿美元的境外美元债券，本期美元债为今年 3 月份以来第一笔地产境外美元债券新发，也是纯公司信用高级无抵押的普通美元债。截至报告期末，公司整体平均融资成本为 6.20%（2022 年末为 6.52%）。

报告期内，公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行继续保持长期合作伙伴关系。截至报告期末，公司获得各大银行给予的集团授

信总额度合计为 1,090 亿元，其中公司及子公司已使用授信 281 亿元，公司可以在上述授信总额度内开展融资，以支持业务的发展。

截至报告期末，公司总资产为 3,741.09 亿元，归属于上市公司股东的净资产为 600.78 亿元。报告期内，公司实现结算面积 1,711.34 万平方米，实现结算金额 1,558.28 亿元（含合联营项目）。公司实现营业收入 1,191.74 亿元，较上年同期增长 3.22%；实现归属于上市公司股东的净利润 7.37 亿元，较上年同期下降 47.12%。报告期内，公司共实现 161 个子项目竣工交付，竣工面积为 2,016.79 万平方米（含合联营项目）。截至报告期末，公司共有 220 个子项目在建，总建筑面积达 3,700.56 万平方米（含合联营项目）；公司已售未结转面积达到 2,194.07 万平方米（含合联营项目），提前锁定未来业绩。

（二）报告期内公司所处行业情况

1、全年商品房销售继续下滑，成交规模再创新低

2023 年，全国商品房销售金额和销售面积延续下跌趋势，但降幅有所收窄，其中商品房销售金额 11.7 万亿元，同比下降 6.5%，创近 8 年新低；商品房销售面积 11.2 亿平方米，同比下降 8.5%。在去年低基数影响下，销售金额和销售面积同比降幅较 2022 年分别收窄 20.2 和 15.8 个百分点。

70 城新建商品房价格指数呈现先增后降态势，6 月份以来，房价指数同环比均持续下降，各地房价压力逐渐加大，10 月-12 月，房价指数均环比下跌 0.4%，整体房价仍在市场底部徘徊，尚未进入修复通道。

2、市场库存持续高位，库存量接近 2016 年水平

2023 年，新建商品房销售去化速度处于低位，推高市场整体待售面积，去库存压力创 7 年新高。年末商品房待售面积 6.73 亿平方米，同比增加 19.0%，其中商品住宅待售面积 3.31 亿平方米，同比增加 22.2%。2023 年 1-3 季度，待售面积保持平稳，4 季度明显攀升，年末市场成交规模回升并未缓解高库存压力。

3、土地市场低位运行，开发投资进一步收缩

2023 年，全国商品房新开工面积 9.54 亿平方米，同比下降 20.4%，相较 2022 年降幅收缩。全年房屋竣工面积为 10.0 亿平方米，同比上涨 16.3%，增速较 2022 年扩大 32 个百分点。

房地产市场继续收缩，土拍明显降温。全年房地产开发投资 11.09 万亿元，创 6 年新低，同比下降 9.6%，与 2022 年相比，增速降幅收窄 0.4 个百分点，年

内累计值同比降幅逐月扩大。集中供地 22 个城市供应住宅用地建面 1.4 亿平方米，同比减少 15.4%，成交建面 1.2 亿平方米，同比 2022 年减少 17.5%，较 2021 年大幅减少 43.6%。

4、货币政策维持宽松基调，结构性精准发力

2023 年货币政策在总体稳健的基调下，更加强调结构性发力。全年人民币贷款增加 22.75 万亿元，同比多增 1.31 万亿元；贷款利率继续维持 4.75% 的历史低位；央行两次全面降准，释放约 1 万亿元长期流动性，并三次下调基准利率，将 1 年期和 5 年期 LPR 分别累计下调 20 个基点和 10 个基点。

行业资金层面，各项政策稳步宽松，尤其居民信贷和企业融资的监管明显松绑，资金环境维持宽松。2023 年房地产开发资金共 12.8 万亿元，同比下降 14.4%，降幅较 2022 年收缩 11.5 个百分点；从资金来源构成来看，国内贷款占比为 12.2%，较去年提升 0.6 个百分点，自筹资金占比 32.9%，较去年下降 2.6 个百分点，占比明显下降，其他资金来源（主要为预收款和按揭款）占比上涨 2.0 个百分点至 54.8%，同比金额下降 11.1%，利用外资占比与去年持平，同比金额下降 39.7%。

5、政策继续处于宽松周期，行业新发展模式将逐步清晰

2023 年经济恢复呈现波浪式发展、曲折式前进，国内生产总值超过 126 万亿元，同比增长 5.2%，基本完成年初设定目标。国际经济低迷，外部环境复杂性、严峻性、不确定性上升，国内周期性、结构性矛盾比较多，但长期向好的基本面没有改变，仍然具有较大的发展韧性和潜力。

房地产行业继续优化调整供求政策，促进市场平稳运行。中央层面，政治局会议明确“市场供求关系发生重大变化”后，政策放松明显加力，助推市场修复。需求端重点关注合理住房需求的满足、房贷利率保持下行趋势，企业端对房企流动性的关注度明显上升，加大对企业或项目的融资支持。地方层面，各地购房限制性政策“应退尽退”，释放购房需求。

展望 2024，经济增速将维持在 5% 左右，经济回升向好态势将进一步巩固和增强。房地产仍然是发展国民经济和改善人民生活的基础产业之一，进一步宽松政策仍在路上，给市场提供良好预期。房地产企业则应牢守安全底线，注重现金流管理，实施审慎的投融资策略。同时，顺应行业新发展模式的趋势，探索多元化发展方向，创建全产业链、大资管模式，稳固长效发展根基。

（三）关于公司未来发展的讨论与分析

1、行业格局和趋势

在房地产供求关系发生重大变化的背景下，行业经历着前所未有的深度调整周期。展望未来，房地产利好政策持续释放后有一定积极效应，但政策的传导仍然需要时间，行业仍将继续在底部运行，预计 2024 年商品房销售保持震荡修复的格局。另外，城市间将持续分化，核心城市房地产市场仍具有一定的韧性和抗风险能力。其次，由于住房问题既是金融问题，又是民生问题，保交楼仍将是市场的焦点。无论从中央防范化解风险的表态，亦或是地方政策举措来看，保交楼是行业未来出清过程中的核心问题。同时，伴随着央行重启抵押补充贷款(PSL)、广州首张房票落地等，“三大工程”配套政策正在加速落地，预计将对 2024 年的房地产开发投资形成一定支撑。而房地产企业资金面实质改善则尚需时日，多数房企销售回款重心在“保交楼”。另外，全行业拿地大幅下滑后，新开工规模也将受到负面影响。

“增信心、防风险、促转型”依然是未来政策的方向。房地产发展的新模式正在积极构建当中，这是破解房地产发展难题、促进房地产健康发展的治本之策。伴随着保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设以及城中村改造等工程的有序推进，将有利于解决人民群众在住房、居住方面的问题，同时也会带动房地产相关投资消费，推动房地产市场健康和可持续发展。

行业仍处于风险出清期，虽然近期政策面不断优化、释放利好，监管层支持房地产企业合理融资需求、提振市场信心。但购房者信心和行业预期的修复尚需时日，预计销售低迷态势短期内难以扭转，房地产企业销售去化及回款还将持续承压。进入 2024 年，经营环境仍充满不确定性，房地产企业需采取积极对策，促进销售去化，保证流动性安全。同时，积极抓住融资机会、拓展融资渠道，保持现金流稳定，向市场传递积极信号、增强品牌信心。整体而言，房地产市场仍是机会与挑战并存，只有熬过冬天才能“柳暗花明”。

2、公司发展战略

（1）稳中求进

坚持稳中求进的总基调，确保公司现金流合理充裕，精细化管理，优化现有土地储备，控制负债规模，提升利润率，强调精准投资、现金回笼。在“房住不炒”、“融资受限”的形势下，公司将科学合理设置投资规模目标与评价指标，通

过严格制度约束让投资更加精准，避免投资失误，确保资产能够快速回笼资金、减少资金沉淀，通过精准投资和高效运营，实现“以资本回报率为核心，确保规模可持续增长”的战略目标。

（2）地域深耕

坚持地域深耕的总策略，紧抓城市发展机遇，聚焦重点城市群和核心城市，围绕现有布局做大做强做深。重点城市群稳步发展将为房地产市场发展带来更为广阔的空间，人口和城镇化率快速提升的城市或将为公司带来扩张红利。公司将在全国最具经济活力和人口密度最高的各个地区不断提高市场占有率和产品品质。以客户为导向，深入开展“一城一策”研究，全面提升盈利力、运营力、产品力、服务力、品牌力。此外，充分利用公司的高效运营与品牌优势，挖掘并维护好当地资源，通过地域深耕与当地开发企业、土地所有者密切合作进行创新投资，用最少的资金成本实现最大的资本回报率并兼顾合作方利益，建立长期合作信任基础的同时，实现量质均好。

（3）运营优先

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

（4）科技赋能

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

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

公司已布局中长期的信息化建设，能更好地服务公司进行决策与管理，实现运营协同效率提升，解放并提高生产力。同时，借助信息化手段，有利于公司建立完善的知识沉淀体系和系统性人才培养机制，完成可覆盖全员的线上、线下基础培训，优化成熟在岗人员的培养体系。积极应用数智化、AI 等科技力量，建立有关方法论、标准和工具，能够在降低用人依赖的同时提升产出效率。

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

（5）风险管控

为应对不确定的市场风险，公司具有高度敬畏底线的风险意识，重视风险管控体系的建设与完善，让风险意识贯穿企业经营的各职能和全过程，及时修订、完善相应规章制度，防范并化解重大风险；寻找风险控制盲区，明确风险应对措施，并辅以健全合理的监督评价机制，使公司整体运作和制度的执行得到及时的反馈，形成长效风险管控机制，锻造企业安全屏障。作为一家被危机感驱动，具备极强风险管理能力的企业，公司在 2024 年里将进一步向前端延伸风险管控，建立自我检查、自我风控、自我调整、自我整改的体系化的业审联合机制。在业审联合的指导之下，通过数字审计和文化建设加强三级协同，通过岗责匹配编制业审联合管理作业的指引和标准，为业务合规发展保驾护航。基于信息化改造、管理漏洞封堵等手段，使得制度更完善、业务流程更规范、风险防控更前置。

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

（四）2024 年经营计划

当房地产行业步入关键的“十字路口”，公司坚持以核心竞争力的确定性应对不确定性，在长期主义的指引下优化幸福方案、创新幸福体验，坚持“以客户为本”的宗旨，满足不同客户群体的多维需求，持续为社会打造优质的居住产品与

服务示范。2024 年，公司将坚定“保交付、化风险、谋转型”的目标，聚焦核心经营方针，锚定向前，确保 2024 年所有批次平稳交付，完成 2024 年吾悦广场开业目标；分类分策化解运营负债，保护所有投资人一致性的利益；在行业转入轻资产的背景下，不断建立健全轻资产能力，保障持续的业务收入，穿越周期。

2024 年是公司保交付的决战之年，是化风险的关键之年。房地产企业已从单纯推进交付工作跨入全面比拼交付质量的阶段，企业通过搭建完善的全周期交付体系提升自身综合实力和竞争力。公司将肩负起“保交付、保民生”的使命，积极履行社会责任，不断打磨交付力，通过搭建足够通畅的渠道来倾听客户的声音，以客户需求为中心从而建立个性化产品、标准化交付体系以及交付后的保障。另一方面，将“交付”贯穿到整个产品营造的全过程，协同客服、设计等多个职能部门推动项目顺利完成交付提升。

随着行业调整程度持续加深，买方市场特征愈发凸显，客户对产品的要求越来越高，绿色低碳、健康生活等理念等都对房地产企业在产品力塑造方面提出了更高的要求，房地产行业步入品质为本的时代。2024 年，公司将继续磨砺产品力、服务力，持续提升幸福体验，增强产品竞争力。

尽管市场需求端的活跃可能不会迅速恢复，但政策的逐步宽松将对市场形成一定的支持。公司继续坚守底线思维，紧抓资金回笼，积极争取政府和金融机构的支持，优化资产结构，进一步增厚现金流“安全垫”，从而保障项目的交付和运营。

商业管理是一个持续运营的业务，内容在不断更新，消费者在不断迭代，商业空间也在持续创新。2024 年，面对复杂多变、难以预期的市场格局，新城商业将继续坚持深度运营模式，聚焦经营，内生驱动，提质增效。通过提升产品打造能力、商业内容规划能力、平台资源配置能力，建立内容规划能力模型，提升核心竞争力；锻造全链路生态服务体系，覆盖到场的前中后，嫁接有效流量，拓展服务边界；通过管理机制、运维措施两个维度提档吾悦广场经营品质，实现业态级次匹配项目定位，优化运营管理；全链路的业务数据采集、校验、集合、分析应用，以数据赋能来经营提质增效。2024 年是“深度运营”的攻坚实践年，新城商业将进一步推进实践，以分类分策为管理模式，以标准化为落地工具，迭新体系化建设，联手诸多国内外品牌商家，助推新城商业健康发展。未来，新城商业将继续在深度运营模式下，以用户思维为根本，把匹配用户需求的品牌方不断

填到吾悦的功能空间里面，推进内容空间的改造提升和内容的规划，为消费者提供高水准的商业体验。公司计划 2024 年实现商业运营总收入 125 亿元，新开业吾悦广场及委托管理在营项目 12 座。

面向未来，公司以产品为先，转变发展模式，成立专注于轻资产代建代管的业务平台。作为全国领先的商业综合体建造与运营商，公司依托 30 年来全国布局、全能商业、全链专家、全程数智的开发和运营能力，针对“住宅、商业、酒店、康养”等全业态产品矩阵，以“甲方思维、乙方站位、资管视角、经营创效”的服务理念，提供“融投销建管退”全链条解决方案，致力于输出专业能力、实现价值创造，实现共建、共担、共赢，成为委托方持久信赖的不动产全链条服务商。

2024 年，公司计划新开工 51 个子项目，新开工建筑面积 408.19 万平方米，其中，住宅项目 169.66 万平方米，商业综合体项目 238.53 万平方米。公司计划竣工 177 个子项目，预计竣工总建筑面积 1,358.85 万平方米，其中，住宅项目 659.36 万平方米，商业综合体项目 699.49 万平方米。

（五）可能面对的风险

1、政策调控风险

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

2、市场风险

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

商业的发展与宏观经济紧密相关，国内经济增长乏力影响消费复苏，商业地产经营面临更大挑战；叠加需求端持续疲软的同时，供给端仍保持高位放量，导致商业地产行业竞争加剧，“内卷化”严重。公司将以创造顾客价值为目标，持续做好商业定位，充分解读项目，锁定核心客群，迅速调整商业模式，匹配合理规

划，与消费者保持连接和沟通，满足其消费需求；并根据行业变化，执行有效可行的经营策略，通过战略执行转化成为经营成果。

3、经营风险

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

4、财务风险

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

特此报告。

现提交股东大会，请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

2024 年 5 月 29 日

议案 2:

公司 2023 年度监事会工作报告

各位股东及股东委托代理人:

2023 年度, 公司监事会根据《公司法》《公司章程》《公司监事会议事规则》的有关规定, 忠实履行了监事会的职责, 现就监事会 2023 年度履职情况汇报如下:

一、公司监事会运作情况

公司 2023 年度 (以下简称“报告期”) 共召开了 6 次监事会会议, 具体情况如下:

会议届次	会议时间	监事出席情况	审议的议案
三届十次	2023-3-13	全体出席	1、关于终止公司 2016 年度非公开发行股票事项并不再向证券交易所提交发行上市注册申请文件的议案 2、关于与特定对象签署公司 2016 年非公开发行 A 股股票认购协议之终止协议暨关联交易的议案 3、关于公司符合向特定对象发行股票条件的议案 4、关于逐项审议公司 2023 年度向特定对象发行股票方案的议案 5、关于《新城控股集团股份有限公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票预案》的议案 6、关于《新城控股集团股份有限公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票募集资金运用可行性分析报告》的议案 7、关于《新城控股集团股份有限公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票方案的论证分析报告》的议案 8、关于公司无需编制前次募集资金使用情况报告的议案 9、关于公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票摊薄即期回报的风险提示与填补措施的议案 10、关于《新城控股集团股份有限公司 2023-2025 年股东分红回报规划》的议案
三届十一次	2023-3-30	全体出席	1、公司 2022 年度监事会工作报告 2、关于计提资产减值准备的议案 3、公司 2022 年度财务决算报告 4、公司 2022 年年度报告全文及其摘要 5、关于续聘公司 2023 年度审计机构的议案 6、公司 2022 年度利润分配方案 7、公司 2022 年度内部控制评价报告 8、公司 2022 年度可持续发展报告

会议届次	会议时间	监事出席情况	审议的议案
三届十二次	2023-4-28	全体出席	关于公司 2023 年第一季度报告的议案
三届十三次	2023-8-30	全体出席	公司 2023 年半年度报告全文及其摘要
三届十四次	2023-9-25	全体出席	1、关于调整新城控股集团股份有限公司 2023 年度向特定对象发行股票方案的议案 2、关于《新城控股集团股份有限公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票预案（修订稿）》的议案 3、关于《新城控股集团股份有限公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票方案的论证分析报告（修订稿）》的议案 4、关于《新城控股集团股份有限公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票募集资金运用可行性分析报告（修订稿）》的议案 5、关于修订公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票摊薄即期回报的风险提示与填补措施的议案
三届十五次	2023-10-27	全体出席	1、关于计提资产减值准备的议案 2、关于公司 2023 年第三季度报告的议案

二、监事会对履职情况的说明

公司监事会根据《证券法》《公司法》等法律法规的规定和《公司章程》所赋予的各项职权，认真履行了监事会的职责，对公司 2023 年度的生产经营情况及财务状况进行了监督，现发表意见如下：

（一）公司依法运作情况

报告期内，公司监事会根据有关法律、法规和《公司章程》的规定，对公司股东大会、董事会的召开程序、决议事项，董事会对股东大会决议的执行情况，以及高级管理人员履行职务情况等事项进行了监督。公司董事会规范运作，各项决策程序合法，公司董事和高级管理人员勤勉尽责，未发现有违反法律法规、《公司章程》或损害公司利益的行为。

（二）检查公司财务情况

报告期内，监事会认真审阅了公司 2022 年年度报告、2023 年第一季度报告、2023 年半年度报告和 2023 年第三季度报告。监事会认为，公司财务制度健全，运作规范；公司各期财务报告的编制和审议程序均符合相关法律法规和《公司章程》的规定，真实反映了公司财务状况和经营成果。

（三）募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金。

（四）股权激励计划的实施

报告期内，公司不存在股权激励计划实施的情况。

（五）关联交易情况

报告期内，公司发生的重大关联交易包括向关联方借款、与关联方发生的日常关联交易、关于终止公司 2016 年度非公开发行股票事项并不再向证券交易所提交发行上市注册申请文件的议案。监事会认为上述关联交易是根据公司正常业务需求而进行，定价公允，审议及表决程序合法合规，相关信息披露真实、准确、完整，未发现有损害公司及其他股东利益的情况。

（六）向特定对象发行公司 A 股股票情况

报告期内，公司召开了第三届董事会第十四次会议、第三届监事会第十次会议及 2023 年第二次临时股东大会，审议通过了公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票的相关议案。

报告期内，公司召开了第三届董事会第十八次会议、第三届监事会第十四次会议，审议通过了调整公司 2023 年度向特定对象发行股票方案的相关议案。

截至报告期末，本次向特定对象发行股票相关事项尚需经上海证券交易所发行审核通过及中国证券监督管理委员会同意注册后方可实施。

监事会认为，上述向特定对象发行 A 股股票事宜的决策程序合法，监事会未发现有违反法律法规、《公司章程》或损害公司及其他股东利益的情况。

（七）公司利润实现与预测存在较大差异的情况

报告期内，公司不存在利润实现与预测有较大差异的情形。

（八）内幕信息知情人管理

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

（九）内部控制评价报告的审阅情况及意见

报告期内，监事会认真审阅了公司 2022 年度内部控制评价报告，认为该报告真实反映了公司内部控制体系的建设和执行情况，公司内部控制体系发挥了应有的控制与防范作用。在 2022 年度执行内部控制过程中，监事会未发现公司内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

特此报告。

现提交股东大会，请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

监 事 会

2024 年 5 月 29 日

议案 3:**公司 2023 年度财务决算报告****各位股东及股东委托代理人:**

公司财务报告包括 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和合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)已对其审计, 并出具了包含与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见审计报告, 详细内容请参见公司 2023 年年度报告。

一、2023 年度经营状况综述

2023 年, 公司全年竣工面积 2,016.79 万平方米(含合联营项目); 实现合同销售金额 759.83 亿元, 同比下降 34.52%。

二、资产负债情况

截至 2023 年 12 月 31 日, 公司资产总计为 3,741.09 亿元, 比上年末减少 837.98 亿元; 其中: 流动资产合计 2,174.57 亿元, 比上年末减少 856.26 亿元。负债合计为 2,877.05 亿元, 比上年末减少 807.41 亿元; 其中: 流动负债合计 2,352.49 亿元, 比上年末减少 792.18 亿元。股东权益为 864.03 亿元, 比上年末减少 30.58 亿元。

三、利润实现情况

2023 年度公司实现营业收入 1,191.74 亿元, 营业利润 44.74 亿元, 利润总额 45.72 亿元, 实现净利 5.60 亿元, 净利润率 0.47%。

四、现金流量情况

2023 年公司每股经营活动产生的现金流量净额为 4.50 元。截至 2023 年 12 月 31 日, 现金及现金等价物为 128.22 亿元, 净减少额为 87.53 亿元, 其中: 经营活动产生的现金流量净额为 101.58 亿元; 投资活动产生的现金流量净额为 11.67 亿元; 筹资活动产生的现金流量净额为-200.85 亿元。

五、主要财务指标

指标项目	单位	2023年	2022年	2021年
每股净资产	元	26.50	26.37	26.28
每股收益	元	0.33	0.62	5.59
净资产收益率	%	1.23	2.34	22.73
净资产收益率 (扣除非经常性损益影响)	%	0.51	1.22	18.48
净利润率	%	0.47	1.37	8.18
总资产周转率	%	28.65	23.27	31.39
流动资产周转率	%	45.79	33.35	41.69
资产负债率	%	76.90	80.46	81.82
流动比率	%	92.44	96.38	106.96
速动比率	%	23.98	23.83	29.67
资本积累率	%	-3.42	-7.89	18.24

公司会计报表的编制基准及假设、主要会计政策、税项、会计报表项目注释、关联方及其交易等在会计报表附注中均有详细披露，请参见公司 2023 年年度报告。

现提交股东大会，请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

2024年5月29日

议案 4:

公司 2023 年年度报告全文及其摘要

各位股东及股东委托代理人:

公司 2023 年年度报告全文及其摘要已编制完成,详情请见公司于 2024 年 3 月 29 日在上海证券交易所网站(www.sse.com)披露的《新城控股 2023 年年度报告》及《新城控股 2023 年年度报告摘要》。

现提交股东大会,请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

2024 年 5 月 29 日

议案 5:**公司 2023 年度利润分配方案****各位股东及股东委托代理人:**

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2023 年 12 月 31 日，公司期末可供分配利润为 7,610,211,425 元。综合考虑当前宏观经济形势、行业整体环境、公司战略规划以及未来资金需求等因素，公司 2023 年度拟不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本，具体说明如下：

一、行业及公司经营情况

2023 年，在房地产供求关系发生重大变化的背景下，房地产行业经历着前所未有的深度调整周期。全国商品房销售金额和销售面积延续下跌趋势，去库存压力持续升高，土地市场低位运行，开发投资进一步收缩。目前，房地产行业仍处于风险出清期，虽然利好政策持续释放有一定积极效应，但政策的传导仍需时间，购房者信心和行业预期的修复尚需时日，预计销售低迷态势短期内难以扭转，房地产企业销售去化及回款还将持续承压。面对这种情况，房地产企业需要推进销售去化，积极把握融资机会，拓宽融资渠道，保持现金流稳定，向市场传递积极信号，增强品牌信心。整体而言，房地产市场仍是机会与挑战并存，只有熬过冬天才能“柳暗花明”。

房地产行业步入关键“十字路口”，公司坚持以核心竞争力的确定性应对不确定性，在长期主义的指引下持续为社会打造优质产品。2024 年，公司将秉承“保交付、化风险、谋转型”的目标，聚焦核心经营方针，锚定向前，推进各项经营目标的完成。公司计划 2024 年实现商业运营总收入 125 亿元，新开业吾悦广场及委托管理在营项目 12 座；公司计划新开工 51 个子项目，新开工建筑面积 408.19 万平方米，其中，住宅项目 169.66 万平方米，商业综合体项目 238.53 万平方米。公司计划竣工 177 个子项目，预计竣工总建筑面积 1,358.85 万平方米，其中，住宅项目 659.36 万平方米，商业综合体项目 699.49 万平方米。

另一方面，作为示范性民营房企，公司将始终坚持底线思维，在确保公司现金流合理充裕的同时，持续优化资产负债结构，增厚公司的安全屏障，确保公司

持续稳健发展。

二、留存未分配利润的主要用途

公司留存未分配利润将根据公司发展战略和年度工作计划，积极响应“保交楼、保民生”政策，用于公司日常经营、偿还债务、补充流动资金等用途。公司将严格规范资金使用规范，提高资金使用效率，努力实现更好的经营业绩回报投资者。

三、公司是否按照中国证监会相关规定为中小股东参与现金分红决策提供了便利

公司关注中小股东对公司的意见和建议，通过投资者热线、投资者邮箱、线下交流等形式与中小股东建立了顺畅的沟通渠道，中小股东的合法权益能够得到充分的保护。

公司按照中国证监会《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等相关规定为中小股东参与现金分红决策提供便利。

四、公司为增强投资者回报水平拟采取的措施

在行业发展迈入新阶段的背景下，公司将围绕“保交付、化风险、谋转型”的经营方针，持续提升经营能力、财务规划能力、全面预算管控能力，做好现金流与净资产之间的平衡，凝心聚力实现公司的高质量发展，努力实现更好的经营业绩回报投资者。

综上，基于当前宏观经济形势、行业整体环境、公司战略规划以及未来资金需求等综合因素考虑，为了保障公司的经营能力和偿债能力，降低财务风险，公司拟 2023 年度拟不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

现提交股东大会，请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

2024 年 5 月 29 日

议案 6:

关于公司 2023 年度 董事、监事和高级管理人员薪酬的议案

各位股东及股东委托代理人:

根据《公司章程》《公司董事会薪酬与考核委员会工作细则》的相关规定并依据公司绩效考核结果,公司 2023 年度支付董事、监事及高级管理人员薪酬(含津贴)共计 1,516 万元,具体薪酬(含津贴)情况如下:

姓名	报告期内任职情况	报告期内从公司领取的报酬 (含津贴)总额(税前) 单位:人民币万元
王晓松	董事长/总裁	432
吕小平	董事	0
陈松蹊	独立董事	35
陈冬华	独立董事	35
徐建东	独立董事	35
陆忠明	监事会主席	0
汤国荣	监事	167
周建峰	监事(职工代表)	54
管有冬	财务负责人	334
陈鹏	董事会秘书	216
梁志诚	董事/总裁(已离任)	129
曲德君	董事/联席总裁(已离任)	79

现提交股东大会,请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

2024 年 5 月 29 日

议案 7:**关于公司 2024 年度担保计划的议案****各位股东及股东委托代理人:**

截至 2023 年 12 月 31 日,公司及子公司的对外担保余额为 469 亿元,其中对合并报表范围内各级子公司(以下简称“子公司”)的担保余额为 432.21 亿元,对合营公司及联营公司(以下简称“合联营公司”)的担保余额为 36.79 亿元。为满足公司经营需求,结合公司 2023 年度担保情况,提请各位董事审议批准如下对外担保事项:

一、2024 年度,预计在 2023 年 12 月 31 日担保余额基础上,对子公司净增加担保额度 600 亿元,对合联营公司净增加担保额度 50 亿元;根据被担保人的资产负债率水平分类,对各类被担保人的担保额度具体授权如下:

单位:亿元

被担保人	2023 年末担保余额	2024 年净增加担保额度
资产负债率为 70% 以上的子公司	343.35	470.00
资产负债率低于 70% 的子公司	88.86	130.00
资产负债率为 70% 以上的合联营公司	29.52	40.00
资产负债率低于 70% 的合联营公司	7.27	10.00
合计	469.00	650.00

二、被担保人包括公司子公司、合联营公司。担保范围包括公司对子公司的担保,子公司之间相互的担保,公司及子公司对合联营公司的担保(不含关联方)。上述担保还包含以下情形:

(一) 单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10% 的担保;

(二) 公司及控股子公司的对外担保,超过最近一期经审计净资产 50% 以后提供的任何担保;

(三) 公司及控股子公司对外提供的担保总额,超过最近一期经审计总资产 30% 以后提供的任何担保;

(四) 按照担保金额连续 12 个月内累计计算原则,超过最近一期经审计总资产 30% 的担保;

(五) 为资产负债率超过 70% 的担保对象提供的担保。

2024 年度预计新发生担保事项及被担保人情况请见附表。

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

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

五、公司在合联营公司之间进行担保额度调剂需满足以下条件：

- （一）获调剂方的单笔调剂金额不超过最近一期经审计净资产的 10%；
- （二）在调剂发生时资产负债率超过 70%的担保对象，仅能从资产负债率超过 70%（以 2023 年末作为计算基准日）的担保对象处获得担保额度；
- （三）在调剂发生时，获调剂方不存在逾期未偿还负债等情况。

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

七、本次担保计划的授权有效期为本事项经公司 2023 年年度股东大会审议通过之日起 12 个月。

八、超出上述主要内容之外的对外担保，公司将根据有关规定另行履行决策程序。

现提交股东大会，请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

2024 年 5 月 29 日

附表:2024 年度预计新发生担保事项及被担保人情况

被担保人名称	注册地点	注册资本 (亿元)	主营业务范围	截至 2023 年 12 月 31 日资产 负债率	截至 2023 年 12 月 31 日主要财务指标 (万元)					持股比例	担保额度 (亿元)
					资产总额	负债总额	资产净额	营业收入	净利润		
一、资产负债率为 70% 以上的子公司											
溧阳新城鸿悦房产经营管理有限公司	江苏省常州市	0.10	房地产开发与经营	105.10%	90,406.45	95,016.77	-0.46	2,721.22	-3,239.64	70.00%	4.00
常州金坛万博房产经营管理有限公司	江苏省常州市	0.10	商业经营管理；	96.48%	78,152.99	75,404.37	0.27	7,038.87	-7.84	100.00%	7.00
常州新城万盛商业管理有限公司	江苏省常州市	4.50	商业经营管理；	78.00%	188,280.97	146,863.94	4.14	10,164.47	21.78	100.00%	9.00
兴化新城恒昇商业运营管理有限公司	江苏省泰州市	0.40	商业经营管理；	94.37%	59,266.87	55,930.12	0.33	3,266.06	-597.63	100.00%	4.00
淮安新城吾悦商业管理有限公司	江苏省淮安市	0.01	商业经营管理;房屋租赁	104.53%	27,390.89	28,632.31	-0.12	7,498.51	248.71	100.00%	6.00
东台市新城恒荣房产经营管理有限公司	江苏省东台市	0.014786 (美元)	企业总部管理；非居住 房地产租赁；	102.79%	52,777.99	54,252.55	-0.15	38.06	-2,594.15	81.00%	4.00
苏州隆盛吾悦商业经营管理有限公司	江苏省苏州市	0.373 (美 元)	商业综合体管理服务； 物业管理	110.06%	45,568.13	50,151.63	-0.46	6,435.90	2,252.61	100.00%	5.00
吴江恒力地产有限公司	江苏省苏州市	2.31	房地产开发与经营；自 有房屋出租	90.98%	412,400.98	375,199.87	3.72	132,278.85	8,851.13	100.00%	5.00
湖州新城恒佳商业经营管理有限公司	浙江省湖州市	0.80	房地产开发经营；房屋 租赁服务	93.56%	86,078.10	80,536.73	0.55	2,229.36	-659.52	81.00%	5.00
湖州新城恒悦商业经营管理有限公司	浙江省湖州市	0.20	酒店管理	97.78%	32,817.55	32,088.19	0.07	1,009.17	-612.62	81.00%	2.00
平湖悦盛房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市	1.20	房地产开发经营；房屋 租赁服务	83.58%	72,315.84	60,442.20	1.19	5,311.93	-18.81	100.00%	5.00
桐乡万博商业经营管理有限公司	浙江省嘉兴市	0.157 (美 元)	商业综合体管理服务、 非居住房地产租赁	93.13%	39,128.44	36,438.58	0.27	7,996.39	-8.04	100.00%	6.50
如皋创隽房地产经营有限公司	江苏省南通市	0.10	房地产开发经营；房屋 租赁服务	95.03%	50,679.53	48,161.21	0.25	6,397.85	-5.02	100.00%	6.00

日照鸿璟实业有限公司	山东省日照市	9.14	房地产开发经营	82.01%	133,826.87	109,752.09	2.41	48,047.80	-272.60	100.00%	4.00
烟台市芝罘区鸿璟房地产开发有限公司	山东省烟台市	0.07 (美元)	房地产开发经营	103.68%	307,162.75	318,468.32	-1.13	18,174.41	-6,799.66	100.00%	10.00
张家港万博经营管理有限公司	江苏省苏州市	0.16	商业综合体管理服务	89.09%	61,085.10	54,419.57	0.67	5,820.40	771.63	100.00%	4.00
昆山新城创宏房地产有限公司	江苏省苏州市	1.78	房地产开发与经营；自有房屋租赁	106.70%	72,709.44	77,580.11	-0.49	0.00	-4,872.61	100.00%	5.00
南京新城恒盛商业经营管理有限公司	江苏省南京市	0.60	商业综合体管理服务；非居住房地产租赁	99.85%	160,040.59	159,798.19	0.02	4,837.89	-3,892.01	81.00%	6.00
南京新城旭晟商业经营管理有限公司	江苏省南京市	1.20	商业综合体管理服务；非居住房地产租赁	100.78%	235,009.29	236,832.62	-0.18	5,327.50	-9,044.80	100.00%	12.00
丹阳万博商业经营管理有限公司	江苏省镇江市	0.24	商业综合体管理服务；物业管理	94.80%	51,957.39	49,253.03	0.27	7,586.19	-15.62	100.00%	6.00
镇江万博吾悦商业经营管理有限公司	江苏省镇江市	0.00146 (美元)	商业综合体管理服务；物业管理；	88.56%	39,172.11	34,689.05	0.45	6,824.53	1,104.79	100.00%	5.00
扬中市新城悦盛房地产开发有限公司	江苏省镇江市	1.05	房地产开发经营；房屋租赁服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	98.29%	163,826.81	161,026.61	0.28	52,929.33	-341.95	100.00%	5.00
天长市新城恒樾商业运营管理有限公司	安徽省滁州市	0.12	商业综合体管理服务	99.50%	46,444.49	46,212.25	0.02	2,776.15	-574.82	100.00%	3.00
温州新城恒泽商业地产经营管理有限公司	浙江省温州市	0.60	非居住房地产租赁；物业管理；日用百货销售；住房租赁	100.15%	170,119.46	170,371.95	-0.03	7,121.07	-4,396.28	100.00%	10.00
瑞安市悦博房地产开发有限公司	浙江省温州市	3.44	房地产开发、销售；自有房屋租赁	74.61%	131,591.79	98,179.71	3.34	7,811.71	-695.06	100.00%	8.00
宁波吾悦商业经营管理有限公司	浙江省宁波市	1.88	商业综合体管理服务	106.04%	54,724.47	58,027.89	-0.33	5,318.80	-119.02	100.00%	5.50
上饶市亿轩房产经营管理有限公司	江西省上饶市	0.25	非居住房地产租赁	98.33%	61,062.35	60,043.71	0.10	3,990.83	-178.95	100.00%	4.00

漳州恒煜房地产开发 有限公司	福建省漳 州市	0.50	房地产开发经营	100.33%	376,240.41	377,488.45	-0.12	96.73	-2,386.11	100.00%	6.00
仙桃恒隽房地产开 发有限公司	湖北省仙 桃市	1.56	房地产开发经营, 商业 综合体管理服务	103.28%	351,425.63	362,936.80	-1.15	9,316.64	-4,564.79	100.00%	2.00
大冶新城恒悦房地 产开发有限公司	湖北省大 冶市	0.56	房地产开发经营、物业 管理	104.69%	246,491.68	258,054.91	-1.16	0.00	-1,679.26	100.00%	2.00
鄂州新城鸿隆房地 产开发有限公司	湖北省鄂 州市	0.36	房地产开发, 商品房销 售	104.78%	252,487.53	264,554.22	-1.21	73,194.60	-1,924.78	100.00%	3.00
随州新城悦博房地 产开发有限公司	湖北省随 州市	1.05	房地产开发经营	98.83%	238,475.66	235,679.88	0.28	1,442.71	-2,385.83	100.00%	3.00
荆州亿轩房地产开 发有限公司	湖北省荆 州市	0.35	房地产开发, 自有房屋 租赁	74.77%	123,780.05	92,546.06	3.12	6,383.14	-666.71	100.00%	3.00
武汉冠信房地产开 发有限公司	湖北省武 汉市	3.20	房地产开发; 投资地产 项目	93.96%	344,216.12	323,425.15	2.08	65,064.43	-3,072.08	100.00%	2.00
长沙鸿拓商业经营 管理有限责任公司	湖南省长 沙市	1.33	商业管理; 自有房屋租 赁;	86.47%	99,260.73	85,833.10	1.34	4,188.99	265.08	100.00%	5.50
常德新城鸿隆房地 产开发有限公司	湖南省常 德市	0.50	房地产开发经营、物业 管理	105.99%	262,644.73	278,370.89	-1.57	51,518.06	-10,214.9 3	100.00%	2.50
长沙悦顺商业经营 管理有限公司	湖南省长 沙市	0.20	物业管理; 非居住房地 产租赁	100.03%	167,264.94	167,312.67	0.00	8,036.70	-1,735.88	100.00%	8.00
昆明新城悦安房地 产发展有限公司	云南省昆 明市	0.06	房地产开发经营; 物业 管理	106.79%	114,659.66	122,442.66	-0.78	3,322.02	-1,472.61	100.00%	5.00
昆明新城恒超房地 产经营管理有限公司	云南省昆 明市	0.06	不动产经营租赁; 物业 管理	101.92%	84,180.92	85,793.34	-0.16	1,708.43	-1,147.54	100.00%	2.50
昆明新城恒博商业 管理有限公司	云南省昆 明市	0.10	非居住房地产租赁; 物 业管	103.64%	48,049.96	49,799.70	-0.17	1,870.02	-1,294.90	100.00%	2.50
保山旭隆商业经营 管理有限公司	云南省保 山市	0.10	商业综合体管理服务; 住房租赁	100.35%	47,965.30	48,132.67	-0.02	2,385.32	-872.31	100.00%	1.50
重庆新城旭昇商业 管理有限公司	重庆市	0.10	商业综合体管理服务; 住房租赁	101.17%	50,772.88	51,364.66	-0.06	1,785.32	-1,270.08	100.00%	2.20
重庆鸿素房地产开 发有限公司	重庆市	0.50	房地产开发经营; 物业 管理	103.18%	312,049.01	321,966.17	-0.99	18,235.17	-5,362.09	100.00%	4.00

广安新城鸿欣房地产开发有限公司	四川省广安市	0.56	房地产开发经营；商业综合体管理	110.10%	234,257.63	257,923.50	-2.37	146,101.44	-17,490.05	100.00%	2.50
宜宾恒仁房地产开发有限公司	四川省宜宾市	2.00	房地产开发经营；物业管理；日用百货销售	105.18%	197,713.98	207,951.45	-1.02	8,099.33	-3,511.85	100.00%	2.00
德阳新城恒昇商业管理有限公司	四川省德阳市	0.20	物业管理；商业综合体管理服务；非居住房地产租赁	105.01%	40,577.36	42,608.45	-0.20	870.64	-1,633.70	100.00%	1.00
齐河坤新置业有限公司	山东省德州市	7.60	日用百货销售、房地产开发经营	77.55%	196,267.41	152,210.29	4.41	25,917.50	-1,186.83	100.00%	2.00
肥城新城鸿泰房地产开发有限公司	山东省泰安市	0.85	房地产开发经营与销售，房屋租赁	100.57%	110,223.36	110,856.86	-0.06	30,032.59	-3,317.51	100.00%	5.00
新泰新城鸿盛房地产开发有限公司	山东省泰安市	0.10	房地产开发经营与销售；房屋租赁	102.35%	253,137.32	259,097.36	-0.60	1,249.30	-2,041.96	100.00%	3.00
济宁新城恒达商业经营管理有限公司	山东省济宁市	0.20	商业综合体管理服务；非居住房地产租赁。	96.30%	58,903.11	56,725.62	0.22	4,023.78	390.51	100.00%	4.00
青岛市丽洲置业有限公司	山东省青岛市	0.53	房地产开发经营	90.14%	328,989.08	296,561.31	3.24	3,282.87	-1,905.63	100.00%	2.00
青岛万基阳光置业有限公司	山东省青岛市	0.50	房地产开发经营、日用品销售	99.17%	119,927.56	118,931.25	0.10	242.06	-2,475.64	80.00%	1.00
青岛悦润房地产开发有限公司	山东省青岛市	1.50	房地产开发,房屋居间代理	73.77%	40,726.04	30,044.04	1.07	2,892.04	-458.51	90.00%	1.00
东营新城鸿熠房地产开发有限公司	山东省东营市	8.60	房地产开发经营；住房租赁	98.39%	227,664.44	224,000.71	0.37	15,271.60	-5,322.35	100.00%	4.00
淄博新城华云房地产开发有限公司	山东省淄博市	0.50	房地产开发经营；房地产经纪	91.10%	36,361.50	33,125.47	0.32	51,089.67	-1,772.10	70.00%	1.00
淄博新城鸿拓房地产开发有限公司	山东省淄博市	4.88	房地产开发经营；房屋租赁	88.13%	204,442.95	180,171.99	2.43	118,828.14	2,531.02	100.00%	3.00
滨州新城鸿睿房地产开发有限公司	山东省滨州市	1.71	房地产开发经营；家用电器及电子产品专门零售	105.68%	174,529.59	184,449.51	-0.99	72,805.95	-886.58	100.00%	2.00
临沂悦鸿商业经营管理有限公司	山东省临沂市	0.05	不动产经营租赁、物业管理	99.59%	60,698.48	60,446.60	0.03	4,044.32	-24.18	100.00%	5.00

泰安恒泰商业经营管理有限公司	山东省泰安市	0.10	商业综合体管理服务；非居住房地产租赁	101.15%	80,728.07	81,655.67	-0.09	4,587.83	-1,124.85	100.00%	4.00
唐山新城丰荣房地产开发有限公司	河北省唐山市	0.70	房地产开发经营	82.49%	63,699.68	52,544.52	1.12	100,404.90	9,315.76	51.00%	3.00
唐山恒拓房地产开发有限公司	河北省唐山市	0.50	房地产开发经营	100.87%	143,964.45	145,210.66	-0.12	0.00	-483.52	51.00%	5.00
天津市新城万博房地产开发有限公司	天津市	0.20	房地产开发经营	102.96%	296,395.96	305,167.55	-0.88	0.00	-4,282.35	100.00%	4.00
沧州市新城悦盛房地产开发有限公司	河北省沧州市	1.10	房地产开发经营，房地产租赁经营	93.68%	314,758.70	294,870.65	1.99	133,150.32	-15,416.61	100.00%	5.00
商丘恒泽房地产开发有限公司	河南省商丘市	0.50	房地产开发经营	104.06%	355,673.27	370,118.30	-1.44	1.23	-8,367.83	100.00%	5.00
郑州新城恒博商业经营管理有限公司	河南省郑州市	0.10	商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；日用百货销售；物业管理	100.60%	70,277.73	70,702.91	-0.04	3,585.32	-1,073.79	100.00%	6.00
安阳新城鸿麒房地产开发有限公司	河南省安阳市	1.00	房地产开发经营，房屋租赁	101.56%	384,239.11	390,235.40	-0.60	90,953.03	-2,973.00	100.00%	5.00
郑州隆城吾悦房地产开发有限公司	河南省郑州市	1.50	房地产开发、销售、租赁	91.30%	486,194.11	443,884.08	4.23	57,453.85	2,235.85	51.00%	3.50
郑州鸿华置业有限公司	河南省郑州市	0.10	房地产开发经营	103.68%	63,891.97	66,244.54	-0.24	0.00	131.15	80.00%	1.50
唐山恒荣商业管理有限公司	河北省唐山市	0.08	商业综合体管理服务；自有商业房屋租赁服务	100.44%	154,102.77	154,785.05	-0.07	5,173.17	-1,000.56	81.00%	4.50
包头恒晟商业经营管理有限公司	内蒙古自治区包头市	0.20	房屋租赁	98.30%	58,004.36	57,017.51	0.10	3,120.75	-428.71	100.00%	4.00
西宁恒樾商业经营管理有限公司	青海省西宁市	0.50	不动产租赁、经营	91.82%	64,620.09	59,334.03	0.53	4,187.71	324.09	100.00%	7.00
银川新城旭昊商业管理有限公司	宁夏回族自治区银川市	0.10	不动产租赁、经营	98.47%	66,923.61	65,897.23	0.10	5,379.40	50.87	100.00%	6.00
兰州新城鸿润房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	2.63	房地产开发经营；房屋租赁	97.90%	300,088.41	293,785.26	0.63	166,193.11	-694.11	100.00%	8.00

西宁鸿悦房地产开发 有限公司	青海省西 宁市	1.00	房地产开发、经营	104.55%	490,859.22	513,206.35	-2.23	0.00	-600.15	100.00%	3.00
西安新城恒晟商业 经营管理有限公司	陕西省西 安市	0.60	房地产租赁;经营	92.82%	62,065.24	57,608.43	0.45	3,997.25	-1,490.04	100.00%	4.50
宝鸡鸿端经营管 理有限公司	陕西省宝 鸡市	0.75	不动产租赁、经营	86.85%	57,144.83	49,627.49	0.75	4,275.70	1,252.21	100.00%	1.50
延安市宝塔区鸿尚 商业运营有限公 司	陕西省延 安市	0.36	房屋租赁	94.77%	69,573.60	65,936.53	0.36	3,742.74	87.57	100.00%	4.00
安康新城旭博商业 管理有限公司	陕西省安 康市	0.15	房地产租赁;经营	97.71%	49,183.40	48,055.53	0.11	1,726.61	-372.14	100.00%	4.00
运城新城顺浩商业 管理有限公司	山西省运 城市	0.20	房地产租赁;经营	96.12%	49,056.53	47,155.44	0.19	188.07	-98.90	100.00%	3.00
大同新城顺益商业 管理有限公司	山西省大 同市	0.20	房地产租赁;经营;	97.61%	63,295.85	61,785.29	0.15	583.49	-489.44	100.00%	2.00
乌鲁木齐新城旭泰 商业综合体管理服 务有限公司	新疆维吾 尔自治 区乌鲁 木齐市	0.15	房地产租赁;经营;	97.71%	65,555.72	64,055.72	0.15	0.00	0.00	100.00%	5.00
临沂悦鸿商业经营 管理有限公司	山东省临 沂市	0.05	不动产经营租赁、物 业管理	99.59%	60,698.48	60,446.60	0.03	4,044.32	-24.18	99.01%	4.77
丹阳万博商业经营 管理有限公司	江苏省镇 江市	0.24	商业综合体管理服务; 物业管理	94.80%	51,957.39	49,253.03	0.27	7,586.19	-15.62	99.01%	6.60
清镇市新城恒悦商 业经营有限公司	贵州省清 镇市	0.10	商业综合体管理服务; 住房租赁	100.06%	44,363.42	44,389.36	0.00	1,461.84	-441.49	100.00%	2.00
六盘水新城悦嘉房 地产开发有限公司	贵州省六 盘水市	0.22	房地产开发经营;住宿 服务	101.58%	176,238.84	179,021.84	-0.28	10,176.64	2,225.64	100.00%	1.50
海丰县振业房地产 开发有限公司	广东省汕 尾市	0.11	房地产开发与经营	100.82%	168,502.34	169,889.28	-0.14	42,697.69	-856.47	100.00%	1.00
云浮新城鸿祥房地 产开发有限公司	广东省云 浮市	1.56	房地产开发经营	104.32%	171,332.82	178,729.30	-0.74	60,038.79	-1,920.49	100.00%	0.50
南宁悦泽房地产开 发有限公司	广西省南 宁市	0.08	房地产开发经营,房屋 租赁	105.32%	130,147.95	137,073.63	-0.69	3,433.03	-1,347.66	100.00%	4.50

肇庆四会恒璞商业管理有限公司	广东省四会市	0.01	商业综合体管理服务；非居住房地产租赁	/	/	/	/	/	/	100.00%	2.00
其他资产负债率为70%以上的子公司											99.43
小计											470.00
二、资产负债率低于70%的子公司											
泰兴悦盛房地产开发有限公司	江苏省泰州市	1.65	商业经营管理；	68.86%	49,790.32	34,284.00	1.55	5,193.98	-328.89	100.00%	5.00
苏州丰盛房地产开发有限公司	江苏省苏州市	6.00	房地产开发与经营；商业用房及其配套设施的出租	63.03%	1,814,073.13	1,143,434.70	67.06	48,083.15	-5,293.56	100.00%	10.00
上海迪裕商业经营管理有限公司	上海市	3.60	商业经营管理，自有房屋租赁	66.25%	88,506.73	58,637.03	2.99	7,970.27	277.22	100.00%	8.00
启东市悦博商业经营管理有限公司	江苏省南通市	0.50	自有房屋租赁服务,房地产开发与经营,工程管理服务。	34.55%	57,479.34	19,856.41	3.76	5,658.32	-27.67	100.00%	5.00
徐州金宸辉置业有限公司	江苏省徐州市	14.00	房地产开发经营;房屋租赁服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	42.50%	404,077.90	171,729.93	23.23	0.00	-2,956.34	70.00%	1.20
义乌吾悦房地产发展有限公司	浙江省金华市	1.00	房地产经营与开发，自有房屋租赁；	24.75%	248,127.59	61,402.09	18.67	0.00	-4,698.57	50.00%	2.50
平潭鸿新房地产开发有限公司	福建省福州市	10.00	房地产开发经营	35.99%	170,411.51	61,328.56	10.91	71,893.03	5,432.42	65.00%	6.83
天津新城悦荣房地产开发有限公司	天津市	2.34	房地产开发经营	65.15%	98,076.21	63,892.04	3.42	0.00	-2,144.56	100.00%	2.00
嵊州顺佳商业经营管理有限公司	浙江省绍兴市	7.80	房地产开发经营,房地产租赁经营	31.02%	210,758.55	65,367.15	14.54	6,452.61	-3,609.20	100.00%	4.00
其他资产负债率低于70%的子公司											85.47
小计											130.00

三、资产负债率为 70% 以上的合联营公司											
淮安新美龙置业有限公司	江苏省淮安市	1.36	房地产开发经营；各类工程建设活动	90.31%	323,366.34	292,044.27	3.13	0.00	-3,694.26	66.71%	10.00
南昌聚帆房地产开发有限公司	江西省南昌市	0.50	房地产开发经营、销售	100.68%	344,145.38	346,487.19	-0.23	128,055.20	3,400.39	33.30%	2.40
绍兴驭远置业有限公司	浙江省绍兴市	0.10	房地产开发经营；各类工程建设活动	102.39%	117,012.81	119,807.85	-0.28	0.00	-574.92	33.00%	0.92
武汉恒焯房地产开发有限公司	湖北省武汉市	1.00	房地产开发经营、物业管理	94.57%	110,138.81	104,157.85	0.60	0.00	-923.73	50.00%	2.00
保定市爱之沙房地产开发有限公司	河北省保定市	0.20	房地产开发经营	96.49%	54,128.71	52,230.22	0.19	0.00	-44.50	49.00%	2.00
其他资产负债率为 70% 以上的合联营公司											22.68
小计											40.00
四、资产负债率低于 70% 的合联营公司											
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市	1.03	房地产开发经营；房屋租赁	3.52%	151,098.65	5,315.11	14.58	0.00	-3,034.38	49.00%	3.92
其他资产负债率低于 70% 的合联营公司											6.08
小计											10.00
合计											650.00

注：肇庆四会恒璞商业管理有限公司成立于 2024 年 1 月，暂无相关财务数据。

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

议案 8:**关于公司 2024 年度投资计划的议案**

各位股东及股东委托代理人:

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

一、2024 年度房地产投资总额为不超过 200 亿元,拟用于直接或间接获取土地资源(包括但不限于通过政府招标、拍卖、挂牌方式,股权招拍挂方式,资产收购方式,股权交易方式等);投资对象包括公司现有及 2024 年度新设的合并报表范围内子公司及合联营公司等。

二、上述投资总额仅为公司预计的 2024 年度可能会发生的最高限额。在不超出以上年度投资计划总额的前提下,提请股东大会授权公司管理层具体执行该投资计划,包括但不限于确定具体的投资方式、通过法律法规允许的各种方式获取土地资源并签署相关协议、在获取土地资源后确定及调整开发经营方式并签署相关协议等。

现提交股东大会,请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

2024 年 5 月 29 日

议案 9:**关于提供财务资助的议案****各位股东及股东委托代理人:**

为持续解决项目公司经营发展所需资金及有效盘活闲置盈余资金，提高决策效率，加快项目建设进度，增强股东回报，结合公司 2024 年度合作项目开发计划，公司拟根据《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》的相关规定，对相关项目公司提供财务资助，具体如下：

一、财务资助背景

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

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

二、被资助对象及财务资助的主要内容**（一）被资助对象**

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

（二）财务资助的主要内容

1、截至 2023 年末，公司对上述相关公司提供的财务资助余额为 322.78 亿元。董事会提请股东大会授权公司在 2023 年财务资助余额基础上，对相关公司净增加财务资助额度不超过公司最近一期经审计归母净资产的 30%，即 180.23 亿元；其中，对单个被资助对象的资助额度不超过公司最近一期经审计净资产的 10%，即 60.08 亿元；在上述额度内，资金可以滚动使用。

2、为提高决策效率，董事会提请股东大会授权董事长在上述净增加的财务资助额度内，对符合下述条件的具体财务资助事项进行决策。本次财务资助事项授权有效期自公司 2023 年年度股东大会审议通过本事项之日起至 2024 年年度股东大会召开之日止。

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

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

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

(2) 公司合并报表范围内项目公司的其他股东方临时调用闲置盈余资金

①控股项目公司为从事单一主营业务且为房地产开发业务；

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

③风险防控措施：

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

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

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

d. 公司密切关注项目公司其他股东方的资产质量、经营情况、偿债能力、信用状况等情况，积极防范风险，确保资金可收回。

现提交股东大会，请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

2024年5月29日

议案 10:**关于公司开展直接融资工作的议案****各位股东及股东委托代理人:**

为优化公司债务结构，促进公司高质量、稳健、可持续发展，在符合相关法律、法规和监管规则的前提下，公司（含控股子公司，下同）拟在境内外开展直接融资工作，新增融资规模合计不超过等额人民币 200 亿元（含境外等值外币）。

融资方案及授权事项如下：

一、融资方案**（一）融资额度及种类**

公司本次拟进行规模不超过等额人民币 200 亿元（含境外等值外币）的直接债务融资，包括但不限于企业债券、中期票据、短期融资券、超短期融资券、定向债务融资工具、资产支持票据、资产支持证券、REITs、项目收益票据、永续债等在中国银行间交易市场、境内外证券交易所等境内外合法的债券市场发行/举借的，以人民币或外币计价的各类债务融资品种。

（二）发行时间及方式

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

（三）发行期限及品种

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

（四）募集资金用途

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

（五）发行成本

发行利率将按照市场情况确定。

（六）增信措施

公司可根据债务融资工具需求提供相应的增信措施。

（七）决议有效期

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

二、授权事项

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

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

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

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

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

（五）办理与本次直接融资工作有关的其他一切必要事宜。

（六）上述授权事项自本公司股东大会批准之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

现提交股东大会，请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

2024 年 5 月 29 日

议案 11:**关于向关联方借款的议案****各位股东及股东委托代理人:**

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

一、关联交易的主要内容

（一）借款人：新城控股集团股份有限公司及其子公司。

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

（三）借款额度：总借款额度不超过等额人民币150亿元（含截至目前已使用未到期借款余额；截至2023年2月末已使用未到期借款余额为等额人民币67.43亿元）。

（四）单笔借款期限：由借款双方根据项目需求协商确定，最长不超过5年。

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

（六）借款用途：用于公司及公司子公司项目建设及补充流动资金等。

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

二、关联人介绍**（一）关联人关系介绍**

根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，新城发展通过富域发展集团

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

（二）关联人基本情况

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

	资产总额	资产净额	营业收入	净利润
截至2022年12月31日/2022年度	46,347,390	9,301,434	11,654,063	74,270
截至2023年6月30日/2023年1-6月	44,294,157	9,306,177	4,253,235	230,437

三、关联交易的目的以及对公司的影响

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

本议案关联股东富域发展集团有限公司、常州德润咨询管理有限公司需回避表决。

现提交股东大会，请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

2024年5月29日

议案 12:

关于修订《公司章程》的议案

各位股东及股东委托代理人:

根据《上市公司独立董事管理办法》《上市公司章程指引》等规范性文件的规定，结合公司实际情况，现拟修订《公司章程》，具体情况如下：

序号	修订前条款	修订后条款
1	<p>第二十五条 公司收购本公司股份，可以通过公开的集中交易方式，或者法律法规和中国证监会认可的其他方式进行。</p> <p>公司因本章程第二十四条第（三）项、第（五）项、第（六）项规定的情形收购本公司股份的，应当通过公开的集中竞价交易方式进行。</p>	<p>第二十五条 公司收购本公司股份，可以通过公开的集中交易方式，或者法律法规和中国证监会认可的其他方式进行。</p> <p>公司因本章程第二十四条第（三）项、第（五）项、第（六）项规定的情形收购本公司股份的，<u>可以通过集中竞价交易方式或要约方式进行。</u></p>
2	<p>第二十九条 发起人持有的公司股份，自公司成立之日起1年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在上交所上市交易之日起1年内不得转让。……</p>	<p>第二十九条 公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在上交所上市交易之日起1年内不得转让。……</p>
3	<p>第八十五条 董事、监事候选人名单以提案的方式提请股东大会表决。</p> <p>公司第一届董事会的董事候选人和第一届监事会非职工代表监事候选人均由发起人提名。其余各届董事、监事提名的方式和程序为：</p> <p>……</p> <p>（二）公司独立董事候选人由董事会、监事会、单独或者合并持有公司1%以上股份的股东提名；</p> <p>……</p>	<p>第八十五条 董事、监事候选人名单以提案的方式提请股东大会表决。</p> <p>公司第一届董事会的董事候选人和第一届监事会非职工代表监事候选人均由发起人提名。其余各届董事、监事提名的方式和程序为：</p> <p>……</p> <p>（二）公司独立董事候选人由董事会、监事会、单独或者合并持有公司1%以上股份的股东提名；<u>依法设立的投资者保护机构可以公开请求股东委托其代为行使提名独立董事的权利。提名人不得提名与其存在利害关系的人员或者有其他可能影响独立履职情形的关系密切人员作为独立董事候选人；</u></p> <p>……</p>
4	<p>第九十九条 公司董事为自然人。董事无须持有公司股份。有下列情形之一的，不能担任公司的董事：</p>	<p>第九十九条 公司董事为自然人。董事无须持有公司股份。有下列情形之一的，不能担任公司的董事：</p>

	<p>.....</p> <p>(六) 被中国证监会处以证券市场禁入处罚, 期限未了的;</p> <p>.....</p> <p>违反本条规定选举、委派董事的, 该选举、委派或者聘任无效。董事在任职期间出现本条情形的, 公司解除其职务。</p>	<p>.....</p> <p>(六) 被中国证监会采取证券市场禁入措施, 期限未了的;</p> <p>.....</p> <p>违反本条规定选举、委派董事的, 该选举、委派或者聘任无效。董事在任职期间出现本条情形或者独立董事出现不符合独立性条件情形的, 公司解除其职务。</p>
<p>5</p>	<p>第一百〇五条董事可以在任期届满以前提出辞职。董事辞职应当向董事会提交书面辞职报告。董事会应在 2 日内披露有关情况。</p> <p>如因董事的辞职导致公司董事会低于法定最低人数时, 在改选出的董事就任前, 原董事仍应当依照法律、行政法规、部门规章和本章程规定, 履行董事职务。</p> <p>除前款所列情形外, 董事辞职自辞职报告送达董事会时生效。</p>	<p>第一百〇五条董事可以在任期届满以前提出辞职。董事辞职应当向董事会提交书面辞职报告。董事会应在 2 日内披露有关情况。</p> <p>如因董事的辞职导致公司董事会低于法定最低人数时, 或独立董事辞职导致独立董事人数少于董事会成员的三分之一或者独立董事中没有会计专业人士, 辞职报告应当在下任董事填补因其辞职产生的空缺后方能生效。在改选出的董事就任前, 原董事仍应当依照法律、行政法规、部门规章和本章程规定, 履行董事职务。独立董事辞职将导致董事会或者其专门委员会中独立董事所占的比例不符合法律、行政法规、部门规章及本章程的规定, 或者独立董事中欠缺会计专业人士的, 拟辞职的独立董事应当继续履行职责至新任独立董事产生之日。公司应当自独立董事提出辞职之日起六十日内完成补选。</p> <p>除前款所列情形外, 董事辞职自辞职报告送达董事会时生效。</p>
<p>6</p>	<p>第一百一十二条</p> <p>.....</p> <p>公司董事会设立审计委员会, 并根据需要设立战略、提名、薪酬与考核等专门委员会。专门委员会对董事会负责, 依照本章程和董事会授权履行职责, 提案应当提交董事会审议决定。专门委员会成员全部由董事组成, 其中审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会中独立董事占多数并担任召集人, 审计委员会的召集人为会计专业人士。董事会负责制定专门委员会工作规程, 规范专门委员会的运作。</p> <p>.....</p>	<p>第一百一十二条</p> <p>.....</p> <p>公司董事会设立审计委员会, 并根据需要设立战略、提名、薪酬与考核等专门委员会。专门委员会对董事会负责, 依照本章程和董事会授权履行职责, 提案应当提交董事会审议决定。专门委员会成员全部由董事组成, 其中审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会中独立董事过半数并担任召集人, 审计委员会成员应当为不在公司担任高级管理人员的董事, 召集人为会计专业人士。董事会负责制定专门委员会工作规程, 规范专门委员会的运作。</p> <p>.....</p>

7	<p>第一百一十七条 公司与关联人发生的交易金额在 1800 万元人民币以上且占公司最近一期经审计净资产值的 3% 以上的关联交易（对外担保，提供财务资助，以及获赠现金资产、获得债务减免等不涉及对价支付、不附有任何义务的交易除外）由董事会审议。</p> <p>除需经公司股东大会或董事会审议、批准以外的公司关联交易事项，由董事长审核、批准。</p>	<p>第一百一十七条 公司与关联人发生的交易（对外担保，提供财务资助，以及获赠现金资产、获得债务减免等不涉及对价支付、不附有任何义务的交易除外）达到下列标准之一的，应当经董事会审议后及时披露：</p> <p>（一）与关联自然人发生的交易金额（包括承担的债务和费用）在 30 万元人民币以上的交易；</p> <p>（二）与关联法人（或者其他组织）发生的交易金额在 300 万元人民币以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上的交易。</p> <p>除需经公司股东大会或董事会审议、批准以外的公司关联交易事项，由董事长审核、批准。</p>
8	<p>第一百二十四条 有下列情形之一的，董事会可以召开临时会议：</p> <p>（一）代表十分之一以上表决权的股东提议时；</p> <p>（二）三分之一以上董事提议时；</p> <p>（三）监事会提议时；</p> <p>（四）证券监管部门要求召开时。</p> <p>……</p>	<p>第一百二十四条 有下列情形之一的，董事会可以召开临时会议：</p> <p>（一）代表十分之一以上表决权的股东提议时；</p> <p>（二）三分之一以上董事提议时；</p> <p>（三）监事会提议时；</p> <p>（四）过半数独立董事提议时；</p> <p>（五）证券监管部门要求召开时。</p> <p>……</p>
9	<p>第一百三十条 董事会应当对会议所议事项的决定做成会议记录，出席会议的董事和记录员应在该会议记录上签名。董事会会议记录作为公司档案保存，保存期限为 10 年。</p>	<p>第一百三十条 董事会及其专门委员会会议、独立董事专门会议应当对会议所议事项的决定做成会议记录，会议记录应当真实、准确、完整，充分反映与会人员对所审议事项提出的意见。出席会议的董事、董事会秘书和记录员等相关人员应在该会议记录上签名。董事会会议记录作为公司档案保存，保存期限为 10 年。</p>
10	<p>第一百五十二条 监事会行使下列职权：</p> <p>……</p> <p>（七）依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；</p> <p>……</p>	<p>第一百五十二条 监事会行使下列职权：</p> <p>……</p> <p>（七）依照《公司法》相关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；</p> <p>……</p>
11	<p>第一百六十三条 公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。</p>	<p>第一百六十三条 公司股东大会对利润分配方案作出决议后，或公司董事会根据年度股东大会审议通过的下一年中期分红条件和上限制定具体方案后，须在 2 个月内</p>

12	<p>第一百六十六条 利润分配的决策程序和机制：</p> <p>（一） 董事会根据公司的盈利情况、资金需求提出分红建议和制订利润分配方案；制订现金分红具体方案时应当认真研究和论证现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等，<u>独立董事应当发表明确意见，报告期盈利但董事会未作出现金分配预案的，独立董事应当发表明确意见。</u></p> <p>（二） 董事会提出的分红建议和制订的利润分配方案，应提交股东大会审议。股东大会除采取现场会议方式外，还应积极采用网络投票方式，便于广大股东充分行使表决权。股东大会对现金分红具体方案进行审议前，应当通过多种渠道主动与股东、特别是中小股东进行沟通和交流，畅通信息沟通渠道，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。公司应当在年度报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况。</p> <p>（三） 公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展等需要调整或变更本章程规定的利润分配政策的，应从保护股东权益出发，由董事会进行详细论证，<u>由独立董事发表明确意见，并提交股东大会审议。</u></p> <p>（四） 董事会审议调整或变更本章程规定的利润分配政策的议案，须经全体董事过半数通过，<u>以及三分之二以上独立董事同意。</u>股东大会审议上述议案时，须经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权三分之二以上通过。</p> <p>（五） 监事会对董事会执行公司分红政策的情况、董事会调整或变更利润分配政策以及董事会、股东大会关于利润分配的决策程序进行监督。公司对有关利润分配事项应当及时进行信息披露。独立董事按本章程规</p>	<p>完成股利（或股份）的派发事项。</p> <p>第一百六十六条 利润分配的决策程序和机制：</p> <p>（一） 董事会根据公司的盈利情况、资金需求提出分红建议和制订利润分配方案；制订现金分红具体方案时应当认真研究和论证现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等。<u>独立董事认为现金分红具体方案可能损害上市公司或者中小股东权益的，有权发表独立意见。董事会对独立董事的意见未采纳或者未完全采纳的，应当在董事会决议中记载独立董事的意见及未采纳的具体理由，并披露。</u></p> <p>（二） 董事会提出的分红建议和制订的利润分配方案，应提交股东大会审议。股东大会除采取现场会议方式外，还应积极采用网络投票方式，便于广大股东充分行使表决权。股东大会对现金分红具体方案进行审议前，应当通过多种渠道主动与股东、特别是中小股东进行沟通和交流，畅通信息沟通渠道，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。公司应当在年度报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况。</p> <p>（三） 公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展等需要调整或变更本章程规定的利润分配政策的，应从保护股东权益出发，由董事会进行详细论证，并提交股东大会审议。</p> <p>（四） 董事会审议调整或变更本章程规定的利润分配政策的议案，须经全体董事过半数通过。股东大会审议上述议案时，须经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权三分之二以上通过。</p> <p>（五） 监事会对董事会执行公司分红政策的情况、董事会调整或变更利润分配政策以及董事会、股东大会关于利润分配的决策程序进行监督。公司对有关利润分配事项应当及时进行信息披露。独立董事按本章程规定对利润分配预案、利润分配政策发表的独立意见应当在董事会决议公告中一并披露。公司应当在定期报告中详细披露现金分红政策的制定和执行情况，说</p>
----	--	--

	<p>定对利润分配预案、利润分配政策发表的独立意见应当在董事会决议公告中一并披露。公司应当在定期报告中详细披露现金分红政策的制定和执行情况，说明是否符合本章程的规定或股东大会决议的要求，分红标准和比例是否明确和清晰，相关决策程序和机制是否完备，<u>独立董事是否尽职尽责并发挥了应有的作用</u>，中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到充分维护等。对现金分红政策进行调整或变更的，还应当详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明。报告期盈利但董事会未作出现金分配预案的，还应当在定期报告中披露原因，以及未用于分红的资金留存公司的用途。</p> <p>（六） 公司调整或变更本章程规定的利润分配政策应当满足以下条件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、 现有利润分配政策已不符合公司外部经营环境或自身经营状况的要求； 2、 调整后的利润分配政策不违反中国证监会和上交所的规定； 3、 法律、法规、中国证监会或上交所发布的规范性文件中规定确有必要对本章程规定的利润分配政策进行调整或者变更的其他情形。 	<p>明是否符合本章程的规定或股东大会决议的要求，分红标准和比例是否明确和清晰，相关决策程序和机制是否完备，<u>公司未进行现金分红的应当披露具体原因以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措等</u>，中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到充分维护等。对现金分红政策进行调整或变更的，还应当详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明。报告期盈利但董事会未作出现金分配预案的，还应当在定期报告中披露原因，以及未用于分红的资金留存公司的用途。</p> <p>（六） 公司调整或变更本章程规定的利润分配政策应当满足以下条件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、 现有利润分配政策已不符合公司外部经营环境或自身经营状况的要求； 2、 调整后的利润分配政策不违反中国证监会和上交所的规定； 3、 法律、法规、中国证监会或上交所发布的规范性文件中规定确有必要对本章程规定的利润分配政策进行调整或者变更的其他情形。 <p>（七） <u>公司召开年度股东大会审议年度利润分配方案时，可审议批准下一年中期现金分红的条件、比例上限、金额上限等。年度股东大会审议的下一年中期分红上限不应超过相应期间归属于公司股东的净利润。董事会根据股东大会决议在符合利润分配的条件下制定具体的中期分红方案。</u></p>
<p>13</p>	<p>第一百六十七条 公司的利润分配政策为：</p> <p>（一） 公司利润分配的原则：公司利润分配应当重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性。公司应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：</p> <p>……</p> <p>（九） 保护上市公司和股东的利益：公司应当严格执行本章程规定的</p>	<p>第一百六十七条 公司的利润分配政策为：</p> <p>（一） 公司利润分配的原则：公司利润分配应当重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性。公司应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平、<u>债务偿还能力、是否有重大资金支出安排和投资者回报等</u>因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：</p> <p>……</p> <p>（九） 保护上市公司和股东的利益：公司应当严格执行本章程规定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红方案；</p>

	<p>现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红方案；利润分配应当符合本章程关于全体股东参与分配的比例、违规分配的退还、禁止参与分配的股份的规定；股东存在违规占用公司资金的，公司在利润分配时应当扣减其所获分配的现金红利，以偿还被占用的资金。</p>	<p>利润分配应当符合本章程关于全体股东参与分配的比例、违规分配的退还、禁止参与分配的股份的规定；股东存在违规占用公司资金的，公司在利润分配时应当扣减其所获分配的现金红利，以偿还被占用的资金。</p> <p><u>（十）不进行利润分配的情形：当公司出现下列情形之一的，可以不进行利润分配：</u></p> <p><u>（1）公司最近一年审计报告为非无保留意见或带与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见；</u></p> <p><u>（2）最近一年经营性现金流量净额为负；</u></p> <p><u>（3）董事会认为其他会影响公司战略规划或经营目标实现的情形。</u></p>
--	--	---

除上述条款修订外，《公司章程》的其他内容不变。

现提交股东大会，请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

2024 年 5 月 29 日

议案 13:**关于修订公司部分制度文件的议案**

各位股东及股东委托代理人:

根据《上市公司独立董事管理办法》《上市公司章程指引》等相关法律、法规、规范性文件的规定,结合公司实际情况,公司拟修订《董事会议事规则》《独立董事工作制度》《关联交易管理制度》《对外投资管理制度》,修订后的上述制度文件全文请见公司于 2024 年 3 月 29 日在指定信息披露媒体披露的相关公告。

现提交股东大会,请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

2024 年 5 月 29 日

议案 14:

关于公司符合发行公司债券条件的议案

各位股东及股东委托代理人:

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规及规范性文件的规定，结合自身实际情况经过自查论证，公司符合现行法律、法规及规范性文件规定的公开及非公开发行公司债券条件。

现提交股东大会，请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

2024 年 5 月 29 日

议案 15:**关于公司发行公司债券方案的议案****各位股东及股东委托代理人:**

为满足公司融资需求，公司拟在中国境内发行公司债券，融资规模不超过人民币 80 亿元（含）。主要方案如下：

一、发行规模及方式

公司债券发行总规模不超过人民币 80 亿元（含 80 亿元），且不超过现行法律法规及国家政策允许的发行上限。发行方式包括公开发行（含面向专业投资者）及非公开发行，一次性发行或分期发行。具体发行规模和方式提请股东大会授权董事会及其授权人士届时根据公司资金需求情况和发行时的市场情况，在股东大会批准的发行规模额度内确定。

二、发行对象

根据《公司债券发行与交易管理办法》规定，公司债券将公开发行、面向专业投资者公开发行或非公开发行；涉及非公开发行的，应当向专业投资者发行，每次发行对象不超 200 名，不向公司股东优先配售。

三、债券期限

债券期限为不超过 10 年（含 10 年），可以是单一期限品种，也可以是多种期限品种的组合。具体期限构成和各期限品种的发行规模提请股东大会授权董事会及其授权人士届时根据相关规定、市场情况及发行时公司资金需求情况予以确定。

四、募集资金用途

募集资金扣除发行费用后拟用于调整公司债务结构、偿还金融机构借款、补充流动资金、项目建设等符合国家法律法规及政策要求的企业经营活动。募集资金的具体用途提请股东大会授权董事会及其授权人士届时根据具体情况确定。

五、增信机制

公司债券是否提供增信机制及采取的具体方式提请公司股东大会授权董事会及其授权人士届时根据相关法律法规、公司财务状况和市场情况等确定。增信机制包括但不限于保证担保、抵押担保、质押担保等有关法律法规允许的所有担保方式；选择第三方提供增信措施并由公司提供反担保；出具支持函及/或维好协议等。

六、偿债保障措施

在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，在法律、法规允许的范围内，根据市场的具体情况，公司有权采取以下一项或几项措施：

- （一）不向股东分配利润；
- （二）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （三）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （四）主要责任人不得调离。

七、决议的有效期

公司债券决议有效期自股东大会审议通过之日起 24 个月。若公司已于该有效期内取得证券监管机构对发行债券的批复或无异议文件，则该次债券的授权有效期自动延长至证券监管机构批复或无异议文件载明的有效期。

现提交股东大会，请各位股东及股东委托代理人对本议案进行逐项审议。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

2024 年 5 月 29 日

议案 16:

关于提请股东大会授权董事会及其授权人士 办理公司债券相关事宜的议案

各位股东及股东委托代理人:

为把握市场有利时机，保证公司债券发行工作的顺利进行，根据法律、法规及《公司章程》的有关规定，董事会提请股东大会授权董事会及其授权人士全权负责本次直接融资工作的具体事宜，包括但不限于：

一、在法律、法规允许的范围内，根据公司和市场的实际情况，制定公司债券的具体发行方案以及修订、调整公司债券的发行条款，包括但不限于具体发行规模、债券期限、债券品种、债券利率及其确定方式、分期安排、发行时机、担保或增信安排、反担保安排、是否设置回售条款、赎回条款及票面利率选择权条款、募集资金用途、评级安排、还本付息的期限和方式、具体偿债保障措施、具体申购办法、具体配售安排、债券转让场所等与发行方案有关的一切事宜。

二、聘请公司债券受托管理人，签署债券受托管理协议以及制定债券持有人会议规则。

三、制定、批准、签署、修改、公告、执行与公司债券有关的各项必要文件、合同、协议等法律文件（包括但不限于承销协议、债券受托管理协议、上市/挂牌转让协议及其他法律文件等），并根据监管部门的要求对申报文件进行相应补充调整。

四、如监管部门发行政策发生变化或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及《公司章程》规定须由股东大会重新表决的事项外，在股东大会授权范围内，可依据监管部门的意见或当时的市场条件对发行的具体方案（含变更规模、用途、方式）等相关事项进行相应调整，或根据实际情况决定是否继续开展本次公司债券的发行工作。

五、根据证券交易所的债券发行及转让规则，办理与公司债券申请、发行及转让有关的其他具体事项。

六、办理公司债券的上市/挂牌、还本付息等事项。

七、在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时在法律、法规允许的范围内，根据公司和市场的具体情况作出以下一项或几项决议：

- （一）不向股东分配利润；
- （二）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （三）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （四）主要责任人不得调离。

八、办理与发行公司债券有关的其他一切事项。

九、本授权自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。董事会提请股东大会同意董事会授权公司董事长作为公司发行债券的获授权人士，具体处理与公司债券有关的事务。上述获授权人士在股东大会及董事会授权范围内，实施的与公司债券有关的决定、批准等行为均合法有效。

现提交股东大会，请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

2024年5月29日

议案 17:**关于延长公司向特定对象发行 A 股股票
股东大会决议有效期的议案**

各位股东及股东委托代理人:

公司于 2023 年 3 月 29 日召开的 2023 年第二次临时股东大会审议通过了《公司 2023 年度向特定对象发行股票方案的议案》。根据上述议案，公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票的股东大会决议有效期为公司股东大会审议通过本次向特定对象发行方案之日起 12 个月内有效。

鉴于公司本次向特定对象发行 A 股股票事宜尚需经上海证券交易所发行审核通过及中国证券监督管理委员会同意注册。为保持相关工作的延续性和有效性，提请将本次向特定对象发行 A 股股票的股东大会决议有效期自届满之日起延长 12 个月，即至 2025 年 3 月 28 日。

现提交股东大会，请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

2024 年 5 月 29 日

议案 18:

关于提请股东大会延长授权董事会全权办理 向特定对象发行 A 股股票具体事宜有效期的议案

各位股东及股东委托代理人:

公司于 2023 年 3 月 29 日召开的 2023 年第二次临时股东大会审议通过了《公司 2023 年度向特定对象发行股票方案的议案》《关于提请公司股东大会授权公司董事会全权办理 2023 年度向特定对象发行 A 股股票具体事宜的议案》。根据上述议案,公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票的股东大会决议有效期为公司股东大会审议通过本次向特定对象发行方案之日起 12 个月内有效。同时,股东大会授权董事会全权办理 2023 年度向特定对象发行 A 股股票具体事宜,授权中涉及证券监管部门批准本次发行后的具体执行事项的,授权有效期自公司股东大会审议通过之日起至该等具体执行事项办理完毕之日止,其余授权事项有效期自公司股东大会审议通过之日起十二个月内有效。

鉴于公司本次向特定对象发行 A 股股票事宜尚需经上海证券交易所发行审核通过及中国证券监督管理委员会同意注册。为保持相关工作的延续性和有效性,提请股东大会延长授权董事会全权办理本次向特定对象发行 A 股股票具体事宜的有效期,授权中涉及证券监管部门批准本次发行后的具体执行事项的,授权有效期自公司股东大会审议通过之日起至该等具体执行事项办理完毕之日止,其余授权事项有效期自届满之日起延长 12 个月,即至 2025 年 3 月 28 日。

现提交股东大会,请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

2024 年 5 月 29 日

议案 19:**关于选举公司第四届董事会非独立董事的议案**

各位股东及股东委托代理人:

公司第三届董事会任期已经届满,根据《公司法》《公司章程》等相关规定,经公司董事会提名委员会审查通过,董事会拟提名王晓松先生、吕小平先生为公司第四届董事会非独立董事候选人,任期三年,自本次股东大会审议通过之日起就任。

上述非独立董事候选人简历附后。

现提交股东大会,请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

2024 年 5 月 29 日

附:第四届董事会非独立董事候选人简历

王晓松先生简历:

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

吕小平先生简历:

吕小平,男,1961 年 7 月生,高级经济师,中欧国际商学院 EMBA。曾任上海海军 37621 部队副机电长,常柴股份有限公司董事会秘书兼投资部长,江苏新城地产股份有限公司总裁、副董事长。现任公司董事,新城发展控股有限公司执行董事、行政总裁,新城悦服务集团有限公司非执行董事。

议案 20:**关于选举公司第四届董事会独立董事的议案****各位股东及股东委托代理人:**

公司第三届董事会任期已经届满，根据《公司法》《公司章程》等相关规定，经公司董事会提名委员会审查通过，董事会拟提名陈松蹊先生、陈冬华先生、徐建东先生为公司第四届董事会独立董事候选人，任期三年，自本次股东大会审议通过之日起就任。

三位独立董事候选人与公司不存在任何关联关系，具备法律法规要求的独立性。公司已向上海证券交易所报送独立董事候选人的有关资料，并已收到上海证券交易所对独立董事候选人任职资格无异议的审核结果。

上述独立董事候选人简历附后。

现提交股东大会，请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

2024 年 5 月 29 日

附：第四届董事会独立董事候选人简历**陈松蹊先生简历:**

陈松蹊，男，1961 年 11 月生，澳大利亚国立大学统计系博士。曾任北京经济学院讲师，澳大利亚联邦科学院海洋实验室统计师，La Trobe University 统计系讲师、高级讲师，新加坡国立大学统计与应用概率系副教授，Iowa State University 终身教授，北京大学光华管理学院商务统计与经济计量系系主任、讲席教授（2/3 时），伯努利学会（Bernoulli Society）科学书记。现任北京大学光华管理学院商务统计与经济计量系联席系主任、讲席教授（全职），公司独立董事，中国统计学会常务理事，国家统计局咨询委员，《美国统计学会会刊》（Journal of the American Statistical Association）编委，《环境计量》（Environmetrics）编委。

陈冬华先生简历：

陈冬华，男，1975 年 12 月生，上海财经大学会计学博士，全国青联第十三届常务委员会委员。曾任上海财经大学会计学院副教授，南京大学国际化会计学博士生项目（IAPHD）创始主任。现任南京大学商学院会计学教授，博士生导师，学术委员会委员，会计学系教授委员会主任，南京大学青年学者联谊会会长，公司独立董事，远东智慧能源股份有限公司（600869）独立董事。

徐建东先生简历：

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

议案 21:**关于选举公司第四届监事会非职工监事的议案****各位股东及股东委托代理人:**

公司第三届监事会任期已经届满,根据《公司法》《公司章程》等相关规定,监事会拟提名陆忠明先生、汤国荣先生为第四届监事会股东代表监事候选人,任期三年,自本次股东大会审议通过之日起就任。

上述股东代表监事候选人将与职工代表大会选举产生的一名职工代表监事共同组成公司第四届监事会。

上述股东代表监事候选人简历附后。

现提交股东大会,请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

监 事 会

2024 年 5 月 29 日

附件:第四届监事会股东代表监事候选人简历**陆忠明先生简历:**

陆忠明,男,1972年3月生,会计师,同济大学工商管理硕士。曾任江苏五菱柴油机股份有限公司财务科副科长、财务审计部副部长,江苏新城地产股份有限公司财务管理部总经理(财务负责人)、董事兼助理总裁,公司助理总裁、副总裁。现任公司监事会主席,新城发展控股有限公司执行董事兼副总裁兼财务负责人,新城悦服务集团有限公司非执行董事。

汤国荣先生简历:

汤国荣,男,1968年10月生,中共党员。1997年毕业于中共中央党校函授学院经济管理专业,本科学历。曾任江苏五菱柴油机股份有限公司团委书记、厂工会副主席、党支部书记、组织科副科长、劳动人事部部长,江苏新城地产股份

有限公司人力资源部经理、总经理、行政人力中心人力资源总监、上海公司副总经理、文旅地产公司副总经理、新城发展控股有限公司综合管理部总经理等职务。现任公司监事、助理总裁，新城控股集团党委书记、工会联合会主席。