

公司代码：601155

公司简称：新城控股

# 新城控股集团股份有限公司 2025年年度报告

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

### 五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2025年度实现归属于母公司股东的净利润为680,106,627元；截至2025年12月31日，公司的母公司报表期末未分配利润为14,577,709,383元。根据《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》《公司章程》《新城控股集团股份有限公司股东分红回报规划（2023年—2025年）》等相关规定，综合考虑当前宏观经济形势、行业整体环境、公司战略规划以及未来资金需求等因素，为保障公司的经营能力和偿债能力，降低财务风险，公司拟定的2025年度利润分配方案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。该利润分配方案尚需提交公司股东会审议。

### 截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

### 七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

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

否

### 十、重大风险提示

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

### 十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	9
第四节	公司治理、环境和社会.....	40
第五节	重要事项.....	52
第六节	股份变动及股东情况.....	70
第七节	债券相关情况.....	75
第八节	财务报告.....	83

备查文件目录	载有法定代表人签名的年度报告文本
	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的2025年年度财务报表
	报告期内在证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原件

## 第一节 释义

### 一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限公司上海分公司
银行间市场交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
报告期	指	2025年1月1日至2025年12月31日
公司、本公司、新城控股、新城	指	新城控股集团股份有限公司
控股股东、富域发展	指	富域发展集团有限公司
常州德润	指	常州德润咨询管理有限公司
间接控股股东、新城发展	指	新城发展控股有限公司
新城悦	指	新城悦服务集团有限公司
江苏新城	指	江苏新城地产股份有限公司
会计师事务所、致同	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中信证券	指	中信证券股份有限公司
申港证券	指	申港证券股份有限公司
中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、基本情况简介

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

### 四、信息披露及备置地点

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

### 五、公司股票简况

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

### 六、其他相关资料

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

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
营业收入	53,011,628,518	88,998,583,082	-40.44	119,174,277,853
利润总额	2,074,709,255	2,906,467,520	-28.62	4,572,017,085
归属于上市公司股东的净利润	680,106,627	752,392,833	-9.61	737,102,713
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	614,438,659	869,515,851	-29.34	307,172,778
经营活动产生的现金流量净额	1,424,786,088	1,512,361,320	-5.79	10,157,788,553
	2025年末	2024年末	本期末比上年同期末增减(%)	2023年末
归属于上市公司股东的净资产	61,597,826,913	60,868,607,909	1.20	60,077,889,784
总资产	265,643,322,026	307,192,787,849	-13.53	374,108,790,001

### (二) 主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
基本每股收益(元/股)	0.30	0.33	-9.09	0.33
稀释每股收益(元/股)	0.30	0.33	-9.09	0.33
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.27	0.39	-30.77	0.14
加权平均净资产收益率(%)	1.11	1.24	减少0.13个百分点	1.23
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.00	1.44	减少0.44个百分点	0.51

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用  不适用

报告期营业收入较上年减少 40.44%，主要系公司房地产交付收入较去年有所减少。

报告期扣除非经常性损益后的基本每股收益较上年减少 30.77%，主要系公司归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润较上年减少 29.34%。

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

适用  不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用  不适用

九、2025年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	9,737,836,738	12,362,605,364	12,270,873,365	18,640,313,051
归属于上市公司股东的净利润	304,419,539	590,440,522	79,010,468	-293,763,902
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	299,366,506	647,483,273	61,998,218	-394,409,338
经营活动产生的现金流量净额	93,410,061	192,432,189	740,635,781	398,308,057

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2025年金额	附注 (如适用)	2024年金额	2023年金额
非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	-821,509		-695,976	443,317,746
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	72,093,126		61,169,707	131,302,537
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	4,966,725		-	-13,264,872
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而产生的各项资产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益	-		-	5,206,032
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用,如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付,在可行权日之后,应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	141,024,810		70,722,302	63,978,964
交易价格显失公允的交易产生的收益				

与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-140,854,259		-116,454,327	39,127,117
其他符合非经常性损益定义的损益项目	15,044,848		-48,464,225	-92,799,419
其中：处置长期股权投资及合联营转子公司产生的投资损失	-10,192,026		-4,178,267	-87,217,986
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	-49,340,894		7,630,712	47,640,552
处置子公司的投资收益	11,226,075		-47,488,662	-53,221,985
其他	63,351,693		-4,428,008	-
减：所得税影响额	35,198,659		21,219,312	132,306,888
少数股东权益影响额（税后）	-9,412,886		62,181,187	14,631,282
合计	65,667,968		-117,123,018	429,929,935

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

适用 不适用

### 十一、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

适用 不适用

### 十二、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
在建投资性房地产	3,116,000,000	2,657,000,000	-459,000,000	-127,409,432
完工投资性房地产	118,313,000,000	118,412,000,000	99,000,000	268,434,242
其他投资	75,640,000	151,578,006	75,938,006	4,966,725
合计	121,504,640,000	121,220,578,006	-284,061,994	145,991,535

### 十三、其他

适用 不适用

### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、报告期内公司从事的业务情况

公司所处房地产行业，主营业务为商业综合体运营管理、房地产开发销售，经营模式以自主运营、自主开发销售为主。报告期内，公司秉持“商业运营+地产开发”双轮驱动的运作模式，坚持“1+3”战略布局，以上海为中枢，长三角为核心，向大湾区、环渤海和中西部扩张。截至报告期末，公司已进入全国151个城市。

商业开发业务历经14年的沉淀，目前商业板块产品主要包括购物中心、特色街区、城市更新、社区商业等形式。在不同的商业产品内容下，结合项目的市场定位、城市能级、客户需求可实现精准适配，并且不同的商业产品模式可以灵活组合，提升商业项目的综合性和丰富性。随着商业的持续发展，吾悦商业从最早的空间体验维度升级，到现在聚焦探寻与城市、与客户的情感关联。在“寻味城市”和“情感链接”的产品精神引导下，吾悦商业更加关注商家和客群的需求变化，从新业态、新主题、场景化、数智化、人性化等维度呈现大量优质商业产品，紧跟商业变化和市场需求，是吾悦商业产品保持活力和品质的核心。公司商业综合体运营主要为吾悦广场的出租经营。“吾悦”作为公司旗下的商业综合体项目品牌，自2012年品牌诞生以来，公司便不断打造升级、打磨产品，从中国家庭最真切的情感需求出发，致力于打造中国体验式商业领导品牌。2025年，吾悦商管焕新升级“吾悦经营五步法”，展现深度思考及战略高度，精准解码从规模效益到质量效益的转型路径，构建一个可持续升级的方法论体系，为吾悦从规模化迈向高质量发展提供系统化路径。

通过“一个承载休闲、社交、购物功能的大空间与一个主题性的业态空间创新性复合，从而让每一个购物中心，都拥有一个不同的X空间”的“Mall+X”方式打造新型商业空间，构建新型业态组合，形成独具特色的商业标志，打造商业地产差异化竞争力。新城商业打通商业地产开发与运营环节，实现管理输出项目的落地，整合商业地产全产业链、多业态共同发力，控制项目拓展、规划设计、商业地产开发、商业地产招商运营、资产管理的各个环节和终端出口，统领上下游产业链，把品牌、创新、渠道有机融合，共同打造系统的商业生态链，为“商业”赋予越来越丰富的定义，为越来越多的消费者带来幸福感。“吾悦广场”以“经营五步法”为引领，以“用户思维”为根本，致力于从空间运营到用户运营、从招商思维到经营思维、从客流营造到用户服务的转变，构建以用户为核心，满足业主、商家、用户和商管等多方价值诉求的新型价值关系。公司目前已形成一支近万人的专业商业运营管理团队，从前期建好空间、组对内容、找到品牌，到后期做高销售和分享收益（即“吾悦经营五步法”），吾悦商管具备全面的商业资源统筹和管理能力。同时，吾悦广场与上万家国内外一流品牌商家建立了战略合作伙伴关系，强大的商业磁场聚集海量商流及客流。通过不断创新精细化管理体系，打造信息化智能管控平台“新云智能化管理系统”。从而实现“提升管理效能”、“扩大管理范围、降低管理成本”、“保证项目运行品质”、“降低项目能耗及人力成本”的目标。

报告期内，由吾悦广场原创的“幸福中国家”，联动全国在营175座吾悦广场同步展开，此次活动实现了客流与销售的进阶式突破。通过“我爱你五月”赠送爱健康套餐，收获了较好的网络声量与口碑。此外，组织了第八届“新商会”专项活动，提出了“V8模型优秀实践奖”，未来将进一步形成优秀案例进行全国推广。在创新维度，正式确定了吾悦商管的企业人格——“五边形经营理念”。通过“悦会员”进行付费制会员的尝试，悦会员权益上线以来已累计预约26.6万次。新城商业将持续聚焦消费者的情感需求，发挥线上线下的协同价值，面向未来，回归本质，在更广阔的场景里与消费者建立深度链接。基于吾悦商管在商业地产领域的核心资源禀赋、行业领先地位及多维资源网络，吾悦商管将矢志不渝深挖商业资产价值潜力，力争为中国商业地产发展铸就具有时代标杆意义的里程碑。

住宅地产开发业务的主要产品为各类品质住宅，包括中高层住宅、低密度的多层洋房与别墅等。公司在2025年大力发展轻资产业务，新城建管内部设置两个业务组织，即新城万嘉建管、新城宏图建管，深化推进各区域建管分公司轻资产业务发展、运营及管理工作，协同推进轻资产区域深耕。新城在多元化的代建赛道持续聚焦价值为先，探索差异化能力，突破政府住宅代建赛道；专业赋能，挖掘存量商业红利，扩充商业项目代建赛道；延伸边界，开辟多元增长空间，补充拓展增量服务赛道。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

## 二、报告期内公司所处行业情况

### (一) 国家大力提振消费，推动回归实体

2025年，国家层面出台多项重磅政策大力提振消费、推动实体商业高质量发展，为购物中心转型升级提供了有力的政策支撑：

#### 1、《城市商业提质行动方案》推动购物中心场景革新

2025年10月，商务部等5部门联合印发《城市商业提质行动方案》，提出21项主要任务，明确在城市中心区域、重点步行街、旅游休闲区培育一批大型商业综合体，集聚多元化业态、场景和服务，一站式满足多元消费需求；支持改造提升传统百货店、购物中心，打造商品和服务供给丰富的消费载体；深化“商旅文体健”融合发展，支持“商业+旅游”“商业+文化”“商业+体育”等业态创新，推动体育赛事进街区、进商圈；强化新技术赋能，推广“人工智能+消费”场景，完善智能导引、精准营销、沉浸体验等智慧商业新模式。

#### 2、县域商业体系建设持续深化

2025年是《县域商业三年行动计划（2023-2025年）》的收官之年，国家持续推进县域商业体系建设，目标在全国打造500个左右的县域商业“领跑县”，建设改造一批县级物流配送中心、乡镇商贸中心，90%的县达到“基本型”及以上商业功能。各地通过专项资金支持县域大型商贸流通企业下沉供应链，推动乡镇商贸中心、集贸市场改造升级，拓展县域消费潜力。

#### 3、城市更新与改造焕新激活存量商业空间

国家持续推进城市更新行动，鼓励“一店一策”开展存量商业设施改造，将符合条件的商业设施改造项目纳入大规模设备更新及城市更新行动支持范畴，引导商业设施因地制宜开展更新改造，引进服务业态、创新沉浸式体验式场景。同时，通过低效用地再开发试点，允许优化存量商业土地利用，支持低效商业用地转型，推动土地混合开发和用途合理转换。

#### 4、入境消费扩大化政策拓展消费增量

国家支持符合条件的商店成为离境退税商店，扩大入境消费；推动步行街（商圈）结合城市更新，促进国内外优质品牌、新业态新模式新场景集聚，打造一批立足本地、辐射全国、面向世界的全国示范步行街（商圈）。

### (二) 新开购物中心数量探底，存量改造与内容创新成主旋律

2025年，全国新开业购物中心337个，创近11年来新低，行业从“规模扩张”全面转向“存量优化+价值深耕”的高质量发展阶段。市场呈现出鲜明的结构性特征：一是存量改造占比持续攀升，全年存量焕新项目占比超20%，部分季度存量改造项目占比甚至突破30%，老百货、商超物业转型升级成为重要增量来源；二是中小体量项目占据绝对主导，2-10万平方米的社区型及区域型项目合计占比超70%，大商业项目较为有限。

在增量收缩的背景下，消费需求的结构性红利加速释放。低线城市进入商业活跃期，商业四线、五线城市开业项目占比近30%。与此同时，体验式消费持续迭代，城市奥莱、体验式购物中心多元共生；二次元主题、女性主题、体育主题等垂直细分业态加速涌现，购物中心正从标准化复制转向“内容创造+场景重构”的差异化竞争，通过首店经济、文化赋能、科技融合重塑消费空间，在行业深度调整中开辟出新的增长路径。

### (三) 品牌分化加速演进，情绪消费与质价比成为主旋律

2025年，购物中心品牌调整呈现“收缩与扩张并存、理性与情感共振”的鲜明特征。在消费趋于理性、追求质价比的背景下，能够提供情绪价值、沉浸体验及高性价比的品牌逆势扩张，业态结构调整进一步深化。

#### 1、业态重构加剧，餐饮与体验类业态持续主导

零售业态整体收缩，但结构性分化显著。传统服装业态持续承压，男女装开关店比低于1，快时尚品牌加速退出商场首层核心位置。与此同时，户外运动品类逆势狂飙，2025年商场首层户外运动品牌占比较2023年飙升114.35%，专业运动品牌成为高端商场新的引流利器。潮流数码、黄金珠宝凭借政策补贴及保值属性占据首层核心位置。

餐饮业态强势扩张。高档商场餐饮开关店比达1.51，茶咖、烘焙、小火锅、面馆“四大金刚”密集抢占商场首层黄金铺位。性价比快餐、地方特色餐饮成为新热点，西式简餐开关店创近三年新高。

文体娱与生活服务持续崛起。IP主题店、二次元品牌加速扩张，“谷子经济”带动收藏玩具品牌占据商场黄金位置。

## 2、情绪消费驱动创新，新兴品牌抢占市场

“情绪价值”成为品牌迭代的核心驱动力。消费者更愿意为价格不高但能带来情感满足的商品买单。新锐品牌首创“质价比+情绪价值”双驱动模型，以“潮趣快时尚”定位切入市场。折扣店与高性价比品牌持续走热，国际平价精品超市加速与购物中心战略合作。

奢侈品市场进入调整期，品牌向核心商圈高端商场聚集。2025年上半年奢侈品牌新开门店同比下降38%，关闭低效能门店、集中资源布局一线城市及新一线城市核心商圈成为主流策略。品牌要求商场提供更多优惠补贴与尊享服务以拉动销售。

## 3、连锁化与区域下沉并行，城市更新释放新空间

连锁头部品牌加速布局，依托规模效应持续下沉，县域市场成为扩张新蓝海。城市奥莱逆周期繁荣，传统商场转型城市奥莱成为重要趋势，通过品牌资源整合与买手体系搭建，以“真折扣+品牌力”吸引性价比敏感客群。存量改造项目占比持续攀升，老百货、商超物业通过引入荟品仓等仓储式集合店焕新升级。

### (四) 房地产市场进入总量平衡阶段，价格下跌幅度显著收窄

2025年，全国房地产市场仍在筑底过程中，供需两端同步下滑：供应端，房地产开发投资额8.28万亿元，同比下降17.2%；需求端，新建商品房销售额8.39万亿元，同比下降12.6%；市场容量逐步接近平衡中枢。全年市场走势前高后低，一季度修复回升，二季度回调走弱，三季度波动下探，四季度加速下行。

70城新建商品房价格指数整体仍处于下跌通道，但整体降幅相较2024年有所收窄，各能级城市同比降幅收窄约2个百分点，一线城市整体韧性显著强于2024年，二线和三四线城市跌幅也有所收窄。价格指数下跌收敛，一方面得益于市场逐步趋向筑底，另一方面“好房子”结构性供给优化，改善型住房占比提升。

### (五) 货币政策强化跨周期与逆周期调节协同，稳步释放购房消费潜力

2025年以来，国家强化逆周期与跨周期调节协同，实施适度宽松的货币政策，精准打出总量与结构并重的金融政策“组合拳”。截至四季度，金融机构人民币各项贷款余额271.91万亿元，同比增长6.4%，全年人民币贷款增加16.27万亿元。央行年内实施一次全面降准并叠加定向支持，合计释放中长期流动性约1万亿元，同步下调政策利率0.1个百分点，带动1年期和5年期LPR各下调10个基点，分别降至3.0%和3.5%。同时，央行完善存量房贷利率动态调整机制，推动商业性存量首套房利率批量下调至LPR-30个基点，并下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，直接缓解居民房贷压力，稳步释放购房与消费潜力。

### (六) 政策基调从止跌纾困到稳定立制，深入推进房地产发展新模式

2025年，面对全球经济复苏疲软、美国加征关税带来的外部冲击，以及国内需求恢复动能不足、房地产仍然深度调整的复杂环境，我国经济顶压前行、稳中有进，实现国内生产总值140.19万亿元，首次突破140万亿元，同比增长5%，圆满完成全年经济增长目标。全年经济呈现“前高后稳、逐季回落”的态势，一季度增速达5.4%，二季度增长5.2%，三季度放缓至4.8%，四季度增速为4.5%，在多重压力下展现出较强的韧性与抗风险能力。

中央层面持续深化房地产领域部署，以“稳预期、防风险、促转型”为核心，推动政策从应急纾困向长效机制建设过渡。存量首套商品房贷款利率批量调整新政，成为年内房地产市场的标志性举措；同时，中央进一步完善“保交楼”长效支持机制，扩大城市房地产融资协调机制覆盖范围，有效化解房企流动性风险。

地方层面延续政策优化力度，在中央政策框架下精准施策。需求端，多数城市已全面放开限购、限贷等限制性政策，四大一线城市进一步放宽市场限制政策，二线及三四线城市房地产政策基本已应出尽出。供给侧改革持续深化，各地积极落实盘活存量用地和商办用房政策，借助保障性住房再贷款工具，推动地方国企收购存量商品房用作保障性住房、城中村改造安置房。

当前，房地产市场需求基础仍需巩固，房企经营恢复不均衡，部分三四线城市库存压力较大，市场不确定性尚未完全消除，保持政策的连续性、稳定性与精准性至关重要。展望2026年，后续政策基调

将从“止跌纾困”到“稳定立制”，调控逻辑从“单向松绑”深化为“系统性的供需管理”，促进市场专业化精细化发展，深入推进房地产发展新模式。

### 三、经营情况讨论与分析

2025年，在行业加速构建新发展模式的背景下，全体新城人如沙漠里的骆驼，始终朝着绿洲的方向，踏实而坚定，经受了市场周期的考验，淬炼了并肩作战的凝聚力。公司凭借“商业运营+地产开发”双轮驱动战略，进一步发挥优势，展现出良好的经营韧性，以变应变、拥抱变化、稳健发展，确保每一个吾悦广场精彩开业，守护每一个开发项目如期交付。面对行业挑战，公司以实干精神和高度自律，持续保持“零违约”纪录，成功发行近三年来民营房企首单单纯信用境外债券；成功挂牌上市以上海青浦吾悦广场为底层资产的全国首单消费类机构间REITs；还成功发行三期中期票据。这份来自金融市场的信任，是监管机构和投资者对公司“守信如金”的认可，也是公司为行业传递的信心与希望。

公司践行社会责任，坚持商业品质、坚守开业节点，力保5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。在多变的形势下，5座吾悦广场的如期开业反映了公司强大的招商运营能力。截至报告期末，公司在全国141个城市布局207座吾悦广场，已开业在营数量达178座，开业面积达1,649.07万平方米，出租率达97.86%。报告期内，吾悦广场客流总量达20.01亿人次，同比增长13.31%；总销售额970亿元（不含车辆销售），同比增长7.18%；截至报告期末，会员人数5,497万人，较2024年末增长25.82%。

2025年，在扩内需、促消费政策持续深化及县域商业体系建设加快推进的宏观背景下，公司充分把握消费市场结构性机遇，依托吾悦商管“经营五步法”的核心理念，聚焦资产价值提升与消费体验升级；作为全国性商业运营龙头企业，公司在行业深度调整期以差异化策略构建核心竞争力，通过强化匹配消费需求的项目定位、精细化品牌组合、沉浸式的场景创新、多维度会员生态联动，持续夯实商业基本盘。报告期内，公司实现商业运营总收入140.90亿元，同比增长10.00%，在行业下行周期内彰显了稳健的业绩增长韧性，进一步巩固了吾悦商管作为实体商业高质量发展标杆的行业地位。

2025年，吾悦商管在“五边形经营理念”基础上，经过一年的沉淀，焕新迭代“吾悦经营五步法”，展现出对商业运营全链路的深度思考与智慧解法。彰显了从“规模领先”向“品质领航”战略转型的决心，通过方法论破局，打通从空间建设到收益分享的全链路；通过机制创新，启动首届“悦链计划”，成立“代理商×吾悦×品牌”三位一体生态平台；通过生态扩容，纳入品牌方、代理商、资本方等多维力量，展开全景式商业对话；通过品质升级：迈向“品质领航”，将以金标项目为标杆，重塑高端商业旗舰标准。同时，新城商业的稳健发展立足于持续用心服务广大用户。目前，新城控股已与超3.55万品牌携手同行，与5,497万会员亲密相伴，以专业匠心运营178座与人欢喜的吾悦广场，打造141城商业地标，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。

公司根据市场变化和自身优势，通过制定合理的经营战略，积极把握市场窗口，挖掘不同城市、不同需求的结构性机会，做好营销推广、提升货值变现能力，紧抓销售和资金回笼。报告期内，公司实现合同销售面积253.58万平方米，同比下降52.94%；完成合同销售金额192.70亿元，同比下降52.03%。报告期内，公司实现212.76亿元的全口径资金回笼，全口径资金回笼率为110.41%（全口径资金回笼率=全口径资金回笼/合同销售金额）。

自2022年7月中共中央政治局会议首次提出“保交楼”工作任务以来，“保交楼”持续成为各地稳楼市的关键词，同时也成为衡量房地产企业的重要指标。2025年，公司上下齐心，共同努力，有力保障全年交付目标及吾悦广场开业100%达成，实现企业安全稳定的经营。报告期内，公司共计完成超3.8万套物业，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，公司在由亿翰智库主办的“2025超级产品力年度大会”上，凭借卓越的产品打造能力、专业的产品体系与标杆级的项目交付表现，斩获“2025中国代建企业产品力TOP20”、“2025中国代建企业好房子赋能力TOP10”、“2025全国代建项目交付标杆”等多个殊荣。

公司积极践行ESG理念，将可持续发展融入日常经营，报告期内，公司新建及在建项目的绿建覆盖率达到100%，累计获得72项国内外绿色及智慧认证，106座吾悦广场获得省级及以上绿色商场称号。公司着力推进“公益三小时”活动，号召全体新城人从身边小事做起，让公益融入每个人的生活。

报告期内，在政策支持和中国人民银行的指导下，按照银行间市场交易商协会的统一部署，中债信用增进投资股份有限公司持续积极支持优质民营房地产企业进行公开市场融资。在其提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保下，公司在报告期内完成3笔共计36.5亿元中期票据的发行，发行利率持续降低，发行期限有所拉长，保障公司在稳定经营过程中的资金需求，降低融资成本，有效提振市场信心。

报告期内，公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行继续保持长期合作伙伴关系。截至报告期末，公司获得各大银行给予的集团授信总额度合计为629亿元，其中公司及子公司已使用授信241亿元，公司可以在上述授信总额度内开展融资，以支持业务的发展。截至报告期末，公司整体平均融资成本为5.44%，较去年末下降0.48个百分点。

截至报告期末，公司总资产为2,656.43亿元，归属于上市公司股东的净资产为615.98亿元。报告期内，公司实现结算面积697.15万平方米，实现结算金额470.24亿元（含合联营项目）。公司实现营业收入530.12亿元，较上年同期下降40.44%；实现归属于上市公司股东的净利润6.80亿元，较上年同期下降9.61%。报告期内，公司共实现68个子项目竣工交付，竣工面积为561.10万平方米（含合联营项目）。截至报告期末，公司共有150个子项目在建，总建筑面积达1,473.47万平方米（含合联营项目）。

2025年公司房地产项目表

单位：平方米、万元

项目	所在城市	项目类别	项目状态	持股比例	计划投资	占地面积	总建筑面积	当年新开工面积	期末在建面积	当年竣工面积	待开发面积	可租售面积	2025年签约面积	累计签约面积	2025年结转面积	累计结转面积
常州武进区新城路劲西岸云栖花园	常州市	住宅	竣工	28.16%	129,202	49,724	122,275	-	-	-	-	107,578	20,677	87,010	29,091	80,602
常州新北区新城绿都万和城	常州市	综合体	在建	46.92%	652,763	480,685	1,549,762	-	360,503	-	6,550	1,383,945	37,838	942,183	27,336	914,918
常州新北区新城华宇云镜花苑	常州市	住宅	竣工	47.88%	334,447	74,134	219,687	-	-	-	-	196,263	4,727	188,531	1,695	174,272
常州金坛区新城萃隼花园	常州市	住宅	竣工	57.46%	168,924	50,900	152,187	-	-	-	-	140,075	2,108	127,443	10,060	125,747
常州市金坛区新城熙隼花园	常州市	住宅	竣工	57.46%	114,309	61,440	168,919	-	-	-	-	153,304	1,661	134,201	8,006	132,729
常州金坛万建城	常州市	住宅	拟建	97.88%	12,100	31,841	31,841	-	-	-	31,841	31,841	-	-	-	-
常州金色新城西三期	常州市	住宅	拟建	95.76%	10,186	18,863	45,270	-	-	-	45,270	23,953	-	-	-	-
常州新城长岛东区	常州市	住宅	拟建	95.76%	70,983	157,740	315,481	-	-	-	315,481	236,610	-	-	-	-
泰州泰兴市新城丹霞花园	泰州市	住宅	在建	98.95%	202,355	155,173	478,206	-	108,288	123,324	-	445,658	51,786	351,674	100,622	328,017
泰州泰兴市新城水岸嘉苑	泰州市	住宅	在建	99.40%	135,457	74,420	286,558	-	-	-	58,972	259,866	3,686	188,304	5,572	187,406
泰州海陵项目	泰州市	综合体	在建	24.75%	790,826	307,759	684,962	-	35,033	-	-	567,632	51,400	380,899	60,141	322,314
泰州兴化吾悦广场项目	泰州市	综合体	竣工	99.01%	328,859	217,681	701,897	-	-	-	-	623,747	-	504,095	1,788	503,949
泰州泰兴吾悦广场项目	泰州市	综合体	竣工	98.71%	251,467	172,616	531,054	-	-	-	-	462,220	-	316,854	42	306,428
连云港东海县新城东海府	连云港市	住宅	在建	47.15%	95,223	60,678	183,171	-	45,383	-	-	168,207	-	168,145	-	136,486
连云港赣榆区新城海悦铭筑	连云港市	住宅	在建	94.32%	68,338	45,820	123,270	-	16,335	-	-	107,247	-	106,989	-	106,935
盐城大丰区新城悦隼名邸	盐城市	住宅	竣工	99.54%	207,587	153,226	366,880	-	-	-	-	339,302	1,746	309,714	4,877	303,342
盐城高新区新城悦隼时代花园	盐城市	住宅	竣工	99.92%	111,899	95,586	229,433	-	-	-	-	219,231	698	213,634	-	211,420
盐城高新区新城金樾府	盐城市	住宅	竣工	39.96%	133,704	77,818	256,209	-	-	-	-	223,040	9,326	212,781	11,202	211,441
盐城经开区新城东樾府	盐城市	住宅	在建	20.38%	214,250	104,088	305,584	-	45,474	-	-	259,811	1,505	191,853	-	183,726
盐城亭湖区新城琅樾府	盐城市	住宅	在建	95.47%	175,028	43,135	126,967	-	70,648	-	-	110,653	147	60,124	-	47,302
盐城经开区新城云图花园	盐城市	住宅	在建	33.51%	178,738	68,215	228,047	-	107,710	-	-	197,887	10,021	95,412	11,633	90,480
淮安淮阴区新城悦隼	淮安市	住宅	竣工	95.86%	209,446	130,455	542,814	-	-	-	-	459,711	475	456,211	9,222	456,185
淮安淮阴区天瑞府	淮安市	住宅	竣工	25.31%	83,536	57,269	226,116	-	-	-	-	201,173	1,391	175,421	15,673	169,359
淮安清江浦区新城金樾府	淮安市	住宅	在建	31.65%	110,725	41,476	164,664	-	36,711	-	-	143,658	837	130,693	50,987	119,909
淮安清江浦区新城清河印	淮安市	住宅	在建	95.91%	89,276	30,222	91,579	2,468	19,101	18,069	-	82,974	3,064	75,412	17,649	69,012
淮安清江浦区海尚风华	淮安市	住宅	在建	62.92%	460,119	207,679	671,408	-	185,213	-	405,512	619,319	28,764	102,962	11,598	70,173
淮安涟水县新城和樾府	淮安市	住宅	在建	94.84%	82,899	66,851	154,424	-	42,331	-	60,660	142,261	4,420	69,570	5,679	25,948
淮安涟水吾悦广场项目	淮安市	综合体	在建	98.92%	234,809	241,591	682,257	-	56,093	28,823	776	613,506	591	462,677	19,946	440,462
淮安盱眙项目	淮安市	综合体	在建	99.01%	142,565	119,537	379,842	-	97,703	-	13,239	364,598	26,160	337,754	15,639	262,369
涟水滨河吾悦广场项目	淮安市	综合体	在建	99.01%	104,690	120,905	218,744	12,552	67,868	73,582	4,514	202,259	4,954	99,582	12,105	70,229
无锡惠山区新城天一新著	无锡市	住宅	竣工	24.47%	283,228	103,846	361,558	-	-	-	-	332,016	-	326,278	-	300,350
苏州太仓市新城花语景岸	苏州市	住宅	竣工	19.98%	115,212	41,329	115,429	-	-	-	-	101,276	2,818	94,489	-	40,497
苏州相城区新城湖畔春晓	苏州市	住宅	在建	32.95%	223,698	52,279	175,381	-	95,402	32,526	-	134,275	5,406	85,058	-	43,745
苏州吴江区新城邻水湾景苑	苏州市	住宅	在建	98.73%	323,169	303,140	786,277	-	106,206	-	-	688,594	14,619	589,338	24,546	546,545
苏州吴江区外果圩项目	苏州市	住宅	拟建	96.26%	63,059	113,772	128,769	-	-	-	128,769	116,369	-	-	-	-
苏州吴江区新城玖誉湾	苏州市	住宅	竣工	29.97%	70,665	33,578	69,038	-	-	-	-	64,738	-	62,212	-	42,129
苏州昆山市新城柏丽湾	苏州市	住宅	在建	99.96%	120,000	65,582	197,115	-	-	-	49,200	194,818	-	120,454	-	120,454
苏州太仓市云萃景园	苏州市	住宅	竣工	79.87%	154,969	44,157	125,388	-	-	-	-	109,457	5,548	102,734	2,383	99,001
苏州张家港市新城和樾花园	苏州市	住宅	竣工	79.92%	140,437	65,675	182,862	-	-	-	-	164,477	521	144,333	750	144,333

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

苏州张家港市新城云悦时光花园	苏州市	住宅	竣工	59.87%	40,119	20,785	62,704	-	-	-	-	56,632	4,994	49,641	2,835	47,265
苏州张家港市新城江悦风华花园	苏州市	住宅	在建	39.16%	50,509	29,607	80,184	-	8,196	-	-	72,739	4,691	33,240	-	24,290
苏州相城区新城雅樾澜庭	苏州市	住宅	竣工	48.67%	175,524	49,913	130,388	-	-	-	-	101,585	607	95,156	-	90,415
苏州 MOC 芯城汇项目二部	苏州市	住宅	竣工	95.87%	53,479	12,941	73,629	-	-	-	-	61,361	-	61,361	4,547	61,361
苏州 MOC 芯城汇项目三部	苏州市	住宅	在建	95.87%	226,795	40,035	265,845	-	59,468	-	141,531	244,437	1,656	102,159	-	58,605
苏州 MOC 芯城汇项目六部	苏州市	住宅	在建	95.87%	107,911	15,255	107,186	-	107,186	-	-	92,488	-	79,103	-	-
苏州 MOC 芯城汇项目七部	苏州市	住宅	在建	95.87%	146,794	33,009	184,338	-	38,305	-	146,033	170,740	-	-	-	-
苏州 MOC 芯城汇项目八部	苏州市	住宅	在建	95.87%	370,298	38,187	245,230	-	53,633	68,875	-	220,374	3,542	159,033	65,488	158,783
苏州 MOC 芯城汇项目九部	苏州市	住宅	在建	95.87%	83,324	19,721	94,190	-	43,762	-	-	79,407	13,757	78,623	13,955	38,326
苏州 MOC 芯城汇项目十部	苏州市	住宅	竣工	95.87%	59,582	7,502	47,506	-	-	-	-	39,836	-	39,836	18,583	39,836
南通通州区新城上悦城	南通市	住宅	竣工	24.98%	126,732	82,741	265,945	-	-	-	-	240,884	-	193,501	-	171,379
南通港闸区新城香溢紫郡	南通市	住宅	在建	79.47%	265,680	185,576	760,487	-	-	-	154,609	714,445	465	542,136	610	540,612
南通如皋市新城云境雅苑	南通市	住宅	竣工	28.73%	154,848	60,885	178,292	-	-	-	-	156,865	722	151,708	-	140,387
南通启东市新城云图雅苑	南通市	住宅	在建	50.51%	381,699	175,005	412,184	-	199,669	-	-	373,099	2,245	223,882	2,926	90,078
南通如皋市宸星雅苑	南通市	住宅	竣工	30.31%	84,509	31,017	95,388	-	-	-	-	85,855	268	67,578	-	56,397
南通崇川区新城北纬31度	南通市	住宅	竣工	40.00%	225,030	65,064	191,909	-	-	-	-	184,160	3,249	157,808	1,033	155,261
南通市如东县新城招商雍华府	南通市	住宅	竣工	29.81%	120,722	56,925	159,415	-	-	-	-	143,294	556	131,038	-	113,551
南通海门三星镇震蒙大道东项目	南通市	住宅	在建	8.74%	168,775	63,905	173,712	-	173,712	-	-	153,055	-	-	-	-
南通海门区新城大业风华花苑	南通市	住宅	在建	99.08%	167,843	61,933	155,222	-	26,124	20,901	11,153	124,094	17,709	96,401	19,875	88,322
上海青浦区新城璞樾门第	上海市	住宅	竣工	99.08%	96,297	26,654	65,875	-	-	-	-	48,373	-	48,373	-	42,163
上海青浦区新城盛世	上海市	住宅	竣工	27.82%	88,360	25,324	80,956	-	-	-	-	73,858	-	58,606	80	58,606
上海浦东新区新城西岸公园	上海市	住宅	竣工	50.67%	371,384	61,316	199,409	-	-	-	-	160,117	-	141,733	-	126,448
上海宝山区新城云麓之城	上海市	住宅	在建	22.84%	329,167	89,155	220,119	-	82,564	-	-	198,681	107	88,028	-	87,779
上海松江区佘山望	上海市	住宅	竣工	29.81%	346,015	88,442	168,239	-	-	-	-	143,990	6,765	115,994	66,836	108,487
扬州邗江区新城拾光樾	扬州市	住宅	竣工	95.12%	46,565	26,504	64,319	-	-	-	-	55,140	-	53,509	6,175	38,141
镇江润州区新城江山樾	镇江市	住宅	竣工	23.97%	191,888	143,200	205,663	-	-	-	-	147,831	-	139,348	-	134,659
镇江扬中新城九里香畔	镇江市	住宅	在建	76.71%	209,353	72,780	317,024	-	66,500	56,885	-	249,180	5,806	228,072	55,021	202,484
镇江丁卯新区新城君和雅苑	镇江市	住宅	竣工	46.99%	66,360	31,372	99,971	-	-	-	-	88,638	333	85,192	-	76,957
扬州高邮吾悦广场项目	扬州市	综合体	在建	98.41%	326,797	249,141	825,253	-	23,480	44,960	-	734,918	5,197	589,002	43,490	561,810
镇江扬中吾悦广场项目	镇江市	综合体	在建	99.53%	342,554	191,444	662,299	34,540	34,540	-	187,074	601,101	2,110	258,263	3,246	254,519
宿迁泗阳吾悦广场项目	宿迁市	综合体	在建	99.01%	371,659	279,959	983,601	-	129,754	121,234	-	887,307	10,736	756,208	105,240	608,521
徐州新沂吾悦广场项目	徐州市	综合体	在建	95.77%	364,221	227,049	885,746	-	236,669	-	80,262	839,429	18,385	494,892	39,114	364,497
宿迁泗洪吾悦广场项目	宿迁市	综合体	在建	99.01%	338,831	280,409	869,860	-	154,336	61,699	-	851,617	240	697,882	228	625,480
宿迁宿城区新城云昱江山	宿迁市	住宅	在建	96.36%	183,216	74,925	235,394	-	72,031	22,662	-	214,586	26,346	183,965	31,464	144,502
南京江宁区新城云漾滨江	南京市	住宅	竣工	95.88%	168,740	50,435	159,926	-	-	-	-	119,105	1,853	111,842	4,053	111,119
南京江宁区新城上宸天际	南京市	住宅	竣工	25.32%	210,701	46,365	157,768	-	-	-	-	126,548	153	115,682	67	113,611
南京江宁区新城云漾滨江二期	南京市	住宅	在建	95.88%	192,037	56,226	176,531	-	78,470	51,524	-	155,438	5,875	105,432	49,162	57,848
南京江宁区新城铭著风华	南京市	住宅	竣工	13.50%	244,143	44,036	124,230	-	-	-	-	99,939	7,948	82,512	1,075	58,341
南京江北新区新城星悦天地广场 G01 项目	南京市	住宅	在建	47.95%	25,951	7,025	31,557	-	25,216	-	-	19,515	-	6,069	37	6,069
南京江北新区新城水岸天际	南京市	住宅	竣工	76.71%	145,677	27,022	73,362	-	-	-	-	66,649	1,451	56,488	586	55,063
镇江句容新城天悦府	镇江市	住宅	竣工	19.17%	94,847	53,873	144,471	-	-	-	-	110,479	74	110,005	-	99,725
南京江北新区越江时代	南京市	住宅	在建	14.38%	443,406	66,057	224,860	-	5,351	-	-	202,815	12,625	162,365	26,694	141,506
南京秦淮区新城翡丽铂湾	南京市	住宅	竣工	19.00%	293,731	27,022	94,193	-	-	-	-	74,149	1,817	66,354	-	60,667

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

南京栖霞区新城云樾观山府	南京市	住宅	竣工	19.17%	459,931	70,029	202,075	-	-	-	-	160,973	1,329	141,902	5,438	136,087
亳州谯城区新城亳州玺樾府	亳州市	住宅	竣工	48.09%	99,565	109,620	226,030	-	-	-	-	200,340	4,602	160,254	4,813	156,980
滁州来安县新城艺境花园	滁州市	住宅	竣工	31.63%	115,548	60,189	170,519	-	-	-	-	149,525	878	130,859	-	129,622
阜阳颍州区新城京师国府	阜阳市	住宅	在建	49.98%	273,834	242,913	659,634	-	89,158	-	-	490,696	868	418,099	434	401,734
阜阳颍州区新城云昱东方	阜阳市	住宅	在建	99.72%	84,466	63,721	193,109	-	4,350	-	-	166,175	-	148,825	17,640	142,118
淮北杜集吾悦广场项目	淮北市	综合体	在建	98.69%	286,844	228,712	692,852	-	8,120	50,161	-	664,098	1,938	455,708	4,483	451,737
滁州天长吾悦广场项目	滁州市	综合体	竣工	99.59%	237,124	226,919	624,261	-	-	-	-	607,864	-	449,549	7,827	449,519
铜陵铜官吾悦广场项目	铜陵市	综合体	竣工	99.01%	282,676	214,901	549,754	-	-	-	-	525,500	1,425	360,168	7,365	345,529
阜阳颍上吾悦广场项目	阜阳市	综合体	在建	97.17%	386,430	337,748	960,838	29,943	197,271	148,332	258,289	899,167	41,253	461,214	107,682	353,210
阜阳颍州吾悦广场项目	阜阳市	综合体	在建	95.78%	273,865	174,155	545,190	-	4,369	60,291	-	450,262	-	315,286	63,790	315,104
徐州丰县吾悦广场项目	徐州市	综合体	在建	98.70%	394,185	294,806	1,007,343	-	527,790	39,715	-	910,199	13,549	714,504	143,891	357,996
徐州贾汪吾悦广场项目	徐州市	综合体	在建	80.20%	342,111	504,936	963,825	-	57,063	73,248	884	824,994	-	617,733	136,882	611,545
徐州云龙区新城璞樾御珑湖 (BC)	徐州市	住宅	竣工	48.91%	201,409	73,239	142,030	-	-	142,030	-	128,919	7,615	90,665	73,634	73,634
徐州云龙区新城璞樾御珑湖 (A)	徐州市	住宅	在建	67.11%	324,209	81,570	245,725	-	22,636	223,088	-	210,348	36,609	154,449	128,614	128,614
徐州邳州市新城邳州碧桂园	徐州市	住宅	在建	46.99%	324,922	224,939	702,196	85,099	85,099	124,486	-	665,465	32	538,982	-	492,611
徐州邳州市新城邳州熙悦府 (75号地块)	徐州市	住宅	竣工	23.97%	98,016	65,855	212,632	-	-	-	-	182,360	-	157,124	-	155,911
嘉兴平湖市新城悦宸里	嘉兴市	住宅	竣工	16.56%	159,991	66,703	201,309	-	-	-	-	192,474	77	188,793	-	119,334
嘉兴平湖市悦宸庭	嘉兴市	住宅	竣工	16.56%	45,202	18,000	57,377	-	-	-	-	54,265	-	48,564	-	24,252
嘉兴海盐吾悦广场项目	嘉兴市	综合体	竣工	99.07%	222,885	114,546	442,485	-	-	-	-	436,307	-	239,544	6,358	239,342
湖州南浔吾悦广场项目	湖州市	综合体	竣工	59.61%	341,530	198,524	673,562	-	-	-	-	660,299	6,675	439,690	-	411,719
湖州吴兴吾悦广场项目	湖州市	综合体	竣工	80.20%	356,809	100,671	527,147	-	-	-	-	503,339	-	305,491	5,336	281,217
南昌进贤吾悦广场项目	南昌市	综合体	在建	99.75%	218,320	133,653	464,586	-	28,056	37,435	-	451,767	17,662	290,054	40,161	267,626
南昌县新城高速昱江来	南昌市	住宅	在建	59.41%	92,319	39,790	121,495	-	54,186	-	-	118,850	1,662	44,741	1,177	35,484
南昌高新区新城湖城大境	南昌市	住宅	在建	32.97%	377,489	161,278	534,739	-	121,531	-	89,340	513,159	20,244	271,820	1,177	223,023
南昌南昌县新城天御城	南昌市	住宅	拟建	29.70%	160,044	145,610	330,840	-	-	-	330,840	321,125	-	-	-	-
上饶广信区新城桃李郡	上饶市	住宅	在建	66.34%	102,472	74,433	214,819	-	6,558	25,045	-	209,626	13,500	179,193	16,808	151,093
台州温岭市云樾天境	台州市	住宅	竣工	39.58%	137,116	39,525	187,734	-	-	-	-	185,275	12,103	153,385	9,558	105,381
温州市龙湾区凯迪新城科技园	温州市	住宅	竣工	42.55%	316,291	66,134	276,790	-	-	-	-	237,515	17,781	207,188	56,741	188,267
温州未来社区项目	温州市	综合体	竣工	49.01%	474,809	76,485	372,653	-	-	-	-	294,086	3,211	268,839	1,051	253,785
台州温岭市新城云樾东方	台州市	住宅	竣工	88.12%	253,816	104,530	316,109	-	-	-	-	302,305	18,344	189,751	35,280	170,176
台州玉环市金麟府	台州市	住宅	竣工	39.03%	223,279	75,476	215,929	-	-	-	-	180,376	1,140	167,621	-	158,170
台州温岭市云樾珑湾苑	台州市	住宅	竣工	48.78%	64,626	18,208	42,507	-	-	-	-	32,739	871	32,392	11,449	28,861
温州洞头区新城瓯江湾	温州市	住宅	竣工	99.89%	358,358	128,546	437,609	-	-	-	-	423,575	13,821	386,319	4,058	372,464
温州金海园区江海名邸	温州市	住宅	在建	24.88%	393,313	117,959	454,378	-	454,378	-	-	404,969	18,626	153,191	-	-
温岭市新城云樾玖溪	台州市	住宅	竣工	24.00%	170,960	46,829	109,671	-	-	-	-	107,696	6,458	87,543	32,530	74,612
福州平潭吾悦广场项目	福州市	综合体	在建	64.36%	314,067	140,000	533,123	-	386,451	35,872	-	507,870	39,678	204,417	36,620	130,851
福州晋安区新城卓越榕域风华	福州市	住宅	竣工	67.30%	108,412	32,669	100,255	-	-	-	-	94,187	593	81,271	31,856	80,937
漳州龙文吾悦广场项目	漳州市	综合体	在建	99.01%	420,247	125,721	511,497	-	161,484	-	170,898	469,721	54,821	167,350	115,475	127,217
绍兴越城区新城玖尚府	绍兴市	住宅	竣工	32.19%	99,144	39,207	133,964	-	-	-	-	132,459	4,240	117,863	-	74,312
金华兰溪市新城香悦兰城	金华市	住宅	竣工	99.99%	127,097	69,998	196,898	-	-	-	-	194,169	2,409	171,011	16,510	165,303
杭州建德市新城臻珑府	杭州市	住宅	在建	59.99%	188,760	66,434	181,557	-	181,557	-	-	179,667	2,913	2,913	-	-
日照东港吾悦广场项目	日照市	综合体	在建	99.01%	293,638	207,435	624,099	-	147,566	-	305,394	608,780	4,239	136,367	4,818	132,318
潍坊诸城市新城荣樾大都会	潍坊市	住宅	在建	96.13%	222,506	166,092	496,398	-	8,031	33,479	177,667	485,000	9,846	251,344	20,115	240,268
潍坊诸城市新城荣樾大都会四五期	潍坊市	住宅	拟建	96.46%	238,995	144,757	447,577	-	-	-	447,577	434,329	-	-	-	-

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

威海荣成市新城悦隽公馆	威海市	住宅	在建	69.94%	125,034	84,492	237,054	-	1,320	-	-	235,777	1,111	227,818	3,413	223,761
烟台芝罘区新城璞樾园著	烟台市	住宅	在建	69.94%	95,814	107,015	155,542	-	42,273	-	-	153,680	12,701	75,917	22,023	65,293
青岛胶州市新城玺樾	青岛市	住宅	在建	99.92%	292,592	346,642	636,734	-	-	-	297,280	622,634	2,008	331,453	502	327,908
青岛城阳区新城羊毛滩1号地块	青岛市	商业	拟建	29.99%	64,155	51,441	107,225	-	-	-	107,225	106,696	-	-	-	-
青岛城阳区新城红岛湾朗隽	青岛市	住宅	竣工	29.99%	136,705	101,408	237,893	-	-	-	-	235,432	92	233,447	9,829	233,447
青岛胶州市樾府	青岛市	住宅	在建	49.97%	310,564	209,522	546,200	-	90,160	-	261,883	538,157	10,895	129,243	-	114,533
青岛高新区新城云樾晓院	青岛市	住宅	竣工	69.94%	263,107	161,742	389,110	-	-	-	-	385,239	15,414	369,773	10,232	362,231
青岛城阳区保利羊毛滩5号地块	青岛市	商业	在建	29.99%	86,620	98,461	189,431	-	84,061	-	-	167,031	798	49,812	-	49,014
青岛城阳区保利红岛湾	青岛市	住宅	在建	29.99%	157,415	124,393	291,313	-	109,683	-	-	289,144	1,575	114,807	-	112,012
青岛城阳区融创羊毛滩2号地块	青岛市	商业	拟建	29.99%	115,598	58,736	187,905	-	-	-	187,905	186,728	-	-	-	-
青岛平度市新城悦隽大都会	青岛市	住宅	在建	79.93%	55,308	44,626	122,501	-	6,447	-	-	121,394	388	110,009	2,315	110,009
青岛莱西市新城悦隽公园里	青岛市	住宅	在建	89.96%	56,894	61,236	156,000	-	44,824	-	-	152,090	396	141,839	13,355	107,340
青岛平度市新城悦隽大都会二期	青岛市	住宅	竣工	79.93%	60,835	36,465	131,811	-	-	-	-	129,490	290	125,494	20,297	119,002
日照莒县新城金樾府	日照市	住宅	竣工	67.03%	111,922	88,574	209,934	-	-	-	-	206,855	-	206,368	-	195,908
日照东港区时代之光	日照市	住宅	竣工	99.91%	76,532	40,717	111,353	-	-	-	-	107,363	1,165	106,846	6,681	103,837
烟台高新吾悦广场项目	烟台市	综合体	在建	49.50%	274,532	158,135	518,658	-	238,914	-	257,201	514,331	5,787	48,667	22,543	22,543
烟台芝罘吾悦广场项目	烟台市	综合体	在建	99.01%	388,846	132,507	531,247	-	82,660	59,969	135,276	527,605	17,961	143,677	55,220	121,825
日照东港区新城翡丽之光	日照市	住宅	在建	59.60%	104,737	44,918	126,813	-	84,395	-	-	119,876	663	18,837	1,298	15,046
德州齐河县新城玺樾(资产包一)	德州市	住宅	在建	99.14%	215,802	166,477	262,811	-	1,912	-	25,372	231,905	2,692	187,677	8,958	183,600
德州齐河县新城玺樾(资产包二)	德州市	住宅	在建	99.14%	288,206	255,010	577,853	-	30,522	-	521,088	559,523	139	25,928	944	25,928
济南历城区翡丽公馆	济南市	住宅	竣工	24.75%	314,552	70,657	203,288	-	-	-	-	201,394	-	173,837	-	160,785
聊城度假区湖语上院	聊城市	住宅	在建	29.70%	130,528	78,320	262,140	-	1,823	-	-	230,790	5,862	227,659	-	205,468
淄博周村区新城悦隽江山	淄博市	住宅	在建	69.36%	209,961	170,643	415,337	-	33,024	-	65,259	407,924	18,584	349,545	28	303,799
东营吾悦广场项目	东营市	综合体	在建	99.01%	337,888	317,204	701,517	38,847	166,594	51,090	140,800	672,141	47,593	359,740	51,558	226,969
淄博周村吾悦广场项目	淄博市	综合体	在建	99.22%	407,731	288,125	897,709	24,208	176,340	-	398,836	871,108	35,923	379,429	61,586	311,291
滨州滨城区吾悦广场项目	滨州市	综合体	在建	99.21%	305,206	214,132	762,252	-	53,519	28,535	192,438	739,365	15,733	392,352	31,219	271,716
泰安岱岳区新城五岳风华	泰安市	住宅	在建	39.30%	342,708	222,934	612,283	-	236,423	-	-	583,578	45,157	453,565	-	308,404
泰安岱岳区新城五岳首府	泰安市	住宅	竣工	49.51%	92,456	65,000	177,519	-	-	-	-	174,522	392	147,561	-	139,578
泰安岱岳区新城五岳熙湖	泰安市	住宅	在建	49.51%	81,080	62,662	114,021	-	72,561	-	18,423	111,597	8,740	72,894	-	15,446
泰安新泰吾悦广场项目	泰安市	综合体	在建	99.52%	294,146	250,160	698,884	-	-	156,500	102,084	678,250	5,938	537,343	55,470	477,139
泰安肥城吾悦广场项目	泰安市	综合体	在建	99.12%	211,927	321,156	786,499	-	141,982	69,752	393,070	753,838	9,382	255,075	82,725	245,504
济宁太白湖吾悦广场项目	济宁市	综合体	在建	99.55%	360,401	232,099	598,060	-	95,026	-	-	577,359	51	434,195	858	433,804
长沙县新城朗隽	长沙市	住宅	竣工	59.26%	121,336	66,453	253,987	-	-	-	-	242,256	12,307	190,631	44,950	190,631
长沙县新城汇隽风华	长沙市	住宅	竣工	98.59%	69,491	44,127	116,438	-	-	-	-	113,209	490	95,964	25,971	95,964
湘潭九华区新城璟隽	湘潭市	住宅	在建	99.01%	220,220	207,600	718,141	-	-	-	270,608	664,935	3,363	391,845	47,273	378,105
株洲荷塘区新城樾府	株洲市	住宅	竣工	49.45%	178,506	84,520	255,679	-	-	-	-	251,088	2,280	222,108	10,891	219,296
长沙岳麓区新城梅溪湖金茂湾	长沙市	住宅	竣工	49.45%	405,198	120,729	638,519	-	-	-	-	623,299	18	496,731	-	485,655
长沙岳麓区新城梅溪华府	长沙市	住宅	竣工	39.52%	239,375	45,274	288,641	-	-	-	-	249,317	518	237,585	1,572	234,145
长沙岳麓区新城观山印	长沙市	住宅	在建	59.26%	471,956	251,419	578,885	-	57,589	-	140,811	481,115	8,488	317,786	19,766	302,982
长沙县新城明昱东方	长沙市	住宅	在建	78.87%	247,074	126,678	360,400	16,327	58,634	-	-	307,663	163	290,501	59,418	278,564
黄石大冶吾悦广场项目	黄石市	综合体	在建	98.66%	204,598	151,488	484,684	-	71,635	254,978	-	479,230	11,700	347,835	102,274	246,180
鄂州鄂城区吾悦广场项目	鄂州市	综合体	在建	98.66%	644,100	361,274	1,287,042	-	136,862	135,614	719,062	1,222,786	39,200	400,491	48,773	279,782
武汉洪山区武汉新城阅璟台	武汉市	住宅	竣工	95.27%	423,084	102,366	499,309	-	-	-	-	466,498	1,980	371,507	18,896	371,481
武汉东湖新技术开发区新城璞樾门第	武汉市	住宅	竣工	76.19%	422,977	171,524	554,950	-	-	-	-	537,018	4,818	464,245	28,550	462,720

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

武汉汉南区新城天悦观澜	武汉市	住宅	在建	98.67%	124,149	68,769	246,081	-	37,035	-	136,751	240,468	6,776	58,316	8,956	48,489
黄冈黄州区碧桂园新城阳光城城品	黄冈市	住宅	在建	31.43%	81,427	65,582	219,286	-	10,940	-	-	201,260	-	167,920	-	164,627
黄石下陆区新城黄石悦隽大都会	黄石市	住宅	在建	66.70%	119,622	70,122	313,571	-	61,230	-	-	300,344	91	224,770	165	224,320
武汉蔡甸吾悦广场项目	武汉市	综合体	在建	49.51%	245,164	108,936	343,112	-	175,486	-	82,340	333,915	6,808	63,161	14,913	59,379
永州零陵吾悦广场项目	永州市	综合体	在建	98.66%	327,638	223,169	896,168	-	203,896	-	523,090	883,679	3,376	174,207	47,195	155,446
长沙宁乡吾悦广场项目	长沙市	综合体	竣工	99.53%	239,146	160,951	607,079	-	-	-	-	596,432	373	435,941	987	434,586
娄底娄星吾悦广场项目	娄底市	综合体	在建	98.66%	350,900	214,998	782,422	-	182,438	64,683	-	740,921	36,049	469,152	20,661	336,689
常德鼎城吾悦广场项目	常德市	综合体	在建	99.01%	530,557	316,237	1,187,422	-	219,380	-	461,830	1,153,955	771	287,417	23,695	229,122
宜昌西陵吾悦广场项目	宜昌市	综合体	竣工	98.70%	185,696	110,540	388,964	-	-	-	-	382,870	830	220,575	80,245	213,775
随州曾都吾悦广场项目	随州市	综合体	在建	80.20%	238,145	212,040	684,585	-	7,509	46,708	-	674,128	27,622	516,916	58,229	481,000
孝感高新技术开发区新城玺樾	孝感市	住宅	在建	48.57%	114,851	117,776	407,890	-	52,307	-	65,264	383,134	-	304,515	56,097	289,026
孝感孝南区经济开发区碧桂园新城华府	孝感市	住宅	竣工	95.27%	137,681	76,299	266,990	-	-	-	-	251,901	692	233,061	277	129,064
武汉江夏区新城金郡	武汉市	住宅	竣工	48.57%	40,131	51,104	74,245	-	-	-	-	71,471	72	49,380	7,001	48,510
武汉东西湖区新城桃李郡	武汉市	住宅	在建	76.55%	463,956	171,987	679,802	20,019	89,816	141,299	-	664,844	13,687	519,108	125,061	445,955
仙桃南城吾悦广场项目	仙桃市	综合体	在建	97.05%	461,295	279,284	934,276	-	217,034	135,168	344,064	926,282	94,936	584,113	76,959	314,968
长沙县新城悦隽国际广场	长沙市	住宅	在建	59.26%	120,398	52,477	272,382	-	11,475	-	154,833	250,195	-	115,053	5,657	103,732
郑州荥阳市新城尚郡	郑州市	住宅	在建	50.50%	519,409	350,645	1,376,589	-	209,425	-	378,821	1,310,627	20,699	754,238	63,313	691,427
郑州管城区新城时光印象5号地(高层)	郑州市	住宅	竣工	90.39%	152,386	40,135	163,026	-	-	-	-	159,599	19,182	157,704	1,472	122,276
郑州荥阳市新城海棠晓月	郑州市	住宅	在建	76.19%	74,966	58,396	152,858	-	129,787	-	-	147,430	428	29,288	363	19,766
郑州管城区新城时光印象4号地(洋房)	郑州市	住宅	竣工	90.39%	106,509	39,769	82,094	-	-	-	-	80,857	56	80,857	24,551	80,711
郑州荥阳吾悦广场项目	郑州市	综合体	竣工	98.97%	138,441	72,352	277,439	-	-	-	-	266,657	195	105,162	6,883	105,028
唐山路北区新城澜樾府	唐山市	住宅	竣工	97.56%	305,074	156,245	543,750	-	-	-	-	526,243	3,323	479,457	3,303	478,286
唐山路南区新城瑞府	唐山市	住宅	竣工	50.49%	86,894	42,906	149,713	-	-	-	-	146,199	238	137,938	24,978	131,188
保定莲池区新城金樾万象	保定市	住宅	竣工	49.00%	102,004	53,955	213,145	-	-	-	-	196,691	1,178	174,395	-	138,285
保定莲池区双城佳苑	保定市	住宅	在建	49.00%	157,227	74,412	290,553	-	-	-	290,553	282,950	-	-	-	-
北京石景山区新城五里春秋	北京市	住宅	竣工	21.00%	1,316,929	216,429	691,033	-	-	-	-	658,759	17,520	517,021	-	401,730
沧州运河区新城玺樾春秋	沧州市	住宅	竣工	69.32%	136,036	78,353	169,454	-	-	-	-	168,288	9,133	146,217	68,308	144,857
沧州新华区新城悦隽风华	沧州市	住宅	竣工	99.04%	169,259	97,407	331,741	-	-	-	-	305,419	1,012	267,718	5,508	266,116
沧州新华区新城悦隽时代	沧州市	住宅	竣工	69.32%	74,167	41,618	142,362	-	-	-	-	133,603	69	117,630	4,970	116,271
天津津南区新城和兴府	天津市	住宅	竣工	67.11%	130,675	40,119	189,239	-	-	-	-	172,013	529	140,075	1,344	108,261
天津滨海新区新城中梁长风雅著	天津市	住宅	在建	50.53%	293,844	103,962	233,918	-	83,736	-	-	233,888	25,519	184,196	32,250	148,692
天津西青区精武镇地块	天津市	住宅	竣工	49.50%	142,458	67,941	131,149	-	-	-	-	118,573	928	109,470	-	95,694
天津滨海新区吾悦广场项目	天津市	综合体	在建	81.00%	379,341	163,958	494,381	-	18,906	-	-	468,359	879	304,141	8,477	303,236
沧州运河吾悦广场项目	沧州市	综合体	竣工	80.20%	298,430	134,239	499,590	-	-	-	-	447,343	973	296,011	7,847	295,925
天津武清区新城悦隽央著	天津市	住宅	竣工	97.45%	251,885	119,867	267,098	-	-	-	-	263,628	6,532	232,520	6,953	227,326
天津武清区新城悦隽年华	天津市	住宅	竣工	96.18%	79,769	46,012	100,728	-	-	100,728	-	92,771	526	80,207	79,803	79,803
天津武清区新城玺樾熙棠	天津市	住宅	竣工	59.44%	190,730	78,099	178,031	-	-	-	-	169,340	341	142,692	815	142,231
天津武清区新城玺樾春秋	天津市	住宅	在建	50.53%	375,206	126,177	303,732	-	62,492	19,839	67,390	285,853	50,477	180,568	78,247	173,850
天津武清区新城悦隽年华二期	天津市	住宅	在建	95.87%	83,482	47,511	105,400	-	36,331	69,069	-	104,090	23,695	78,189	33,116	33,116
天津宝坻区金地新城大境	天津市	住宅	竣工	49.51%	624,992	271,197	666,136	-	-	-	-	576,479	1,526	532,935	17,085	529,486
天津北辰区新城樾风华	天津市	住宅	竣工	99.04%	359,366	237,504	589,730	-	-	-	-	572,720	11,815	502,121	88,417	499,506
天津宁河区新城悦隽公馆	天津市	住宅	在建	80.22%	226,878	193,321	389,348	-	113,390	-	81,028	358,577	14,786	235,775	9,000	164,460
天津宁河区新城悦隽公馆(9号地)	天津市	住宅	在建	99.01%	68,321	59,600	134,196	-	1,910	59,086	-	108,159	1,267	96,771	46,918	96,321
天津北辰区新城樾风华珑悦	天津市	住宅	在建	98.39%	61,640	28,409	71,659	-	404	-	24,154	70,542	13,598	34,769	23,451	33,745

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

天津宝坻悦悦广场项目	天津市	综合体	在建	99.02%	216,822	104,386	315,339	-	170,831	64,201	-	313,208	8,523	148,936	93,386	144,508
天津北辰区新城云樾玫瑰	天津市	住宅	竣工	59.43%	106,448	36,971	87,747	-	-	-	-	86,428	1,677	64,403	8,839	63,392
天津宝坻区新城玺樾潮鸣	天津市	住宅	在建	99.02%	225,716	114,825	299,691	94,553	94,553	-	13,555	294,596	30,124	118,248	41,064	113,462
天津宁河悦悦广场项目	天津市	住宅	在建	99.01%	90,457	56,035	167,564	-	22,240	-	2,391	159,833	-	29,564	4,279	29,440
天津宝坻区新城万青时光里	天津市	住宅	竣工	99.82%	44,726	25,508	62,812	-	-	-	-	62,539	2,584	55,955	11,545	55,850
天津北辰区新城悦隼风华	天津市	住宅	竣工	99.61%	88,860	69,359	147,414	-	-	-	-	146,875	-	135,481	2,102	135,045
邯郸丛台区新城公园尚府	邯郸市	住宅	竣工	99.94%	101,559	59,907	194,239	-	-	70,233	-	172,051	1,523	156,661	81,860	156,661
石家庄正定县新城正弘府	石家庄市	住宅	在建	66.20%	138,981	70,537	188,991	-	65,401	25,210	-	174,704	12,227	140,664	33,974	110,671
漯河源汇区熙河云著	漯河市	住宅	在建	23.81%	111,387	88,102	243,855	-	34,908	-	135,540	236,895	-	85,229	348	58,308
许昌建安区金玉堂	许昌市	住宅	在建	32.38%	238,175	139,490	481,306	-	21,831	-	147,099	463,866	4,556	271,029	7,222	263,646
商丘睢阳悦悦广场项目	商丘市	综合体	在建	99.01%	400,952	263,268	843,709	-	384,672	124,507	-	776,130	89,846	515,129	162,837	349,180
安阳文峰悦悦广场项目	安阳市	综合体	在建	99.01%	357,991	245,781	775,216	-	275,467	-	-	761,806	5,107	577,068	105,337	417,172
唐山路北区新城玺樾春秋	唐山市	住宅	在建	99.52%	172,758	73,997	202,470	-	202,470	-	-	196,440	-	-	-	-
唐山路南区新城瑞府二期	唐山市	住宅	在建	50.49%	102,803	38,388	140,288	-	133,607	-	6,681	133,168	-	-	-	-
云浮云城悦悦广场项目	云浮市	综合体	在建	99.02%	308,575	147,035	675,757	20,176	60,074	127,657	222,908	653,270	51,240	296,111	90,535	238,494
汕尾海丰县新城和樾	汕尾市	住宅	在建	92.68%	327,705	190,523	1,047,156	-	85,173	171,349	342,810	1,020,128	49,140	601,882	157,519	519,404
深圳新城燕澜和鸣	深圳市	住宅	竣工	96.04%	414,013	37,254	234,846	-	-	-	-	109,270	833	106,978	1,279	105,295
惠州金樾江南花园	惠州市	住宅	在建	76.19%	316,952	325,776	935,931	-	84,318	-	411,982	885,286	239	402,013	-	355,279
惠州云景花园	惠州市	住宅	竣工	76.19%	211,770	223,111	616,196	-	-	-	-	574,057	1,495	503,117	-	460,258
惠州博罗县罗阳上头塘地块	惠州市	住宅	在建	46.88%	109,437	64,920	209,809	-	149,734	19,787	-	201,270	2,162	69,851	15,953	54,789
南宁邕宁区招商新城臻樾府	南宁市	住宅	在建	39.86%	95,803	31,074	110,584	-	2,081	-	-	101,029	3,560	76,115	-	55,572
北海银海悦悦广场项目	北海市	综合体	竣工	99.34%	270,448	159,878	524,203	-	-	-	-	460,916	12,999	317,129	23,820	315,265
贵港港北悦悦广场项目	贵港市	综合体	竣工	99.06%	243,528	139,530	643,968	-	-	-	-	589,105	5,251	461,276	7,391	453,656
南宁江南区新城锦樾府	南宁市	住宅	竣工	96.37%	82,455	35,308	131,124	-	-	-	-	115,960	7,156	111,369	2,324	105,092
佛山南海区壹鸣花园	佛山市	住宅	竣工	95.67%	632,778	144,563	589,949	-	-	-	-	527,479	-	495,503	12,116	448,597
佛山星盛花园	佛山市	住宅	竣工	48.67%	492,093	79,705	323,596	-	-	-	-	303,259	23,092	224,148	14,638	200,653
江门新会区新城博富领国际名苑	江门市	住宅	竣工	79.53%	132,608	51,279	174,423	-	-	28,169	-	165,580	4,621	131,269	4,915	130,049
中山岚彩名苑	中山市	住宅	竣工	44.07%	102,145	77,214	254,060	-	-	-	-	224,946	4,283	186,007	26,452	155,560
广州市白云区新城翡丽云境	广州市	住宅	在建	99.41%	294,804	42,632	190,664	-	-	68,134	122,531	175,612	28,946	63,189	52,688	52,688
昆明晋宁区蓝光新城碧桂园古滇水云城	昆明市	住宅	在建	21.59%	262,236	283,164	587,208	-	147,954	-	303,428	549,229	-	98,949	-	91,938
昆明经开区中南新城云樾	昆明市	住宅	在建	34.14%	124,091	45,880	194,261	-	30,775	-	17,423	181,372	3,686	138,445	-	100,886
保山隆阳悦悦广场项目	保山市	综合体	在建	99.01%	418,461	241,886	1,112,786	-	26,123	46,799	482,925	969,384	20,773	412,297	57,311	370,579
昆明安宁悦悦广场项目	昆明市	综合体	竣工	98.67%	340,020	166,901	887,259	-	-	-	-	773,183	4,453	640,549	42,447	636,323
昆明晋宁悦悦广场项目	昆明市	综合体	在建	99.53%	413,679	264,737	1,159,648	-	25,022	43,546	524,452	1,100,401	6,874	399,432	36,738	366,685
昆明安宁酒店项目	昆明市	综合体	在建	99.01%	539,810	365,172	1,266,822	-	321,263	-	695,261	1,169,836	13,489	189,578	8,869	168,921
遵义红花岗区新城悦隼风华	遵义市	住宅	在建	96.67%	70,751	47,277	159,709	-	42,380	-	-	157,591	1,778	117,903	4,884	113,778
贵阳龙里县新城龙樾府	黔南布依族苗族自治州	住宅	在建	89.53%	98,417	152,850	267,224	-	-	-	221,654	241,474	-	37,853	-	37,357
贵阳龙里县新城龙樾府五六期	黔南布依族苗族自治州	住宅	拟建	89.53%	101,762	109,228	320,868	-	-	-	320,868	282,492	-	-	-	-
贵阳云岩悦悦广场项目	贵阳市	综合体	在建	59.41%	677,253	99,911	758,563	-	317,397	25,132	293,049	709,034	20,299	241,711	37,721	83,835
贵阳经开悦悦广场项目	贵阳市	综合体	在建	99.01%	795,929	410,582	1,566,748	-	292,943	-	999,432	1,448,566	-	358,317	61,019	274,374
遵义红花岗悦悦广场项目	遵义市	综合体	在建	99.03%	286,816	183,802	610,527	-	21,793	-	-	603,093	23,787	461,379	62,671	409,869
六盘水新城凤凰台	六盘水市	住宅	在建	99.35%	301,504	188,590	766,839	-	16,658	35,212	346,222	733,681	8,414	366,802	51,623	332,579

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

眉山仁寿县新城悦隼天府	眉山市	住宅	竣工	47.62%	116,943	69,859	186,776	-	-	-	-	178,763	-	168,481	-	154,013
成都青白江区美的新城公园天下	成都市	住宅	竣工	28.57%	116,249	51,108	216,228	-	-	-	-	210,281	-	158,007	-	105,948
成都青白江区新城悦隼盛世	成都市	住宅	竣工	99.00%	267,437	124,145	443,887	-	-	144,643	-	398,324	20,336	372,785	78,991	306,496
成都温江区新城林屿溪	成都市	住宅	竣工	48.57%	46,224	15,058	53,492	-	-	-	-	47,503	1,727	39,641	2,232	38,381
成都金牛区新城德商蓉御天骄	成都市	住宅	竣工	47.62%	83,593	21,788	74,149	-	-	-	-	60,003	2,440	51,576	-	43,216
宜宾屏屏吾悦广场项目	宜宾市	综合体	在建	96.57%	234,591	106,871	477,861	-	156,887	188,741	62,637	448,832	12,748	246,114	9,573	74,400
内江市中吾悦广场项目	内江市	综合体	在建	99.55%	220,459	164,208	553,586	-	57,994	58,086	-	521,863	12,741	339,423	4,250	255,020
重庆渝北吾悦广场项目	重庆市	住宅	在建	99.34%	334,244	47,988	438,100	-	51,274	-	43,697	417,989	64,783	147,784	2,101	75,674
重庆沙坪坝区西著七里	重庆市	住宅	竣工	32.38%	147,189	74,503	259,514	-	-	-	-	251,169	97	207,344	17,991	207,344
重庆大渡口区新城琅樾江山	重庆市	住宅	在建	31.43%	283,416	130,592	473,261	-	2,781	-	-	451,084	43	355,919	1,519	348,014
重庆双福新区新城和昱麟云	重庆市	住宅	在建	99.09%	164,134	121,313	488,009	-	-	-	14,077	474,325	171	376,633	1,371	372,173
重庆璧山区新城黛山道8号	重庆市	住宅	在建	33.33%	171,028	136,246	389,762	-	45,914	-	-	376,398	-	240,709	10,533	240,309
重庆江北区新城琅翠	重庆市	住宅	在建	95.25%	143,073	48,667	169,322	-	0	-	2,509	163,404	487	144,741	991	140,940
重庆万州区雍江上境	重庆市	住宅	在建	17.81%	185,581	141,075	361,752	-	-	39,617	163,547	349,880	6,633	111,007	4,976	108,543
重庆万州区云樾上境	重庆市	住宅	在建	85.71%	54,870	56,018	111,716	4,495	44,163	-	17,576	108,132	152	41,553	-	31,868
重庆江津吾悦广场项目	重庆市	综合体	在建	99.01%	277,992	223,808	670,758	-	116,008	48,479	-	650,961	11,553	360,066	16,966	300,153
广安广安吾悦广场项目	广安市	综合体	在建	98.64%	275,309	221,676	664,946	-	11,639	56,882	70,819	602,911	3,878	404,373	55,357	351,306
重庆北碚吾悦广场项目	重庆市	综合体	在建	99.95%	238,501	76,430	361,840	-	7,344	32,694	-	340,678	12,946	173,101	49,472	147,683
重庆大足吾悦广场项目	重庆市	综合体	在建	98.67%	430,063	360,556	1,012,713	-	9,339	178,876	178,476	951,841	50,244	681,759	241,686	662,699
咸阳新城云境	咸阳市	住宅	在建	50.89%	185,261	99,935	360,159	-	173,872	-	186,286	353,997	-	18,345	-	-
咸阳秦都项目	咸阳市	住宅	在建	99.04%	102,680	53,224	210,147	-	42,106	-	-	207,068	14,424	201,611	5,188	168,040
安康汉滨吾悦广场项目	安康市	综合体	在建	99.34%	260,817	187,957	668,817	104,661	214,664	54,854	-	656,352	11,209	512,246	12,820	305,441
宝鸡高新吾悦广场项目	宝鸡市	综合体	竣工	99.05%	229,472	145,720	417,421	-	-	-	-	540,854	476	380,349	936	379,763
乌鲁木齐会展吾悦广场项目	乌鲁木齐市	综合体	在建	48.67%	531,041	324,502	855,656	230,051	230,051	205,550	156,253	844,298	39,648	445,768	2,530	189,816
乌鲁木齐米东吾悦广场项目	乌鲁木齐市	综合体	在建	99.34%	388,050	320,393	859,548	-	163,240	177,887	350,165	849,727	9,025	352,236	41,564	200,992
乌鲁木齐高新吾悦广场项目	乌鲁木齐市	综合体	在建	48.51%	401,329	250,183	473,365	-	169,476	23,998	-	469,268	12,495	301,668	16,846	271,123
沈阳沈北吾悦广场项目	沈阳市	综合体	在建	99.04%	474,347	257,103	992,997	-	158,646	-	-	971,304	6,887	710,487	7,016	707,153
包头东河吾悦广场项目	包头市	综合体	竣工	99.34%	271,571	223,357	652,952	-	-	-	-	571,048	-	381,699	26	381,025
包头昆北项目	包头市	住宅	竣工	95.25%	76,213	48,476	139,846	-	-	-	-	129,664	4,286	120,604	3,209	101,892
包头昆区吾悦广场项目	包头市	综合体	竣工	99.34%	230,836	169,491	581,692	-	-	-	-	577,695	116	361,059	116	358,141
兰州安宁吾悦广场项目	兰州市	综合体	竣工	99.22%	266,999	83,178	422,130	-	-	-	-	421,328	4,272	223,799	6,783	218,509
西宁市城北吾悦广场项目	西宁市	综合体	在建	99.01%	398,624	144,524	580,329	-	71,805	218,581	-	574,629	20,034	379,033	245,816	341,677
银川兴庆吾悦广场项目	银川市	综合体	在建	99.94%	277,337	269,867	607,139	-	84,555	-	-	599,832	-	435,946	-	367,841
大同云冈吾悦广场项目	大同市	综合体	在建	99.94%	291,447	289,784	849,899	-	22,516	-	464,556	835,099	14,790	288,891	16,707	227,540
太原万柏林吾悦广场项目	太原市	综合体	在建	99.68%	634,922	141,899	958,227	-	50,941	52,904	3,400	891,795	448	615,465	48,756	605,455
太原大井峪项目	太原市	住宅	在建	99.34%	124,093	35,038	199,102	-	43,459	-	-	194,703	432	194,082	47,262	150,925
运城盐湖吾悦广场项目	运城市	综合体	在建	99.19%	327,859	207,790	788,494	63,525	71,588	168,010	86,670	775,639	18,999	615,982	136,822	526,210
其他完工项目-自持							9,520,832									
其他完工项目-可售							3,867,756						111,102		352,301	
合计					67,400,915	36,210,628	127,762,313	781,462	14,734,665	5,611,001	17,877,949	106,737,483	2,535,813	66,902,559	6,971,508	58,605,807

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

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

2025年销售和结算情况

省份	当年销售金额 (万元)	当年销售面积 (平方米)	当年结算金额 (万元)	当年结算面积 (平方米)
江苏	492,136	550,974	1,309,993	1,510,367
山东	195,393	288,618	269,181	493,551
广东	141,732	169,171	247,139	412,275
浙江	101,827	118,778	206,472	184,019
天津	219,730	192,331	463,805	593,538
湖北	107,400	207,503	323,137	650,015
湖南	41,977	69,549	147,934	319,727
上海	6,776	11,625	274,163	70,222
河南	68,825	142,971	177,832	380,968
福建	106,482	95,546	218,491	184,755
四川	23,618	56,526	100,848	154,291
河北	23,856	28,704	150,624	248,207
重庆	119,034	162,400	174,854	350,437
江西	40,230	61,855	34,229	59,874
安徽	20,848	51,388	60,133	301,106
新疆	45,798	61,168	21,741	60,940
陕西	10,898	26,211	14,635	35,129
云南	31,691	57,659	52,656	151,775
北京	32,390	16,624	7,383	9,436
山西	14,772	31,141	83,657	249,548
贵州	45,108	64,027	129,851	226,098
青海	15,183	20,105	212,166	246,013
广西	13,514	35,378	13,478	62,067
甘肃	2,003	4,272	4,631	6,783
内蒙古	1,276	4,402	2,454	3,351
辽宁	4,517	6,887	900	7,016
小计	1,927,014	2,535,813	4,702,387	6,971,508

#### 四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

报告期内，公司核心竞争力保持稳定，延续了2024年的良好发展态势。公司始终坚持“商业运营+地产开发”双轮驱动的经营模式，在维持现有竞争优势的基础上，持续挖掘、提升核心竞争力。

##### (一) 优越的经营模式

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

在Z世代成为消费主力军的当下，单纯的“买与卖”正在被“社交+沉浸+文化”的复合需求所取代，消费者不再只为商品买单，更愿意为空间带来的情绪价值和圈层认同付费。这种由“人的连接”驱动的空间革命，迫使商业地产从传统的“流量收割场”向“生活方式策源地”转型。吾悦广场“千城千面、城城不同”的风格，融入所在地的自然人文、历史传统等特色元素，将当地文化情怀融入购物中心，打

造地方特色的美陈景观，使其兼具年轻时尚潮流与当地人文情怀，拉近与消费者的距离。好的空间会创造新的生活场景，构建人与人之间新的关系和链接，这也是场景营造对未来城市生活的引领所在。新城商业通过建好空间来革新城市生活未来场景，引领城市未来生活新风向。吾悦广场深度洞察和细分核心用户的需求，采取“2+3”的工作模式。“2”即突出两个朋友圈，“邻里圈”聚焦广场周边家庭，“潮派圈”锁定城市年轻新锐，“3”即满足功能需求、社交需求，以及情感需求三个维度，强化与用户之间的深度连接，为城市及区域消费者带来潮流、潮玩、娱乐、社交等多元业态及品牌，丰富其消费选择。每一座吾悦广场都是结合科学洞察，在解读市场环境及用户需求的基础上，进行精准的研判和定位，结合在地文化释放独有的商业DNA。报告期内，吾悦广场不断落实“经营五步法”的战略要求，携手商户共同服务用户，为商家嫁接有效用户流量，与商家共赢。截至报告期末，公司坚持吾悦广场的产品升级和进化，持续挖掘双轮驱动模式的内涵，通过住宅地产与商业地产的联动，实现资源与品牌的共享，已在全国范围内布局207座吾悦广场，已开业的吾悦广场达178座，商场开业数量位居我国境内外上市公司首位。公司在规模上的先发优势，成为其他公司难以轻易逾越的护城河。

公司商业运营与地产开发的优势互补、协同共进，构筑了公司可持续发展的核心竞争力。

## （二）商业地产综合运营能力持续提升

以新城控股的“使命、愿景、价值观”为初心，聚焦长期主义发展，以吾悦广场的“规模领先、深度运营”的核心优势为信心，吾悦商管与超3.55万品牌商家亲密相伴，已悄然在全国绽放178座璀璨的商业地标。2025年，吾悦商管实现稳定经营，新开吾悦广场5座，商业运营总收入实现140.90亿元，销售、收入、客流、会员消费均同比提升。2025年，公司在“五边形经营理念”基础上，进一步方法论破局、机制创新、生态扩容、品质升级，焕新迭代了“吾悦经营五步法”，即“建好空间、组对内容、找到品牌、做高销售、分享收益”，通过“五步法”串联出一条完整、系统、连贯的经营主线，保障整个体系对经营的理解和执行不漏项、不散乱、不孤立、不失焦，主动锤炼经营能力作为核心优势，从而打开效率上限，为当前市场环境下应对竞争、兑现收益提供有效支撑。持续为业主创造资产回报、为商家提供平台、为客户创造舒适体验，坚持做有人格的商业。吾悦商管潜心研究各种小切口，通过色彩、光线、温度等触点的人性化更新，让消费者愿意留在吾悦广场。通过“我爱你五月”、“幸福中国家”、“周周有花样”等各种量级的品牌IP活动及“悦会员”付费会员体系的打造及运营，让消费者因为线下商业而欢喜，用健康、陪伴、愉悦的情绪价值，建立线下的差异化优势。对每个广场基于品牌级次进行商业内容评分，邀请内部中高管和外部品牌方领导授课，拥抱“绿色”，拥抱“智能”，拥抱“ESG”，做到低能耗，高绩效。自研的ERP平台绿洲系统，依托信息化、智能化高效地管理与整合关键业务流程，进一步提升管理质效和消费者购物体验。珍惜吾悦平台上每一个品牌，一视同仁地去管理每一个委托方的项目。伴随有落地的管理动作、有辨识度的管理体现，吾悦商管核心优势未来将持续转化为有质量的经营业绩。

## （三）良好的品牌影响力

公司在国内房地产领域持续保持领先的品牌优势，凭借优质的产品力、全周期商业资产运营管理能力、精准的市场定位及良好的客户口碑，持续构建差异化的品牌护城河。报告期内，公司在中国房地产业协会及上海易居房地产研究院发布的权威榜单中表现亮眼：荣获“房地产开发企业综合实力TOP10”第10位、“商业地产综合实力TOP10”第4位、“商业地产运营TOP10”第2位，“地产开发+商业运营”双轮驱动的协同效应进一步凸显。

同期，中指研究院授予公司八项重量级荣誉，覆盖综合实力、专业运营及代建业务等多个维度，包括：“综合实力10强”、“商业地产运营10强”、“融资能力10强”、“盈利性10强”、“代建领先品牌”、“代建优秀运营企业”、“优秀商业代建”、“政府代建领先品牌”称号。此外，公司还获得中华全国工商业联合会颁发的“2025中国民营企业500强”及“2025中国服务业民营企业100强”荣誉，并凭借在社会责任方面的表现，被行业媒体乐居财经评为“2025年社会责任标杆企业”。

## （四）务实高效的人力资源管理机制

人才是创新的源泉，公司也始终将员工视为最宝贵的资产。基于此，公司特别重视人才的选用育留，并为之打造敬业的工作环境和氛围。

在招聘端，公司不仅重视行业优秀人才，同时也重视校招生的招聘培养。2025年，公司启动“三年千人”校招招聘计划，不仅为企业储备未来力量，更致力于培养专业扎实、担当有为的时代青年。

在员工职业发展上，公司致力于为员工搭建公开透明、公平公正的职业发展平台，围绕人才成长与价值实现，建立标准化的定期“双晋”机制，为员工职业晋升提供清晰的路径与制度保障。

在员工培养赋能上，公司高度重视内部员工成长与能力提升，围绕业务支持与人才梯队建设两大目标，构建了完善系统的培训培养机制，为员工职业发展和学习成长提供了坚实支撑。公司打造的人才梯队培养项目“驼系列”培训项目，包括了“新驼、骏驼、明驼、鸿驼、领驼”，五个系列聚焦不同层级的员工。公司通过系统化搭建培养发展链路，推动培训与发展一体化协同机制高效落地，确保培训成果切实转化为员工能力提升与公司人才储备的优势。

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

### (五)具有新城特色的可持续发展战略

低碳可持续发展已成为当下全球经济的核心议题，我国“双碳”目标引领的战略体系正在系统推进，绿色消费与健康生活理念正加速渗透社会各领域，重塑着公众的生活方式与价值选择。公司秉持“让幸福变得简单”的企业使命，基于国家政策、行业发展、产品创新等维度对绿色生活方式进行探索，将“幸福”的内涵分成“营造幸福美好生态、呵护幸福绿色生活、创享幸福品质体验、奏响幸福和谐乐章”四部曲，以诚信经营和可持续发展为基础，坚持长期主义，逐步构建具有新城特色的可持续发展管理模式。公司立足“双碳”战略时代机遇，以前瞻性视野重构人居空间价值体系，着力打造集安全、舒适、绿色、智慧、品质、服务于一体的好房子体系，持续输出具有行业标杆意义的低碳化、数字化、生态化人居实践范本。截至目前，公司新建及在建项目的绿建覆盖率达到100%，累计获得72项国内外绿色认证，106座吾悦广场获得省级以上绿色商场称号。公司着力推进“公益三小时”活动，号召全体新城人身体力行参与志愿服务。未来公司将持续沉淀综合能源技术能力、全周期绿建认证覆盖能力、超低能耗技术能力、碳排放管理能力及绿色金融创新工具应用能力等，通过构建“技术研发+标准输出+场景赋能”的价值链闭环，着力打造具备行业引领性的技术解决方案输出能力，锻造成未来发展的新型收益增长极。

## 五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入530.12亿元，较去年同期下降40.44%，实现归属于上市公司股东净利润6.80亿元，较去年同期下降9.61%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润6.14亿元，较去年同期下降29.34%。

### (一)主营业务分析

#### 1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	53,011,628,518	88,998,583,082	-40.44
营业成本	38,477,821,592	71,373,449,015	-46.09
销售费用	1,844,126,593	3,965,124,481	-53.49
管理费用	2,613,357,954	2,758,130,397	-5.25
财务费用	3,247,565,971	3,310,619,463	-1.90
研发费用	-	6,876,772	-100.00
经营活动产生的现金流量净额	1,424,786,088	1,512,361,320	-5.79
投资活动产生的现金流量净额	1,078,647,702	1,350,281,190	-20.12
筹资活动产生的现金流量净额	-4,621,605,371	-9,088,320,432	49.15

营业收入变动原因说明：房地产物业销售收入较上年大幅减少。

营业成本变动原因说明：房地产物业销售收入的减少导致相应房地产物业销售成本的减少。

销售费用变动原因说明：公司策划代理费及销售佣金较上年大幅减少。

研发费用变动原因说明：上年度公司处置了产生研发费用的某子公司。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：偿还债务支付的现金较上年大幅减少。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

## 2、收入和成本分析

适用 不适用

报告期内，公司实现营业收入 530.12 亿元，其中主营业务收入中，房地产开发销售本期实现营业收入 390.04 亿元，较上年同比下降 48.71%；公司物业出租及管理实现营业收入 130.36 亿元，较上年同比增长 8.37%。

### (1) 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发销售	39,004,337,972	33,920,226,786	13.03	-48.71	-49.47	增加 1.31 个百分点
物业出租及管理	13,035,869,956	3,940,814,646	69.77	8.37	9.81	减少 0.40 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
江苏省	10,413,910,028	9,812,834,853	5.77	-33.03	-32.98	减少 0.07 个百分点
天津市	4,348,523,060	3,652,209,765	16.01	-20.93	-29.96	增加 10.83 个百分点
湖北省	2,912,186,894	2,502,822,195	14.06	-25.91	-32.76	增加 8.75 个百分点
山东省	2,617,229,433	2,138,966,890	18.27	-56.46	-62.57	增加 13.33 个百分点
福建省	2,193,887,534	1,997,915,717	8.93	89.22	141.27	减少 19.65 个百分点
青海省	2,140,808,019	1,588,175,984	25.81	91.94	76.00	增加 6.72 个百分点
河北省	2,095,221,649	1,802,471,461	13.97	-14.77	-13.97	减少 0.8 个百分点
河南省	1,871,644,134	1,471,815,348	21.36	-70.51	-75.03	增加 14.23 个百分点
重庆市	1,666,353,803	1,350,361,343	18.96	-16.67	-19.72	增加 3.08 个百分点
湖南省	1,543,327,128	1,504,956,102	2.49	-73.16	-69.71	减少 11.11 个百分点
贵州省	1,317,184,038	1,177,301,237	10.62	-50.52	-40.84	减少 14.62 个百分点
广东省	1,137,730,205	1,066,583,175	6.25	-79.79	-80.26	增加 2.25 个百分点
浙江省	1,110,331,449	919,756,689	17.16	-75.53	-75.21	减少 1.08 个百分点
其他	3,636,000,598	2,934,056,027	19.31	-72.85	-71.68	减少 3.33 个百分点
合计	39,004,337,972	33,920,226,786	13.03	-48.71	-49.47	增加 1.31 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

“主营业务分地区情况”为公司房地产开发销售情况。

### (2) 产销量情况分析表

适用 不适用

### (3) 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

### (4) 成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产开发销售	土地及建造成本	33,920,226,786	89.59	67,126,986,121	94.93	-49.47	房地产销售收入减少导致相应成本减少

物业出租及管理	管理服务	3,940,814,646	10.41	3,588,775,823	5.07	9.81	
---------	------	---------------	-------	---------------	------	------	--

**(5) 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化**

适用 不适用

**(6) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**

适用 不适用

**(7) 主要销售客户及主要供应商情况**

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示,受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

下列客户及供应商信息按照同一控制口径合并计算列示的情况说明无。

**A. 公司主要销售客户及主要供应商情况**

适用 不适用

前五名客户销售额53,686.89万元,占年度销售总额1.03%;其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元,占年度销售总额0。

前五名供应商采购额124,147.11万元,占年度采购总额8.84%;其中前五名供应商采购额中关联方采购额0万元,占年度采购总额0。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

**C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示**

前五名销售客户

适用 不适用

前五名供应商

适用 不适用

**D. 报告期内公司存在贸易业务收入**

适用 不适用

贸易业务占营业收入比例超过10%前五名销售客户

适用 不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过10%前五名供应商

适用 不适用

### 3、费用

√适用 □不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	本期比上年同期增减 (%)	主要变动原因
销售费用	1,844,126,593	3,965,124,481	-53.49	公司策划代理费及销售佣金较上年大幅减少。
管理费用	2,613,357,954	2,758,130,397	-5.25	
财务费用	3,247,565,971	3,310,619,463	-1.90	

### 4、研发投入

#### (1) 研发投入情况表

□适用 √不适用

#### (2) 研发人员情况表

□适用 √不适用

#### (3) 情况说明

□适用 √不适用

#### (4) 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

### 5、现金流

√适用 □不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	本期比上年同期增减 (%)	主要变动原因
经营活动产生的现金流量净额	1,424,786,088	1,512,361,320	-5.79	
投资活动产生的现金流量净额	1,078,647,702	1,350,281,190	-20.12	
筹资活动产生的现金流量净额	-4,621,605,371	-9,088,320,432	49.15	偿还债务支付的现金较上年大幅减少。

#### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1、 资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金额 较上期期末变 动比例 (%)	情况说明
货币资金	6,803,353,158	2.56	10,295,993,897	3.35	-33.92	本年筹资活动现金流净流出较多,导致货币资金减少。
应收票据	5,829,878	-	250,000	-	2,231.95	系公司本年新收的商业承兑汇票增加。
预付款项	1,941,009,686	0.73	2,794,135,831	0.91	-30.53	系公司预付土地款减少。
其他流动资产	6,076,271,093	2.29	9,266,663,476	3.02	-34.43	主要系公司房地产项目交付结转导致合同取得成本减少。
其他非流动金融资产	120,971,281	0.05	50,000,000	0.02	141.94	系公司本年新增加金融资产。
使用权资产	2,515,289,529	0.95	1,167,030,412	0.38	115.53	系公司本年新增轻资产吾悦广场。
短期借款	124,158,279	0.05	364,041,077	0.12	-65.89	系公司本年新增短期借款较少。
应付票据	702,714,272	0.26	422,022,898	0.14	66.51	系公司开具的商业承兑汇票增加。
合同负债	31,322,224,678	11.79	55,308,645,214	18.00	-43.37	系公司项目交付结转导致物业销售预收款减少。
其他流动负债	2,710,360,473	1.02	4,712,076,258	1.53	-42.48	系公司项目交付结转导致待转销项税额减少。
租赁负债	2,442,639,651	0.92	1,224,653,225	0.40	99.46	系公司本年新增轻资产吾悦广场。

2、 境外资产情况

□适用 √不适用

3、 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元

项 目	期 末		
	账面余额	账面价值	受限类型
货币资金	2,325,707,871	2,325,707,871	预售监管资金,按揭贷款保证金等
应收账款	22,894,847	22,182,817	质押担保
存货	21,994,190,278	19,905,043,180	抵押融资
长期股权投资	1,972,317,814	1,972,317,814	质押担保
固定资产	2,017,120,863	1,338,545,223	抵押融资
无形资产	886,458,742	741,981,231	抵押融资
投资性房地产	109,445,100,765	109,445,100,765	抵押融资
合计	138,663,791,180	135,750,878,901	

#### 4、其他说明

适用 不适用

#### (四)行业经营性信息分析

适用 不适用

详见本节“二、报告期内公司所处行业情况”。

#### 房地产行业经营性信息分析

##### 1、报告期内房地产储备情况

适用 不适用

详见本节“一、经营情况讨论与分析”。

##### 2、报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用

详见本节“一、经营情况讨论与分析”。

### 3、报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

报告期内，公司共计实现销售金额192.70亿元，销售面积253.58万平方米，实现结转收入金额470.24亿元，结转面积697.15万平方米，报告期末待结转面积829.68万平方米。（包含合联营项目），详见本节“一、经营情况讨论与分析”。

### 4、报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

序号	地区	数量	经营业态	总建筑面积 (平方米)	可供出租面积 (平方米)	出租房地产的建 筑面积(平方米)	出租率	出租房地产的租 金收入	是否采用公允 价值计量模式	租金收入/房地 产公允价值(%)
1	江苏	44	商铺及购物中心	4,139,925	2,418,532	2,364,356	97.76%	3,542,402,358	是	9.51
2	浙江	18	商铺及购物中心	1,618,168	974,422	954,818	97.99%	1,605,333,821	是	11.25
3	安徽	14	商铺及购物中心	1,258,300	758,458	743,552	98.03%	937,030,110	是	9.82
4	陕西	7	商铺及购物中心	659,454	385,265	381,735	99.08%	696,689,685	是	10.91
5	山东	16	商铺及购物中心	1,473,979	846,781	820,375	96.88%	835,424,504	是	8.36
6	湖南	6	商铺及购物中心	502,482	302,352	286,596	94.79%	394,183,140	是	9.47
7	广西	5	商铺及购物中心	455,455	274,606	271,203	98.76%	294,566,941	是	8.50
8	云南	6	商铺及购物中心	571,450	345,669	341,382	98.76%	371,543,960	是	9.39
9	湖北	8	商铺及购物中心	732,139	447,972	445,685	99.49%	613,869,018	是	11.36
10	江西	4	商铺及购物中心	355,429	219,343	212,118	96.71%	270,935,004	是	8.67
11	四川	6	商铺及购物中心	529,525	331,697	325,833	98.23%	340,193,531	是	8.50
12	吉林	2	商铺及购物中心	254,609	143,775	142,626	99.20%	205,825,875	是	10.44
13	海南	1	商铺及购物中心	111,582	60,171	58,646	97.47%	154,256,272	是	12.91
14	天津	4	商铺及购物中心	306,382	192,919	189,664	98.31%	277,699,499	是	10.06
15	河北	2	商铺及购物中心	209,880	117,421	116,504	99.22%	197,364,343	是	10.86
16	上海	3	商铺及购物中心、办公楼	156,575	110,715	104,767	94.63%	184,635,814	是	5.13
17	贵州	2	商铺及购物中心	175,541	111,214	110,857	99.68%	135,513,924	是	10.24
18	青海	2	商铺及购物中心	196,568	123,759	123,759	100.00%	206,076,742	是	12.05
19	内蒙古	2	商铺及购物中心	190,313	109,548	107,343	97.99%	90,259,904	是	6.96
20	福建	3	商铺及购物中心	261,872	155,394	155,073	99.79%	202,850,690	是	9.38
21	辽宁	3	商铺及购物中心	299,107	155,755	154,279	99.05%	175,439,892	是	10.69
22	河南	6	商铺及购物中心	534,195	316,271	316,153	99.96%	324,118,916	是	9.87

23	宁夏	1	商铺及购物中心	100,225	59,475	57,860	97.28%	80,115,691	是	9.70
24	重庆	5	商铺及购物中心	503,520	300,907	275,915	91.69%	177,187,912	是	4.80
25	广东	3	商铺及购物中心	254,970	160,612	153,328	95.46%	182,443,243	是	10.72
26	山西	3	商铺及购物中心	328,309	189,315	187,113	98.84%	288,559,922	是	10.11
27	甘肃	1	商铺及购物中心	123,752	71,002	71,002	100.00%	131,910,724	是	12.82
28	新疆	2	商铺及购物中心	220,262	131,132	128,110	97.70%	229,306,782	是	12.53

- 注：1、截至 2025 年 12 月 31 日，公司持有的已开业吾悦广场为 148 座，管理输出的已开业吾悦广场为 30 座。上海包含上海新城控股大厦 B 座办公楼出租情况。  
 2、租金收入包含租金、管理费、停车场、多种经营及其他零星管理费收入。  
 3、2025 年度公司商业运营总收入为 140.90 亿元（即含税租金收入），包含：商铺、办公楼及购物中心的租金、管理费、停车场、多种经营及其他零星管理费收入；2024 年度公司商业运营总收入为 128.08 亿元（即含税租金收入）。  
 4、出租率为 2025 年 12 月 31 日当日商业物业出租情况。  
 5、“租金收入/房地产公允价值”的计算不包含管理输出的 30 座及开业未满 1 年的吾悦广场。

## 5、报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
5,097,448.02	5.44	37,728.94

注：此外，本公司应付关联方新城发展及其子公司计息款项为 68.40 亿元，利率为 8%；应付关联方新城悦及其子公司计息款项为 7.96 亿元，利率为 6.05%。

## 6、其他说明

□适用 √不适用

### (五)投资状况分析

#### 对外股权投资总体分析

□适用 √不适用

#### 1、重大的股权投资

□适用 √不适用

2、重大的非股权投资

适用 不适用

3、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
其他	75,640,000	4,966,725	-	-	80,971,281	10,000,000	-	151,578,006
合计	75,640,000	4,966,725	-	-	80,971,281	10,000,000	-	151,578,006

证券投资情况

适用 不适用

证券投资情况的说明

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六)重大资产和股权出售

适用 不适用

(七)主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

主要子公司及对公司净利润影响达10%以上的重要参股公司情况

□适用 √不适用

报告期内取得和处置子公司的情况

√适用 □不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
常德新城璞悦商业管理有限公司	新设	未产生重大影响
天津睿全贸易有限公司	新设	未产生重大影响
昆明睿泰企业管理有限公司	新设	未产生重大影响
南京新城睿弘商业经营管理有限公司	新设	未产生重大影响
上海睿硕悦企业管理有限公司	新设	未产生重大影响
上海睿硕秀企业管理有限公司	新设	未产生重大影响
上海睿硕达企业管理有限公司	新设	未产生重大影响
太原新城璞驰商业管理有限公司	新设	未产生重大影响
上海睿硕宸企业管理有限公司	新设	未产生重大影响
上海睿硕兴企业管理有限公司	新设	未产生重大影响
上海睿硕创企业管理有限公司	新设	未产生重大影响
台州睿泰企业管理有限公司	新设	未产生重大影响
安阳睿旭商业经营管理有限公司	新设	未产生重大影响
杭州睿迎企业管理有限公司	新设	未产生重大影响
温岭睿泽企业管理有限公司	新设	未产生重大影响
杭州睿屹企业管理有限公司	新设	未产生重大影响
昆明新城睿成商业管理有限公司	新设	未产生重大影响
天津新城睿兴置业有限公司	新设	未产生重大影响
重庆市江津区新城睿达商业管理有限公司	新设	未产生重大影响
石家庄睿弘商贸有限公司	新设	未产生重大影响
四川新融悦道企业管理咨询有限公司	新设	未产生重大影响
上海睿博顺企业管理有限公司	新设	未产生重大影响
常州滨江吾悦商业管理有限公司	新设	未产生重大影响
常州睿弘昊企业管理有限公司	新设	未产生重大影响
常州睿弘达企业管理有限公司	新设	未产生重大影响
常州睿弘轩企业管理有限公司	新设	未产生重大影响
常州睿弘润企业管理有限公司	新设	未产生重大影响
常州睿弘迎企业管理有限公司	新设	未产生重大影响
常州睿弘捷企业管理有限公司	新设	未产生重大影响
西宁新城睿樾商业管理有限公司	新设	未产生重大影响
上海睿瑾安洁清洁服务有限公司	新设	未产生重大影响
上海睿弘筑联工程管理有限公司	新设	未产生重大影响
南京新城睿盛商业经营管理有限公司	新设	未产生重大影响
南昌睿弘商业经营管理有限公司	新设	未产生重大影响
名丞荟（上海）企业管理有限公司	新设	未产生重大影响
常州睿臻启企业管理有限公司	新设	未产生重大影响
上海睿启泰企业管理有限公司	新设	未产生重大影响
上海睿启欣企业管理有限公司	新设	未产生重大影响
睿柏智（上海）企业管理有限公司	新设	未产生重大影响
睿承智（常州）企业管理有限公司	新设	未产生重大影响
睿景智（常州）企业管理有限公司	新设	未产生重大影响

西宁新城睿华商业管理有限公司	新设	未产生重大影响
天津新城睿安商业管理有限公司	新设	未产生重大影响
上海名达汇商业管理有限公司	新设	未产生重大影响
广安睿舜商业管理有限公司	新设	未产生重大影响
安康睿仁商业管理有限公司	新设	未产生重大影响
聊城吾悦商业管理有限公司	新设	未产生重大影响
大冶新城睿和商业管理有限公司	新设	未产生重大影响
重庆市北碚区睿和商业管理有限公司	新设	未产生重大影响
乌鲁木齐齐睿盛商业综合体管理服务有限公司	新设	未产生重大影响
云浮新城睿弘商业经营管理有限公司	新设	未产生重大影响
重庆新城旭超商业管理有限公司	新设	未产生重大影响
颍上新城睿恒商业经营管理有限公司	新设	未产生重大影响
商丘新城睿恒商业经营管理有限公司	新设	未产生重大影响
吉安吾悦商业管理有限公司	新设	未产生重大影响
徐州新城睿宸商业管理有限公司	新设	未产生重大影响
颍上睿舜房地产开发有限公司	新设	未产生重大影响
重庆永川新城吾悦广场商业管理有限公司	新设	未产生重大影响
东营新城睿盛商业管理有限公司	新设	未产生重大影响
滨州新城睿舜商业管理有限公司	新设	未产生重大影响
新泰新城睿盛商业管理有限公司	新设	未产生重大影响
青岛睿恒房地产开发有限公司	新设	未产生重大影响
徐州新城睿成房地产开发有限公司	新设	未产生重大影响
淮安睿星管理咨询有限公司	新设	未产生重大影响
北京新城睿坤房地产开发有限公司	新设	未产生重大影响
上海睿瀚启企业管理有限公司	新设	未产生重大影响
六盘水新城睿嘉酒店管理有限公司	新设	未产生重大影响
鄂州新城睿弘商业管理有限公司	新设	未产生重大影响
睿祺智（常州）企业管理有限公司	新设	未产生重大影响
睿捷智（常州）企业管理有限公司	新设	未产生重大影响
涟水新城睿祥商业管理有限公司	新设	未产生重大影响
昆明新城睿达酒店管理有限公司	新设	未产生重大影响
泗阳新城睿安商业管理有限公司	新设	未产生重大影响
长春睿宸商业管理有限公司	新设	未产生重大影响
天津市淀兴房地产开发有限公司	股权收购	未产生重大影响
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	股权收购	未产生重大影响
成都兴青房地产开发有限公司	股权收购	未产生重大影响
天津璞宏房地产开发有限公司	股权收购	未产生重大影响
天津璞茂房地产开发有限公司	股权收购	未产生重大影响
天津新城鸿尚房地产开发有限公司	股权转让	未产生重大影响
苏州贝嘉房地产咨询有限公司	股权转让	未产生重大影响
天津新城宏顺房地产开发有限公司	股权转让	未产生重大影响
桂林亿瀚房地产开发有限公司	股权转让	未产生重大影响
济宁睿拓商业管理有限公司	股权转让	未产生重大影响
天津新城恒兴房地产开发有限公司	股权转让	未产生重大影响
厦门集美顺悦商业管理有限公司	注销	未产生重大影响
苏州辉彩旺企业管理有限公司	注销	未产生重大影响
西安悦晟房地产开发有限公司	注销	未产生重大影响
邢台新城吾悦商业管理有限公司	注销	未产生重大影响
郑州舜杰吾悦房地产开发有限公司	注销	未产生重大影响

其他说明

适用 不适用

### (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

公司纳入合并范围的结构化主体包括公司投资的 1 个资产证券化产品。国金证券资产管理有限公司作为管理人向专业机构投资者发行设立“国金资管-吾悦广场持有型不动产资产支持专项计划”，发行规模为人民币 6.16 亿元，于 2025 年 11 月 28 日正式成立。本专项计划预期产品到期日为 2050 年 4 月 10 日，还本付息方式及期限为设置单一类别按半年进行收益分派。

由于公司对此结构化主体拥有权力，通过参与相关活动享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其可变回报，因此公司对此类结构化主体存在控制。

于 2025 年 12 月 31 日，纳入合并范围的结构化主体的资产规模为人民币 6.16 亿元(2024 年 12 月 31 日：0.00)。

## 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

商业地产将在消费提振与存量竞争的双重驱动下加速分化。宏观层面，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》（即“十五五”规划建议）将扩大内需作为战略基点，明确提出：“促进形成更多由内需主导、消费拉动、内生增长的经济发展模式”。这标志着顶层设计正式将“内需主导”和“消费拉动”确立为未来五年的核心模式，旨在改变过去过度依赖投资和出口（外放型）的增长路径，转向依靠国内超大规模市场（消费型）的内生增长。2026 年《政府工作报告》将“着力建设强大国内市场”列为重点任务，提出“坚持内需主导，统筹促消费和扩投资，拓展内需增长新空间”、“深入实施提振消费专项行动，构建‘能消费、敢消费、愿消费’的政策环境”。通过设立“财政金融协同促内需专项资金”、支持消费品以旧换新、优化休假制度等具体举措，旨在解决消费能力不足、后顾之忧多等痛点，为向消费型社会转变提供制度保障。政策端持续释放消费提振信号，活跃线下消费，激发下沉市场消费活力，如国债支持以旧换新，扩大个人消费贷款及服务经营主体贷款贴息等。消费端，消费者对情感价值、文化体验的需求倒逼商业空间创新，头部商业企业凭借场景化运营与差异化内容（如国潮文化、沉浸式业态）持续吸引优质品牌集聚。金融端，2025 年 3 月 16 日中办和国办印发《提振消费专项行动方案》，支持符合条件的消费领域项目发行公募 REITs。当前已上市的 7 只消费基础设施公募 REITs 主要为购物中心资产，同时开始逐渐从购物中心，向体育、文旅、酒店等高品质生活服务设施延伸。自 2025 年 12 月 31 日证监会正式发布试点公告启动商业不动产 REITs 以来，市场申报火热。截至 2026 年 3 月 23 日，沪深交易所已累计受理申报项目 15 单，预计募资总额超 460 亿元，底层资产覆盖购物中心、写字楼、酒店及商业综合体。未来，在政策的持续引导与鼓励下，公募 REITs 将响应提振消费大战略，助力消费基础设施资产焕发新活力，公司也将积极推进商业不动产 REITs 申报发行、机构间 REITs 扩募发行，同时做好 PRE-REITs 的储备搭建，持续推进多层次 REITs 战略深化发展。与此同时，行业竞争从规模扩张转向精细化运营，AI 招商、数据驱动决策、低碳技术应用成为效率提升的关键抓手。短期挑战聚焦于消费信心修复与存量项目同质化竞争，长期则需应对 ESG 标准升级与资产回报压力。在此背景下，具备规模壁垒、高效运营能力及前瞻性战略布局的企业将占据先机。吾悦商管凭借头部规模、高效运营与前瞻性 ESG 布局，有望率先穿越周期，成为“消费提振+存量竞争”双主线下的行业引领者。

2025 年，房地产行业在深度调整中动态筑底、转型重塑，市场修复进程仍面临阶段性压力。《求是》杂志 2026 年开年第一评重磅定调，重申房地产在国民经济发展中的重要地位，表态房地产发展空间依然广阔；强调房地产对居住资产负债表的重要性；建议政策应更加积极大胆，一次性给足，呼吁加强市场预期和舆论引导。由此可见，房地产业仍是国民经济的重要产业和居民财富的重要来源，房地产市场健康发展事关经济社会发展大局和人民群众切身利益，在经济回升向好与新旧动能转换的关键阶段，保持房地产市场平稳运行更为关键。2025 年末至 2026 年初，市场成交出现回暖迹象，筑底信号逐步明朗；但城市与板块间分化进一步加剧，房地产开发投资持续低迷、土地市场整体偏弱、房企经营与债务风险仍处于化解过程中，行业从规模扩张转向高质量发展仍需稳步推进。

当前中国房地产市场处于筑底过渡与局部复苏阶段，整体仍面临下行压力，但最艰难的时期已基本过去。政策端，在化风险基调框架内，以“稳市场、防风险”为核心，明确“因城施策控增量、去库存、优供给”，以上海“沪七条”为代表的因城施策措施持续落地，拉开2026年政策放松帷幕。市场面则呈现明显分化，新房暂时表现平淡，二手房需求有所回暖，人口净流出的低线城市调整压力仍存，而核心城市、核心地段、中高端品质型改善产品则显现出结构性韧性。

公司判断，2026年将是市场触底与温和复苏的关键之年。政策端，各地地方政府将在防控风险的基本框架内，延续宽松应对、温和发力的基调。市场面，后续市场将进一步深化分化，区域、产品维度的结构性机会将更加突出。随着全国两会后政策组合拳的落地，供需两端及防风险领域的支持措施有望持续释放，核心城市的优质资产已经具备配置价值，而低线城市则需要更长时间完成供需再平衡。

公司坚信，行业寒冬终将过去，新城控股将继续保持黑暗穿行的勇气与毅力，积极面对房地产新形势、新格局。

## (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

### 1、稳中求进

在房地产发展新形势、新格局下，坚持稳中求进的总基调，地产开发业务将围绕“化风险、调结构、促转型”确保公司现金流合理充裕，稳步去化现有存货，控制负债规模，提升利润率，强调净资产提升、资源盘活，并持续关注市场机会。吾悦商管将持续深耕已开业项目，围绕“经营五步法”，系统推进经营提质与业绩稳步增长。同时，积极探寻增量机会，扎实推进新增项目拓展工作，实现存量做优、增量做精，不断夯实企业高质量发展根基，为商业生态的持续繁荣注入稳定而强劲的动力。

### 2、地域深耕

坚持地域深耕总策略，紧抓城市发展机遇，聚焦重点城市群与核心城市，围绕现有布局做大、做强、做深。在房地产市场进入高质量发展新阶段的同时，商业消费与城市功能升级也为商业综合体运营提供了更广阔的空间。人口集聚与城镇化率快速提升的城市，既为公司过往房地产开发带来业绩红利，也为吾悦广场等商业项目的持续繁荣创造了坚实土壤。同时，为适应行业发展新形势，持续放大地域深耕优势，公司已于2022年正式成立新城建管轻资产平台，定位为全业态综合管理服务商。依托集团高效的运营体系与成熟的商业品牌影响力，持续挖掘并维护属地资源，与地方政府、开发企业、土地所有者等密切协作，为商业、办公、酒店、住宅等项目提供咨询、代建、代销、代管等全流程服务。尤其在商业综合体领域，平台不仅输出标准化的招商与运营管理体系，也结合属地消费特征进行差异化打造，助力委托方项目高效落地与稳健经营，推动公司“轻重并举”协同发展，在重点城市群不断拓展商业运营的新版图。

### 3、运营优先

以运营优先为总抓手，依托大运营体系统筹开发效率与商业运营质量。以经营目标为核心，强化节点管控与产销平衡，通过降低无效成本与资源整合，确保吾悦广场精彩开业与住宅平稳交付。坚守“经营五步法”，聚焦各类型核心指标，细化全流程管控颗粒度，通过常态化复盘深挖经营潜力，动态调优招商策略与运营节奏，在精准把控中持续提升组织健康度与精益管理水平，以更高标准的运营韧性驱动卓越经营。

### 4、科技赋能

2025年，公司持续深化科技赋能战略，全面推动产业数字化转型，在会员运营、工程物业及AI应用等领域取得了系统性突破，助力运营效率提升与业务价值再造。

吾悦会员系统自2024年采用全面自主研发并上线以来，经过持续迭代优化，已成为会员运营、商户服务与广场营销的核心支撑，全面打通“人、货、场”的数字化闭环。2025年，聚焦会员价值体系重塑，构建了高价值积分体系，试点推出“星钻计划”，并在行业首推专门聚焦体验业态增值服务的“悦会员”付费会员体系，通过专属权益促进消费，助力高价值会员规模持续增长。同时，会员拉新与积分体系已覆盖微信、支付宝、云闪付、美团、大众点评等主流平台。通过自研企业微信功能，实现小程序、公众号、视频号与企业微信的私域全链条打通，形成完整的会员运营生态。

2025年,公司完成智能物联网平台一新云3.0系统的自主研发与全面整合,将原IBMS(Intelligent Building Management System)、EMS(Energy Management System)和FM(Facility Management)三大系统融合为一套基于统一物联底座的智能化平台,并同时支持PC端与移动端应用。新系统通过数据融合、流程优化与智能分析,推动设备管理从“分散被动”向“统一智能”转型,显著提升效率、降低成本并优化用户体验。截至目前,新系统已在昆山、扬州、丹阳、镇江、句容、南京雨花等6个吾悦广场完成试点上线,2026年计划进一步完成全国近70个广场的升级切换,推动智能管理能力的规模化落地。

公司积极拥抱人工智能技术,持续探索其在多元业务场景中的应用潜力。2025年,已在日常办公与业务运营中引入多项AI能力,涵盖合同生成、差旅报销建单、财务审单、工商信息校验、银行余额调节表校验、HR人岗匹配、制度问答、商户销售稽核、数据看板解读及ChatBI智能问数等数十个高频场景。通过引入“AI数字员工”,公司有效替代大量重复性人工操作,显著提升工作效率与数据准确性,为业务运营与决策提供有力支撑。

面向未来,公司将持续拓展AI技术在更深层次、更广场景的应用,推动效率提升与决策智能化的双轮驱动,真正将科技转化为生产力与战略力,助力企业实现高质量、可持续发展。

## 5、风险管控

为应对不确定的市场风险,公司具有高度的底线意识,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。作为一家有高度危机意识的公司,具备较强风险管理能力的企业,公司在2026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。

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

## (三)经营计划

适用 不适用

面向2026年,新城控股将在坚守与变革中再启新程。公司将坚守“让幸福变得简单”的企业使命,秉持长期主义,回归发展本质,持续推进大资管战略落地,在地产开发及轻资产业务拓展中稳中求进,在吾悦广场经营质量上精益求精,发挥“投融资销管退”全周期能力,强化各方深度合作,健全风险管理机制,实现稳健、务实的长远发展。公司将坚守骆驼文化的企业基因,强化管理干部作风建设,不忘初心,打造一支能征善战的团队。同时,公司也将主动求变,顺应新质生产力发展新格局,追求更高组织效能,向精细化管理要效益,借助人工智能等前沿技术,全力深化数字化转型,加速推动经营管理变革。公司将继续为优秀人才搭建广阔舞台,鼓励所有新城人充分发挥才能与潜力,勇于在不同的岗位上绽放光芒,与公司并肩前行。站在公司发展的新起点,全体新城人将以更昂扬的斗志、更坚定的信念、更踏实的作风再出发,为社会创造更多价值,以奋进绘就新城底色。

商业运营是一个可以穿越周期的行业,每一个成功的运营者都有其成功的关键要素、价值主张、经营理念,这也是企业基于自身的使命、愿景和价值观及长期的经营实践,提炼出的一种经营指导思想。它让企业形成统一的管理语言,并贯穿于企业的日常运营、市场营销、人力和财务管理等各个环节;最终指引企业将核心优势转化为持续的经营业绩。对于一个穿越周期、持续百年的行业,正确的经营理念将伴随企业应对行业发生的变化。为此公司在2025年提出了吾悦商管的“吾悦经营五步法”。2026年吾悦商管将坚守“吾悦经营五步法”,追求卓越经营,只争朝夕、奋力争先;总部建章立制,一线高效执行;加速梯队建设,提升人才厚度,持续营造文化简单、沟通顺畅的氛围。2026年,公司商业管理板块将继续承接对公司资产保值、增值和利润的要求,加强NOI指标关注度。经营协同方面,公司更加强调可同比项目销售增长、收入增长,积极探索建立联营机制,与商户、商家一同前行;消费体验方面,将持续关注品质,增加品质空间的量化打分,同时,提升掉铺率指标关注度,要求每一次品牌更迭间不要出现空档期,做到无缝衔接,保障顾客每一次购物体验;同时关注产投比指标,确保商场每一分营销

资源投入获得正向回报；可持续发展方面，亦将拓展指标作为常态化考核指标，聚焦区域深耕发展、资源协同，进一步凸显规模布局优势。公司计划2026年实现商业运营总收入145亿元，新开业吾悦广场5座。

2026年，地产开发板块将继续坚守既定方向及策略，“化风险、调结构、促转型”。“化风险”即保交付、保开业、保现金流安全、保主体信用安全；“调结构”即净资产提升、资源盘活；“促转型”即关注市场机会、推进轻重切换、加强文化牵引。2026年公司高度重视，肩负起“保交付、保民生”的使命，积极履行社会责任，不断打磨交付力，通过搭建足够通畅的渠道来倾听客户的声音，以客户需求为中心从而建立个性化产品、标准化交付体系以及交付后的保障。2026年，公司计划新开工3个子项目，新开工建筑面积27.85万平方米。公司计划竣工65个子项目，预计竣工总建筑面积349.64万平方米。

2026年公司计划开工项目一览表

项目名称	地理位置	权益比例	占地面积 (平方米)	预计开工总建 筑面积(平方 米)	开工时间	竣工交付 时间
淄博周村吾悦广场项目-西地块二期三批次	淄博市	99.22%	23,115	72,020	2026年5月	2028年12月
仙桃南城吾悦广场项目-北地块住宅六期一批次	仙桃市	97.05%	34,987	117,041	2026年4月	2028年4月
云浮云城吾悦广场项目-二期五批次-18#19#22#楼	云浮市	99.02%	19,455	89,412	2026年4月	2028年9月
合计			77,557	278,473		

2026年公司计划竣工项目一览表

项目名称	地理 位置	权益 比例	占地面 积 (平方米)	预计竣工总 建筑面 积 (平方米)	开工时间	竣工交付 时间
福州平潭吾悦广场一南二期二分区(住宅)	福州市	64.36%	8,718	33,200	2020年5月	2026年10月
阜阳颍上吾悦广场一四-2期(地块二南侧部分)	阜阳市	97.17%	38,066	108,293	2021年3月	2026年12月
徐州新沂吾悦广场一七期一批次	徐州市	95.77%	58,216	227,108	2024年8月	2026年8月
宿迁宿城区新城云昱江山一四期	宿迁市	96.36%	18,913	59,419	2023年4月	2026年12月
淮安涟水县新城和樾府一期三批次	淮安市	94.84%	1,185	2,737	2021年7月	2026年3月
泰安岱岳区新城五岳风华一三期二批次	天津市	39.30%	8,207	22,540	2023年9月	2026年6月
泰安岱岳区新城五岳风华-四期一批次	泰安市	39.30%	17,367	47,697	2024年9月	2026年11月
淄博周村区新城悦隽江山一三期二批次	淄博市	69.36%	6,759	16,452	2023年10月	2026年10月
苏州相城区新城湖畔春晓一三期	苏州市	32.95%	16,198	54,339	2020年8月	2026年11月
苏州吴江区新城邻水湾景苑一五期	苏州市	98.73%	21,035	54,559	2023年3月	2026年5月
南京江宁区新城云漾滨江二期一四期	南京市	95.88%	20,437	64,166	2021年6月	2026年7月
东营吾悦广场一北地块二期一批次	东营市	99.01%	22,531	49,828	2024年10月	2026年8月
东营吾悦广场一北地块三期一批次	东营市	99.01%	15,344	33,934	2024年8月	2026年11月
淄博周村吾悦广场一西地块二期一批次	淄博市	99.22%	9,769	30,436	2024年7月	2026年5月
烟台芝罘吾悦广场一二期一批次	烟台市	99.01%	3,235	12,970	2024年4月	2026年7月
天津滨海新区新城中梁长风雅著一三期	天津市	50.53%	20,436	45,981	2024年7月	2026年11月
重庆江津吾悦广场一四期三批次	重庆市	99.01%	22,562	67,620	2021年8月	2026年9月
乌鲁木齐会展吾悦广场一四期(一批次)	乌鲁木齐市	48.67%	17,964	47,367	2023年4月	2026年6月
乌鲁木齐会展吾悦广场一五期(一批次)	乌鲁木齐市	48.67%	12,016	31,685	2021年8月	2026年11月
乌鲁木齐会展吾悦广场一四期(二批次)	乌鲁木齐市	48.67%	8,852	23,340	2023年9月	2026年6月
乌鲁木齐米东吾悦广场一住宅五期	乌鲁木齐市	99.34%	16,937	45,439	2022年5月	2026年6月
商丘睢阳吾悦广场一101地块三期	商丘市	99.01%	33,054	105,929	2021年6月	2026年9月
安阳文峰吾悦广场一五期(B地块)	安阳市	99.01%	42,247	133,252	2023年4月	2026年12月
运城盐湖吾悦广场一六期(1#地块二批次)	运城市	99.19%	4,521	17,154	2024年8月	2026年6月
云浮云城吾悦广场一二期三批次-12#楼	云浮市	99.02%	8,305	38,171	2023年11月	2026年12月
云浮云城吾悦广场一二期四批次-11#楼	云浮市	99.02%	4,395	20,197	2024年3月	2026年12月
武汉汉南区新城天悦观澜一期二批次	武汉市	98.67%	9,523	34,076	2020年12月	2026年12月
仙桃南城吾悦广场一北地块住宅五期	仙桃市	97.05%	46,885	156,843	2023年10月	2026年5月

娄底娄星吾悦广场一四期一批次	娄底市	98.66%	13,262	48,265	2024年2月	2026年10月
娄底娄星吾悦广场一四期二批次(19#)	娄底市	98.66%	6,272	22,826	2024年4月	2026年12月
保山隆阳吾悦广场一二期C(2#地块)	保山市	99.01%	5,678	26,123	2021年8月	2026年6月
南昌进贤吾悦广场一三期三批次	南昌市	99.75%	5,318	18,484	2022年1月	2026年10月
昆明安宁酒店项目一住宅二期(7#地块二批次)	昆明市	99.01%	2,829	9,813	2021年3月	2026年11月
石家庄正定县新城正弘府一三期	石家庄市	66.20%	24,410	65,401	2023年8月	2026年3月
天津武清区新城玺樾春秋一二期	天津市	50.53%	24,487	58,944	2021年6月	2026年12月
天津武清区新城悦隽年华二期一028地块二批次	天津市	95.87%	16,377	36,331	2023年11月	2026年4月
郑州荥阳市新城尚郡一A01A02地块二期	郑州市	50.50%	23,658	92,880	2017年4月	2026年5月
天津宁河区新城悦隽公馆一二期(规证二)	天津市	80.22%	25,356	51,068	2020年11月	2026年6月
滨州滨城吾悦广场一南地块三期一批次	滨州市	99.21%	3,269	11,636	2021年11月	2026年9月
滨州滨城吾悦广场一南地块三期二批次	滨州市	99.21%	3,483	12,398	2023年8月	2026年11月
泰安岱岳区新城五岳熙湖一二期二批次	泰安市	49.51%	4,701	8,554	2023年6月	2026年6月
淮安清江浦区海尚风华一(2-1#地块)二期	淮安市	62.92%	12,726	41,143	2021年8月	2026年2月
宿迁泗阳吾悦广场一4-2期	宿迁市	99.01%	36,456	128,085	2022年10月	2026年12月
盐城经开区新城云图花园一二期二批次	盐城市	33.51%	2,094	7,000	2021年10月	2026年3月
南通海门区新城大业风华花苑一二期二批次	南通市	99.08%	10,423	26,123	2023年7月	2026年12月
南通启东市新城云图雅苑一二期	南通市	50.51%	84,492	199,000	2023年3月	2026年12月
徐州丰县吾悦广场一城南地块三期一批次	徐州市	98.70%	41,336	141,243	2021年6月	2026年12月
徐州丰县吾悦广场一城东地块四期	徐州市	98.70%	31,185	106,557	2022年10月	2026年9月
徐州丰县吾悦广场一城南地块二期	徐州市	98.70%	43,913	150,050	2021年5月	2026年9月
内江市中吾悦广场一三期B组团	内江市	99.55%	12,127	40,884	2019年8月	2026年4月
宜宾翠屏吾悦广场一一期一一批次	宜宾市	96.57%	23,028	102,968	2021年7月	2026年6月
宜宾翠屏吾悦广场一一期一二批次	宜宾市	96.57%	5,790	25,888	2024年5月	2026年6月
安康汉滨吾悦广场一七期(1#地块二标段)	安康市	99.34%	8,141	28,969	2022年5月	2026年6月
安康汉滨吾悦广场一八期(1#地块三标段)	安康市	99.34%	4,084	14,534	2020年7月	2026年6月
重庆大足吾悦广场一六期一一批次(3号地块)	重庆市	98.67%	3,325	9,339	2020年8月	2026年12月
重庆渝北吾悦广场一A塔	重庆市	99.34%	5,616	51,274	2018年6月	2026年12月
鄂州鄂城吾悦广场一三期二批次	鄂州市	98.66%	11,336	40,385	2020年1月	2026年11月
武汉东西湖区新城桃李郡一三期二批次(5、8#)	武汉市	76.55%	8,697	34,377	2023年6月	2026年3月
苏州MOC芯城汇项目六部一12号地块	苏州市	95.87%	15,255	107,186	2020年7月	2026年6月
苏州MOC芯城汇项目九部一9号地块	苏州市	95.87%	9,163	43,762	2020年11月	2026年1月
涟水滨河吾悦广场一商业二期一一批次	淮安市	99.01%	6,814	12,328	2022年3月	2026年3月
咸阳新城云境一一、二期	咸阳市	50.89%	8,575	30,903	2021年8月	2026年12月
大同云冈吾悦广场一二期(1#地二批次)	大同市	99.94%	7,677	22,516	2021年12月	2026年5月
黄石大冶吾悦广场一二期二批次	黄石市	98.66%	18,146	58,059	2023年4月	2026年4月
永州零陵吾悦广场一二期二批次	永州市	98.66%	6,578	26,413	2021年8月	2026年3月
合计			1,089,754	3,496,441		

注：上述开工和竣工计划可能因下列原因而出现相应调整：

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

2026年经营计划是公司依据自身业务能力制定，并不代表公司对2026年度的盈利预测，亦非公司承诺，能否实现取决于市场状况变化、经营团队努力程度等诸多因素，存在很大的不确定性，敬请投资者特别注意。

#### (四)可能面对的风险

√适用 □不适用

### 1、政策调控风险

在经济修复承压及地产持续去库存的周期中，2025年的房地产调控政策迎来全面转向。中央加强预期管理，提出“止跌回稳”、“稳楼市”等新表述，推出收购商品房、回购存量土地、扩容白名单、降低首付比例、下调贷款利率等组合拳手段。地方优化政策应出尽出，当前政策环境已处于历史最宽松阶段。展望2026年，房地产政策宽松基调或将延续，有望围绕“促进需求”和“优化供给”继续展开。但考虑到政策端落地执行力度、节奏仍有不确定性，刺激效果和可持续性仍有待观察。公司仍将秉持稳健经营的原则，加强政策跟踪与市场分析，不断提升管理运营效率和化解风险能力，确保持续健康发展。

### 2、市场风险

2025年四季度以来，在政策持续发力和市场自我调节的协同作用下，房地产市场出现阶段性的修复，部分城市有回稳的迹象，但整体市场仍然存在不确定性。整体经济增速放缓的情况下，居民收入预期和房价预期仍未大幅度转向，总体购房需求有待释放。市场要实现全面触底和回暖，仍需政策进一步助力和效应释放时间。公司将把握市场动向，积极调整供货结构和营销策略，提升现金回收效率，降费守价，抵御市场“寒潮”。

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

### 3、经营风险

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

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

### 4、财务风险

房地产行业属于资金密集型行业，项目开发建设及运营全生命周期需要投入大量资金。当下，行业仍处于筑底阶段，房地产企业的出清尚未完全完成，融资渠道的畅通仍在持续修复中，投资者的观望、谨慎态度仍在延续。过往房地产开发高杠杆、高周转时代将一去不返，现金流挑战将持续伴随整个缩表周期。公司未来将继续坚守底线思维，提升资金使用效率，降低财务杠杆，优化资本结构，提升经营能力，追求高质量回笼资金，保持良好的流动性。在有信用、有资产、有能力的护航下，公司将按时无误偿还到期债务本息，全力保障公司稳健经营及全体投资者的利益。

## (五)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

## 第四节 公司治理、环境和社会

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

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

适用 不适用

三、董事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前薪酬总额（万元）	是否在公司关联方获取薪酬
王晓松	董事长/总裁	男	39	2024年5月29日	2027年5月28日	500,000	500,000	-		330.00	否
管有冬	董事	男	43	2025年5月26日	2027年5月28日	1,716,600	1,716,600	-		336.79	否
	财务负责人			2024年5月29日	2027年5月28日			-			
汤国荣	职工董事	男	58	2025年5月26日	2027年5月28日	-	-	-		97.65	否
	监事（离任）			2024年5月29日	2025年5月26日	-	-	-		69.87	
李连军	独立董事	男	58	2025年3月7日	2027年5月28日	-	-	-		29.17	否
徐建东	独立董事	男	57	2024年5月29日	2027年5月28日	-	-	-		35.00	否
姚志勇	独立董事	男	53	2025年3月7日	2027年5月28日	-	-	-		29.17	否
李峰	董事会秘书	男	46	2024年11月7日	2027年5月28日	-	-	-		192.14	否
吕小平	董事（离任）	男	65	2024年5月29日	2026年3月16日	-	-	-		-	是
陈冬华	独立董事（离任）	男	51	2024年5月29日	2025年3月7日	-	-	-		-	否
陆忠明	监事会主席（离任）	男	54	2024年5月29日	2025年5月26日	-	-	-		-	是
周建峰	监事（离任）	男	44	2024年5月29日	2025年5月26日	-	-	-		29.01	否
合计	/	/	/	/	/	2,216,600	2,216,600	-	/	1,148.80	/

姓名	主要工作经历
王晓松	曾任江苏新城常州公司工程部土建工程师、上海公司工程部助理经理、项目总经理，江苏新城助理总裁兼市场营销部总经理，江苏新城董事、总裁，公司总裁，公司董事兼总裁。现任公司董事长、总裁，新城发展董事长、非执行董事。
管有冬	曾任普华永道中天会计师事务所有限公司高级审计员、江苏新城财务管理部会计经理、中心助理总经理、财务负责人。现任公司董事、高级副总裁、财务负责人。
汤国荣	曾任江苏五菱柴油机股份有限公司团委书记、厂工会副主席、党支部书记、组织科副科长、劳动人事部部长，江苏新城人力资源部经理、总经理、行政人力中心人力资源总监、上海公司副总经理、文旅地产公司副总经理，新城发展综合管理部总经理、助理总裁，公司监事等职务。现任公司职工董事、公司助理总裁，新城控股集团党委书记、工会联合会主席。
李连军	曾任南京财经大学会计学院副院长（主持工作）。现任南京财经大学红山学院院长、会计学教授，浙江正裕工业股份有限公司独立董事，公司独立董事。
徐建东	曾任武进县第一律师事务所律师，常州精诚律师事务所律师，江苏东浩律师事务所主任律师合伙人。现任江苏东鼎律师事务所主任律师合伙人，常州仲裁委员会仲裁员，公司独立董事。

姚志勇	曾任北京大学经济学院国际经济系讲师，复旦大学管理学院应用经济学系讲师、副教授。现任复旦大学管理学院应用经济学系教授、博士生导师、复旦大学住房政策研究中心执行主任，兼任上海市房产经济学会副会长，公司独立董事。
李峰	曾任波士顿咨询公司咨询助理、咨询顾问、资深顾问，康宁国际特种材料事业部商务总监，霍尼韦尔全球高速增长区战略与市场总监，公司战略规划中心总经理、资产管理中心总经理、徐州区域公司总经理、山东大区总经理、投资管理部总经理、财务与融资中心副总经理等职务。现任公司董事会秘书、董事会办公室主任兼资产管理部总经理。

其它情况说明

√适用 □不适用

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

公司分别于2025年2月19日、3月7日召开公司第四届董事会第七次会议及2025年第一次临时股东大会，审议通过了《关于选举公司第四届董事会独立董事的议案》，选举李连军先生、姚志勇先生为公司第四届董事会独立董事，任期与公司第四届董事会一致。

公司分别于2025年4月30日、5月26日召开公司第四届董事会第十次会议及2024年年度股东大会，审议通过了《关于选举董事的议案》，选举管有冬先生为公司第四届董事，任期与公司第四届董事会一致。

公司于2025年5月26日召开职工代表大会，选举汤国荣先生为公司第四届董事会职工代表董事，与公司股东大会选举产生的六名董事共同组成公司第四届董事会，任期与公司第四届董事会一致。

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

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

(二) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员的任职情况

1、 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王晓松	富域发展集团有限公司	董事	2019年9月	2028年9月
	常州德润咨询管理有限公司	执行董事	2019年8月	2028年8月
	新城发展控股有限公司	董事长、非执行董事	2013年10月	2027年10月
吕小平	新城发展控股有限公司	执行董事、行政总裁	2016年1月	2026年3月
	富域发展集团有限公司	董事长、总经理	2019年9月	2028年9月
	常州德润咨询管理有限公司	总经理	2017年10月	2026年10月
在股东单位任职情况的说明	无			

2、 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

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

(三) 董事、高级管理人员薪酬情况

√适用 □不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	根据公司人力资源部门制定的绩效考核体系及高级管理人员担任的职务及其岗位职责确定基本薪酬, 再根据公司经营情况, 参考同行业薪酬水平并根据所负责业务的经营结果确定年度奖金。公司独立董事津贴由公司董事会提出标准, 股东大会批准后实行。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	无
董事、高级管理人员薪酬确定依据	目前公司董事、监事、高级管理人员的报酬仍采用基本薪酬加奖金的方式确定。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	报告期内, 按照上述原则, 公司应付在任及离任董事、监事和高级管理人员报酬合计 1, 148.80 万元(税前)。

报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	报告期末，公司在任全体董事和高级管理人员实际获得报酬合计 1,049.92 万元（税前）。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	2025 年度公司非独立董事和高级管理人员依据公司绩效考核获得相应的薪酬，绩效考核按照公司绩效考核相关规定执行，2025 年度有效执行并完成；独立董事领取的独立董事津贴不适用考核情况。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	不适用
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	未发现需止付追索情况。

**(四) 公司董事、高级管理人员变动情况**

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
陈冬华	独立董事	离任	个人原因
吕小平	董事	离任	个人原因

**(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

□ 适用 √ 不适用

**(六) 其他**

□ 适用 √ 不适用

**四、董事履行职责情况**

**(一) 董事参加董事会和股东会的情况**

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东会情况 出席股东会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
王晓松	否	7	7	6	0	0	否	1
管有冬	否	3	3	3	0	0	否	0
汤国荣	否	3	3	3	0	0	否	0
李连军	是	6	6	5	0	0	否	1
姚志勇	是	6	6	6	0	0	否	1
徐建东	是	7	7	6	0	0	否	2
吕小平 (离任)	否	7	7	6	0	0	否	2
陈冬华 (离任)	是	1	1	1	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

□ 适用 √ 不适用

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二)董事对公司有关事项提出异议的情况

□适用 √不适用

(三)其他

□适用 √不适用

五、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

(一)董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	李连军（主任委员）、姚志勇、徐建东
提名委员会	徐建东（主任委员）、王晓松、姚志勇
薪酬与考核委员会	姚志勇（主任委员）、李连军、徐建东
战略委员会	王晓松（主任委员）、李连军、姚志勇

(二)报告期内审计委员会召开6次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2025年3月24日	审议《关于公司2024年度审计工作审计意见的汇报》1项议案。	根据法律、法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分沟通，全票同意通过本次议案并同意提交董事会审议。	
2025年3月27日	审议《关于计提资产减值准备的议案》、《关于公司2024年度财务报告的议案》、《关于公司2024年度财务报告非标准审计意见涉及事项的专项说明的议案》、《董事会审计委员会关于审计师从事公司2024年度审计工作的总结报告》、《关于续聘公司2025年度审计机构的议案》、《公司2024年度利润分配方案》、《公司2024年度内部控制评价报告》、《关于公司2024年度相关重大事项及资金往来情况的专项检查报告》、《关于公司2024年内部审计工作总结与2025年内部审计工作计划的议案》9项议案。	根据法律、法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分沟通，全票同意通过所有议案并同意提交董事会审议。	
2025年4月29日	审议《关于公司2025年第一季度财务报告的议案》1项议案。	审计委员会认为：公司财务报表均严格按照财政部《企业会计准则》等有关规定编制，能公允的反映公司财务状况、经营成果和现金流量；公司编制的财务报告内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏的情况。本次会议议案全票同意通过并同意提交董事会审议。	
2025年8月29日	审议《关于公司2025年半年度财务报告的议案》和《关于公司2025年半年度相关重大事项及资金往来情况的专项检查报告》2项议案。	审计委员会认为：公司财务报表均严格按照财政部《企业会计准则》等有关规定编制，能公允的反映公司财务状况、经营成果和现金流量；公司编制的财务报告内容真实、准确、完整，	

		不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏的情况。本次会议所有议案全票同意通过并同意提交董事会审议。	
2025年10月30日	审议《关于公司2025年第三季度财务报告的议案》1项议案。	审计委员会认为：公司财务报表均严格按照财政部《企业会计准则》等有关规定编制，能公允的反映公司财务状况、经营成果和现金流量。根据法律、法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分沟通，全票同意通过所有议案并同意提交董事会审议。	
2025年12月11日	审议《公司2025年年报审计计划》1项议案。	根据法律、法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分沟通，全票同意通过本次议案并同意提交董事会审议。	

**(三) 报告期内提名委员会召开2次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年2月19日	审议《关于提名公司独立董事候选人的议案》1项议案。	根据《公司法》《公司章程》等相关规定，提名委员会经审查本次拟聘任人员的专业资格、任职条件，全票同意通过本次议案并同意提交董事会审议。	
2025年4月30日	审议《关于提名公司董事候选人的议案》1项议案。	根据法律、法规及相关规章制度的规定，提名委员会经过充分沟通，全票同意审议通过本次议案并同意提交董事会审议。	

**(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开1次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年3月27日	审议《关于公司2024年度董事和高级管理人员薪酬的议案》1项议案。	根据法律、法规及相关规章制度的规定，薪酬与考核委员会经过充分沟通，全票同意审议通过本次所有议案并同意提交董事会审议。	

**(五) 报告期内战略委员会召开1次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年3月27日	审议《公司2025年度投资计划》和《关于公司开展直接融资工作的议案》2项议案。	根据法律、法规及相关规章制度的规定，战略委员会经过充分沟通，全票同意审议通过本次所有议案并同意提交董事会审议。	

**(六) 存在异议事项的具体情况**

适用 不适用

**六、审计委员会发现公司存在风险的说明**

适用 不适用

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

## 七、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	505
主要子公司在职员工的数量	18,141
在职员工的数量合计	18,646
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	105
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	6,748
技术人员	7,593
财务人员	1,281
行政人员	3,024
合计	18,646
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生及以上	783
本科	8,291
大专	5,065
高中及中专	3,110
初中及以下	1,397
合计	18,646

### (二) 薪酬政策

√适用 □不适用

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

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

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

### (三) 培训计划

√适用 □不适用

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

#### 1、重点培训类别

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

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

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

#### 2、培训项目品牌

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

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

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

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

### 3、培训目标要求

为确保整体培训规划能完美落地，助力学习型组织的打造，其中量化的考核目标为满意度得分 4.6 分/5 分、年度人均学习时长 55 小时/人；在日常管理方面，从培训计划与预算管理到培训组织与实施，再到培训宣传与运营方面，制定了详细标准化流程，并要求做到 e 学留痕（e 学为公司内部学习工具）。

## (四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	1,440,000
劳务外包支付的报酬总额（万元）	9,385

## 八、利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

#### 1、报告期内现金分红政策的执行情况

报告期内，公司第四届董事会第八次会议及 2024 年年度股东大会审议通过《公司 2024 年度利润分配方案》，经致同审计，公司 2024 年度实现归属于母公司股东的净利润为 752,392,833 元；截至 2024 年 12 月 31 日，公司期末可供分配利润为 7,811,368,517 元。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，为保障公司的经营能力和偿债能力，降低财务风险，经公司第四届董事会第八次会议及 2024 年度股东大会审议通过，公司 2024 年度利润分配方案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

#### 2、2025 年度利润分配预案

经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2025 年 12 月 31 日，公司的母公司报表期末未分配利润为 14,577,709,383 元。综合考虑当前宏观经济形势、行业整体环境以及公司未来资金需求等因素，公司拟定的 2025 年度利润分配方案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。该利润分配方案尚需提交公司股东会审议。

### (二) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

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

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

√适用 □不适用

报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的原因	未分配利润的用途和使用计划
受公司所处行业发展情况的影响，结合公司目前的盈利能力和财务状况，考虑公司未来发展等资金需求，为保障公司正常经营和稳定发展，公司董事会从实际情况出发，提出以下利润分配方案：公司 2025 年度不进行利润分配、也不以公积金转增股本。	公司日常经营的正常开展及公司业务发展的需要。

**(四)本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案**

适用 不适用

**(五)最近三个会计年度现金分红情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	0
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	100,981,028
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	100,981,028
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	723,200,724
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	14
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	680,106,627
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	14,577,709,383

**九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响**

**(一)相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

适用 不适用

**(二)临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

**(三)董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

适用 不适用

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

适用 不适用

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

**十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况**

适用 不适用

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

公司第四届董事会第十四次会议审议通过了公司《2025年内部控制评价报告》，全文详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

### 十一、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

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

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

适用 不适用

### 十二、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2025年度财务报告内部控制实施情况进行审计，并出具了《内部控制审计报告》，全文于2026年3月28日刊登在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

### 十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

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

### 十四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 十五、社会责任工作情况

#### （一）是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

详见《新城控股2025年可持续发展报告》。

#### （二）社会责任工作具体情况

适用 不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
-----------	-------	------

总投入（万元）	409.6	公司深耕公益，在更广范围内践行“让幸福变得简单”的公司使命。自推出公益品牌“七色光计划”以来，公司持续聚焦教育平权、儿童健康、绿色社区、环境保护、人道救助、文化工程、体育运动七大领域，并不断创新公益模式，致力于搭建一个连接全社会的公益平台，支持中国公益事业的发展与进步。
其中：资金（万元）	308.2	报告期内，公司积极践行社会责任，全年累计公益捐赠共计308.2万元。其中，在“幸福公益月”期间，于云南昆明寻甸县金源乡安秧小学落地“光彩图书馆”，捐赠15万元用于图书室建设、书籍采购，并联合华东师范大学为当地5所小学提供全年定制化线上科普课程，助力乡村教育振兴。此外，公司分别向常州市慈善总会、漳州市龙文区慈善总会各捐赠120万元，支持地方公益事业发展。除上述重点捐赠外，企业还开展了多项公益帮扶行动，持续传递企业温度。
物资折款（万元）	101.4	
志愿者人数（人）	155,027	报告期内，“七色光计划”共计开展292次活动，直接及间接参与人数达155,027人次。

具体说明

适用 不适用

详见《新城控股2025年可持续发展报告》。

#### 十六、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	189.7	公司积极响应国家乡村振兴战略，结合自身产业特点，通过产业扶持、人才支持、文化共建、生态改善等多种方式，为乡村地区的可持续发展贡献力量，助力实现共同富裕。
其中：资金（万元）	145.3	
物资折款（万元）	44.4	
惠及人数（人）	14,910	
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	主要为教育帮扶、就业帮扶	公司深知教育振兴是驱动乡村全面发展的核心引擎，直接关乎乡村的未来潜力和人才培育。作为“七色光计划”的核心项目，“光彩图书馆”自2013年推出以来，截至报告期末，已遍及全国18个省份、76所乡村小学，捐献图书近22万册，使数万名学生获得帮助。除教育帮扶外，同步开展就业帮扶等系列活动，多维度助力乡村振兴。

具体说明

适用 不适用

详见《新城控股2025年可持续发展报告》。

#### 十七、其他

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

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

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

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

已达到  未达到  不适用

(三) 业绩承诺情况

适用  不适用

业绩承诺变更情况

适用  不适用

其他说明

适用  不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用  不适用

三、违规担保情况

适用  不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用  不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用  不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用  不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用  不适用

(四) 审批程序及其他说明

适用  不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	338
境内会计师事务所审计年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	王龙旷、陈丁丁
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	2

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司第四届董事会第八次会议及 2024 年年度股东大会审议通过了《关于续聘公司 2025 年度审计机构的议案》，续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2025 年度财务审计机构和内部控制审计机构，聘期为一年。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一)导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二)公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三)面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一)诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

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

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况**适用 不适用**(三) 其他说明**适用 不适用**十、上市公司及其董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况**适用 不适用**十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明**适用 不适用

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效法律文书确定的义务、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

**十二、重大关联交易****(一) 与日常经营相关的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**适用 不适用**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**适用 不适用

公司第四届董事会第四次会议审议通过《关于公司 2025-2027 年度日常关联交易预计的议案》，对公司 2025 年度日常关联交易进行总体授权。详见公司于 2024 年 10 月 31 日披露的公告编号为 2024-043 号《公司关于 2025-2027 年度日常关联交易预计的公告》。截至报告期末，上述关联交易授权额度及实际发生金额如下：

关联交易类别	关联交易内容	关联人	2025 年预计金额 (万元)	报告期内实际发生金额 (万元)
接受劳务	物业管理及相关增值服务	新城悦服务集团有限公司及其子公司	10,000	9,955
房屋租赁及相关服务	办公楼/购物中心商铺租赁、商业管理	新城发展控股有限公司及其子公司	10,000	203
	办公楼租赁	新城悦服务集团有限公司及其子公司	600	433
购买商品	购买零售商品及员工福利	新城发展控股有限公司及其子公司	5,000	607
合计			25,600	11,198

**3、临时公告未披露的事项**适用 不适用**(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**适用 不适用**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**适用 不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**

适用 不适用

**(三) 共同对外投资的重大关联交易**

**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**(四) 关联债权债务往来**

**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

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

经公司第四届董事会第八次会议及公司2024年年度股东大会审议通过，为满足公司经营发展需求，公司可在股东大会审议通过之日起18个月内向新城发展及其关联方申请总额不超过等额人民币150亿元的借款额度，借款年利率为不超过8%（不含税金）。公司分别于2025年3月29日及5月27日披露了公告编号为2025-022号《公司关于向关联方借款的关联交易的公告》及编号为2025-033号《公司2024年年度股东大会决议公告》。

截至报告期末，公司向新城发展及其子公司借款余额为人民币 68.40 亿元。

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

截至报告期末，公司向新城悦及其子公司借款余额为人民币 7.96 亿元，借款利率为 6.05%。公司已为此借款事项提供相应的资产抵押。

**3、 临时公告未披露的事项**

适用 不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一)托管、承包、租赁事项

1、托管情况

适用 不适用

2、承包情况

适用 不适用

3、租赁情况

适用 不适用

(二)担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保余额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
新城控股	公司本部	苏州晓竣房地产开发有限公司	176,286,000	2020/7/27	2020/7/27	2028/11/30	连带责任担保	【不动产权第7013325号】	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	盐城濮东房地产开发有限公司	46,499,440	2021/12/15	2021/12/15	2029/6/12	连带责任担保	土地使用权【苏（2021）盐城市不动产权第0140699号】、常州新城鸿茂房地产开发有限公司持有的盐城濮东房地产开发有限公司80%股权	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	淮安新美龙置业有限公司	273,511,000	2022/12/28	2022/12/28	2030/6/21	连带责任担保	不动产【苏（2021）淮安市不动产权第0118868号、第0118873号、第0118859号】；涟水县红日大道南侧南京路东侧吾悦广场84386.75平米	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	常州绿都房地产有限公司	118,862,191	2023/1/16	2023/1/16	2032/1/15	连带责任担保	不动产【苏（2022）常州市不动产权第0163111号】	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	泰州城茂房地产开发有限公司	69,918,750	2021/6/26	2021/6/26	2029/6/16	连带责任担保	土地使用权【苏（2021）泰州市不动产权第0025290号、第0026168号、第0025321号、第0025639号】、被担保方股权	否	否	0	否	是	其他
新城控股	公司本部	泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	17,000,000	2021/7/28	2021/7/28	2028/11/30	连带责任担保	土地使用权【产权证号：鲁（2021）泰安市不动产权第0028627号】	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	常州绿都房地产有限公司	122,500,000	2025/12/27	2025/12/27	2030/12/14	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	266,805,000	2024/8/14	2024/8/14	2037/8/14	连带责任担保	乌鲁木齐会展吾悦广场，被担保人股权质押	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	105,062,390	2024/11/26	2024/11/26	2034/12/31	连带责任担保	乌鲁木齐高新吾悦广场在建工程抵押	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	93,100,000	2021/7/20	2021/7/20	2032/7/30	连带责任担保	被担保人100%股权，惠州亿昌房地产开发有限公司持有广州市方圆乐杰实业投资有限公司49%股权、广州新城鸿锐房地产开发有限公司所持惠州亿昌房地产开发有限公司10%股权、广州鼎佳房地产有限公司所持惠州亿昌房地产开发有限公司90%股权，天樾花园1栋在建工程抵押	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	绍兴驭远置业有限公司	35,037,486	2021/4/25	2021/4/25	2027/2/23	连带责任担保	浙（2021）绍兴市不动产权第0012212	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	南昌聚帆房地产开发有限公司	254,484,588	2021/10/11	2021/10/11	2028/4/10	连带责任担保	不动产【赣（2021）南昌市不动产权第0082425号、第0082423号、第0082426号、第0082417号】	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	温州新城恒裕房地产开发有限公司	261,325,870	2021/10/18	2021/10/18	2029/4/17	连带责任担保	土地使用权【产权证号：浙（2021）温州市不动产权第0051125号】、项目公司100%股权质押	否	否	0	否	是	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）												1,177,630,109		
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）												1,840,392,715		
公司及其子公司对子公司的担保情况														

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保余额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联系
新城控股	公司本部	上海新城创域房地产有限公司	540,000,000	2020/12/15	2020/12/15	2035/12/14	连带责任担保	新城控股大厦A、B座	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	苏州丰盛房地产开发有限公司	442,430,000	2019/12/27	2019/12/27	2030/5/27	连带责任担保	项目用地抵押+项目公司股权质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	淮安新城开起房地产有限公司	52,878,000	2021/9/15	2021/9/15	2029/7/30	连带责任担保	不动产【苏(2021)涟水县不动产权第0017360号】及在建工程	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	苏州丰盛房地产开发有限公司	490,000,000	2022/6/23	2022/6/23	2033/6/23	连带责任担保	苏州高铁吾悦广场	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	上海嘉牧投资管理有限公司	280,000,000	2021/2/5	2021/2/5	2036/2/1	连带责任担保	新城控股大厦B座	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	盐城新城鸿博房产经营管理有限公司	153,750,100	2021/4/12	2021/4/12	2032/4/11	连带责任担保	不动产【苏(2020)盐城市不动产权第0136006号、0077311号、0077310号、0077188号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	常州新城宏昊商业管理有限公司	938,000,000	2023/5/25	2023/6/6	2041/6/6	连带责任担保	武进吾悦广场商业综合体(101-501)	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	苏州隆盛吾悦商业经营管理有限公司	384,300,000	2024/4/9	2024/4/9	2037/4/11	连带责任担保	吴江吾悦广场	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	常州新城万盛商业管理有限公司	784,000,000	2024/5/21	2024/5/21	2037/5/21	连带责任担保	常州吾悦国际广场	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	常州金坛万博房产经营管理有限公司	605,000,000	2024/5/11	2024/5/11	2042/5/24	连带责任担保	金坛吾悦广场	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	常州新城鸿兴商业经营管理有限公司	420,000,000	2020/10/12	2020/10/12	2030/10/11	连带责任担保	不动产【苏(2022)常州市不动产权第050543号】、MILLION ACHIEVEMENT PTE. LTD持有的被担保方股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	苏州丰盛房地产开发有限公司	320,000,000	2024/8/20	2024/8/20	2030/8/19	连带责任担保	泰兴悦盛房地产开发有限公司股权100%让与担保。泰兴悦盛、泰兴商管应收账款质押。不动产抵押:苏(2019)泰兴市不动产权第0026470、0026505、0026491、0026486、0026485、0026493、0026503、0026520、0026500、0026498、0026496、0026495、0026472、0026483、0026475、0026514、0026504、0026477、0026478、0026517、002516、0026479、0026480、0026476号。泰兴商管公司股权100%质押。新城控股、新城企管、泰兴商管提供担保	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	兴化新城恒昇商业运营管理有限公司	325,000,000	2024/10/29	2024/10/29	2034/6/30	连带责任担保	兴化吾悦广场	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	东台市新城恒荣房产经营管理有限公司	355,000,000	2024/12/20	2024/12/20	2042/12/8	连带责任担保	不动产【苏(2024)东台市不动产权第1433062号、第1432949号、第1432948号、第1433379号、第1432951号、第1432950号、第1415235号】，项目公司股权质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	淮安新城鸿盛房产经营管理有限公司	371,000,000	2024/12/28	2024/12/28	2037/12/27	连带责任担保	不动产【苏(2020)淮安市不动产权第0062961号、第0062943号、第0062960号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	如皋创隽房地产经营有限公司	365,000,000	2025/4/13	2025/4/13	2033/3/25	连带责任担保	如皋吾悦广场	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	溧阳新城鸿悦房产经营管理有限公司	191,000,000	2025/5/9	2025/5/9	2038/4/26	连带责任担保	溧阳吾悦广场抵押、应收账款质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	昆山新城创宏房地产有限公司	527,800,000	2025/6/30	2025/6/30	2042/4/28	连带责任担保	昆山吾悦广场	否	否	0	否	是	子公司
新城	公司本部	张家港万博经营管	450,000,000	2025/8/18	2025/8/18	2043/8/7	连带责	张家港吾悦广场	否	否	0	否	是	子公

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

控股		理有限公司					任担保									司
新城控股	公司本部	启东市悦博商业经营管理有限公司	520,000,000	2025/9/30	2025/9/30	2041/9/26	连带责任担保	启东吾悦广场抵押		否	否	0	否	是		子公司
新城控股	公司本部	滨州新城鸿睿房地产开发有限公司	103,500,000	2024/7/12	2024/7/12	2029/7/12	连带责任担保	鲁(2023)滨州市不动产权第0002553号、鲁(2023)滨州市不动产权第0002440号;新城控股集团股份有限公司和滨州市滨城区悦盛商业管理有限公司提供保证		否	否	0	否	是		子公司
新城控股	公司本部	临沂悦鸿商业经营管理有限公司	320,000,000	2024/8/2	2024/7/24	2037/7/23	连带责任担保	鲁(2019)临沂市不动产权第0107980号;临沂新城吾悦商业管理有限公司股权质押、持有的临沂吾悦广场租金收入和管理费质押;临沂悦鸿商业经营管理有限公司股权质押、持有的临沂吾悦广场租金收入质押;临沂新城吾悦商业管理有限公司、新城控股集团股份有限公司提供担保		否	否	0	否	是		子公司
新城控股	公司本部	泰安恒泰商业经营管理有限公司	275,400,000	2024/7/5	2024/7/5	2037/7/5	连带责任担保	不动产【鲁(2021)泰安市不动产权第0227981号】,新城控股及富域发展分别按照81%、19%提供保证担保,泰安新城悦盛房地产开发有限公司及泰安吾悦商业管理有限公司提供保证担保		否	否	0	否	是		子公司
新城控股	公司本部	东营新城鸿耀房地产开发有限公司	262,500,000	2024/8/12	2024/8/12	2034/8/12	连带责任担保	不动产【鲁(2024)东营市不动产权第0032690号】【鲁(2024)东营市不动产权第0032691号】【鲁(2024)东营市不动产权第0032692号】【鲁(2024)东营市不动产权第0032693号】【鲁(2024)东营市不动产权第0032694号】【鲁(2024)东营市不动产权第0032702号】【鲁(2024)东营市不动产权第0032703号】【鲁(2024)东营市不动产权第0032704号】【鲁(2024)东营市不动产权第0032705号】【鲁(2024)东营市不动产权第0032706号】,新城控股集团股份有限公司和东营新城吾悦商业管理有限公司提供保证		否	否	0	否	是		子公司
新城控股	公司本部	东营新城鸿耀房地产开发有限公司	43,970,900	2024/9/25	2024/9/25	2027/12/31	连带责任担保	土地使用权【产权证号:鲁(2022)东营市不动产权第0009364号】、新城控股集团股份有限公司提供保证		否	否	0	否	是		子公司
新城控股	公司本部	淄博新城鸿拓房地产开发有限公司	147,925,000	2025/1/22	2025/1/24	2035/1/15	连带责任担保	鲁(2024)淄博周村区不动产权第0000873号、鲁(2024)淄博周村区不动产权第0000875号、鲁(2024)淄博周村区不动产权第0000898号、鲁(2024)淄博周村区不动产权第0000905号、鲁(2024)淄博周村区不动产权第0000906号;淄博悦盛商业管理有限公司连带责任保证担保		否	否	0	否	是		子公司
新城控股	公司本部	宿迁新城鸿晟房地产开发有限公司	21,800,000	2021/3/29	2021/3/29	2028/3/21	连带责任担保	不动产【权证号为苏(2021)宿迁市不动产权第0007882号】及在建工程		否	否	0	是	是		子公司
新城控股	公司本部	南京新城鸿拓房地产开发有限公司	129,580,000	2021/7/27	2021/7/27	2029/1/26	连带责任担保	土地使用权【苏(2020)宁江不动产权第0072218号】及在建工程、被担保方100%股权		否	否	0	否	是		子公司
新城控股	公司本部	徐州市贾汪区亿睿房地产开发有限公司	90,000,000	2022/12/29	2023/1/18	2029/1/13	连带责任担保	不动产【产权证号:苏(2021)贾汪区不动产权第0042917号,0042836号,0042908号,0042905号,0042933号,0042911号,0042913号,0042935号,0042890号,0042938号,0042918号,0042829号,0042931号】		否	否	0	否	是		子公司
新城控股	公司本部	南京新城万嘉房地产有限公司	60,000,000	2023/4/27	2023/5/26	2029/5/26	连带责任担保	扬中市新城吾悦商业管理有限公司、扬中市新城悦盛房地产开发有限公司、南京新城恒璟房地产开发有限公司为共同债务人进行相关抵质押		否	否	0	否	是		子公司
新城控股	公司本部	南京新城旭颐养老产业管理有限公司	240,000,000	2023/1/11	2023/1/13	2041/1/13	连带责任担保	不动产【产权证号:苏(2022)宁建不动产权第0011679号】新城控股集团企业管理有限公司持有南京新城旭颐养老产业管理有限公司100%股权质押;上海新城鸿熙健康管理公司持有江苏心颐荟健康产业有限公司100%股权质押		否	否	0	否	是		子公司
新城控股	公司本部	南京新城恒盛商业经营管理有限公司	413,100,000	2022/10/28	2022/11/22	2035/11/22	连带责任担保	不动产【产权证号:苏(2022)宁雨不动产权第0020081号】抵押;新城商业管理集团有限公司持有南京悦盛吾悦商业管理有限公司100%股权质押;新城控股集团企业管理有限公司持有南京新城亿博房地产开发有限公司81%股权质押;新城控股集团企业管理有限公司持有南京新城恒盛商业经营管理有限公司81%股权质押		否	否	0	否	是		子公司
新城控股	公司本部	南京新城旭晟商业经营管理有限公司	516,250,000	2023/3/8	2023/3/10	2041/3/9	连带责任担保	不动产【产权证号:苏(2022)宁建不动产权第0019854号】		否	否	0	否	是		子公司
新城控股	公司本部	南京新城创置房地产有限公司	417,500,000	2023/6/20	2023/6/20	2041/6/20	连带责任担保	不动产【产权证号:苏(2019)宁鼓不动产权第0040420号】抵押;新城商业管理集团有限公司持有南京新城吾悦商业管理有限公司100%股权质押;新城控股集团股份有限公司		否	否	0	否	是		子公司

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

								限公司持有南京新城创置房地产有限公司10%股权质押；常州新城房产开发有限公司持有南京新城创置房地产有限公司90%股权质押							
新城控股	公司本部	宝应鸿宸商业经营管理有限公司	142,672,000	2020/12/14	2020/12/14	2030/12/14	连带责任担保	【不动产证：苏(2020)宝应县不动产权第0006938号、第0006939号、第0006940号、第0006941号、第0006901号、第0006937号、第0006902号】	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	镇江万博吾悦商业经营管理有限公司	425,000,000	2024/7/19	2024/7/19	2034/7/15	连带责任担保	不动产苏2022镇江市不动产权第0110478号抵押，项目公司股权质押	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	扬州新城悦博房地产发展有限公司	400,000,000	2024/12/6	2024/12/6	2035/12/6	连带责任担保	不动产【产权证号：苏(2019)扬州市不动产权第0113123号、第0113063号、第0113104号、第0113128号、第0113015号、第0113122号、第0113016号、第0113106号、第0113125号、第0113064号】；新城万博置业有限公司持有扬州新城悦博房地产发展有限公司100%股权、新城吾悦商业管理集团有限公司持有扬州新城吾悦商业管理有限公司100%股权，新城控股集团股份有限公司连带责任担保，应收款质押	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	上海迪裕商业经营管理有限公司	410,000,000	2025/11/27	2025/11/27	2040/11/18	连带责任担保	青浦吾悦抵押	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	泰安新泰新城吾悦商业管理有限公司	49,800,000	2025/11/28	2025/11/28	2031/11/17	连带责任担保	鲁(2023)新泰市不动产权第0009217号；新城控股集团股份有限公司连带责任保证；泰安新泰新城吾悦商业管理有限公司应收账款质押；新泰市城乡建设发展有限公司连带责任保证，新城控股集团股份有限公司为其提供反担保	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	新泰新城鸿盛房地产开发有限公司	99,600,000	2025/11/19	2025/11/19	2031/11/17	连带责任担保	鲁(2023)新泰市不动产权第0009217号；新城控股集团股份有限公司连带责任保证；泰安新泰新城吾悦商业管理有限公司应收账款质押；新泰市城乡建设发展有限公司连带责任保证，新城控股集团股份有限公司为其提供反担保	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	天津鸿昇房地产开发有限公司	17,900,000	2021/2/2	2021/2/2	2027/2/1	连带责任担保	土地使用权【产权证号：津(2020)北辰区不动产权第1029175号】	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	沧州市新城悦盛房地产开发有限公司	50,000,000	2023/6/21	2023/7/5	2031/6/20	连带责任担保	不动产【冀(2021)沧州市不动产权第0038936号】，新城控股提供保证担保	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	天津新城悦荣房地产开发有限公司	12,000,000	2024/2/28	2024/3/4	2029/7/3	连带责任担保	土地使用权【产权证号：津(2019)武清区不动产权第1049001号】	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	天津鸿悦商业管理有限公司	316,645,000	2021/12/21	2022/3/15	2034/12/6	连带责任担保	津(2020)津南区不动产权第1030285号、第1034797号；津(2021)津南区不动产权第1011795号	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司	244,000,000	2023/6/12	2023/6/12	2036/6/12	连带责任担保	天津滨海吾悦广场，项目公司股权质押	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	天津新城悦达房地产开发有限公司	209,000,000	2023/9/14	2023/9/15	2033/9/13	连带责任担保	津(2023)宁河区不动产权第0012893号	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	天津鸿悦商业管理有限公司	69,200,000	2024/1/12	2024/1/12	2036/12/20	连带责任担保	津(2020)津南区不动产权第1030285号、第1034797号；津(2021)津南区不动产权第1011795号	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	天津新城万嘉房地产开发有限公司	67,827,158	2023/5/12	2023/5/12	2028/6/16	连带责任担保	本项目房产及土地	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	唐山恒拓房地产开发有限公司	74,288,800	2025/3/17	2025/3/17	2031/3/16	连带责任担保	本项目土地及在建工程	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	沧州市新城悦盛房地产开发有限公司	170,000,000	2025/6/10	2025/6/10	2032/6/9	连带责任担保	不动产【冀(2021)沧州市不动产权第0038936号】，新城控股提供保证担保	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	沧州市新城悦盛房地产开发有限公司	55,000,000	2025/9/2	2025/9/2	2032/9/1	连带责任担保	不动产【冀(2021)沧州市不动产权第0038936号】，新城控股提供保证担保	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	商丘恒泽房地产开发有限公司	39,000,000	2025/7/31	2025/7/31	2028/7/31	连带责任担保	本项目在建工程及现房抵押	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	西宁鸿悦房地产开发有限公司	63,750,000	2020/12/21	2020/12/21	2026/6/22	连带责任担保	青(2020)西宁市不动产权第0051949号	否	否	0	否	是	子公司	

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

新城控股	公司本部	大同新城悦盛房地产开发有限公司	15,450,000	2022/12/29	2022/12/29	2026/9/29	连带责任担保	不动产【土地证：晋（2019）大同市不动产权第0053403号】及在建工程	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	沈阳旭盛经营管理 有限公司	461,790,000	2022/6/16	2022/6/16	2032/6/15	连带责任担保	被担保方100%股权、沈阳沈北吾悦广场	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	长春鸿晟商业综合 体经营管理有限公司	416,000,000	2023/3/23	2023/3/29	2033/3/26	连带责任担保	吉（2020）长春市不动产权第1220768号、吉（2020）长春市不动产权第1220763号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	长春鸿承商业综合 体经营管理有限公司	341,666,800	2024/1/8	2024/1/8	2039/1/7	连带责任担保	长春北湖吾悦广场	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	成都鸿嘉商业管理 有限公司	568,500,000	2024/1/12	2024/1/12	2034/1/11	连带责任担保	龙泉吾悦广场、鸿嘉公司100%股权、龙泉商管公司100%股权、内江吾悦广场、内江旭顺公司100%股权、内江商管公司100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	重庆鸿素房地产开发 有限公司	385,000,000	2024/7/31	2024/7/31	2039/7/29	连带责任担保	渝（2023）北碚区不动产权第001273855/001273857/001273858/001273859/001273860/001273861/001273862/001273863/001273864/001273865/000611107号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	兰州新城顺弘商业 管理有限公司	640,000,000	2024/8/1	2024/8/3	2034/6/21	连带责任担保	兰州安宁吾悦广场	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	重庆新城旭昇商业 管理有限公司	171,560,000	2024/9/25	2024/9/25	2039/9/24	连带责任担保	重庆大足吾悦广场	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	大同新城悦盛房地 产开发有限公司	8,168,100	2024/9/28	2024/9/28	2030/9/28	连带责任担保	大同吾悦二期住宅项目131套住宅	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	银川新城旭昊商业 管理有限公司	365,000,000	2024/10/22	2024/10/22	2034/10/16	连带责任担保	银川兴庆吾悦广场	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	广安新城鸿欣房地 产开发有限公司	341,650,000	2025/1/19	2025/3/13	2039/1/21	连带责任担保	广安吾悦广场	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	重庆市江津区新城 睿达商业管理有限 公司	261,310,000	2025/6/13	2025/6/13	2043/6/12	连带责任担保	江津吾悦广场，被担保方100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	重庆新城鸿润房地 产开发有限公司	25,500,000	2025/7/15	2025/7/15	2029/7/14	连带责任担保	大足吾悦广场项目住宅6期土地	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	兰州新城鸿润房地 产开发有限公司	142,000,000	2025/8/11	2025/8/15	2028/12/20	连带责任担保	宜宾吾悦广场产权抵押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	安康新城旭博商业 管理有限公司	200,000,000	2025/9/26	2025/9/26	2027/9/26	连带责任担保	安康吾悦广场产权抵押，安康新城旭博商业管理有限公司股权质押，安康吾悦商业管理有限公司股权质押，安康新城旭博商业管理有限公司收益权质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	宝鸡鸿端经营管理 有限公司	30,000,000	2025/8/20	2025/8/20	2031/8/19	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	唐山恒荣商业管理 有限公司	340,200,000	2025/12/18	2025/12/18	2038/12/14	连带责任担保	唐山吾悦广场，项目公司股权质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	惠州俊安实业有限 公司	144,175,100	2021/7/22	2021/7/22	2029/9/21	连带责任担保	广州鼎佳房地产有限公司持有的广州鼎鸿房地产有限公司100%股权质押、项目公司100%股权质押、不动产权【桂（2021）贵港市不动产权第0014363号、第0014360号】抵押、新城控股集团企业管理有限公司持有的贵港恒悦商业管理有限公司100%股权，贵港亿博房地产开发有限公司从贵港吾悦广场取得的全部租金收入质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	广州鼎佳房地产有 限公司	272,024,000	2022/12/31	2022/12/31	2030/12/31	连带责任担保	广州新城鸿泽房地产开发有限公司持有的正盛（广州）置业发展有限公司49%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城	公司本部	贵州新城鸿裕房地	254,100,000	2021/9/30	2021/9/30	2030/5/15	连带责	不动产【黔（2021）贵阳市不动产权第0123072号、第0090012号、第00093704号】【黔	否	否	0	否	是	子公

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

控股		产开发有限公司					任担保	(2022)贵阳市不动产权第0041557号】；新城控股集团企业管理有限公司以其持有的贵州新城鸿裕房地产开发有限公司60%股权							司
新城控股	公司本部	六盘水新城悦嘉房地产开发有限公司	6,595,500	2024/5/30	2024/5/30	2029/11/23	连带责任担保	新城凤凰台三期(27-29号楼)在建工程抵押(含房屋及应分摊的国有土地使用权)	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	海口新城万博房产经营管理有限公司	410,000,000	2023/5/24	2023/5/24	2034/5/24	连带责任担保	不动产【琼(2017)海口市不动产权第0112926/0112929/0112932/0112933/0112935/0112937/0112938/0112939号】、被担保方100%股权质押,6亿租金应收账款质押,3亿管理费应收账款质押	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	肇庆亿博房地产开发有限公司	215,000,000	2023/12/20	2024/1/12	2034/12/10	连带责任担保	【粤(2022)四会市不动产权第0031541号-639号、第0032654号】、桂林停车楼抵押【产证号:桂(2020)临桂区不动产权第0012177号桂、第0012178号、第0012136号、第0012109号、第0012188号、第0012125号】;肇庆市四会吾悦商业管理有限公司及肇庆亿博房地产开发有限公司应收账款质押;上海新城万圣企业管理有限公司及新城控股集团企业管理有限公司持有的肇庆亿博房地产公司100%股权,保山云(2022)隆阳区不动产权第0012416号、云(2022)隆阳区不动产权第0012410号、云(2022)隆阳区不动产权第0012414号、云(2022)隆阳区不动产权第0012413号抵押	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	南宁悦泽房地产开发有限公司	307,750,000	2024/4/19	2024/4/19	2037/4/19	连带责任担保	南宁吾悦广场商业及地下停车场【桂(2019)南宁市不动产权第0304122号、第0304289号、第0304395号】;南宁新城吾悦商业管理有限公司100%股权质押;南宁悦泽房地产开发有限公司100%股权质押;南宁吾悦房地产开发有限公司100%股权质押;南宁吾悦广场应收账款质押	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	昆明新城悦安房地产发展有限公司	397,000,000	2024/8/2	2024/8/2	2039/7/31	连带责任担保	昆明五华吾悦广场地下-1层商铺【权证号:云(2019)五华区不动产权第0464684号】、昆明五华吾悦广场1-6层【权证号:云(2019)五华区不动产权第0464693号】,以及地下室484个车位;新城万博置业有限公司持有的被担保方100%股权质押,五华吾悦广场应收账款质押;昆明新城悦安房地产发展有限公司、昆明吾悦商业管理有限公司、新城控股集团股份有限公司提供全额全程连带责任保证担保	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	钦州鸿悦商业管理有限公司	198,000,000	2024/11/15	2024/11/15	2037/11/10	连带责任担保	不动产【桂(2020)钦州市不动产权第0013447号、第0013803号、第0013805号、第0013830号、第0013832号、第0013833号、第0013834号】、被担保方100%股权,新城控股集团股份有限公司、新城控股集团企业管理有限公司、钦州鸿悦商业管理有限公司、钦州新城万博房地产开发有限公司提供担保	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	遵义新城恒昇商业经营管理有限公司	373,000,000	2024/12/5	2024/12/5	2039/11/29	连带责任担保	黔(2021)遵义市不动产权第0075286号;遵义新城恒昇商业经营管理有限公司、遵义吾悦商业管理有限公司股权质押;遵义吾悦广场应收账款质押;新城控股集团股份有限公司、遵义吾悦商业管理有限公司提供连带担保	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	钦州新城吾悦商业管理有限公司	90,250,000	2025/6/6	2025/6/6	2031/6/5	连带责任担保	不动产【桂(2020)钦州市不动产权第0013447号、第0013803号、第0013805号、第0013830号、第0013832号、第0013833号、第0013834号】二押、新城控股集团股份有限公司、钦州鸿悦商业管理有限公司、新城吾悦商业管理集团有限公司、上海睿硕创企业管理有限公司提供全额连带担保	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	清镇市新城恒悦商业经营管理有限公司	92,000,000	2025/6/10	2025/6/10	2038/6/10	连带责任担保	清镇吾悦广场抵押(黔(2021)清镇市不动产权第0013001号、黔(2021)清镇市不动产权第0013002号、黔(2021)清镇市不动产权第0013008号、黔(2021)清镇市不动产权第0012983号、黔(2021)清镇市不动产权第0012976号、黔(2021)清镇市不动产权第0012982号);清镇吾悦广场应收账款质押	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	昆明新城恒超房地产经营管理有限公司	235,200,000	2025/5/27	2025/5/27	2038/5/27	连带责任担保	呈贡吾悦广场(云(2021)呈贡区不动产权第0453896号、云(2021)呈贡区不动产权第0453897号、云(2021)呈贡区不动产权第0453898号、云(2021)呈贡区不动产权第0453899号、云(2021)呈贡区不动产权第0453900号、云(2021)呈贡区不动产权第0453901号、云(2021)呈贡区不动产权第0453902号、云(2021)呈贡区不动产权第0453903号、云(2021)呈贡区不动产权第0453904号、云(2021)呈贡区不动产权第0453905号),昆明万博吾悦商业管理有限公司保证担保	否	否	0	否	是	子公司	
新城控股	公司本部	湘潭和宇置业有限公司	50,000,000	2022/9/8	2022/9/8	2027/9/7	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司	

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

新城控股	公司本部	大冶新城恒悦房地产开发有限公司	50,000,000	2022/12/29	2022/12/29	2028/1/10	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	娄底新城恒焯房地产开发有限公司	127,600,000	2023/12/29	2024/1/2	2027/1/2	连带责任担保	湘(2021)永州市不动产权第2028856号土地及在建工程;湘(2024)娄底市不动产权第0003787号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	鄂州新城鸿隆房地产开发有限公司	34,608,800	2024/6/12	2024/6/12	2027/5/19	连带责任担保	鄂(2021)鄂州市不动产权第0002633号在建工程	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	长沙悦顺商业经营管理有限公司	739,757,600	2024/7/31	2024/7/31	2039/7/31	连带责任担保	湘(2022)长沙县不动产权第0039567/0039569/0039587/0039571/0039585/0039570/0039572/0039568/0039586/0039584/0039583号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	随州恒锐房产经营有限公司	150,000,000	2024/9/2	2024/9/2	2026/8/28	连带责任担保	鄂(2024)随州市不动产权第0008484号至鄂(2024)随州市不动产权第0008792号、鄂(2021)随州市不动产权第0047118号、0047117号、0047057号、0047056号、0047052号、0047050号,项目公司股权质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	荆州新城恒勋商业运营管理有限公司	450,000,000	2024/12/11	2024/12/11	2036/12/2	连带责任担保	鄂(2021)荆州市不动产权第0052746号、0052744号、0052742号、0052749号、0052759号、0052764号)	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	鄂州新城吾悦商业管理有限公司	100,000,000	2024/12/11	2024/12/11	2026/12/10	连带责任担保	鄂(2023)鄂州市不动产权第0006970号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	长沙鸿拓商业经营管理有限公司	533,000,000	2025/6/30	2025/6/30	2037/6/17	连带责任担保	湘(2022)长沙市不动产权第0282453号,项目公司股权质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	常德新城璞悦商业管理有限公司	246,250,000	2025/12/4	2025/9/26	2039/9/26	连带责任担保	湘2024鼎城区不动产权第0003309号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	常德新城鸿隆房地产开发有限公司	200,000,000	2025/12/19	2025/12/19	2030/12/17	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	颖上新城恒嘉房地产开发有限公司	235,000,000	2024/5/17	2024/5/17	2030/4/14	连带责任担保	吾悦璟府A区11#楼在建工程抵押,大商业不动产抵押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	阜阳新城吾悦商业管理有限公司	45,000,000	2024/9/3	2024/9/3	2027/08/12	连带责任担保	不动产【产权证号:皖(2021)阜阳市不动产权第0586132号】;新城控股集团股份有限公司连带责任担保	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	合肥吾悦商业管理有限公司	10,000,000	2025/4/30	2025/4/30	2026/4/28	连带责任担保	不动产【产权证号:皖(2020)淮北市不动产权第0028371号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	淮南新城吾悦商业管理有限公司	30,000,000	2025/9/29	2025/9/30	2028/9/29	连带责任担保	淮南新城吾悦商业管理有限公司股权质押(2025年通商权质字第0459号)	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	湖州新城亿轩房地产开发有限公司	134,403,300	2020/3/27	2020/3/27	2029/3/27	连带责任担保	【浙(2021)湖州市不动产权第0183974号】;湖州吴兴酒店【湖(2021)湖州市不动产权第0183973号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	杭州新城骏宏恒锦房地产开发有限公司	304,500,000	2022/3/31	2022/3/31	2029/9/20	连带责任担保	土地使用权【产权证号:浙(2022)建德市不动产权第0003222号】	否	否	0	是	是	子公司
新城控股	公司本部	湖州新城悦安房地产开发有限公司	84,350,000	2022/6/8	2022/6/8	2030/6/8	连带责任担保	南浔吾悦广场	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	平潭鸿新房地产开发有限公司	215,800,000	2024/6/1	2024/6/1	2027/5/31	连带责任担保	不动产【闽(2024)平潭第0000983号】及在建工程	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	漳州恒煜房地产开发有限公司	486,077,700	2022/12/31	2022/12/31	2030/12/31	连带责任担保	闽(2021)漳州市不动产权第0027656号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	湖州新城悦安房地产开发有限公司	75,000,000	2023/5/9	2023/5/9	2031/8/15	连带责任担保	南浔吾悦广场	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南昌鸿宸房地产开发有限公司	84,892,600	2024/6/28	2024/6/28	2027/5/20	连带责任担保	赣(2023)进贤县不动产权第0005873号	否	否	0	否	是	子公司

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

新城控股	公司本部	台州新城鸿悦商业经营管理有限公司	385,000,000	2022/3/24	2022/3/24	2032/3/25	连带责任担保	浙(2020)台州黄岩不动产第0037839号、0037838号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	桐乡万博商业经营管理有限公司	453,585,200	2025/3/4	2025/3/4	2037/3/3	连带责任担保	浙(2021)桐乡市不动产第0046923号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	衢州万博商业经营管理有限公司	240,000,000	2022/12/15	2022/12/15	2031/12/12	连带责任担保	不动产【浙(2022)衢州市不动产第0058602号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	瑞安市吾悦商业管理有限公司	98,000,000	2023/3/25	2023/3/25	2027/3/25	连带责任担保	苏(2024)溧阳市不动产证明第0082871号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	温州新城恒泽商业房产经营管理有限公司	347,500,000	2023/2/25	2023/3/28	2036/3/28	连带责任担保	浙(2022)温州市不动产第0104167号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	嵊州顺佳商业经营管理有限公司	210,000,000	2023/5/19	2023/5/19	2031/4/26	连带责任担保	不动产【浙(2023)嵊州市不动产第0005832号、第0005833号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	慈溪悦盛房地产开发有限公司	390,000,000	2023/11/17	2023/11/17	2037/12/22	连带责任担保	【浙(2019)慈溪市不动产第0100434号、第0100437号】	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	玉环悦盛房地产开发有限公司	170,000,000	2022/2/17	2022/2/17	2027/12/31	连带责任担保	浙(2019)玉环市不动产第0012318号、0012325号、0012326号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	玉环悦盛房地产开发有限公司	80,000,000	2024/7/22	2024/7/22	2030/7/19	连带责任担保	浙(2019)玉环市不动产第0012318号、0012325号、0012326号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	瑞安市悦博房地产开发有限公司	408,500,000	2022/5/10	2022/5/30	2032/5/30	连带责任担保	浙(2020)瑞安市不动产第0001522号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	上饶市亿轩房产经营管理有限公司	370,000,000	2024/9/25	2024/9/25	2034/9/13	连带责任担保	赣(2019)广信区不动产第0018664号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	宁波吾悦商业经营管理有限公司	530,000,000	2024/12/13	2024/12/13	2039/12/9	连带责任担保	浙(2024)宁波市(镇海)不动产第0032755号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南昌创宏商业经营有限公司	427,500,000	2024/12/11	2024/12/11	2039/12/9	连带责任担保	赣(2021)南昌市不动产第0084092号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	晋江万博商业管理有限公司	310,273,200	2025/5/19	2025/5/19	2040/5/18	连带责任担保	闽2020晋江市不动产第0032640号	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	湖州新城恒悦商业经营管理有限公司	61,326,396	2025/8/6	2025/8/6	2027/8/6	连带责任担保	浙(2023)湖州市不动产第0126150号、项目公司股权质押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	温州新城鸿悦房地产开发有限公司	120,000,000	2025/11/26	2025/11/26	2027/11/18	连带责任担保	温州江湾雅筑项目288套现房抵押	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南昌悦隆房地产开发有限公司	114,017,072	2020/6/9	2020/6/9	2038/6/9	连带责任担保	不动产【皖(2018)安庆市不动产第0079748、0079749、0079750、0079751、0079654号、赣(2019)新建区不动产第0024384、0024383、0024385、0024386号】；南昌新建吾悦、安庆吾悦经营收入；南昌悦隆房地产开发有限公司100%股权、安庆新城悦盛房产经营管理有限公司100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南昌吾悦商业管理有限公司	228,911,197	2020/6/9	2020/6/9	2038/6/9	连带责任担保	不动产【皖(2018)安庆市不动产第0079748、0079749、0079750、0079751、0079654号、赣(2019)新建区不动产第0024384、0024383、0024385、0024386号】；南昌新建吾悦、安庆吾悦经营收入；南昌悦隆房地产开发有限公司100%股权、安庆新城悦盛房产经营管理有限公司100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南昌吾悦房地产开发有限公司	114,017,072	2020/6/9	2020/6/9	2038/6/9	连带责任担保	不动产【皖(2018)安庆市不动产第0079748、0079749、0079750、0079751、0079654号、赣(2019)新建区不动产第0024384、0024383、0024385、0024386号】；南昌新建吾悦、安庆吾悦经营收入；南昌悦隆房地产开发有限公司100%股权、安庆新城悦盛房产经营管理有限公司100%股权	否	否	0	否	是	子公司

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

新城控股	公司本部	安庆新城悦盛房产经营管理有限公司	225,402,980	2020/6/9	2020/6/9	2038/6/9	连带责任担保	不动产【皖(2018)安庆市不动产权第0079748、0079749、0079750、0079751、0079654号、赣(2019)新建区不动产权第0024384、0024383、0024385、0024386号】；南昌新建吾悦、安庆吾悦经营收入；南昌悦隆房地产开发有限公司100%股权、安庆新城悦盛房产经营管理有限公司100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	安庆新城吾悦商业管理有限公司	225,402,980	2020/6/9	2020/6/9	2038/6/9	连带责任担保	不动产【皖(2018)安庆市不动产权第0079748、0079749、0079750、0079751、0079654号、赣(2019)新建区不动产权第0024384、0024383、0024385、0024386号】；南昌新建吾悦、安庆吾悦经营收入；南昌悦隆房地产开发有限公司100%股权、安庆新城悦盛房产经营管理有限公司100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	西安新城鸿晟房产经营管理有限公司	787,234,043	2023/7/24	2023/7/24	2041/7/24	连带责任担保	不动产【陕(2020)西安市不动产权第0288611号、苏(2021)连云港市不动产权第0019300号】；西安西咸吾悦、连云港海州吾悦经营收入；西安新城鸿晟房产经营管理有限公司100%股权、连云港鸿基房产经营管理有限公司100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	连云港鸿基房产经营管理有限公司	507,765,957	2023/7/24	2023/7/24	2041/7/24	连带责任担保	不动产【陕(2020)西安市不动产权第0288611号、苏(2021)连云港市不动产权第0019300号】；西安西咸吾悦、连云港海州吾悦经营收入；西安新城鸿晟房产经营管理有限公司100%股权、连云港鸿基房产经营管理有限公司100%股权	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南京融启资产管理有限公司	638,000,000	2024/11/28	2024/11/28	2027/11/27	连带责任担保	海盐吾悦广场、六安吾悦广场、宿州吾悦广场	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	新城控股集团企业管理有限公司	10,000,000	2024/11/28	2024/11/28	2027/11/27	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南京新城睿弘商业经营管理有限公司	524,000,000	2025/2/27	2025/2/27	2028/2/27	连带责任担保	包头昆区吾悦广场、滁州南谯吾悦广场、滁州天长吾悦广场、宿州吾悦广场、六安吾悦广场	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	新城控股集团企业管理有限公司	10,000,000	2025/2/27	2025/2/27	2028/2/27	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	南京新城睿盛商业经营管理有限公司	775,000,000	2025/7/30	2025/7/30	2028/7/30	连带责任担保	延安宝塔吾悦广场、平湖吾悦广场	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	新城控股集团企业管理有限公司	10,000,000	2025/7/30	2025/7/30	2028/7/30	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
新城控股	公司本部	新城环球有限公司	1,106,421,924	2025/9/30	2025/9/30	2027/9/30	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	子公司
报告期内对子公司担保发生额合计											11,442,323,305			
报告期末对子公司担保余额合计(B)											36,445,354,479			
公司担保总额情况(包括对子公司的担保)														
担保总额(A+B)											38,285,747,194			
担保总额占公司净资产的比例(%)											49.38			
其中:														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额(C)											0			
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额(D)											27,218,097,081			
担保总额超过净资产50%部分的金额(E)											-478,401,992			
上述三项担保金额合计(C+D+E)											26,739,695,089			
未到期担保可能承担连带清偿责任说明											无			
担保情况说明											无			

**(三) 委托他人进行现金资产管理的情况**

**1、 委托理财情况**

**(1) 委托理财总体情况**

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

**(2) 单项委托理财情况**

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

**(3) 委托理财减值准备**

适用 不适用

**2、 委托贷款情况**

**(1) 委托贷款总体情况**

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

**(2) 单项委托贷款情况**

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

适用 不适用

**3、 其他情况**

适用 不适用

**(四) 其他重大合同**

适用 不适用

**十四、募集资金使用进展说明**

适用 不适用

## 十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

√适用 □不适用

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

鉴于公司本次向特定对象发行 A 股股票事宜尚需经上交所发行审核通过及中国证监会同意注册。为保持相关工作的延续性和有效性，公司于 2026 年 3 月 26 日召开第四届董事会第十四次会议审议通过了《关于延长公司向特定对象发行 A 股股票股东会决议有效期的议案》及《关于提请股东会延长授权董事会全权办理向特定对象发行 A 股股票具体事宜有效期的议案》，同意将本次向特定对象发行 A 股股票的股东大会决议有效期自届满之日起延长 12 个月，即至 2027 年 3 月 28 日，前述议案尚需提交公司股东会审议。公司将密切关注上交所下发核准文件的有关情况，并及时履行相应的信息披露义务。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、 股份变动情况说明

适用  不适用

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

适用  不适用

##### 4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用  不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用  不适用

单位：亿股 币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数 量	上市日期	获准上市交 易数量	交易终止日 期
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
新城控股2025年度第一期中期 票据	2025年7月 31日	2.68%	10.00	2025年8月5 日	10.00	2030年8月4 日
新城控股2025年度第二期中期 票据	2025年9月 25日	3.29%	9.00	2025年9月 28日	9.00	2030年9月 26日
新城控股2025年度第三期中期 票据	2025年12 月9日	4.00%	17.50	2025年12月 11日	17.50	2030年12月 10日
其他衍生证券						
国金资管-吾悦广场持有型不 动产资产支持专项计划	2025年11 月28日	100	6.16	2025年12月 23日	6.16	2050年4月 10日

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用  不适用

根据银行间市场交易商协会2025年4月25日下发的《接受注册通知书》（中市协注[2025]MTN402号），银行间市场交易商协会决定接受公司中期票据注册，注册金额为150亿元。公司分别于2025年7月31日发行了新城控股2025年度第一期中期票据，债券简称为“25新城控股MTN001”，发行规模为10.00亿元，票面利率为2.68%，债券期限为5年；于2025年9月25日发行了新城控股2025年度第二期中期票据，债券简称为“25新城控股MTN002”，发行规模为9.00亿元，票面利率为3.29%，债券期限为5年；于2025年12月9日发行了新城控股2025年度第三期中期票据，债券简称为“25新城控股MTN003”，发行规模为17.50亿元，票面利率为4.00%，债券期限为5年。

根据上交所2025年8月13日出具的《关于对国金资管-吾悦广场持有型不动产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〔2025〕2616号），国金证券资产管理有限公司作为管理人向专业机构投资者发行设立“国金资管-吾悦广场持有型不动产资产支持专项计划”，发行规模为人民币6.16亿元。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用 √不适用

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	43,164
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	39,809

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

单位:股

前十名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限 售条件股 份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
富域发展集团有限公司	0	1,378,000,000	61.09	0	质押	312,055,500	境内非国有法人
常州德润咨询管理有限公司	0	137,800,000	6.11	0	质押	60,000,000	境内非国有法人
赵福安	1,202,386	27,852,886	1.23	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有限公司	-4,374,521	27,315,016	1.21	0	无	0	境外法人
全国社保基金一一二组合	22,360,160	22,360,160	0.99	0	无	0	其他
招商银行股份有限公司-工银瑞信价值精选混合型证券投资基金	19,921,388	19,921,388	0.88	0	无	0	其他
全国社保基金一一五组合	16,000,000	16,000,000	0.71	0	无	0	其他
中国农业银行股份有限公司-中证500交易型开放式指数证券投资基金	778,255	13,360,617	0.59	0	无	0	其他
王俊强	7,471,300	11,011,500	0.49	0	无	0	境内自然人
王建兴	4,557,200	9,286,400	0.41	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况(不含通过转融通出借股份)							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
富域发展集团有限公司	1,378,000,000	人民币普通股	1,378,000,000				
常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	人民币普通股	137,800,000				
赵福安	27,852,886	人民币普通股	27,852,886				
香港中央结算有限公司	27,315,016	人民币普通股	27,315,016				
全国社保基金一一二组合	22,360,160	人民币普通股	22,360,160				
招商银行股份有限公司-工银瑞信价值精选混合型证券投资基金	19,921,388	人民币普通股	19,921,388				
全国社保基金一一五组合	16,000,000	人民币普通股	16,000,000				
中国农业银行股份有限公司-中证500交易型开放式指数证券投资基金	13,360,617	人民币普通股	13,360,617				
王俊强	11,011,500	人民币普通股	11,011,500				
王建兴	9,286,400	人民币普通股	9,286,400				
前十名股东中回购专户情况说明	不适用						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明	富域发展集团有限公司与常州德润咨询管理有限公司为公司实际控制人王振华先生所实际控制的企业。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

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

适用 不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

**(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东**

适用 不适用

#### 四、控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

##### 1、 法人

适用 不适用

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

##### 2、 自然人

适用 不适用

##### 3、 公司不存在控股股东情况的特别说明

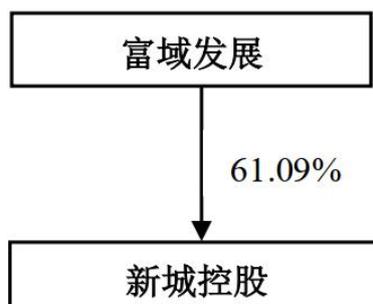
适用 不适用

##### 4、 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

##### 5、 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1、 法人

适用 不适用

2、 自然人

适用 不适用

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

3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

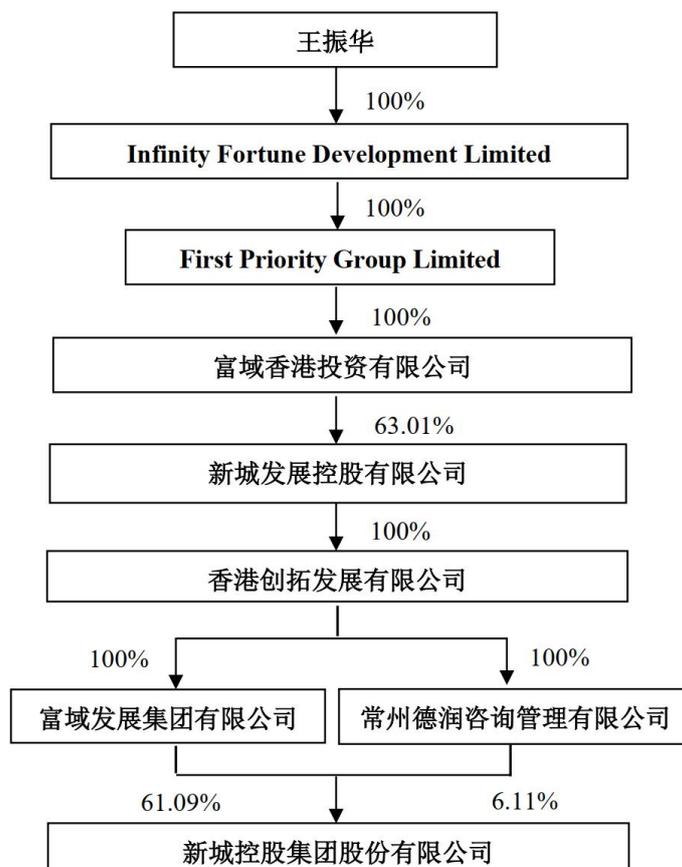
适用 不适用

4、 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



**6、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司**

适用 不适用

**(三)控股股东及实际控制人其他情况介绍**

适用 不适用

王振华先生通过其控制的富域发展和常州德润对公司达到实际控制。即王振华先生持有新城发展63.01%的股权,新城发展通过香港创拓持有富域发展和常州德润100%的股权,富域发展持有公司61.09%股权,常州德润持有公司6.11%的股权,公司控股股东富域发展及其一致行动人常州德润合计持有公司67.20%的股权。此外,王振华之子、公司董事长、总裁王晓松先生持有公司0.02%的股权。

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

适用 不适用

**六、其他持股在百分之十以上的法人股东**

适用 不适用

**七、股份限制减持情况说明**

适用 不适用

**八、股份回购在报告期的具体实施情况**

适用 不适用

**九、优先股相关情况**

适用 不适用

## 第七节 债券相关情况

### 一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

#### (一) 公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

#### 1、 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2026年4月30日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排	交易机制	是否存在终止上市或挂牌的风险
新城控股2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	23新城01	115540.SH	2023年6月14日	2023年6月16日	/	2026年6月16日	4.0	4.5	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上交所	中信证券，申港证券	中信证券	仅限专业投资者参与交易	竞价、报价、询价和协议交易	否

公司对债券终止上市或挂牌风险的应对措施

□适用 √不适用

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
23 新城 01	公司于2025年6月16日支付了自2024年6月16日至2025年6月15日期间的债券利息。
23 新城 02	公司于2025年6月16日支付了自2024年6月16日至2025年6月15日期间的债券利息，并兑付了全部债券本金。

#### 2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

#### 3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名(如适用)	联系人	联系电话
中信证券股份有限公司	上海市浦东新区世纪大道1568号中建大厦22层	-	石衡、周伟帆、万辰星	021-20262382
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101	-	蒋滕、杜乃婧	010-66428877

申港证券股份有限公司	中国（上海）自贸区世纪大道 1589 号 19 楼	-	詹听达	13818403231
广东信达律师事务所	深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 11、12 楼	-	韦少辉、林婕、蔡霖	0755-88265288
致同会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层	王龙旷、陈丁丁	王龙旷、陈丁丁	010-85665588

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

#### 4、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2025年5月27日，中诚信国际对公司及公司存续期内相关债项进行了跟踪评级。经中诚信国际信用评级委员会审定：维持公司的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定；维持“23新城01”的债项信用等级为AAA。

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

适用 不适用

其他说明：

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

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

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

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

**(二) 公司债券募集资金情况**

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

**(1) 募集资金用于特定项目**

适用  不适用

**(三) 专项品种债券应当披露的其他事项**

适用  不适用

**(四) 报告期内公司债券相关重要事项**

适用  不适用

**1、 非经营性往来占款和资金拆借**

**(1) 非经营性往来占款和资金拆借余额**

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

报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0亿元，收回：0亿元；

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

是  否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0亿元。

**(2) 非经营性往来占款和资金拆借明细**

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

是否超过合并口径净资产的10%： 是  否

**(3) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况**

完全执行  未完全执行  不适用

**2、 负债情况**

**(1) 有息债务及其变动情况**

**1.1 公司债务结构情况**

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为92.00亿元和87.81亿元，报告期内有息债务余额同比变动-4.55%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券		21.00	65.31	86.31	98.29
银行贷款					
非银行金融机构贷款		1.50		1.50	1.71
其他有息债务					
合计		22.50	65.31	87.81	100.00

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额4.00亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额82.31亿元。

## 1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为536.50亿元和509.74亿元，报告期内有息债务余额同比变动-4.99%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比 (%)
	已逾期	1年以内(含)	超过1年(不含)		
公司信用类债券		21.00	65.31	86.31	16.93
境外美元债		28.37	11.05	39.42	7.73
银行贷款		39.33	273.41	312.74	61.36
非银行金融机构贷款		9.56	21.30	30.86	6.05
其他有息债务		29.22	11.19	40.41	7.93
合计		127.48	382.26	509.74	100.00

注：此外，本公司应付关联方新城发展及其子公司计息款项为68.40亿元，利率为8%；应付关联方新城悦及其子公司计息款项为7.96亿元，年利率为以下较高者：①中国人民银行公布的一年以上(含一年)五年以下(如有)适用于提款日期的贷款市场报价利率(LPR)及②固定年化利率6.05%。

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额4.00亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额82.31亿元。其他有息债务主要包含商业物业资产支持计划等借款。

## 1.3 境外债券情况

截至报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额39.42亿元人民币。

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

适用 不适用

### (3) 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

## 3、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

信息披露事务管理制度的变更内容	删除监事会及监事相关内容，同时根据《公司债券发行与交易管理办法》等现行有效的规范性文件，对本公司的制度进行修订。
信息披露事务管理制度变更后的主要内容	修订后的主要内容请参见公司于www.sse.com.cn上披露的《新城控股信息披露管理制度》、《新城控股公司债券信息披露管理制度》和《新城控股非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》。
对投资者权益的影响	对投资者权益未产生不利影响。

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1、非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
新城控股 2023 年度第一期中期票据	23 新城控股 MTN001	102300417	2023 年 7 月 24 日	2023 年 7 月 25 日	2026 年 7 月 25 日	8.5	4.0	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)	询价	否
新城控股 2023 年度第二期中期票据	23 新城控股 MTN002	102300563	2023 年 12 月 12 日	2023 年 12 月 14 日	2026 年 12 月 14 日	8.5	4.48	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)	询价	否
新城控股 2024 年度第一期中期票据(品种一)	24 新城控股 MTN001A	102481971	2024 年 5 月 17 日	2024 年 5 月 20 日	2027 年 5 月 20 日	8.00	3.20	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)	询价	否
新城控股 2024 年度第一期中期票据(品种二)	24 新城控股 MTN001B	102481972	2024 年 5 月 17 日	2024 年 5 月 20 日	2029 年 5 月 20 日	5.60	3.40	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)	询价	否
新城控股 2024 年度第二期中期票据	24 新城控股 MTN002	102401074	2024 年 11 月 27 日	2024 年 11 月 28 日	2029 年 11 月 28 日	15.60	3.50	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)	询价	否
新城控股 2025 年度第一期中期票据	25 新城控股 MTN001	102501504	2025 年 7 月 31 日	2025 年 8 月 4 日	2030 年 8 月 4 日	10.00	2.68	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)	询价	否
新城控股 2025 年度第二期中期票据	25 新城控股 MTN002	102501623	2025 年 9 月 25 日	2025 年 9 月 26 日	2030 年 9 月 26 日	9.00	3.29	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)	询价	否
新城控股 2025 年度第三期中期票据	25 新城控股 MTN003	102501764	2025 年 12 月 9 日	2025 年 12 月 10 日	2030 年 12 月 10 日	17.50	4.00	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)	询价	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

逾期未偿还债券

□适用 √不适用

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
22 新城控股 MTN002	公司于 2025 年 9 月 15 日支付了自 2024 年 9 月 13 日至 2025 年 9 月 12 日期间的债券利息，并兑付了全部债券本金。
22 新城控股 MTN003	公司于 2025 年 12 月 12 日支付了自 2024 年 12 月 12 日至 2025 年 12 月 11 日期间的债券利息，并兑付了全部债券本金。
23 新城控股 MTN001	公司于 2025 年 7 月 25 日支付了自 2024 年 7 月 25 日至 2025 年 7 月 24 日期间的债券利息。
23 新城控股 MTN002	公司于 2025 年 12 月 15 日支付了自 2024 年 12 月 14 日至 2025 年 12 月 13 日期间的债券利息。
24 新城控股 MTN001A	公司于 2025 年 5 月 20 日支付了自 2024 年 5 月 20 日至 2025 年 5 月 19 日期间的债券利息。

24 新城控股 MTN001B	公司于 2025 年 5 月 20 日支付了自 2024 年 5 月 20 日至 2025 年 5 月 19 日期间的债券利息。
24 新城控股 MTN002	公司于 2025 年 11 月 28 日支付了自 2024 年 11 月 28 日至 2025 年 11 月 27 日期间的债券利息。

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名 (如适用)	联系人	联系电话
中信证券股份有限公司	上海市浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 22 层	-	张宏斌、石衡、周伟帆、万辰星	021-20262382
中债信用增进投资股份有限公司	北京市西城区月坛南街 1 号院 6 号楼 8 层 801、9 层 901、10 层 1001	-	时学成	010-88007680
致同会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层	王龙旷、陈丁丁	王龙旷、陈丁丁	010-85665588
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101	-	蒋滕、杜乃婧	010-66428877
广东信达律师事务所	深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 11、12 楼	-	林婕、蔡霖	0755-88265288

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4、 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用 金额	未使用 金额	募集资金专项 账户运作情况 (如有)	募集资金违规使 用的整改情况(如 有)	是否与募集说明书承 诺的用途、使用计划 及其他约定一致
新城控股 2023 年度第一期中期票据	8.5	8.5	0	正常	不适用	是
新城控股 2023 年度第二期中期票据	8.50	8.50	0	正常	不适用	是
新城控股 2024 年度第一期中期票据 (品种一)	8.00	8.00	0	正常	不适用	是
新城控股 2024 年度第一期中期票据 (品种二)	5.60	5.60	0	正常	不适用	是
新城控股 2024 年度第二期中期票据	15.60	15.60	0	正常	不适用	是
新城控股 2025 年度第一期中期票据	10.00	10.00	0	正常	不适用	是
新城控股 2025 年度第二期中期票据	9.00	9.00	0	正常	不适用	是
新城控股 2025 年度第三期中期票据	17.50	17.50	0	正常	不适用	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

公司发行的“23 新城控股 MTN001”、“23 新城控股 MTN002”、“24 新城控股 MTN001A”、“24 新城控股 MTN001B”、“24 新城控股 MTN002”、“25 新城控股 MTN001”、“25 新城控股 MTN002”和“25 新城控股 MTN003”均由中债信用增进提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。公司严格执行债务融资工具募集说明书中约定的偿债计划和其它偿债保障措施，相关计划和措施均未发生变化。

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

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

## 5、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2025年5月27日，中诚信国际对公司及公司存续期内相关债项进行了跟踪评级。经中诚信国际信用评级委员会审定：维持公司的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定；维持“23 新城控股 MTN001”、“23 新城控股 MTN002”、“24 新城控股 MTN001A”、“24 新城控股 MTN001B”、“24 新城控股 MTN002”的债项信用等级为AAA。

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

适用 不适用

## 7、非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用  不适用

(七) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用  不适用

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

适用  不适用

(九) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2025 年	2024 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	614,438,659	869,515,851	-29.34	
流动比率	0.85	0.91	-6.59	
速动比率	0.25	0.26	-3.85	
资产负债率 (%)	70.81	73.09	-3.12	
EBITDA 全部债务比	2.91%	4.50%	-35.33	税前利润的减少
利息保障倍数	1.44	2.54	-43.31	息税前利润减少导致利息保障倍数减少
现金利息保障倍数	1.30	1.38	-5.80	
EBITDA 利息保障倍数	1.53	2.63	-41.83	息税折旧摊销前利润的减少导致 EBITDA 利息保障倍数减少
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	

二、可转换公司债券情况

适用  不适用

## 第八节 财务报告

### 审计报告

√适用 □不适用

致同审字（2026）第 310A005713 号

新城控股集团股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了新城控股集团股份有限公司（以下简称“新城控股公司”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新城控股公司 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

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

#### 三、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。

##### （一）投资性房地产的公允价值的确定

相关信息披露详见财务报表附注三、21、附注三、42、附注五、20、附注十。

##### 1、事项描述

截至 2025 年 12 月 31 日，新城控股公司投资性房地产的账面价值为 121,069,000,000 元，占合并报表资产总额的 45.58%。

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

##### 2、审计应对

针对投资性房地产的公允价值的确定，我们主要执行了以下审计程序：

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

（2）获取投资性房地产明细表，并结合实地观察对其出租状况进行复核。

（3）评价管理层的专家的胜任能力、专业素质和客观性。

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

（5）选取样本，将评估中使用的实际租金与租赁台账及租赁合同进行比较。

##### （二）存货跌价准备的计提

相关信息披露详见财务报表附注三、17、附注三、42 和附注五、10。

##### 1、事项描述

截至 2025 年 12 月 31 日，新城控股公司存货的账面价值为 71,050,391,853 元，占合并报表资产总额的 26.75%，其中：账面余额 79,644,814,106 元，存货跌价准备 8,594,422,253 元。

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

## 2、审计应对

针对存货跌价准备的计提，我们主要执行了以下审计程序：

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

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

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

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

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

(6) 取得管理层编制的可变现净值计算表，重新计算存货可变现净值的金额。

### (三) 持续经营能力的评估

相关信息披露详见财务报表附注二。

#### 1、事项描述

截至2025年12月31日，新城控股公司流动负债超出流动资产20,048,241,335元；同日，新城控股公司流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债中相关的有息负债共计12,790,989,189元。新城控股公司截至2025年12月31日的货币资金余额为6,803,353,158元，其中包括受限资金2,325,707,871元。为评估新城控股公司的持续经营能力，管理层编制了现金流量预测，编制该预测涉及管理层对若干未来事项的判断和假设，主要包括对商业物业出租及管理、房地产销售的预计回款及商业运营成本、开发成本的预计支出，以及能否取得新增融资或与金融机构达成必要的安排。基于相关评估，新城控股公司管理层认为采用持续经营基础编制本集团财务报表是恰当的。

由于对持续经营能力的评估及编制的现金流量预测时涉及重大的管理层判断，存在固有不确定性，因此我们将持续经营能力的评估识别为关键审计事项。

#### 2、审计应对

针对持续经营能力的评估，我们主要执行了以下审计程序：

(1) 了解并评价与管理层评估持续经营能力相关的内部控制设计，测试关键控制运行的有效性。

(2) 获取并复核新城控股公司2025年12月31日后未来12个月的现金流量预测表，对现金流预测表中的现金流项目的构成及预测基础和参数进行分析及复核，评价用于编制预测的基础数据的可靠性，并确定预测所基于的假设是否具有充分的支持。

(3) 通过抽样检查与银行或其他金融机构签署的借款协议或相关支持性文件，并考虑管理层与银行或其他金融机构就尚未签署协议的融资谈判情况，以评价新城控股公司融资计划的可实现性。

(4) 分析管理层在持续经营评估中采用的关键假设的敏感性，并评价其对得出持续经营假设结论的影响。

(5) 评价管理层与持续经营能力评估相关的未来应对计划，这些计划的结果是否可能改善目前的状况，以及管理层的计划对于具体情况是否可行。

(6) 评价合并财务报表中有关持续经营假设的相关披露是否符合企业会计准则的要求。

## 四、其他信息

新城控股公司管理层对其他信息负责。其他信息包括新城控股公司2025年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

致同会计师事务所  
（特殊普通合伙）

中国注册会计师 王龙旷  
（项目合伙人）

中国注册会计师 陈丁丁

中国·北京

二〇二六年三月二十六日

## 财务报表

### 合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：新城控股集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	6,803,353,158	10,295,993,897
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五、2	30,606,725	25,640,000
衍生金融资产			
应收票据	五、4	5,829,878	250,000
应收账款	五、5	504,139,384	567,166,640
应收款项融资			
预付款项	五、8	1,941,009,686	2,794,135,831
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、9	25,861,423,013	32,719,987,993
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、10	71,050,391,853	97,008,489,596
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、13	6,076,271,093	9,266,663,476
流动资产合计		112,273,024,790	152,678,327,433
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、17	19,746,527,198	20,991,133,031
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	五、19	120,971,281	50,000,000
投资性房地产	五、20	121,069,000,000	121,429,000,000
固定资产	五、21	1,892,975,927	2,222,075,506
在建工程	五、22	1,180,742,587	1,376,352,550
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、25	2,515,289,529	1,167,030,412
无形资产	五、26	892,624,030	1,045,027,065
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	五、28	110,156,205	109,839,465
递延所得税资产	五、29	5,842,010,479	6,124,002,387
其他非流动资产			
非流动资产合计		153,370,297,236	154,514,460,416

资产总计		265,643,322,026	307,192,787,849
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五、32	124,158,279	364,041,077
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	五、35	702,714,272	422,022,898
应付账款	五、36	36,107,165,870	45,268,402,548
预收款项	五、37	1,224,812,249	976,031,215
合同负债	五、38	31,322,224,678	55,308,645,214
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五、39	440,696,813	531,414,503
应交税费	五、40	12,240,971,582	11,821,054,520
其他应付款	五、41	34,180,575,967	36,263,062,299
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、43	13,267,585,942	12,078,512,897
其他流动负债	五、44	2,710,360,473	4,712,076,258
流动负债合计		132,321,266,125	167,745,263,429
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	五、45	30,285,412,679	31,757,257,226
应付债券	五、46	7,940,998,320	9,904,465,561
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、47	2,442,639,651	1,224,653,225
长期应付款	五、48	7,593,031,728	6,367,685,789
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	五、29	7,528,816,675	7,520,742,514
其他非流动负债			
非流动负债合计		55,790,899,053	56,774,804,315
负债合计		188,112,165,178	224,520,067,744
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	五、53	2,255,622,856	2,255,622,856
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、55	1,941,692,790	1,892,437,297
减：库存股			

其他综合收益	五、57	776,374,860	776,517,976
专项储备			
盈余公积	五、59	1,130,031,770	1,130,031,770
一般风险准备			
未分配利润	五、60	55,494,104,637	54,813,998,010
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		61,597,826,913	60,868,607,909
少数股东权益		15,933,329,935	21,804,112,196
所有者权益（或股东权益）合计		77,531,156,848	82,672,720,105
负债和所有者权益（或股东权益）总计		265,643,322,026	307,192,787,849

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

### 母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：新城控股集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		16,739,550	14,398,514
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		118,070,321	122,639,194
其他应收款	十六、2	89,975,728,184	82,917,208,811
其中：应收利息			
应收股利			
存货		8,567,689	8,567,689
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,003,633	3,208,508
流动资产合计		90,120,109,377	83,066,022,716
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、3	5,188,888,684	6,405,003,986
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		263,000,000	263,000,000
投资性房地产			
固定资产		188,530,031	204,512,691
在建工程			
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产			
无形资产			756,081
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		13,532,560	17,907,793
递延所得税资产		1,340,948,044	1,294,669,918
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,994,899,319	8,185,850,469
资产总计		97,115,008,696	91,251,873,185
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		16,583,879	28,683,723
预收款项			
合同负债		10,000,000	10,000,000
应付职工薪酬		1,648,884	38,681
应交税费		10,820,342	11,557,989
其他应付款	十六、4	68,571,546,233	68,809,784,340
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,350,582,809	3,817,885,439
其他流动负债			
流动负债合计		70,961,182,147	72,677,950,172
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			480,000,000
应付债券		6,530,603,865	5,020,000,000
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		892,584,044	1,109,625,239
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,423,187,909	6,609,625,239
负债合计		78,384,370,056	79,287,575,411
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		2,255,622,856	2,255,622,856
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积		767,274,631	767,274,631
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		1,130,031,770	1,130,031,770
未分配利润		14,577,709,383	7,811,368,517
所有者权益（或股东权益）合计		18,730,638,640	11,964,297,774
负债和所有者权益（或股东权益）总计		97,115,008,696	91,251,873,185

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

### 合并利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入		53,011,628,518	88,998,583,082
其中：营业收入	五、61	53,011,628,518	88,998,583,082
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		49,171,588,165	83,726,721,585
其中：营业成本	五、61	38,477,821,592	71,373,449,015
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、62	2,988,716,055	2,312,521,457
销售费用	五、63	1,844,126,593	3,965,124,481
管理费用	五、64	2,613,357,954	2,758,130,397
研发费用			6,876,772
财务费用	五、66	3,247,565,971	3,310,619,463
其中：利息费用		3,293,119,772	3,017,253,826
利息收入		55,837,115	70,830,999
加：其他收益	五、67	17,745,649	10,200,396
投资收益（损失以“-”号填列）	五、68	-190,138,103	319,986,304
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-254,523,845	355,945,617
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、70	145,991,535	70,722,302
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、71	-500,184,210	-681,642,337
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、72	-1,151,417,678	-2,018,479,650
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、73	-821,509	-695,976
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,161,216,037	2,971,952,536

加：营业外收入	五、74	193,756,258	176,714,380
减：营业外支出	五、75	280,263,040	242,199,396
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,074,709,255	2,906,467,520
减：所得税费用	五、76	1,631,025,284	2,186,425,104
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		443,683,971	720,042,416
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		443,683,971	720,042,416
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		680,106,627	752,392,833
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-236,422,656	-32,350,417
六、其他综合收益的税后净额		-143,116	-1,639,332
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		443,540,855	718,403,084
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

母公司利润表  
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	十六、5	1,738,338,094	1,380,948,942
减：营业成本	十六、5	738,581,729	702,626,901
税金及附加		9,772,453	7,892,201
销售费用			

管理费用			
研发费用			
财务费用		475,879,777	687,089,842
其中：利息费用		449,977,304	669,619,985
利息收入		1,459,755	99,814
加：其他收益		1,061,143	992,518
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、6	7,323,714,074	333,201,041
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,198,350	-6,593,209
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,148,729,098	-85,336,227
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-2,619,048	-112,814,432
资产处置收益（损失以“-”号填列）			133
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		6,687,531,206	119,383,031
加：营业外收入		33,013,373	24,468,967
减：营业外支出		481,840	53,359
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		6,720,062,739	143,798,639
减：所得税费用		-46,278,127	-57,358,453
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		6,766,340,866	201,157,092
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		6,766,340,866	201,157,092
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		6,766,340,866	201,157,092
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

合并现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024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		31,468,820,204	44,701,341,018
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、78	1,471,110,598	1,261,398,670
经营活动现金流入小计		32,939,930,802	45,962,739,688
购买商品、接受劳务支付的现金		21,240,499,507	29,599,746,122
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		4,412,081,634	4,863,132,805
支付的各项税费		3,614,543,070	4,261,548,152
支付其他与经营活动有关的现金	五、78	2,248,020,503	5,725,951,289
经营活动现金流出小计		31,515,144,714	44,450,378,368
经营活动产生的现金流量净额		1,424,786,088	1,512,361,320
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		390,900,000	1,189,343,973
取得投资收益收到的现金		29,542,160	1,176,313,085
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		9,092,491	998,636
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		175,146,824	247,625,941
收到其他与投资活动有关的现金	五、78	1,425,018,599	7,190,719,887
投资活动现金流入小计		2,029,700,074	9,805,001,522
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		296,604,009	1,903,277,678
投资支付的现金		80,971,281	13,100,000
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	五、78	573,477,082	6,538,342,654
投资活动现金流出小计		951,052,372	8,454,720,332
投资活动产生的现金流量净额		1,078,647,702	1,350,281,190
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			13,000,000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			13,000,000
取得借款收到的现金		10,288,805,747	19,947,911,927
发行债券收到的现金		5,070,882,793	2,920,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	五、78	4,616,618,790	8,858,914,293
筹资活动现金流入小计		19,976,307,330	31,739,826,220

偿还债务支付的现金		17,909,867,613	26,430,819,186
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,049,601,543	3,383,856,242
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,209,846	1,882,518
支付其他与筹资活动有关的现金	五、78	3,638,443,545	11,013,471,224
筹资活动现金流出小计		24,597,912,701	40,828,146,652
筹资活动产生的现金流量净额		-4,621,605,371	-9,088,320,432
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-291,456	147,480
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-2,118,463,037	-6,225,530,442
加：期初现金及现金等价物余额		6,596,108,324	12,821,638,766
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		4,477,645,287	6,596,108,324

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

**母公司现金流量表**

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,000,971,538	546,030,128
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		32,888,815	243,047,546
经营活动现金流入小计		1,033,860,353	789,077,674
购买商品、接受劳务支付的现金		26,748,659	259,474,833
支付给职工及为职工支付的现金		469,951,366	446,865,447
支付的各项税费		95,096,031	66,638,728
支付其他与经营活动有关的现金		347,509,956	17,623,030
经营活动现金流出小计		939,306,012	790,602,038
经营活动产生的现金流量净额		94,554,341	-1,524,364
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		102,000,000	
取得投资收益收到的现金		218,279,526	48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			34,507
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		6,649,218,902	16,009,127,081
投资活动现金流入小计		6,969,498,428	16,009,161,636
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,777,521	23,923,949
投资支付的现金		65,790,200	200,000,000
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		5,761,356,160	14,791,460,535
投资活动现金流出小计		5,830,923,881	15,015,384,484
投资活动产生的现金流量净额		1,138,574,547	993,777,152
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			500,000,000
发行债券收到的现金		3,650,000,000	2,920,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,650,000,000	3,420,000,000

偿还债务支付的现金		4,030,000,000	1,260,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		419,433,308	306,270,407
支付其他与筹资活动有关的现金		434,000,000	2,844,120,698
筹资活动现金流出小计		4,883,433,308	4,410,391,105
筹资活动产生的现金流量净额		-1,233,433,308	-990,391,105
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-304,420	1,861,683
加：期初现金及现金等价物余额		4,398,514	2,536,831
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		4,094,094	4,398,514

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

合并所有者权益变动表  
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	2,255,622,856				1,892,437,297		776,517,976		1,130,031,770		54,813,998,010		60,868,607,909	21,804,112,196	82,672,720,105
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	2,255,622,856				1,892,437,297		776,517,976		1,130,031,770		54,813,998,010		60,868,607,909	21,804,112,196	82,672,720,105
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					49,255,493		-143,116				680,106,627		729,219,004	-5,870,782,261	-5,141,563,257
（一）综合收益总额							-143,116				680,106,627		679,963,511	-236,422,656	443,540,855
（二）所有者投入和减少资本					49,255,493								49,255,493	-5,231,549,266	-5,182,293,773
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他					49,255,493								49,255,493	-5,231,549,266	-5,182,293,773
（三）利润分配														-402,810,339	-402,810,339
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者（或股东）的分配														-402,810,339	-402,810,339
4.其他															
（四）所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本（或股本）															
2.盈余公积转增资本（或股本）															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
（五）专项储备															
1.本期提取															
2.本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	2,255,622,856				1,941,692,790		776,374,860		1,130,031,770		55,494,104,637		61,597,826,913	15,933,329,935	77,531,156,848

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

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

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

母公司所有者权益变动表  
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,255,622,856				767,274,631				1,130,031,770	7,811,368,517	11,964,297,774
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,255,622,856				767,274,631				1,130,031,770	7,811,368,517	11,964,297,774
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										6,766,340,866	6,766,340,866
（一）综合收益总额										6,766,340,866	6,766,340,866
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,255,622,856				767,274,631				1,130,031,770	14,577,709,383	18,730,638,640

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

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

## 一、公司基本情况

### 1、公司概况

√适用 □不适用

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

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

截至2025年12月31日，公司总股本为人民币2,255,622,856元，法定代表人王晓松，注册地为江苏省常州市武进高新区西湖路1号，总部地址为上海市中江路388弄6号新城控股大厦。

本公司及其子公司的主要经营业务为房地产开发及物业出租和管理。

本财务报表及财务报表附注业经本公司2026年3月26日召开的第四届董事会第十四次会议批准。

## 二、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

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

### 2、持续经营

√适用 □不适用

截至2025年12月31日，本集团流动负债超出流动资产为人民币20,048,241,335元；同日，本集团流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债中相关的有息负债共计为人民币12,790,989,189元。本集团截至2025年12月31日的货币资金余额为人民币6,803,353,158元，其中包括受限资金人民币2,325,707,871元。

鉴于上述情况，本集团董事会在评估本集团持续经营能力时，已审慎考虑本集团未来经营状况、融资渠道、资产情况、管理层过往表现以及政策趋势等。经过过去一年的努力，本集团已连续八年实现了经营性现金流为正，商业物业出租及管理毛利占比超过50%；在境外成功发行纯信用美元债券，在上海证券交易所成功发行吾悦广场持有型不动产资产支持专项计划；充分借助政策支持，实现了融资总量和结构的优化以及融资成本的连续下降，确保了公开市场的债务到期全额兑付。

未来，本集团将实施下列措施以减轻资金压力及改善财务状况：

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

（2）积极推进不动产投资信托基金（REITs）的注册发行，并打造公募REITs、机构间REITs和PRE-REITs等组成的多层次商业不动产融资体系，提高非流动资产的变现能力，形成大资管战略的“投、融、建、销、管、退”全周期竞争力；

（3）继续借助“第二支箭”的政策支持和境内外金融市场的信用支持，实现境内外公开市场债券的正常兑付，降低融资成本、调整资产负债结构及继续降低资产负债率。抓住市场止跌回稳的机会，择时提升主体信用融资，与资产信用融资相互补充。

（4）开发板块采用多种方式盘活和变现存量资产，增加现金来源；

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

本集团董事会已审阅管理层编制的本集团现金流量预测，其涵盖期间自本集团在本财务报表报出日起不少于12个月的期间。鉴于政策导向进一步明朗、丰富的流动性等风险管理经验、完善的融资和资产变现渠道，本集团董事会认为本集团将能够获得足够的营运资金及融资来源以确保本集团于2025年12月31日后12个月内能够清偿到期的债务。因此，本集团董事会认为采用持续经营基础编制本集团财务报表是恰当的。

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

### 三、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

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

#### 1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团2025年12月31日的合并及公司财务状况以及2025年的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

#### 2、会计期间

本集团会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

#### 3、营业周期

适用 不适用

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

#### 4、记账本位币

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

#### 5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项计提坏账准备的应收账款和合同资产原值大于2亿元
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	单项计提坏账准备的其他应收款原值大于2亿元
重要的在建工程	单个项目预算大于10亿元
重要的合营企业或联营企业	综合考虑相关主体资产占合并报表总资产的比例、相关主体是否为上市公司等因素

#### 6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

##### (1) 同一控制下的企业合并

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

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

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

## (2) 非同一控制下的企业合并

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

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

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

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

## (3) 企业合并中有关交易费用的处理

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

## 7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

### (1) 控制的判断标准

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

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

### (2) 合并财务报表的编制方法

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

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

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

子公司的股东权益中不属于本集团所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数

股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

### (3) 购买子公司少数股东股权

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

### (4) 丧失子公司控制权的处理

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

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

### (5) 分步处置股权直至丧失控制权的处理

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

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

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

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

## 8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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

### (1) 共同经营

共同经营是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

### (2) 合营企业

合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## 9、现金及现金等价物的确定标准

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

## 10、外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

### (1) 外币业务

本集团发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

### (2) 外币财务报表的折算

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

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

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

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

## 11、金融工具

√适用 □不适用

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

### (1) 金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

### (2) 金融资产分类和计量

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

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

以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

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

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

### (3) 金融负债分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

以摊余成本计量的金融负债

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

财务担保合同

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

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

#### (4) 衍生金融工具及嵌入衍生工具

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

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

#### (5) 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、12。

#### (6) 金融资产减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债务工具投资；
- 《企业会计准则第14号——收入》定义的合同资产；
- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 应收票据和应收账款

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

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

组合1：应收票据

组合2：应收账款

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

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

#### 其他应收款

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

其他应收款组合1：应收政府有关机构款项

其他应收款组合2：应收关联方款项

其他应收款组合3：应收少数股东款项

其他应收款组合4：应收其他非政府保证金

其他应收款组合5：代垫款项

其他应收款组合6：其他

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

#### 债权投资、其他债权投资

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

#### 预期信用损失准备的列报

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

变动计入其他综合收益的债权投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

#### 核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

### (7) 金融资产转移

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

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

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

### (8) 金融资产和金融负债的抵销

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

## 12、公允价值计量

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

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

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

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

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

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

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

## 13、应收票据

适用  不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用  不适用

详见附注三、11 金融工具。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用  不适用

**按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准**

√适用 □不适用

详见附注三、11 金融工具。

**14、应收账款**

√适用 □不适用

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

√适用 □不适用

详见附注三、11 金融工具。

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

□适用 √不适用

**按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准**

√适用 □不适用

详见附注三、11 金融工具。

**15、应收款项融资**

□适用 √不适用

**16、其他应收款**

√适用 □不适用

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

√适用 □不适用

详见附注三、11 金融工具。

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

□适用 √不适用

**按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准**

√适用 □不适用

详见附注三、11 金融工具。

**17、存货**

√适用 □不适用

**存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法**

√适用 □不适用

**(1) 存货的分类**

存货主要包括拟开发土地、开发成本和开发产品等。

**(2) 存货的计价方法**

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

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

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

### (3) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用  不适用

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

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

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

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

适用  不适用

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

适用  不适用

## 18、合同资产

适用  不适用

## 19、持有待售的非流动资产或处置组

适用  不适用

### (1) 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

适用  不适用

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

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

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

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

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

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

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

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

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

②可收回金额。

## (2) 终止经营的认定标准和列报方法

√适用 □不适用

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

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

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

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

## (3) 列报

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

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

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

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

## 20、长期股权投资

√适用 □不适用

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

### (1) 初始投资成本确定

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

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

### (2) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积(其他资本公积)。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

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

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

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

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

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

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

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

### (4) 持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见附注三、19。

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

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

**(5) 减值测试方法及减值准备计提方法**

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、28。

**21、投资性房地产**

**(1) 如果采用公允价值计量模式的：**

选择公允价值计量的依据

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

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

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

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

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

**22、固定资产**

**(1) 确认条件**

√适用 □不适用

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

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

本集团固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

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

**(2) 折旧方法**

√适用 □不适用

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	0%-4%	2.50%-5.00%
房屋装修	年限平均法	10		10.00%
运输设备	年限平均法	3 -10/20	0%-5%	4.75%-33.33%
电子及其他设备	年限平均法	3-12	0%-5%	7.90%-33.33%

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

**(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、28。**

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

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

## (5) 固定资产处置

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

## 23、在建工程

√适用 □不适用

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、28。

## 24、借款费用

√适用 □不适用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### (2) 借款费用资本化期间

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

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

### (3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

## 25、生物资产

□适用 √不适用

## 26、油气资产

□适用 √不适用

## 27、无形资产

### (1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

√适用 □不适用

本集团无形资产包括土地使用权、外购软件和资质等。

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

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

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

无形资产计提资产减值方法见附注三、28。

## (2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

## 28、长期资产减值

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 29、长期待摊费用

适用 不适用

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

## 30、合同负债

适用 不适用

详见附注三、35 收入。

## 31、职工薪酬

### (1) 职工薪酬的范围

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

## (2) 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

## (3) 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

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

## (4) 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

## (5) 其他长期职工福利的会计处理方法

□适用 √不适用

## 32、预计负债

√适用 □不适用

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

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

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

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

## 33、股份支付及权益工具

√适用 □不适用

### (1) 股份支付的种类

本公司股份支付为以权益结算的股份支付。

### (2) 权益工具公允价值的确定方法

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

**(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据**

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

**(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理**

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

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

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

**(5) 限制性股票**

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

**34、优先股、永续债等其他金融工具**

适用 不适用

**35、收入****按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策**

适用 不适用

**(1) 一般原则**

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

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

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

①客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本集团履约过程中在建的商品。

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

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

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

- ①本集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本集团已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ⑤客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## (2) 具体方法

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

### ①房地产物业销售

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

### ②提供劳务

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

## (3) 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

## 36、合同成本

适用 不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

- ①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- ②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；
- ③该成本预期能够收回。

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

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

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

## 37、政府补助

适用 不适用

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

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

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

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

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

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

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

### 38、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权利；

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关。

### 39、租赁

√适用 □不适用

#### (1) 租赁的识别

在合同开始日，本集团作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让

渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本集团认定合同为租赁或者包含租赁。

## (2) 本集团作为承租人

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

使用权资产的会计政策见附注三、40。

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

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

√适用 □不适用

#### 短期租赁

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

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

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

#### 低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

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

对于低价值资产租赁，本集团根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

#### 租赁变更

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

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

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

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

## (3) 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

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

#### 融资租赁

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

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

### 经营租赁

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

### 租赁变更

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

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

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

### 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

## 40、使用权资产

### (1) 使用权资产确认条件

使用权资产是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

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

### (2) 使用权资产的折旧方法

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

### (3) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、28。

## 41、债务重组

### (1) 本集团作为债务人

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

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

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

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

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

## 42、重大会计判断和估计

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

### 投资性房地产的公允价值

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

### 存货跌价准备

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

### 应收款项预期信用损失的计量

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

在考虑前瞻性信息时，本集团考虑了不同的宏观经济情景。2025年度，“基准”、“不利”及“有利”这三种经济情景的权重分别是60%、30%和10%。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的重要宏观经济假设和参数，为房地产投资完成额。2025年度，各情景中所使用的关键宏观经济参数列示如下：

项目	经济情景		
	基准	不利	有利
房地产投资完成额：同比增幅 2025年及以后年度	-9.20%	-14.12%	-4.28%

### 物业开发成本

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

### 税项

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

### 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

### 子公司、合营企业与联营企业的划分

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

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

#### 43、重要会计政策和会计估计的变更

##### (1) 重要会计政策变更

无。

##### (2) 重要会计估计变更

无。

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

#### 44、2025年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

#### 45、其他

适用 不适用

### 四、税项

#### 1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

其他

适用 不适用

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

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

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

#### 2、税收优惠及批文

适用 不适用

本集团酒店内商品销售及管理服务等业务适用增值税，税率分别为 13%及 6%。本集团内的数家子公司为小规模纳税人，其业务适用增值税，税率为 3%。根据财政部税务总局颁布的《关于增值税小规模

纳税人减免增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 19 号),对月销售额 10 万元以下(含本数)的增值税小规模纳税人,免征增值税;对增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入,减按 1%征收率征收增值税。

## 五、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	159,399	205,831
银行存款	4,477,485,888	6,595,902,493
其他货币资金	2,325,707,871	3,699,885,573
存放财务公司存款		
合计	6,803,353,158	10,295,993,897
其中:存放在境外的款项总额	20,357,054	30,294,226

其他说明:

期末,本集团其他货币资金均为受限资金,明细如下:

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	上年年末余额
预售监管资金,按揭贷款保证金等	2,325,707,871	3,699,885,573

### 2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	30,606,725	25,640,000	/
其中:			
理财产品	30,606,725	25,640,000	/
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
合计	30,606,725	25,640,000	/

其他说明:

□适用 √不适用

### 3、衍生金融资产

□适用 √不适用

### 4、应收票据

#### (1) 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		250,000
商业承兑票据	5,829,878	
合计	5,829,878	250,000

**(2) 期末公司已质押的应收票据**

适用 不适用

**(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据**

适用 不适用

**(4) 期末本集团无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。**

**(5) 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

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

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(6) 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(7) 本期实际核销的应收票据情况**

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况：

适用 不适用

应收票据核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、应收账款

(1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	258,360,279	391,657,161
其中：1年以内	258,360,279	391,657,161
1至2年	147,569,966	179,674,474
2至3年	105,545,753	3,222,810
3年以上	8,845,381	5,823,609
3至4年		
4至5年		
5年以上		
合计	520,321,379	580,378,054

于2025年12月31日，用于借款质押的应收账款期末余额为22,182,817元（附注五、45）。

(2) 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	520,321,379	100.00	16,181,995	3.11	504,139,384	580,378,054	100.00	13,211,414	2.28	567,166,640
其中：										
应收账款	520,321,379	100.00	16,181,995	3.11	504,139,384	580,378,054	100.00	13,211,414	2.28	567,166,640
合计	520,321,379	100.00	16,181,995	3.11	504,139,384	580,378,054	100.00	13,211,414	2.28	567,166,640

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：应收账款

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
应收账款	520,321,379	16,181,995	3.11
合计	520,321,379	16,181,995	3.11

按组合计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
应收账款	580,378,054	13,211,414	2.28
合计	580,378,054	13,211,414	2.28

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(3) 坏账准备的情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备金额	13,211,414	3,031,707			-61,126	16,181,995
合计	13,211,414	3,031,707			-61,126	16,181,995

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(4) 本期实际核销的应收账款情况**

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

**(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
期末余额前五名应收账款汇总金额	61,088,234		61,088,234	11.74	1,899,844
合计	61,088,234		61,088,234	11.74	1,899,844

其他说明：

适用 不适用

**6、合同资产**

**(1) 合同资产情况**

适用 不适用

**(2) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

适用 不适用

**(3) 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

**(4) 本期合同资产计提坏账准备情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

**(5) 本期实际核销的合同资产情况**

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 7、 应收款项融资

**(1) 应收款项融资分类列示**

适用 不适用

**(2) 期末公司已质押的应收款项融资**

适用 不适用

**(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资**

适用 不适用

**(4) 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(5) 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(6) 本期实际核销的应收款项融资情况**

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

**(7) 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：**

适用 不适用

**(8) 其他说明**

适用 不适用

**8、预付款项**

**(1) 预付款项按账龄列示**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	478,144,005	24.63	394,290,631	14.11
1至2年	39,320,485	2.03	524,385,662	18.77
2至3年	161,026,003	8.30	1,875,459,538	67.12
3年以上	1,262,519,193	65.04		
合计	1,941,009,686	100.00	2,794,135,831	100.00

**(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比

		例(%)
余额前五名的预付款项总额	1,249,160,583	64.36
合计	1,249,160,583	64.36

其他说明:

适用 不适用

## 9、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	25,861,423,013	32,719,987,993
合计	25,861,423,013	32,719,987,993

其他说明:

适用 不适用

### 应收利息

#### (1) 应收利息分类

适用 不适用

#### (2) 重要逾期利息

适用 不适用

#### (3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

#### (4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

#### (5) 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(6) 本期实际核销的应收利息情况**

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**应收股利**

**(1) 应收股利**

适用 不适用

**(2) 重要的账龄超过1年的应收股利**

适用 不适用

**(3) 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

**(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(5) 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(6) 本期实际核销的应收股利情况**

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 其他应收款

#### (1) 按账龄披露

适用 不适用

#### (2) 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收少数股东款项	12,590,163,687	17,649,073,238
应收关联方款项	9,631,659,858	10,490,223,190
保证金	1,371,772,789	1,589,276,503
商品房预售资金监管	970,635,098	1,454,477,704
城中村改造意向金	539,540,175	539,540,175
代垫款项	189,338,626	225,712,264
住房担保押金	193,444,384	208,253,132
应收政府房票款	326,218,918	112,821,050
其他	3,100,281,189	3,116,141,758
合计	28,913,054,724	35,385,519,014

#### (3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

期末处于第一阶段的坏账准备

单位：元 币种：人民币

类别	账面余额	未来12个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	22,613,770,902	2.80	634,269,898	21,979,501,004
应收少数股东款项	12,316,313,687	3.11	383,037,356	11,933,276,331
应收关联方款项	4,303,495,541	3.11	133,838,711	4,169,656,830
应收政府有关机构款项	2,634,289,191	0.49	12,908,017	2,621,381,174
应收其他非政府保证金	561,072,173	3.11	17,449,345	543,622,828
代垫款项	189,338,626	3.11	5,888,431	183,450,195
其他	2,609,261,684	3.11	81,148,038	2,528,113,646
合计	22,613,770,902	2.80	634,269,898	21,979,501,004

期末，本集团不存在处于第二阶段其他应收款。

期末处于第三阶段的坏账准备

单位：元 币种：人民币

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	6,299,283,822	38.38	2,417,361,813	3,881,922,009

上年年末处于第一阶段的坏账准备

单位：元 币种：人民币

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

上年年末，本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。

上年年末处于第三阶段的坏账准备

单位：元 币种：人民币

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	5,999,510,205	33.97	2,038,051,770	3,961,458,435

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

**(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	627,479,251		2,038,051,770	2,665,531,021
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-23,039,977		23,039,977	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	21,883,691		481,054,952	502,938,643
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	7,946,933		-124,784,886	-116,837,953
2025年12月31日余额	634,269,898		2,417,361,813	3,051,631,711

(5) 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(6) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
温州悦锦企业管理有限公司	1,187,847,542	4.11	应收关联方款项	两年以内	36,942,059
淮安市尚诚置业发展有限公司	1,143,644,651	3.96	应收关联方款项	五年以上	84,330,540
天津中盈建筑工程有限公司	888,984,851	3.07	应收少数股东款项	五年以上	27,647,429
金华市瑞禾贸易有限公司	852,544,802	2.95	应收少数股东款项	五年以上	26,514,143
上海新碧企业管理有限公司	685,964,620	2.37	应收少数股东款项	两年以内	21,333,500
合计	4,758,986,466	16.46	/	/	196,767,671

(8) 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

10、存货

(1) 存货分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值

原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
拟开发土地	2,578,700,239		2,578,700,239	2,823,483,756		2,823,483,756
开发成本	50,097,963,252	4,543,837,653	45,554,125,599	74,844,884,551	7,414,247,872	67,430,636,679
开发产品	26,968,150,615	4,050,584,600	22,917,566,015	30,896,798,321	4,142,429,160	26,754,369,161
合计	79,644,814,106	8,594,422,253	71,050,391,853	108,565,166,628	11,556,677,032	97,008,489,596

(2) 确认为存货的数据资源

适用 不适用

(3) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提/转回	其他	转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	7,414,247,872	544,485,324			3,414,895,543	4,543,837,653
开发产品	4,142,429,160	606,932,354	3,388,461,726	4,030,488,927	56,749,713	4,050,584,600
合计	11,556,677,032	1,151,417,678	3,388,461,726	4,030,488,927	3,471,645,256	8,594,422,253

开发成本本期减少其他中主要系开发成本跌价转至开发产品跌价 3,388,461,726 元。

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

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

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(4) 拟开发土地

单位：元 币种：人民币

项目名称	预计开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	上年年末余额
贵阳经开吾悦广场项目	2027年12月	2030年1月	795,929	1,427,679,438	1,427,679,438
潍坊诸城市新城荣樾大都会四五期	2027年9月	2030年6月	238,995	662,041,267	662,041,267
淄博周村吾悦广场项目	2026年5月	2028年12月	407,731	255,098,386	499,881,903
东营东营吾悦广场项目	2027年3月	2029年6月	337,888	233,881,148	233,881,148
合计	--	--	--	2,578,700,239	2,823,483,756

(5) 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计最新一期竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	上年年末余额
苏州MOC芯城汇	2017年11月	2026年1月	2,246,898	4,150,197,217	5,148,529,072
南通启东市新城云图雅苑	2023年3月	2026年12月	381,699	1,673,821,044	1,656,937,921
杭州建德市新城臻珑府	2021年4月	2027年3月	188,760	1,503,612,075	1,563,993,232
德州齐河县新城玺樾	2020年9月	2028年3月	504,007	1,503,193,905	1,472,126,103
贵阳云岩吾悦广场项目*	2021年5月	2027年11月	677,253	1,342,308,159	2,930,968,774
唐山路北新城玺樾春秋	2022年9月	2027年5月	172,758	1,215,425,886	1,230,134,022
郑州荥阳市新城尚郡	2017年4月	2026年5月	519,409	1,165,024,874	1,207,795,410
福州平潭吾悦广场项目	2020年12月	2026年10月	314,067	1,130,107,482	858,758,456
漳州龙文吾悦广场项目	2021年8月	2027年6月	420,247	1,099,720,516	2,168,643,389
长沙岳麓区新城观山印	2020年10月	2027年12月	471,956	1,034,919,585	1,169,677,189
咸阳新城云境	2021年8月	2026年12月	185,261	1,027,395,579	1,021,211,627
烟台芝罘吾悦广场项目	2021年4月	2026年7月	388,846	1,023,016,060	1,583,315,581
昆明安宁酒店项目	2021年3月	2026年11月	539,810	970,628,099	892,167,202
天津宁河区新城悦隽公馆	2020年11月	2026年6月	226,878	788,029,245	712,068,068
徐州丰县吾悦广场项目	2020年12月	2026年9月	394,185	784,840,493	1,337,367,493
重庆渝北吾悦广场项目	2018年6月	2026年12月	334,244	775,271,470	757,895,585
天津武清区新城玺樾春秋*	2021年6月	2026年12月	375,206	745,704,184	1,058,391,460
汕尾海丰县新城和樾	2018年10月	2027年6月	327,705	722,603,010	1,307,605,550
鄂州鄂城吾悦广场项目	2020年1月	2026年11月	644,100	681,671,048	737,004,485
武汉汉南区新城天悦观澜	2020年11月	2026年12月	124,149	680,719,742	494,679,602
其他				26,079,753,579	45,535,614,330
合计	--	--	--	50,097,963,252	74,844,884,551

\* 该等项目分期开发，其中已完工部分结转开发产品，未完工部分为开发成本。

(6) 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	最新一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
徐州云龙区新城璞樾御珑湖(A)	2025年4月		3,440,498,869	2,385,952,837	1,054,546,032
贵阳云岩吾悦广场项目*	2025年9月	143,943,027	1,365,150,396	478,122,331	1,030,971,092
台州温岭市新城云樾东方	2024年9月	1,122,367,509	43,692,526	328,142,218	837,917,817
温州市龙湾区凯迪·新城科技园	2024年12月	1,119,193,092		391,925,446	727,267,646
仙桃南城吾悦广场项目	2025年9月	207,549,865	979,860,152	580,833,188	606,576,829
徐州云龙区新城璞樾御珑湖(BC)	2025年6月		2,143,146,723	1,548,220,104	594,926,619
天津武清区新城玺樾春秋*	2025年9月	1,012,806,751	313,604,802	805,288,558	521,122,995
常德鼎城吾悦广场项目(CBD地块)	2023年10月	489,204,644	80,642,481	120,566,283	449,280,842
南京江宁区新城云漾滨江二期	2025年8月	595,491,403	697,987,564	849,539,180	443,939,787
温州洞头区新城瓯江湾	2024年2月	505,276,614	23,714,661	86,057,048	442,934,227
新城·凤凰台	2025年12月	208,437,727	364,218,482	192,929,176	379,727,033

西宁城北吾悦广场项目	2025年4月	38,722,325	2,043,514,131	1,731,398,485	350,837,971
日照东港区新城翡丽之光	2024年12月	354,214,116	119,738	3,664,902	350,668,952
内江市中吾悦广场项目	2025年12月	81,103,203	288,458,223	29,349,015	340,212,411
宜宾翠屏吾悦广场项目	2025年1月	93,004,085	361,323,929	117,034,270	337,293,744
上海闵行区新城千禧公园	2023年1月	362,126,968		29,035,879	333,091,089
重庆江津吾悦广场项目	2025年12月	155,898,018	243,168,282	80,604,658	318,461,642
滨州滨城吾悦广场项目	2025年7月	324,649,120	145,272,421	151,800,334	318,121,207
上海嘉定区新城香溢璟庭二期	2023年1月	310,798,536	914,525	962,381	310,750,680
天津宝坻区新城玺樾潮鸣	2024年12月	738,681,362		428,498,711	310,182,651
其他		23,033,329,956	23,290,594,658	29,414,605,265	16,909,319,349
合计	--	30,896,798,321	35,825,882,563	39,754,530,269	26,968,150,615

于2025年12月31日，用于借款抵押的存货为19,905,043,180元（2024年12月31日：37,837,691,548元）。（附注五、32、45）。

**(7) 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据**

适用 不适用

2025年度计入存货成本的资本化借款费用为361,378,082元（2024年度：803,540,492元）。

2025年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率5.74%（2024年度：6.13%）。

**(8) 合同履约成本本期摊销金额的说明**

适用 不适用

**11、持有待售资产**

适用 不适用

**12、一年内到期的非流动资产**

适用 不适用

**一年内到期的债权投资**

适用 不适用

**一年内到期的其他债权投资**

适用 不适用

**13、其他流动资产**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收退货成本		
预缴的增值税额	1,713,553,170	2,521,970,635
预缴企业所得税	714,047,537	1,289,150,823
预缴土地增值税	635,049,694	1,106,981,454
待抵扣进项税额	2,175,274,459	2,678,215,164
预缴其他税金	397,927,964	195,162,005
合同取得成本	440,418,269	1,475,183,395
合计	6,076,271,093	9,266,663,476

其他说明：

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

#### 14、债权投资

##### (1) 债权投资情况

适用 不适用

债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

##### (2) 期末重要的债权投资

适用 不适用

##### (3) 减值准备计提情况

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

##### (4) 本期实际的核销债权投资情况

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

#### 15、其他债权投资

##### (1) 其他债权投资情况

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

##### (2) 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

##### (3) 减值准备计提情况

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

#### (4) 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 16、长期应收款

#### (1) 长期应收款情况

适用 不适用

#### (2) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

#### (3) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

#### (4) 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(5) 本期实际核销的长期应收款情况**

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

17、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
			追加/新增投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
①合营企业	10,621,399,819		201,634,238	141,300,000	-1,613,914			114,099,824		-386,516,231	10,179,504,088	
②联营企业	10,369,733,212	172,935,080	189,137,846	66,250,000	-252,909,931			266,661,180	-172,935,080	-578,961,917	9,567,023,110	
合计	20,991,133,031	172,935,080	390,772,084	207,550,000	-254,523,845			380,761,004	-172,935,080	-965,478,148	19,746,527,198	

于2025年12月31日，账面价值为1,972,317,814元（2024年12月31日：1,967,856,483元）的长期股权投资已用于为关联方的借款提供质押（附注十一、5、（4）①）。

于2025年12月31日，本集团就长期股权投资计提减值准备0元（2024年12月31日：172,935,080元）。

(1) 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
佛山锦宏置业有限公司	1,627,620,407				14,003,240							1,641,623,647
长沙乾璟置业有限公司	1,024,255,035				5,167,319							1,029,422,354
温州新城亿博房地产开发有限公司	891,728,258				-3,514,067							888,214,191
上海佳朋房地产开发有限公司	524,393,780				-74,894							524,318,886
金华锦海置业有限公司	489,132,328				11,544							489,143,872
成都融辉桥宇置业有限公司	377,102,460				654,783							377,757,243
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	340,236,076				-9,541,909							330,694,167
南京旭新天置业有限公司	278,919,343				-604,390							278,314,953
天津金拓房地产开发有限公司	262,258,445				8,692,712							270,951,157

仁寿佳鑫房地产开发有 限公司	270,514,195				-940,222						269,573,973	
其他	4,535,239,492		201,634,238	141,300,000	-15,468,030			114,099,824		-386,516,231	4,079,489,645	
小计	10,621,399,819		201,634,238	141,300,000	-1,613,914			114,099,824		-386,516,231	10,179,504,088	
二、联营企业												
鸿韵(江苏常州)实业投 资有限公司	646,777,700				-14,831,072						631,946,628	
温州和枫商务信息咨 询有限公司	667,756,342				-56,422,072						611,334,270	
青岛双城房地产有限公 司	607,363,798				-24,703,771						582,660,027	
常州祥泰房地产开发有 限公司	604,986,035				-28,343,692						576,642,343	
苏州兆达房地产开发有 限公司	570,157,372				6,016,690						576,174,062	
嘉善裕辰房地产开发有 限公司	545,951,128				755,321			2,149,459			544,556,990	
重庆亿臻房地产开发有 限公司	384,543,623				-2,988,166						381,555,457	
常州绿都房地产有限公 司	322,842,824				50,218,847						373,061,671	
南京新劲联房地产开发 有限公司	349,810,400			66,250,000	6,685,609						290,246,009	
乌鲁木齐新城恒盛房地 产开发有限公司	265,556,282				-12,939,870						252,616,412	
其他	5,403,987,708	172,935,080	189,137,846		-176,357,755			264,511,721	-172,935,080	-578,961,917	4,746,229,241	
小计	10,369,733,212	172,935,080	189,137,846	66,250,000	-252,909,931			266,661,180	-172,935,080	-578,961,917	9,567,023,110	
合计	20,991,133,031	172,935,080	390,772,084	207,550,000	-254,523,845			380,761,004	-172,935,080	-965,478,148	19,746,527,198	

其他说明：

本集团在合营企业和联营企业中的权益相关信息见附注七、9。

与合营企业和联营企业投资相关的未确认承诺见附注十三、1。

于2025年度，本集团通过收购股权的方式取得部分原合营企业和联营企业的控制权，相应的，本集团对该等公司投资的余额386,516,231元由长期股权投资转出，共产生投资损失35,065,189元（附注五、68）；本集团因联营公司注销或退出减少部分长期股权投资，减少金额406,026,837元（其中：减少长期股权投资账面余额578,961,917元，减少长期股权投资减值准备余额172,935,080元），共产生投资收益24,873,163元（附注五、68）。此外，本集团通过被投资单位减资减少长期股权投资207,550,000元。

(2) 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

18、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

适用 不适用

(2) 本期存在终止确认的情况说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

19、其他非流动金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	120,971,281	50,000,000
合计	120,971,281	50,000,000

其他说明：

适用 不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	已完工投资性房地产	在建投资性房地产	合计
一、期初余额	118,313,000,000	3,116,000,000	121,429,000,000
二、本期变动	99,000,000	-459,000,000	-360,000,000
加：外购			
存货\固定资产\在建工程转入			
企业合并增加			
减：处置			
其他转出	633,000,000		633,000,000
公允价值变动	268,434,242	-127,409,432	141,024,810
本年购建		358,409,432	358,409,432
本年预估成本变动	-226,434,242		-226,434,242
本年完工	690,000,000	-690,000,000	
三、期末余额	118,412,000,000	2,657,000,000	121,069,000,000

其他说明：

适用 不适用

① 2025 年度，计入在建投资性房地产的借款费用资本化金额为 3,629,175 元（2024 年度：64,859,139 元）（附注五、66），用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 5.74%（2024 年度：6.13%）。

② 2025 年度投资性房地产公允价值变动对本集团当期损益的影响金额为 141,024,810 元（2024 年度：

- 70,722,302元) (附注五、70), 相应的递延所得税为35,256,203元(2024年度: 17,680,576元)。
- ③ 投资性房地产于各资产负债表日由评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司按市场租金及现有用途基准进行重估。估值按将现有租约所得的租金收入净额资本化, 并考虑物业租约期届满之后的预计收入进行计算。
- ④ 于2025年12月31日, 用于借款、债券及长期应付款抵押的投资性房地产账面价值为109,445,100,765元(2024年12月31日: 102,493,000,000元)(附注五、32、45、46及48)。

**(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
已完工投资性房地产	1,383,000,000	尚在办理过程中

**(3) 转换为投资性房地产并采用公允价值计量模式的情况说明**

□适用 √不适用

**21、固定资产**

**项目列示**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,892,975,927	2,222,075,506
固定资产清理		
合计	1,892,975,927	2,222,075,506

其他说明:

□适用 √不适用

**固定资产**

**(1) 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	房屋及建筑物	房屋装修	运输工具	电子及其他设备	合计
<b>一、账面原值:</b>					
1. 期初余额	2,354,107,856	350,601,394	357,072,635	164,123,300	3,225,905,185
2. 本期增加金额			1,295,645	13,067,860	14,363,505
(1) 购置			1,295,645	13,067,860	14,363,505
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	283,028,778	66,123	2,559,037	18,878,453	304,532,391
(1) 处置或报废		66,123	2,559,037	18,878,453	21,503,613
(2) 其他减少	283,028,778				283,028,778
4. 期末余额	2,071,079,078	350,535,271	355,809,243	158,312,707	2,935,736,299
<b>二、累计折旧</b>					
1. 期初余额	403,616,460	295,660,471	150,505,871	154,046,877	1,003,829,679
2. 本期增加金额	77,099,682	15,481,563	17,418,102	3,344,340	113,343,687
(1) 计提	77,099,682	15,481,563	17,418,102	3,344,340	113,343,687
3. 本期减少金额	62,823,381	66,123	2,113,026	9,410,464	74,412,994
(1) 处置或报废		66,123	2,113,026	9,410,464	11,589,613
(2) 其他减少	62,823,381				62,823,381
4. 期末余额	417,892,761	311,075,911	165,810,947	147,980,753	1,042,760,372

三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	1,653,186,317	39,459,360	189,998,296	10,331,954	1,892,975,927
2. 期初账面价值	1,950,491,396	54,940,923	206,566,764	10,076,423	2,222,075,506

其他说明：

适用  不适用

① 于 2025 年 12 月 31 日，用于长期借款及债券抵押的固定资产的房屋建筑物账面价值为 1,338,545,223 元（原值 2,017,120,863 元）（2024 年 12 月 31 日：账面价值为 1,537,572,704 元（原值 2,220,024,334 元））（附注五、45 及 46）。

② 2025 年度，本集团对存在减值迹象的固定资产进行减值测试，经比较相关资产的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值后，采用预计未来现金流量的现值确定相关资产的可收回金额。本集团根据历史经验及对市场发展的预测确定收入增长率和毛利率，预测期增长率基于 10 年期预算，稳定期增长率为预测期后所采用的增长率，折现率为反映相关资产特定风险的税前折现率。本集团采用未来现金流量折现方法时所采用的关键假设如下：

项 目	关键假设
预测期年限	10 年
预测期收入增长率	2.5%~5.0%
稳定期收入增长率	2.0%~3.0%
毛利率	45.0%~67.3%
税前折现率	6.5%~8.0%

③ 暂时闲置的固定资产情况

适用  不适用

④ 通过经营租赁租出的固定资产

适用  不适用

⑤ 未办妥产权证书的固定资产情况

适用  不适用

(2) 固定资产的减值测试情况

适用  不适用

固定资产清理

适用  不适用

22、在建工程

(1) 项目列示

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	1,180,742,587	1,376,352,550
工程物资		
合计	1,180,742,587	1,376,352,550

其他说明：

适用 不适用

(2) 在建工程

① 在建工程情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建酒店	1,180,742,587		1,180,742,587	1,376,352,550		1,376,352,550

② 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
在建酒店	137,346万元	1,376,352,550	34,810,614		230,420,577	1,180,742,587	86	86%	75,851,947	12,282,186	5.74	自有资金及借款

其他说明：

适用 不适用

2025年度，本集团对存在减值迹象的在建工程进行减值测试，经比较相关在建工程的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值后，采用预计未来现金流量的现值确定相关资产的可收回金额。本集团根据历史经验及对市场发展的预测确定收入增长率和毛利率，预测期增长率基于10年期预算，稳定期增长率为预测期后所采用的增长率，折现率为反映相关资产特定风险的税前折现率。本集团采用未来现金流量折现方法时所采用的关键假设如下：

项 目	关键假设
预测期年限	10年
预测期收入增长率	3.0%~5.0%
稳定期收入增长率	2.0%~3.0%
毛利率	42.1%~52.6%
税前折现率	7.5%~8.0%

③ 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

④ 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

(3) 工程物资

① 工程物资情况

适用 不适用

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2) 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

(3) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

24、油气资产

(1) 油气资产情况

适用 不适用

(2) 油气资产的减值测试情况

适用 不适用

25、使用权资产

(1) 使用权资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	1,448,902,186	1,448,902,186
2. 本期增加金额	1,496,686,793	1,496,686,793
(1) 租入	1,496,686,793	1,496,686,793
3. 本期减少金额	20,203,185	20,203,185
(1) 其他减少	20,203,185	20,203,185
4. 期末余额	2,925,385,794	2,925,385,794
二、累计折旧		
1. 期初余额	281,871,774	281,871,774
2. 本期增加金额	148,427,676	148,427,676
(1) 计提	148,427,676	148,427,676
3. 本期减少金额	20,203,185	20,203,185
(1) 处置		
(2) 其他减少	20,203,185	20,203,185
4. 期末余额	410,096,265	410,096,265
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		

4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	2,515,289,529	2,515,289,529
2. 期初账面价值	1,167,030,412	1,167,030,412

(2) 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

26、无形资产

(1) 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	资质	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,193,513,848	151,356,061	31,238,878	1,376,108,787
2. 本期增加金额				
(1) 购置				
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	157,723,025			157,723,025
(1) 处置				
(2) 其他减少	157,723,025			157,723,025
4. 期末余额	1,035,790,823	151,356,061	31,238,878	1,218,385,762
二、累计摊销				
1. 期初余额	177,563,651	138,457,988	12,623,632	328,645,271
2. 本期增加金额	34,454,092	856,266	3,123,888	38,434,246
(1) 计提	34,454,092	856,266	3,123,888	38,434,246
3. 本期减少金额	43,754,236			43,754,236
(1) 处置				
(2) 其他减少	43,754,236			43,754,236
4. 期末余额	168,263,507	139,314,254	15,747,520	323,325,281
三、减值准备				
1. 期初余额		2,436,451		2,436,451
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额		2,436,451		2,436,451
四、账面价值				
1. 期末账面价值	867,527,316	9,605,356	15,491,358	892,624,030
2. 期初账面价值	1,015,950,197	10,461,622	18,615,246	1,045,027,065

其他说明：

适用 不适用

- ① 2025年度无形资产的摊销金额为38,434,246元（2024年度：61,684,130元）。
- ② 于2025年12月31日，账面价值为741,981,231元（原值886,458,742元）的土地使用权已作为长期借款及债券的抵押物（2024年12月31日：账面价值为838,406,215元（原值932,608,715元））。

元)的土地使用权已作为长期借款的抵押物)(附注五、45及46)。

③ 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

(2) 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

(3) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

## 27、商誉

(1) 商誉账面原值

适用 不适用

(2) 商誉减值准备

适用 不适用

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

(4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

(5) 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

28、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租入办公楼装修费	30,578,514	7,825,692	12,847,077		25,557,129
临时设施	21,289,755	23,908,110	12,103,848		33,094,017
其他	57,971,196	5,247,680	11,713,817		51,505,059
合计	109,839,465	36,981,482	36,664,742		110,156,205

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	6,653,761,656	1,663,440,414	8,019,570,052	2,004,892,513
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	18,120,444,052	4,530,111,013	18,506,121,244	4,626,530,311
预提土地增值税	2,064,091,392	516,022,848	1,848,774,784	462,193,696
租赁负债	2,735,595,414	683,898,853	1,316,712,380	329,178,095
预提费用	5,310,763,116	1,327,690,779	5,311,129,644	1,327,782,411
企业合并	11,681,496	2,920,374		
合计	34,896,337,126	8,724,084,281	35,002,308,104	8,750,577,026

(2) 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
公允价值变动	17,006,894,620	4,251,723,655	16,860,903,084	4,215,225,771
成本核算中会计与税法的差异	5,272,445,276	1,318,111,319	8,101,835,520	2,025,458,880
投资性房地产抵税折旧	16,417,493,388	4,104,373,347	13,740,140,572	3,435,035,143
中国大陆子公司预扣税	431,439,096	107,859,774	618,879,308	154,719,827
企业合并			100,479,716	25,119,929
使用权资产	2,515,289,529	628,822,382	1,167,030,412	291,757,603
合计	41,643,561,909	10,410,890,477	40,589,268,612	10,147,317,153

其中一年后预期转回的递延所得税资产和递延所得税负债分别为 6,541,700,645 元、10,410,890,477 元。

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	2,882,073,802	5,842,010,479	2,626,574,639	6,124,002,387
递延所得税负债	2,882,073,802	7,528,816,675	2,626,574,639	7,520,742,514

**(4) 未确认递延所得税资产明细**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	5,008,474,306	6,215,849,414
可抵扣亏损	18,849,722,745	16,053,832,957
合计	23,858,197,051	22,269,682,371

**(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2025年	—	475,187,925	
2026年	1,303,836,732	1,382,948,931	
2027年	1,392,910,561	1,658,516,948	
2028年	2,478,428,609	2,756,090,852	
2029年	2,646,263,585	1,722,562,152	
2030年	2,492,643,108		
无到期日	8,535,640,150	8,058,526,149	
合计	18,849,722,745	16,053,832,957	/

其他说明：

□适用 √不适用

**30、其他非流动资产**

□适用 √不适用

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	2,325,707,871	2,325,707,871	预售监管资金,按揭 贷款保证金等	资金监管、保证金	3,699,885,573	3,699,885,573	预售监管资金,按揭 贷款保证金等	资金监管、保证金
应收账款	22,894,847	22,182,817	质押担保	用于银行借款				
应收票据								
存货	21,994,190,278	19,905,043,180	抵押融资	用于银行借款	41,950,752,237	37,837,691,548	抵押融资	用于银行借款、长期 应付款
其中：数据资源								
固定资产	2,017,120,863	1,338,545,223	抵押融资	用于银行借款、债券融 资	2,220,024,334	1,537,572,704	抵押融资	用于银行借款、债券 融资
无形资产	886,458,742	741,981,231	抵押融资	用于银行借款、债券融 资	932,608,715	838,406,215	抵押融资	用于银行借款
其中：数据资源								
长期股权投资	1,972,317,814	1,972,317,814	质押担保	用于关联方的银行借 款	1,967,856,483	1,967,856,483	质押担保	用于关联方的银行借 款
投资性房地产	109,445,100,765	109,445,100,765	抵押融资	用于银行借款、债券融 资、长期应付款	102,493,000,000	102,493,000,000	抵押融资	用于银行借款、债券 融资、长期应付款
合计	138,663,791,180	135,750,878,901	/	/	153,264,127,342	148,374,412,523	/	/

### 32、短期借款

#### (1) 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	19,200,000	332,510,000
保证借款		30,000,000
信用借款	100,000,000	
短期借款应付利息	4,958,279	1,531,077
合计	124,158,279	364,041,077

其他说明：

√适用 □不适用

本集团之短期借款由下列账面净值之资产抵押：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	上年年末余额
投资性房地产	70,483,124	752,000,000
存货	9,304,703	
合计	79,787,827	752,000,000

#### (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

### 33、交易性金融负债

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

### 34、衍生金融负债

□适用 √不适用

### 35、应付票据

#### (1) 应付票据列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	702,714,272	422,022,898
银行承兑汇票		
合计	702,714,272	422,022,898

本期末已到期未支付的应付票据总额为0元。

### 36、应付账款

#### (1) 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付建筑工程款	36,107,165,870	45,268,402,548
合计	36,107,165,870	45,268,402,548

#### (2) 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
尚未支付的工程款	6,411,538,624	未到付款节点的工程款，包括为了保证质量本集团延后支付的工程尾款和按照工程进度暂估的工程进度款项
合计	6,411,538,624	/

其他说明：

□适用 √不适用

### 37、预收款项

#### (1) 预收款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	1,224,812,249	976,031,215
合计	1,224,812,249	976,031,215

#### (2) 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

#### (3) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

### 38、合同负债

#### (1) 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
物业销售预收款（注1）	30,115,115,697	54,323,851,508
预收商业物业管理费	1,172,512,673	888,354,527
其他预收款	34,596,308	96,439,179
合计	31,322,224,678	55,308,645,214

其他说明：

√适用 □不适用

注 1：物业销售预收款

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额	上年年末余额	预计最新一期竣工时间	预售比例 (%)
苏州 MOC 芯城汇	2,009,061,559	3,770,131,969	2026 年 1 月	75
徐州丰县吾悦广场项目	1,648,657,612	1,293,232,322	2026 年 9 月	89
仙桃南城吾悦广场项目	1,143,959,062	2,242,639,666	2026 年 5 月	74
宜宾翠屏吾悦广场项目	1,085,514,502	1,183,166,472	2026 年 6 月	84
安康汉滨吾悦广场项目	901,441,631	906,646,196	2026 年 6 月	98
东营东营吾悦广场项目	898,446,105	958,252,609	2026 年 8 月	70
重庆渝北吾悦广场项目	853,373,199	886,400,754	2026 年 12 月	87
乌鲁木齐米东吾悦广场项目	853,032,665	138,338,723	2026 年 6 月	49
安阳文峰吾悦广场项目	747,852,914	753,935,507	2026 年 12 月	94
南京江宁区新城云漾滨江二期	653,339,311	1,416,708,252	2026 年 7 月	68
宿迁泗阳吾悦广场项目	615,815,744	1,069,997,016	2026 年 12 月	100
商丘睢阳吾悦广场项目	615,204,551	512,693,461	2026 年 9 月	82
徐州新沂吾悦广场项目	609,435,150	1,097,233,866	2026 年 8 月	71
运城盐湖吾悦广场项目	565,950,341	617,064,813	2026 年 6 月	94
天津滨海新区新城中梁长风雅著	559,968,917	550,452,506	2026 年 11 月	79
天津宁河区新城悦隽公馆	509,474,913	423,770,614	2026 年 6 月	66
苏州吴江区新城邻水湾景苑	496,406,676	442,929,403	2026 年 5 月	86
内江市中吾悦广场项目	467,326,686	743,095,884	2026 年 4 月	90
滨州滨城吾悦广场项目	461,481,601	1,064,399,968	2026 年 9 月	65
阜阳颍上吾悦广场项目	448,205,259	539,996,639	2026 年 12 月	63
其他	13,971,167,299	33,712,764,868	--	--
合 计	30,115,115,697	54,323,851,508	--	--

(2) 账龄超过 1 年的重要合同负债

□适用 √不适用

(3) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

39、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	合并范围变化	期末余额
一、短期薪酬	528,842,226	3,972,279,242	4,060,511,003	33,951	440,644,416
二、离职后福利-设定提存计划	2,572,277	343,738,580	346,258,460		52,397
三、辞退福利					
四、一年内到期的其他福利					
合计	531,414,503	4,316,017,822	4,406,769,463	33,951	440,696,813

(2) 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	合并范围变化	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	519,137,235	3,412,648,426	3,500,824,059	33,951	430,995,553
二、职工福利费	1,782,225	157,468,760	156,663,743		2,587,242
三、社会保险费	1,021,482	183,180,091	184,176,617		24,956
其中：医疗保险费	949,862	167,816,992	168,745,279		21,575
工伤保险费	50,236	8,381,513	8,430,565		1,184
生育保险费	21,384	6,981,586	7,000,773		2,197
四、住房公积金	1,140,009	199,125,760	200,203,095		62,674
五、工会经费和职工教育经费	5,761,275	19,856,205	18,643,489		6,973,991
六、短期带薪缺勤					
七、短期利润分享计划					
合计	528,842,226	3,972,279,242	4,060,511,003	33,951	440,644,416

(3) 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	2,495,259	332,042,794	334,487,146	50,907
2、失业保险费	77,018	11,695,786	11,771,314	1,490
3、企业年金缴费				
合计	2,572,277	343,738,580	346,258,460	52,397

其他说明：

□适用 √不适用

40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	5,893,391,123	5,460,953,520
土地增值税	5,420,376,050	4,921,041,277
增值税	652,864,937	1,156,315,051
房产税	137,379,302	140,670,743
土地使用税	50,304,832	46,865,814
城市维护建设税	18,573,768	20,123,022
教育费附加	14,887,063	17,079,348
印花税	9,123,253	11,191,667
其他	44,071,254	46,814,078
合计	12,240,971,582	11,821,054,520

41、其他应付款

(1) 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		

其他应付款	34,180,575,967	36,263,062,299
合计	34,180,575,967	36,263,062,299

其他说明：

适用 不适用

**(2) 应付利息**

分类列示

适用 不适用

逾期的重要应付利息：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**(3) 应付股利**

分类列示

适用 不适用

**(4) 其他应付款**

按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付关联方款项	20,700,761,363	22,774,953,702
应付少数股东款	3,356,165,239	3,625,607,781
出租物业押金保证金	1,531,971,397	1,772,949,356
工程招标保证金	977,720,141	1,011,706,699
合作方往来款	851,871,023	980,699,063
预提费用及其他	6,762,086,804	6,097,145,698
合计	34,180,575,967	36,263,062,299

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
代收款项及关联方往来款	16,048,313,213	未到结算期
合计	16,048,313,213	/

其他说明：

适用 不适用

**42、持有待售负债**

适用 不适用

43、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	5,701,713,194	5,742,515,513
1年内到期的应付债券	6,927,155,995	5,883,411,640
1年内到期的长期应付款	42,920,000	
1年内到期的租赁负债	292,955,763	92,059,155
应付利息	302,840,990	360,526,589
合计	13,267,585,942	12,078,512,897

其他说明：

(1) 一年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	上年年末余额
信用借款	131,527,318	40,000,000
保证借款	104,000,000	773,444,889
抵押借款	1,382,160,559	2,370,721,415
质押借款	594,129,054	856,480,000
抵押加质押借款	3,489,896,263	1,701,869,209
合计	5,701,713,194	5,742,515,513

(2) 一年内到期的应付债券

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2020年美元债-吾悦十三期	100	2021/7/15	4.25年	\$300,000,000
2022年中期票据（第二期）	100	2022/9/8	3年	1,000,000,000
2022年中期票据（第三期）	100	2022/12/9	3年	2,000,000,000
2023年公开发行公司债券（第一期）（品种二）	100	2023/6/14	2年	700,000,000
新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划	100	2020/6/9	3+3+3+3+3+3年	2,800,000,000
2023年新城控股吾悦绿色建筑资产支持专项计划	100	2023/7/24	3+3+3+3+3+3年	1,316,000,000
2020年美元债-吾悦十二期	100	2021/2/2	5.25年	\$404,000,000
2023年公开发行公司债券（第一期）（品种一）	100	2023/6/14	3年	400,000,000
2023年中期票据第一期	100	2023/7/24	3年	850,000,000
2023年中期票据第二期	100	2023/12/12	3年	850,000,000

（续）

债券名称	期初余额	本期转入	溢折价摊销/汇率变动（+）	本期偿还	期末余额
2020年美元债-吾悦十三期	2,151,411,640		-18,101,640	2,133,310,000	
2022年中期票据（第二期）	1,000,000,000			1,000,000,000	
2022年中期票据（第三期）	2,000,000,000			2,000,000,000	
2023年公开发行公司债券（第一期）（品种二）	700,000,000			700,000,000	
新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划	20,000,000	760,751,300		20,000,000	760,751,300
2023年新城控股吾悦绿色建筑资产支持专项计划	12,000,000	1,229,000,000		12,000,000	1,229,000,000

2020年美元债-吾悦十二期		2,837,404,695			2,837,404,695
2023年公开发行公司债券(第一期)(品种一)		400,000,000			400,000,000
2023年中期票据第一期		850,000,000			850,000,000
2023年中期票据第二期		850,000,000			850,000,000
合计	5,883,411,640	6,927,155,995	-18,101,640	5,865,310,000	6,927,155,995

#### 44、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税额	2,710,360,473	4,712,076,258
合计	2,710,360,473	4,712,076,258

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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。

#### 45、长期借款

##### (1) 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信用借款	541,527,318	223,100,962
保证借款	130,000,000	833,444,889
抵押借款	7,396,245,355	11,351,637,259
质押借款	774,129,054	1,220,760,000
抵押加质押借款	27,145,224,146	23,870,829,629
一年内到期的长期借款	-5,701,713,194	-5,742,515,513
合计	30,285,412,679	31,757,257,226

其他说明：

√适用 □不适用

于2025年12月31日，长期借款的利率区间为2.25%至12.00%（2024年12月31日：2.80%至12.00%）。

本集团之长期借款由下列账面净值之资产抵押：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	上年年末余额
存货	19,895,738,477	37,836,192,267
投资性房地产	87,722,204,246	81,695,037,743
固定资产	1,049,942,367	1,230,804,411
无形资产	721,071,207	838,406,215
合计	109,388,956,297	121,600,440,636

此外，本集团若干应收账款（附注五、5）和子公司之股权（附注七、1（1）③）用于为本集团长期借款提供质押。

46、应付债券

(1) 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
公司债券	400,000,000	1,100,000,000
中期票据	8,230,603,866	7,620,000,000
美元债	3,942,799,416	5,046,125,901
资产支持专项计划	2,294,751,033	2,021,751,300
一年内到期的应付债券	-6,927,155,995	-5,883,411,640
合计	7,940,998,320	9,904,465,561

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值(元)	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	币种	期初余额	本期发行	本期发行费用(-)	本期溢折价摊销/汇率变动(+)	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划 (1)	100	5.50	2020/6/9	3+3+3+3+3年	2,800,000,000	人民币	780,751,300						20,000,000	760,751,300	否
2020年美元债-吾悦十二期 (2)	100	4.50	2021/2/2	5.25年	404,000,000	美元	2,894,714,261			-57,309,566				2,837,404,695	否
2020年美元债-吾悦十三期 (3)	100	4.63	2021/7/15	4.25年	300,000,000	美元	2,151,411,640			-18,101,640			2,133,310,000		否
2022年中期票据(第二期) (4)	100	3.28	2022/9/8	3年	1,000,000,000	人民币	1,000,000,000						1,000,000,000		否
2022年中期票据(第三期) (5)	100	4.30	2022/12/9	3年	2,000,000,000	人民币	2,000,000,000						2,000,000,000		否
2023年公开发行公司债券(第一期)(品种一) (6)	100	4.50	2023/6/14	3年	400,000,000	人民币	400,000,000							400,000,000	否
2023年公开发行公司债券(第一期)(品种二) (7)	100	6.30	2023/6/14	2年	700,000,000	人民币	700,000,000						700,000,000		否
2023年新城控股吾悦绿色建筑资产支持专项计划 (8)	100	6.50	2023/7/24	3+3+3+3+3年	1,316,000,000	人民币	1,241,000,000						12,000,000	1,229,000,000	否
2023年中期票据第一期 (9)	100	4.00	2023/7/24	3年	850,000,000	人民币	850,000,000							850,000,000	否
2023年中期票据第二期 (10)	100	4.48	2023/12/12	3年	850,000,000	人民币	850,000,000							850,000,000	否
2024年中期票据第一期(品种一) (11)	100	3.20	2024/5/17	3年	800,000,000	人民币	800,000,000							800,000,000	否
2024年中期票据第一期(品种二) (12)	100	3.40	2024/5/17	5年	560,000,000	人民币	560,000,000							560,000,000	否
2024年中期票据第二期 (13)	100	3.50	2024/11/27	5年	1,560,000,000	人民币	1,560,000,000							1,560,000,000	否
2025年中期票据第一期 (14)	100	2.68	2025/7/31	5年	1,000,000,000	人民币		1,000,000,000	11,135,720	857,551			989,721,831		否
2025年中期票据第二期 (15)	100	3.29	2025/9/25	5年	900,000,000	人民币		900,000,000	10,113,919	495,671			890,381,752		否
2025年美元债-骆驼二期 (16)	100	11.88	2025/9/30	2年	160,000,000	美元		1,114,882,793		-9,488,072			1,105,394,721		否
2025年中期票据第三期 (17)	100	4.00	2025/12/9	5年	1,750,000,000	人民币		1,750,000,000	19,708,000	208,283			1,730,500,283		否
国金资管-吾悦广场持有型不动产资产支持专项计划 (18)	100	6.00	2025/11/28	24.3年	616,000,000	人民币		306,000,000	1,000,267					304,999,733	否
一年内到期的应付债券							-5,883,411,640							-6,927,155,995	
合计	/	/	/	/			9,904,465,561	5,070,882,793	41,957,906	-83,337,773			5,865,310,000	7,940,998,320	/

其他说明：

√适用 □不适用

(1) 本集团于2020年6月9日完成了上海证券交易所《关于对华西证券—新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》(上证函[2020]778号)项下的发行,简称新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划第一期。发行金额为28亿元,债券期限为18年,附每三年末投资者回售权,票面利率为4.80%,该计划采用单利按年计息,每三个月付息一次。2023年5月调整票面利率为5.50%。本集团截止2025年12月31日累计兑付本金20.39亿元,剩余未兑付本金7.61亿元。本集团于2025年12月31日,根据还本计划,将7.61亿元未兑付本金重分类至一年内到期的非流动负债。

(2) 本集团之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于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。本集团于2025年12月31日将全部本金4.04亿美元在一年内到期的非流动负债中核算。

(3) 本集团之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于2021年7月15日在新加坡证券交易所完成发行3亿美元债券。该债券期限为4.25年,附第2.25年末发行人赎回权,票面年利率为4.625%,采取单利按半年派息,不计复利,由本集团提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。本集团之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于2025年兑付该债券全部本金3亿美元。

(4) 本集团于2022年9月8日至2022年9月9日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN797号)项下的发行,债券名称为新城控股集团股份有限公司2022年度第二期中期票据,简称“22新城控股MTN002”,代码“102200218”,发行总额10亿元,债券期限3年。此债券采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次。票面年利率为3.28%。本期中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供无条件不可撤销连带责任保证担保。本集团于2025年兑付该债券全部本金10亿元。

(5) 本集团于2022年12月9日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN797号)项下的发行,债券名称为新城控股集团股份有限公司2022年度第三期中期票据,简称“22新城控股MTN003”,代码“102282694”,发行总额20亿元,债券期限3年。此债券采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次。票面年利率为4.30%。本期中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供无条件不可撤销连带责任保证担保。本集团于2025年兑付全部本金20亿元。

(6) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2022]1564号文核准,本集团于2023年6月14日公开发行公司债券,债券名称为新城控股集团股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一),简称“23新城01”,代码“115540”,发行金额4亿元,债券期限3年。此债券采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次。票面年利率为4.50%。本期债券品种一由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本集团于2025年12月31日将全部本金4亿元在一年内到期的非流动负债中核算。

(7) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2022]1564号文核准,本集团于2023年6月14日公开发行公司债券,债券名称为新城控股集团股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二),简称“23新城02”,代码“115541”,发行金额7亿元,债券期限2年。此债券采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次。票面利率为6.30%。本集团于2025年兑付全部本金7亿元。

(8) 经上海证券交易所《关于对华西—新城吾悦绿色建筑资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》(上证函[2022]1401号)核准,本集团于2023年7月24日发行“华西—新城吾悦绿色建筑资产支持专项计划”绿色建筑资产支持专项计划资产支持证券13.16亿元,在专项计划未提前终止的情况下,专项计划存续期限约为3+3+3+3+3+3年(即18年),票面利率为6.50%。该计划采用单利按年付息,每三个月付息一次。本集团截止2025年12月31日累计兑付本金0.87亿元,剩余未兑付本金12.29亿元。本集团于2025年12月31日,根据还本计划,将12.29亿元未兑付本金重分类至一年内到期的非流动负债。

(9) 本集团于2023年7月24日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN1214号)项下的发行,债券名称为新城控股集团股份有限公司2023年度第一期中期票据,简称“23新城控股MTN001”,代码“102300417”,发行总额8.5亿元,债券期限3年。此债券采用单利

按年计息，不计复利，每年付息一次。票面年利率为 4.00%。该中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供无条件不可撤销连带责任保证担保。本集团于 2025 年 12 月 31 日将全部本金 8.5 亿元在一年内到期的非流动负债中核算。

(10) 本集团于 2023 年 12 月 12 日至 2023 年 12 月 13 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN1214 号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2023 年度第二期中期票据，简称“23 新城控股 MTN002”，代码“102300563”，发行总额 8.5 亿元，债券期限 3 年。此债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次。票面年利率为 4.48%。该中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供无条件不可撤销连带责任保证担保。本集团于 2025 年 12 月 31 日将全部本金 8.5 亿元在一年内到期的非流动负债中核算。

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

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

(13) 本集团于 2024 年 11 月 27 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2022]MTN1214 号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2024 年度第二期中期票据，简称“24 新城控股 MTN002”，代码“102401074. IB”，发行总额 15.6 亿元，债券期限 5 年。此债券采用固定利率，单利按年计息，不计复利，每年付息一次。票面年利率为 3.50%。该中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(14) 本集团于 2025 年 7 月 31 日至 2025 年 8 月 1 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(2025)MTN402 号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2025 年度第一期中期票据，简称“25 新城控股 MTN001”，代码“102501504. IB”，发行总额 10 亿元，债券期限 5 年。此债券采用固定利率，单利按年计息，不计复利，每年付息一次。票面年利率为 2.68%。该中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(15) 本集团于 2025 年 9 月 25 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(2025)MTN402 号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据，简称“25 新城控股 MTN002”，代码“102501623. IB”，发行总额 9 亿元，债券期限 5 年。此债券采用固定利率，单利按年计息，不计复利，每年付息一次。票面年利率为 3.29%。该中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(16) 本集团之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2025 年 9 月 30 日在新加坡证券交易所完成发行 1.60 亿美元债券。该债券期限为 2 年，票面年利率为 11.88%，采取单利按半年派息，不计复利，由新城发展控股有限公司和新城控股集团股份有限公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

(17) 本集团于 2025 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(2025)MTN402 号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2025 年度第三期中期票据，简称“25 新城控股 MTN003”，代码“102501764. IB”，发行总额 17.5 亿元，债券期限 5 年。此债券采用固定利率，单利按年计息，不计复利，每年付息一次。票面年利率为 4.00%。该中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(18) 本集团于 2025 年 11 月 28 日正式成立国金资管-吾悦广场持有型不动产资产支持专项计划。根据上海证券交易所于 2025 年 8 月 13 日出具的《关于对国金资管-吾悦广场持有型不动产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(2025)2616 号)，国金证券资产管理有限公司作为管理人向专业机构投资者发行设立“国金资管-吾悦广场持有型不动产资产支持专项计划”，发行规模为人民币 6.16 亿元。发行日 2025 年 11 月 28 日，预计产品到期日 2050 年 4 月 10 日，本资产支持证券按半年进行收益分派，目标收益不低于 6%，采用单利计息。

本集团之债券由具下列账面净值之资产抵押：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	上年年末余额
投资性房地产	19,526,000,000	18,939,000,000
固定资产	288,602,856	306,768,293
无形资产	20,910,024	
合计	19,835,512,880	19,245,768,293

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

### (3) 可转换公司债券的说明

适用 不适用

转股权会计处理及判断依据

适用 不适用

### (4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

## 47、租赁负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	2,735,595,414	1,316,712,380
一年内到期的租赁负债	-292,955,763	-92,059,155
合计	2,442,639,651	1,224,653,225

## 48、长期应付款

### (1) 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	7,593,031,728	6,367,685,789
专项应付款		
合计	7,593,031,728	6,367,685,789

其他说明：

适用 不适用

(2) 长期应付款

① 按款项性质列示长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付关联方款项	7,635,951,728	6,367,685,789
一年内到期长期应付款	-42,920,000	

其他说明：

应付关联方款项系本集团应付香港宏盛发展有限公司、新城发展控股有限公司、富域发展集团有限公司、上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司的计息款项，年利率为8.00%；以及应付新城悦服务集团有限公司的计息款项，年利率为以下较高者：①中国人民银行公布的一年以上（含一年）五年以下（如有）适用于提款日期的贷款市场报价利率（LPR）及②固定年化利率6.05%。

本集团之长期应付款由下列账面净值之资产抵押：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	上年年末余额
投资性房地产	2,126,413,395	1,106,962,257
存货		1,499,281
合计	2,126,413,395	1,108,461,538

(3) 专项应付款

① 按款项性质列示专项应付款

□适用 √不适用

49、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

50、预计负债

□适用 √不适用

51、递延收益

递延收益情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

52、其他非流动负债

□适用 √不适用

53、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

于2025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372,055,500股（2024年12月31日：490,296,000股），占其持有公司总股份的24.55%（2024年12月31日：32.35%），占公司总股本的16.49%（2024年12月31日：21.73%）。

#### 54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 55、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,543,858,272	49,255,493		1,593,113,765
其他资本公积	348,579,025			348,579,025
合计	1,892,437,297	49,255,493		1,941,692,790

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

2025年度，本集团以总计289,855,646元收购了部分子公司的少数股东权益，本集团于收购时的股权对价289,855,646元与原账面少数股东权益339,111,139元的差额49,255,493元增加了资本公积。

#### 56、库存股

适用 不适用

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
一、不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益							
其他权益工具投资公允价值变动							
企业自身信用风险公允价值变动							
二、将重分类进损益的其他综合收益	776,517,976	-143,116				-143,116	776,374,860
其中：权益法下可转损益的其他综合收益							
其他债权投资公允价值变动							
金融资产重分类计入其他综合收益的金额							
其他债权投资信用减值准备							
现金流量套期储备							
存货转换为投资性房地产时产生的收益	661,915,252						661,915,252
外币财务报表折算差额	114,602,724	-143,116				-143,116	114,459,608
其他综合收益合计	776,517,976	-143,116				-143,116	776,374,860

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

其他综合收益的税后净额本期发生额为-143,116元。其中，归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额本期发生额为-143,116元；归属于少数股东的其他综合收益的税后净额的本期发生额为0元。

58、专项储备

适用 不适用

59、盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。2025年度，由于已达到注册资本的50%，因此公司未计提盈余公积。

60、未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	54,813,998,010	54,061,605,177
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	54,813,998,010	54,061,605,177
加：本期归属于母公司所有者的净利润	680,106,627	752,392,833
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	55,494,104,637	54,813,998,010

2025年度及2024年度无由于同一控制下企业合并调整年初未分配利润的情况。

61、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	52,040,207,928	37,861,041,432	88,070,124,630	70,715,761,944
其他业务	971,420,590	616,780,160	928,458,452	657,687,071
合计	53,011,628,518	38,477,821,592	88,998,583,082	71,373,449,015

其他说明：

(2) 营业收入、营业成本按行业划分

单位：元 币种：人民币

主要行业	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务：				
房地产物业销售收入	39,004,337,972	33,920,226,786	76,041,006,443	67,126,986,121
商业物业出租及管理收入	13,035,869,956	3,940,814,646	12,029,118,187	3,588,775,823
小计	52,040,207,928	37,861,041,432	88,070,124,630	70,715,761,944
其他业务：				
合联营项目管理费	57,535,103	53,273,243	105,044,856	97,263,755
酒店运营收入	173,002,608	94,603,883	176,269,020	98,792,141
设计咨询收入	257,349,279	106,835,889	112,612,684	105,042,826
其他	483,533,600	362,067,145	534,531,892	356,588,349
小计	971,420,590	616,780,160	928,458,452	657,687,071
合计	53,011,628,518	38,477,821,592	88,998,583,082	71,373,449,015

(3) 房地产物业销售收入与成本按地区划分

单位：元 币种：人民币

主要经营地区	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
江苏省	10,413,910,028	9,812,834,853	15,549,940,331	14,642,243,772
天津市	4,348,523,060	3,652,209,765	5,499,371,546	5,214,577,283
湖北省	2,912,186,894	2,502,822,195	3,930,799,995	3,722,214,588
山东省	2,617,229,433	2,138,966,890	6,010,743,355	5,714,002,154
福建省	2,193,887,534	1,997,915,717	1,159,451,717	828,078,740
青海省	2,140,808,019	1,588,175,984	1,115,328,687	902,389,761
河北省	2,095,221,649	1,802,471,461	2,458,200,431	2,095,053,798
河南省	1,871,644,134	1,471,815,348	6,346,654,940	5,893,955,999
重庆市	1,666,353,803	1,350,361,343	1,999,590,451	1,682,142,328
湖南省	1,543,327,128	1,504,956,102	5,750,702,701	4,968,752,544
贵州省	1,317,184,038	1,177,301,237	2,662,028,024	1,990,046,848
广东省	1,137,730,205	1,066,583,175	5,628,555,604	5,403,602,225
浙江省	1,110,331,449	919,756,689	4,537,692,320	3,709,949,065
其他	3,636,000,598	2,934,056,027	13,391,946,341	10,359,977,016
小计	39,004,337,972	33,920,226,786	76,041,006,443	67,126,986,121

(4) 营业收入、营业成本按商品转让时间划分

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额						
	房地产物业销售收入	商业物业管理等其他业务收入	物业租金收入	酒店运营收入	设计咨询收入	合营及联营项目管理费	其他
主营业务							
其中：在某一时点确认	39,004,337,972						
在某一时段确认		6,215,001,889					
物业租金收入			6,820,868,067				
其他业务							
其中：在某一时点确认				173,002,608			268,106,662
在某一时段确认					257,349,279	57,535,103	215,426,938
合计	39,004,337,972	6,215,001,889	6,820,868,067	173,002,608	257,349,279	57,535,103	483,533,600

(5) 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(6) 履约义务的说明

适用 不适用

(7) 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(8) 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

62、税金及附加

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	1,983,358,605	1,227,922,125
房产税	652,220,141	662,092,062
城市维护建设税	105,989,380	169,839,693
教育费附加	78,021,533	128,895,219
其他	169,126,396	123,772,358
合计	2,988,716,055	2,312,521,457

其他说明：

各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

63、销售费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
策划代理费及销售佣金	745,141,764	2,224,612,899
广告宣传费	657,182,828	995,052,328
职工薪酬	370,325,183	617,678,133
办公费用	16,565,853	73,483,753
其他费用	54,910,965	54,297,368
合计	1,844,126,593	3,965,124,481

64、管理费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,881,800,079	1,934,225,997
中介咨询费	224,630,957	304,581,898
办公费用	102,990,824	120,656,241

差旅费用	146,837,670	110,732,735
业务招待费	63,752,069	66,161,527
其他	193,346,355	221,771,999
合计	2,613,357,954	2,758,130,397

### 65、研发费用

适用 不适用

### 66、财务费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	3,575,263,889	3,837,095,051
租赁负债利息支出	95,145,326	60,171,764
利息资本化	-377,289,443	-880,012,989
利息收入	-55,837,115	-70,830,999
汇兑损益	-129,482,685	190,455,059
手续费及其他	139,765,999	173,741,577
合计	3,247,565,971	3,310,619,463

其他说明：

利息资本化金额已计入存货、在建投资性房地产和在建工程。本期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为5.74%（上期：6.13%）。

### 67、其他收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府补助	17,745,649	10,200,396
合计	17,745,649	10,200,396

其他说明：

政府补助的具体信息，详见附注八、政府补助。

### 68、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资损失/投资收益	-254,523,845	355,945,617
处置长期股权投资产生的投资收益/投资损失	24,873,163	-13,806,027
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		

债务重组收益		
合联营转子公司形成的投资损失/投资收益	-35,065,189	9,627,760
处置子公司产生的投资收益/投资损失	11,226,075	-47,488,662
其他	63,351,693	15,707,616
合计	-190,138,103	319,986,304

### 69、净敞口套期收益

适用 不适用

### 70、公允价值变动收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	4,966,725	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,966,725	
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	141,024,810	70,722,302
合计	145,991,535	70,722,302

### 71、信用减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-3,031,707	-76,049,495
其他应收款坏账损失	-502,938,643	-596,322,317
财务担保预计损失	5,786,140	-9,270,525
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合计	-500,184,210	-681,642,337

### 72、资产减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-1,151,417,678	-1,635,019,835
三、长期股权投资减值损失		-172,935,080
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		-210,524,735

十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-1,151,417,678	-2,018,479,650

### 73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产及其他非流动资产处置利得（损失以“-”填列）	-821,509	-695,976
合计	-821,509	-695,976

### 74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	54,347,477	50,969,311	54,347,477
违约金收入	18,283,350	4,711,253	18,283,350
其他	121,125,431	121,033,816	121,125,431
合计	193,756,258	176,714,380	193,756,258

其他说明：

√适用 □不适用

- (1) 政府补助的具体信息，详见附注八、政府补助。
- (2) 作为非经常性损益的政府补助，具体原因见附注十七、1。

### 75、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	2,272,000	3,688,049	2,272,000
赔偿、罚款、违约金及其他	277,991,040	238,511,347	277,991,040
合计	280,263,040	242,199,396	280,263,040

其他说明：

对外捐赠为公益性捐赠支出

## 76、所得税费用

### (1) 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,188,064,384	2,264,339,420
递延所得税费用	442,960,900	-77,914,316
合计	1,631,025,284	2,186,425,104

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	2,074,709,255	2,906,467,520
按法定/适用税率计算的所得税费用	518,677,314	726,616,880
子公司适用不同税率的影响	40,554,690	81,099,584
调整以前期间所得税的影响	93,605	-18,280,725
非应税收入的影响		
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	364,297,261	280,603,573
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响		
权益法核算的合营企业和联营企业损益	63,630,961	-88,986,404
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	690,631,506	1,446,422,916
中国大陆子公司预扣税	-46,860,053	-241,050,720
所得税费用	1,631,025,284	2,186,425,104

其他说明：

√适用 □不适用

不得扣除的成本、费用和损失主要来自资产收购溢价的结转及不可扣减的业务招待费等。

于2025年度，本集团冲回以前年度确认的本集团之中国香港子公司持有的中国大陆子公司的可供分配利润在汇出时应支付的预扣税对应的递延所得税负债46,860,053元(2024年度：241,050,720元)。

## 77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注五、57

## 78、现金流量表项目

### 与经营活动有关的现金

#### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到的税费返还	272,902,744	338,911,527
收回保证金	217,503,714	109,734,195
利息收入	55,837,115	70,830,999
收到出租物业押金保证金	360,993,066	539,299,557

其他	563,873,959	202,622,392
合计	1,471,110,598	1,261,398,670

**(2) 支付的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用及管理费用	1,441,196,003	3,278,598,240
支付出租物业押金保证金	587,162,277	1,295,733,242
支付保证金	33,986,558	865,536,197
其他	185,675,665	286,083,610
合计	2,248,020,503	5,725,951,289

**与投资活动有关的现金**

收到的重要的投资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

□适用 √不适用

**(1) 收到的其他与投资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回关联方资金往来	1,019,749,931	6,697,136,080
收回合作方款项	379,461,878	409,301,972
收购子公司取得的现金	25,806,790	84,281,835
合计	1,425,018,599	7,190,719,887

**(2) 支付的其他与投资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付关联方资金往来	573,477,082	6,538,342,654
合计	573,477,082	6,538,342,654

**与筹资活动有关的现金**

**(1) 收到的其他与筹资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到关联方计息资金往来	3,893,238,639	5,878,283,534
收到少数股东往来款	434,984,686	2,980,630,759
其他	288,395,465	
合计	4,616,618,790	8,858,914,293

(2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还关联方计息资金往来	3,244,727,960	7,079,469,354
少数股东减少资本	117,180,000	2,010,471,013
与少数股东的交易	103,586,501	1,797,249,898
偿还租赁负债支付的金额	172,949,084	126,280,959
合计	3,638,443,545	11,013,471,224

筹资活动产生的各项负债变动情况

□适用 √不适用

(3) 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

(4) 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

□适用 √不适用

79、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	443,683,971	720,042,416
加：资产减值准备	1,151,417,678	2,018,479,650
信用减值损失	500,184,210	681,642,337
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	113,343,687	117,061,786
使用权资产摊销	148,427,676	93,303,834
无形资产摊销	38,434,246	61,684,130
长期待摊费用摊销	36,664,742	60,064,185
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	821,509	695,976
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-145,991,535	-70,722,302
财务费用（收益以“－”号填列）	3,018,133,577	3,211,335,772
投资损失（收益以“－”号填列）	190,138,103	-304,278,689
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	451,549,589	643,120,213
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-8,588,688	-721,034,529
存货的减少（增加以“－”号填列）	25,626,167,728	43,531,931,084
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	6,367,943,491	8,496,181,467
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-36,507,543,896	-57,027,146,010
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,424,786,088	1,512,361,320
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		

融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	4,477,645,287	6,596,108,324
减: 现金的期初余额	6,596,108,324	12,821,638,766
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-2,118,463,037	-6,225,530,442

**(2) 本期支付的取得子公司的现金净额**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	19,610,967
其中: 天津市淀兴房地产开发有限公司	
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	19,610,967
成都兴青房地产开发有限公司	
天津璞宏房地产开发有限公司	
天津璞茂房地产开发有限公司	
广州市广悦之光企业管理中心(有限合伙)	
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	45,417,757
其中: 天津市淀兴房地产开发有限公司	527,112
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	14,215,767
成都兴青房地产开发有限公司	17,216,290
天津璞宏房地产开发有限公司	3,997,472
天津璞茂房地产开发有限公司	9,452,188
广州市广悦之光企业管理中心(有限合伙)	8,928
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额(收到现金以“-”列示)	-25,806,790

**(3) 本期收到的处置子公司的现金净额**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	50,100,000
其中: 天津新城鸿尚房地产开发有限公司	
苏州贝嘉房地产咨询有限公司	
桂林亿瀚房地产开发有限公司	
济宁睿拓商业管理有限公司	50,100,000
天津新城宏顺房地产开发有限公司	
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	753,176
其中: 天津新城鸿尚房地产开发有限公司	14,842
苏州贝嘉房地产咨询有限公司	
桂林亿瀚房地产开发有限公司	201,329
济宁睿拓商业管理有限公司	100,000
天津新城宏顺房地产开发有限公司	437,005
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	125,800,000
其中: 西安亿翰房地产开发有限公司	125,800,000
处置子公司收到的现金净额	175,146,824

**(4) 现金和现金等价物的构成**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	4,477,645,287	6,596,108,324
其中：库存现金	159,399	205,831
可随时用于支付的银行存款	4,477,485,888	6,595,902,493
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	4,477,645,287	6,596,108,324
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物		

**(5) 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况**

□适用 √不适用

**(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**80、所有者权益变动表项目注释**

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

**81、外币货币性项目**

**(1) 外币货币性项目**

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	
其中：美元	2,325,929	7.0288	16,348,490
港元	68,457	0.90322	61,832
新加坡元	4,597	5.4586	25,093
其他非流动金融资产			
其中：美元	10,097,212	7.0288	70,971,281
应付债券			
其中：美元	560,949,154	7.0288	3,942,799,416
长期应付款			
其中：美元	156,488,906	7.0288	1,099,929,222

港元	3,965,238	0.90322	3,581,482
长期借款	-	-	
其中：欧元	66,382,217	8.2355	546,690,748
应收账款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港元			

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

## 82、租赁

(1) 作为承租人

适用 不适用

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

## 83、数据资源

适用 不适用

## 84、其他

适用 不适用

## 六、研发支出

1、按费用性质列示

适用 不适用

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

**3、重要的外购在研项目**

适用 不适用

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	货币	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
安康鸿瀚贸易有限公司	600	安康市	安康市	房地产开发	美元		98.60	设立
安康鸿璟房地产开发有限公司	8,585	安康市	安康市	房地产开发	人民币		99.34	设立
安康吾悦商业管理有限公司	111	安康市	安康市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
安康新城旭博商业管理有限公司	1,500	安康市	安康市	商业经营管理	人民币		99.34	设立
安庆新城悦盛房地产发展有限公司	10,001	安庆市	安庆市	房地产开发	人民币		98.70	设立
安庆新城悦盛房产经营管理有限公司	1,000	安庆市	安庆市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
安庆新城吾悦商业管理有限公司	556	安庆市	安庆市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
安阳新城鸿麒房地产开发有限公司	10,000	安阳市	安阳市	房地产开发	人民币		99.01	设立
安阳市文峰区新城吾悦商业管理有限公司	100	安阳市	安阳市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
滑县新城吾悦商业管理有限公司	100	安阳市	安阳市	商业经营管理	人民币		99.22	设立
安阳新城顺祺商业经营管理有限公司	2,000	安阳市	安阳市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
蚌埠新城亿鑫房地产开发有限公司	2,900	蚌埠市	蚌埠市	房地产开发	人民币		98.69	设立
蚌埠市康鸿房地产有限公司②	41,000	蚌埠市	蚌埠市	房地产开发	人民币		48.17	设立
蚌埠新城亿腾房地产有限公司	5,500	蚌埠市	蚌埠市	房地产开发	人民币		95.78	设立
蚌埠新城亿鑫房产经营管理有限公司	2,700	蚌埠市	蚌埠市	商业经营管理	人民币		99.12	设立
蚌埠新城吾悦商业管理有限公司	100	蚌埠市	蚌埠市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
包头市新城亿卓房地产开发有限公司	4,040	包头市	包头市	房地产开发	人民币		99.34	设立
包头市新城亿博房地产开发有限公司	3,030	包头市	包头市	房地产开发	人民币		99.34	设立
包头新城鸿博房地产开发有限公司	20,000	包头市	包头市	房地产开发	人民币		95.25	设立
包头市吾悦商业管理有限公司	110	包头市	包头市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
包头万博商业管理有限公司	100	包头市	包头市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
包头恒晟商业经营管理有限公司	2,000	包头市	包头市	商业经营管理	人民币		99.34	设立
包头市旭越商业经营管理有限公司	1,000	包头市	包头市	商业经营管理	人民币		99.34	设立
宝鸡新城万博房地产开发有限公司	10	宝鸡市	宝鸡市	房地产开发	人民币		99.05	设立
宝鸡禄和贸易有限公司	6	宝鸡市	宝鸡市	建材销售	美元		99.04	设立
宝鸡鸿端经营管理有限公司	7,500	宝鸡市	宝鸡市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
宝鸡吾悦商业管理有限公司	100	宝鸡市	宝鸡市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
保定鸿熙房地产开发有限公司	26,531	保定市	保定市	房地产开发	人民币		100.00	设立

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

保山鸿盛房地产开发有限公司	4,000	保山市	保山市	房地产开发	人民币		99.01	设立
保山吾悦商业管理有限公司	100	保山市	保山市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
保山旭隆商业经营管理有限公司	1,000	保山市	保山市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
北海亿博房地产开发有限公司	33,500	北海市	北海市	房地产开发	人民币		99.34	设立
北海吾悦商业管理有限公司	100	北海市	北海市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
北海新城恒悦商业管理有限公司	1,500	北海市	北海市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
北京新城万隆房地产开发有限公司	1,000	北京市	北京市	房地产开发	人民币	1.00	99.00	设立
北京新城创置房地产开发有限公司	2,050	北京市	北京市	房地产开发	人民币	97.56		设立
北京新城鸿捷房地产开发有限公司	100	北京市	北京市	房地产开发	人民币		100.00	设立
北京新城鸿泽房地产开发有限公司	101	北京市	北京市	房地产开发	人民币		100.00	设立
北京新城鸿熙房地产开发有限公司	9,804	北京市	北京市	房地产开发	人民币		100.00	设立
北京新城恒晟房地产开发有限公司	100	北京市	北京市	房地产开发	人民币		100.00	设立
北京新城恒樾房地产开发有限公司	100	北京市	北京市	房地产开发	人民币		100.00	设立
滨州新城鸿睿房地产开发有限公司	17,110	滨州市	滨州市	房地产开发	人民币		99.21	设立
滨州市滨城区悦盛商业管理有限公司	100	滨州市	滨州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
亳州悦通房地产开发有限公司②	41,500	亳州市	亳州市	房地产开发	人民币		48.09	设立
沧州市新城悦盛房地产开发有限公司	11,000	沧州市	沧州市	房地产开发	人民币		80.20	设立
沧州万合金郡房地产开发有限公司	1,429	沧州市	沧州市	房地产开发	人民币		69.32	设立
沧州新城鸿泰房地产开发有限公司	4,286	沧州市	沧州市	房地产开发	人民币		69.32	设立
沧州浩铭创置房地产开发有限公司	1,000	沧州市	沧州市	房地产开发	人民币		99.04	设立
沧州新城吾悦商业管理有限公司	100	沧州市	沧州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
常德新城鸿隆房地产开发有限公司	4,000	常德市	常德市	房地产开发	人民币		99.01	设立
常德吾悦商业管理有限公司	100	常德市	常德市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
常州鼎佳房地产开发有限公司	1,000	常州市	常州市	房地产开发	人民币		96.30	非同一控制下企业合并
常州福隆房地产开发有限公司	1,000	常州市	常州市	房地产开发	人民币		99.01	非同一控制下企业合并
常州鸿悦房地产开发有限公司	111	常州市	常州市	房地产开发	人民币		95.80	设立
常州汇盛房地产发展有限公司	100	常州市	常州市	房地产开发	人民币		98.52	设立
常州君德实业投资有限公司	44,444	常州市	常州市	房地产开发	人民币		95.81	资产购买
常州市金坛新城万郡置业有限公司	1,000	常州市	常州市	房地产开发	人民币	50.00	47.88	设立
常州万方新城房地产开发有限公司	2,000	常州市	常州市	房地产开发	人民币	2.50	93.37	非同一控制下企业合并
常州万嘉置业咨询有限公司	111	常州市	常州市	置业咨询服务	人民币		99.62	设立
常州新城创恒房地产开发有限公司	2,222	常州市	常州市	房地产开发	人民币		95.80	非同一控制下企业合并
常州新城创宏房地产开发有限公司	2,222	常州市	常州市	房地产开发	人民币		95.80	设立
常州新城创贤房地产开发有限公司	2,222	常州市	常州市	房地产开发	人民币		95.80	设立
常州新城东郡房地产开发有限公司	1,000	常州市	常州市	房地产开发	人民币		99.66	设立
常州新城东昇房地产开发有限公司	1,000	常州市	常州市	房地产开发	人民币		99.66	设立
常州新城房产开发有限公司	110,050	常州市	常州市	房地产开发	人民币	95.76		同一控制下的企业合并

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

新城建管（常州）企业管理有限公司	22,222	常州市	常州市	房地产开发	人民币		98.73	非同一控制下企业合并
常州新城鸿翰房地产开发有限公司	100	常州市	常州市	房地产开发	人民币		95.80	设立
常州新城鸿昊房地产开发有限公司	24,100	常州市	常州市	房地产开发	人民币		57.46	设立
常州新城鸿轩房地产开发有限公司	100	常州市	常州市	房地产开发	人民币		95.80	设立
常州新城金郡房地产有限公司	4,778	常州市	常州市	房地产开发	人民币		96.18	设立
常州新城万博置业有限公司	1,111	常州市	常州市	房地产开发	人民币		98.73	设立
常州新城万佳房地产开发有限公司	10,000	常州市	常州市	房地产开发	人民币		95.78	设立
常州新城万盛房地产有限公司	1,000	常州市	常州市	房地产开发	人民币		99.01	设立
常州新城亿昊企业管理有限公司	2,000	常州市	常州市	商业经营管理	人民币		95.80	设立
常州新城亿捷房地产开发有限公司	83	常州市	常州市	房地产开发	人民币		99.11	设立
常州新城亿凯企业管理有限公司	2,001	常州市	常州市	商业经营管理	人民币		95.79	设立
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	100	常州市	常州市	房地产开发	人民币		98.75	非同一控制下企业合并
常州新城亿欣房地产开发有限公司	100	常州市	常州市	房地产开发	人民币		96.74	设立
常州新城悦尚房地产开发有限公司	100	常州市	常州市	房地产开发	人民币		96.18	设立
常州新城置地房地产开发有限公司	1,000	常州市	常州市	房地产开发	人民币		95.76	设立
常州新龙创置房地产开发有限公司	2,000	常州市	常州市	房地产开发	人民币		99.15	非同一控制下企业合并
常州兴都房地产开发有限公司	22,222	常州市	常州市	房地产开发	人民币		97.12	资产购买
常州悦盛房地产发展有限公司	2,444	常州市	常州市	房地产开发	人民币		98.73	设立
常州卓盛房地产发展有限公司	100	常州市	常州市	房地产开发	人民币		98.52	设立
常州新城鸿崧房地产开发有限公司	50,000	常州市	常州市	房地产开发	人民币		95.76	设立
常州鸿睿房地产开发有限公司	111	常州市	常州市	房地产开发	人民币		95.80	设立
常州嘉枫市场调查有限公司	500	常州市	常州市	建筑设计	人民币		95.77	设立
常州嘉驰汽车配件有限公司	1,500	常州市	常州市	汽车零部件设计、制造与销售	人民币		95.77	设立
常州金坛新城万博房地产发展有限公司	111	常州市	常州市	房地产开发	人民币		98.73	设立
常州鸿辉房地产开发有限公司	75,000	常州市	常州市	房地产开发	人民币		57.46	设立
常州鸿新房地产开发有限公司	59,000	常州市	常州市	房地产开发	人民币		57.46	设立
江苏华骋咨询管理有限公司 (曾用名:常州华诚造价咨询有限公司)	110	常州市	常州市	咨询服务	人民币	90.91	9.09	设立
常州悦诚企业管理咨询有限公司	110	常州市	常州市	商业经营管理	人民币	90.91	9.09	设立
江苏永杉建筑有限公司	8,897	常州市	常州市	建筑安装工程施工	人民币		99.12	非同一控制下企业合并
常州新城紫东房地产发展有限公司	100	常州市	常州市	房地产开发	人民币		99.01	非同一控制下企业合并
溧阳吾悦创盛房地产开发有限公司	1,900	常州市	常州市	房地产开发	人民币		99.01	设立
溧阳新城星俪酒店管理有限公司	100	常州市	常州市	房地产开发	人民币		100.00	设立
常州景旭咨询管理有限公司	200	常州市	常州市	投资公司	人民币		99.01	资产购买
新城万博置业有限公司	80,800	常州市	常州市	房地产开发	人民币	99.01		设立
常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	300	常州市	常州市	设计服务	人民币	40.00	57.46	设立
常州新城瑞壹国际酒店有限公司	4,000	常州市	常州市	酒店管理	人民币		95.87	设立

常州新城鸿祺房地产开发有限公司	100	常州市	常州市	房地产开发	人民币		95.80	设立
新城吾悦商业管理集团有限公司	5,050	常州市	常州市	商业经营管理	人民币	99.01		设立
常州亿博物业管理有限公司	50	常州市	常州市	商业经营管理	人民币		99.03	设立
常州新城吾悦商业管理有限公司	1,000	常州市	常州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
常州新城宏昊商业管理有限公司	163,200	常州市	常州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
常州吾悦国际广场商业管理有限公司	500	常州市	常州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
常州新城万盛商业管理有限公司	45,000	常州市	常州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
常州金坛万博房产经营管理有限公司	5,000	常州市	常州市	房地产开发	人民币		99.01	设立
常州金坛新城吾悦商业管理有限公司	1,000	常州市	常州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
常州新城鸿兴商业经营管理有限公司	51,934	常州市	常州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
常州天宁吾悦商业管理有限公司	100	常州市	常州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
溧阳新城鸿悦房产经营管理有限公司	1,011	常州市	常州市	房地产开发	人民币		99.01	设立
溧阳新城吾悦商业管理有限公司	111	常州市	常州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
常州新城恒昕房地产开发有限公司	100	常州市	常州市	房地产开发	人民币		94.32	设立
常州新城恒耀房地产开发有限公司	31,728	常州市	常州市	房地产开发	人民币		57.46	设立
常州新城恒崧房地产开发有限公司	100	常州市	常州市	房地产开发	人民币		95.80	设立
常州新城恒熙房地产经纪有限公司	111	常州市	常州市	房地产咨询	人民币		95.81	设立
常州恒焯贸易有限公司	10	常州市	常州市	建筑材料销售	人民币		98.02	设立
常州飞龙吾悦商业管理有限公司	100	常州市	常州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
常州璞茂企业管理有限公司	100	常州市	常州市	企业管理咨询	人民币		100.00	设立
溧阳璞盛酒店管理有限公司	100	常州市	常州市	餐饮管理	人民币		99.01	设立
成都嘉牧置业有限公司	1,100	成都市	成都市	房地产开发	人民币		99.10	非同一控制下企业合并
成都新城万博房地产开发有限公司	5,333	成都市	成都市	房地产开发	人民币		98.64	资产购买
成都棠湖苇地房地产开发有限公司②	22,941	成都市	成都市	房地产开发	人民币		48.57	设立
成都万新置业有限公司②	50,000	成都市	成都市	房地产开发	人民币		47.62	设立
成都市常鑫房地产开发有限公司	1,050	成都市	成都市	房地产开发	人民币		95.24	设立
成都市津地房地产开发有限公司	16,783	成都市	成都市	房地产开发	人民币		76.19	设立
成都市津城房地产开发有限公司	15,313	成都市	成都市	房地产开发	人民币		76.19	设立
成都悦锴房地产开发有限公司	10,000	成都市	成都市	房地产开发	人民币		95.25	设立
成都新始于城房地产开发有限公司	1,111	成都市	成都市	房地产开发	人民币		95.25	设立
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	11,111	成都市	成都市	房地产开发	人民币		95.25	设立
简阳市京新房地产开发有限公司	37,582	成都市	成都市	房地产开发	人民币		95.25	非同一控制下企业合并
简阳市亿晟房地产开发有限公司	100	成都市	成都市	房地产开发	人民币		96.01	设立
绿地集团成都申新置业有限公司②	53,000	成都市	成都市	房地产开发	人民币		47.62	设立
邛崃亿睿房地产开发有限公司	100	成都市	成都市	房地产开发	人民币		95.24	设立
成都鸿嘉商业管理有限公司	5,200	成都市	成都市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
成都新城吾悦商业管理有限公司	1,000	成都市	成都市	商业经营管理	人民币		99.01	设立

成都龙泉新城吾悦商业管理有限公司	100	成都市	成都市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
成都武侯吾悦商业管理有限公司	100	成都市	成都市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
天长市新城悦兴房地产开发有限公司	4,300	滁州市	滁州市	房地产开发	人民币		99.59	设立
滁州新城悦博房地产开发有限公司	3,600	滁州市	滁州市	房地产开发	人民币		99.55	设立
滁州新城吾悦商业管理有限公司	111	滁州市	滁州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
天长市吾悦商业管理有限公司	111	滁州市	滁州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
滁州新城恒悦商业运营管理有限公司②	6,900	滁州市	滁州市	商业经营管理	人民币		99.53	设立
天长市新城恒樾商业运营管理有限公司	1,162	滁州市	滁州市	商业经营管理	人民币	99.01	0.95	设立
大连光中新城吾悦商业管理有限公司	100	大连市	大连市	商业经营管理	人民币		99.22	设立
大同新城悦盛房地产开发有限公司	3,556	大同市	大同市	房地产开发	人民币	89.99	9.95	设立
大同新城吾悦商业管理有限公司	100	大同市	大同市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
大同新城顺益商业管理有限公司	2,000	大同市	大同市	商业经营管理	人民币	89.99	9.95	设立
大同璞裕房地产开发有限公司	100	大同市	大同市	房地产开发	人民币		99.94	设立
德阳新城亿博房地产开发有限公司	8,001	德阳市	德阳市	房地产开发	人民币		99.04	设立
德阳新城吾悦商业管理有限公司	100	德阳市	德阳市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
德阳新城恒昇商业管理有限公司	2,000	德阳市	德阳市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
齐河县新城创置房地产开发有限公司	13,200	德州市	德州市	房地产开发	人民币		99.09	设立
齐河坤新置业有限公司	76,000	德州市	德州市	房地产开发	人民币		99.14	资产购买
东莞亿泰房地产开发有限公司	2,222	东莞市	东莞市	房地产开发	人民币		99.41	设立
东莞市星城际投资有限公司	1,000	东莞市	东莞市	房地产开发	人民币		71.43	资产购买
东台市新城恒荣房产经营管理有限公司	148	东台市	东台市	商业经营管理	美元		80.20	设立
东营新城鸿熠房地产开发有限公司	67,235	东营市	东营市	房地产开发	人民币		99.01	设立
东营悦峻房地产开发有限公司	21,000	东营市	东营市	房地产开发	人民币		99.62	设立
东营恒晟文化旅游开发有限公司	100	东营市	东营市	旅游业务	美元		98.02	设立
东营新城吾悦商业管理有限公司	100	东营市	东营市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
鄂州新城鸿隆房地产开发有限公司	3,556	鄂州市	鄂州市	房地产开发	人民币		98.66	设立
鄂州新城创盛置业有限公司	1,111	鄂州市	鄂州市	房地产开发	人民币		95.29	设立
鄂州新城吾悦商业管理有限公司	111	鄂州市	鄂州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
佛山鼎图房地产有限公司②	14,080	佛山市	佛山市	房地产开发	人民币		47.62	设立
佛山鼎域房地产有限公司	111,111	佛山市	佛山市	房地产开发	人民币		95.67	设立
平潭鸿新房地产开发有限公司	100,000	福州市	福州市	房地产开发	人民币		64.36	设立
福建新城鸿璟房地产开发有限公司	5,556	福州市	福州市	房地产开发	人民币		100.00	设立
福州市长乐区吾悦商业管理有限公司	100	福州市	福州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
福州新城恒卓置业有限公司	81,400	福州市	福州市	房地产开发	人民币		67.30	设立
福建平潭吾悦商业管理有限公司	100	福州市	福州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
平潭旭辰企业管理咨询有限公司	100	福州市	福州市	管理咨询	人民币		99.51	设立
阜阳新城亿博房地产开发有限公司	5,000	阜阳市	阜阳市	房地产开发	人民币		95.78	设立

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

阜阳新城悦晟房地产开发有限公司	21,000	阜阳市	阜阳市	房地产开发	人民币		95.76	设立
阜阳新城悦祥房地产开发有限公司	21,000	阜阳市	阜阳市	房地产开发	人民币		99.72	设立
阜阳新城吾悦商业管理有限公司	100	阜阳市	阜阳市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
颍上新城恒嘉房地产开发有限公司	11,550	阜阳市	阜阳市	房地产开发	人民币		97.17	设立
颍上新城悦盛商业管理有限公司	100	阜阳市	阜阳市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
广安新城鸿欣房地产开发有限公司	5,556	广安市	广安市	房地产开发	人民币		98.64	设立
广安新城吾悦商业管理有限公司	100	广安市	广安市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
广州新城鸿泽房地产开发有限公司	100	广州市	广州市	房地产开发	人民币		99.41	设立
广州新城鸿锐房地产开发有限公司	110	广州市	广州市	房地产开发	人民币		99.37	设立
广州亿昌企业管理有限公司	2,222	广州市	广州市	商业经营管理	人民币		99.41	设立
广州鼎佳房地产有限公司	1,050	广州市	广州市	房地产开发	人民币		95.24	设立
广州鼎悦房地产有限公司	1,111	广州市	广州市	房地产开发	人民币		95.67	设立
广州鼎鸿房地产有限公司	22,222	广州市	广州市	房地产开发	人民币		95.24	非同一控制下企业合并
广州新城鸿辰房地产开发有限公司	100	广州市	广州市	房地产开发	人民币		95.67	设立
广州新城鸿辉房地产开发有限公司	100	广州市	广州市	房地产开发	人民币		95.67	设立
广州恒耀企业管理有限公司	110,857	广州市	广州市	企业管理咨询	人民币		99.31	设立
广州新城恒欣房地产开发有限公司	100	广州市	广州市	房地产开发	人民币		99.41	设立
广州新城恒熙房地产开发有限公司	2,500	广州市	广州市	房地产开发	人民币		95.67	设立
贵港亿博房地产开发有限公司	3,889	贵港市	贵港市	房地产开发	人民币		99.06	设立
贵港吾悦商业管理有限公司	100	贵港市	贵港市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
贵港恒悦商业管理有限公司	10,000	贵港市	贵港市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
贵州新城鸿嘉房地产开发有限公司	5,000	贵阳市	贵阳市	房地产开发	人民币		99.01	设立
贵州新城鸿裕房地产开发有限公司	160,000	贵阳市	贵阳市	房地产开发	人民币		59.41	设立
贵州清镇新城亿博房地产开发有限公司	5,000	贵阳市	贵阳市	房地产开发	人民币		89.11	设立
贵阳新城亿晟房地产开发有限公司	2,222	贵阳市	贵阳市	房地产开发	人民币		99.52	设立
贵阳新城亿睿房地产开发有限公司	116,753	贵阳市	贵阳市	房地产开发	人民币		99.53	设立
贵阳新城亿鸿房地产开发有限公司	2,222	贵阳市	贵阳市	房地产开发	人民币		99.10	设立
贵阳新城悦泽房地产开发有限公司	2,000	贵阳市	贵阳市	房地产开发	人民币		99.49	设立
贵阳新城吾悦商业管理有限公司	100	贵阳市	贵阳市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
贵阳云岩吾悦商业管理有限公司	100	贵阳市	贵阳市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
贵阳悦盛商业管理有限公司	100	贵阳市	贵阳市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
清镇市新城恒悦商业经营管理有限公司	1,040	贵阳市	贵阳市	商业经营管理	人民币		89.11	设立
桂林新城万博房地产开发有限公司	4,111	桂林市	桂林市	房地产开发	人民币		99.06	设立
桂林新城吾悦商业管理有限公司	100	桂林市	桂林市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
桂林新城鸿晟商业管理有限公司	1,300	桂林市	桂林市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
海口新城万博房地产发展有限公司	10,000	海口市	海口市	房地产开发	人民币		99.06	设立
海口新城吾悦商业管理有限公司	1,000	海口市	海口市	商业经营管理	人民币		99.01	设立

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

海口新城万博房产经营管理有限公司	1,000	海口市	海口市	房地产开发	人民币		99.01	设立
邯郸亿隆房地产开发有限公司	5,500	邯郸市	邯郸市	房地产开发	人民币		99.94	设立
汉中新城万博房地产开发有限公司	7,800	汉中市	汉中市	房地产开发	人民币		99.05	设立
汉中新城鸿泰商业经营管理有限公司	3,400	汉中市	汉中市	商业经营管理	人民币		99.13	设立
汉中新城吾悦商业经营管理有限公司	100	汉中市	汉中市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
杭州聚佑企业管理有限责任公司②	14,000	杭州市	杭州市	企业管理咨询	人民币		33.25	设立
杭州万照置业有限公司②	1,000	杭州市	杭州市	房地产开发	人民币		33.96	设立
杭州创域房地产咨询有限公司	550	杭州市	杭州市	房地产信息咨询	人民币		99.87	设立
杭州创隆房地产咨询有限公司	550	杭州市	杭州市	房地产开发	人民币		99.87	设立
杭州嘉浩房地产开发有限公司	30,000	杭州市	杭州市	房地产开发	人民币		64.91	非同一控制下企业合并
杭州悦璟房地产咨询有限公司	556	杭州市	杭州市	房地产咨询服务	人民币		99.98	设立
杭州新城创佳房地产开发有限公司	5,000	杭州市	杭州市	房地产开发	人民币		99.87	设立
杭州新城创宏房地产开发有限公司	6,100	杭州市	杭州市	房地产开发	人民币	49.18	50.81	设立
杭州新城创盛房地产开发有限公司	11,000	杭州市	杭州市	房地产开发	人民币	90.91	9.08	设立
杭州新城德佳房地产开发有限公司	2,000	杭州市	杭州市	房地产开发	人民币		98.81	设立
杭州新城美佳房地产开发有限公司	185,000	杭州市	杭州市	房地产开发	人民币		99.99	设立
杭州新城英冠鸿轩房地产开发有限公司	114,273	杭州市	杭州市	房地产开发	人民币		69.99	设立
杭州新城鼎佳房地产开发有限公司	3,675	杭州市	杭州市	房地产开发	人民币		59.92	设立
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	35,650	杭州市	杭州市	房地产开发	人民币	99.86		设立
杭州松铭房地产咨询有限公司	550	杭州市	杭州市	房地产开发	人民币		99.87	设立
杭州滨江企业管理有限公司	3	杭州市	杭州市	商业经营管理	人民币		99.91	设立
杭州南郡房地产咨询有限公司	556	杭州市	杭州市	房地产信息咨询	人民币		99.87	设立
杭州新城骏宏恒锦房地产开发有限公司	56,000	杭州市	杭州市	房地产开发	人民币		59.99	设立
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	4,400	合肥市	合肥市	房地产开发	人民币		98.46	非同一控制下企业合并
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	44,000	合肥市	合肥市	房地产开发	人民币		98.72	非同一控制下企业合并
合肥新城万弘房地产有限公司	5,500	合肥市	合肥市	房地产开发	人民币		97.05	设立
合肥新城亿拓房地产有限公司	100	合肥市	合肥市	房地产开发	人民币		96.66	设立
合肥新城亿瑞房地产有限公司	100	合肥市	合肥市	房地产开发	人民币		96.66	设立
合肥新城亿盛房地产有限公司	5,500	合肥市	合肥市	房地产开发	人民币		95.78	设立
合肥新城亿荣房地产有限公司	110,000	合肥市	合肥市	房地产开发	人民币		95.77	设立
合肥新城创宏房地产有限公司	5,500	合肥市	合肥市	房地产开发	人民币		95.87	设立
合肥新城创晟房地产有限公司	11,000	合肥市	合肥市	房地产开发	人民币		99.61	非同一控制下企业合并
合肥新城创置房地产有限公司	100,050	合肥市	合肥市	房地产开发	人民币		99.95	设立
合肥新城鸿佳房地产开发有限公司	100,000	合肥市	合肥市	房地产开发	人民币		96.15	设立
合肥新城鸿晟房地产开发有限公司	110	合肥市	合肥市	房地产开发	人民币		99.57	设立
合肥新城鸿麒房地产开发有限公司	100,000	合肥市	合肥市	房地产开发	人民币		96.15	设立
合肥碧城联合房地产开发有限公司	5,500	合肥市	合肥市	房地产开发	人民币		99.57	非同一控制下企业合并

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

合肥吾悦商业管理有限公司	100	合肥市	合肥市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
合肥坝上吾悦商业管理有限公司	3,335	合肥市	合肥市	商业经营管理	人民币		99.21	设立
合肥璞睿商业管理有限公司	100	合肥市	合肥市	商业经营管理	人民币		99.11	设立
衡水新城吾悦商业管理有限公司	100	衡水市	衡水市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
湖州新城亿轩房地产开发有限公司	56,591	湖州市	湖州市	房地产开发	人民币		80.20	设立
湖州新城悦安房地产开发有限公司	98,000	湖州市	湖州市	房地产开发	人民币		59.61	设立
湖州新城星俪酒店管理有限公司	100	湖州市	湖州市	房地产开发	人民币		100.00	设立
湖州新城亿拓房地产开发有限公司	105,556	湖州市	湖州市	房地产开发	人民币		99.96	设立
湖州新城亿捷房地产开发有限公司②	32,000	湖州市	湖州市	房地产开发	人民币		50.00	设立
湖州新城亿瑞房地产开发有限公司	111,111	湖州市	湖州市	房地产开发	人民币		99.96	设立
湖州新城鼎佳房地产开发有限公司	5,556	湖州市	湖州市	房地产开发	人民币		99.84	设立
湖州碧旭房地产开发有限公司	2,222	湖州市	湖州市	房地产开发	人民币		99.84	设立
湖州新城吾悦商业管理有限公司	111	湖州市	湖州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
湖州南浔新城吾悦商业管理有限公司	100	湖州市	湖州市	商业经营管理	人民币		99.22	设立
湖州织里新城吾悦商业管理有限公司	100	湖州市	湖州市	商业经营管理	人民币		99.22	设立
湖州新城恒佳商业经营管理有限公司	8,000	湖州市	湖州市	商业经营管理	人民币		80.20	设立
湖州新城恒悦商业经营管理有限公司	2,000	湖州市	湖州市	商业经营管理	人民币		80.20	设立
湖州华瀚商业管理有限公司	2,000	湖州市	湖州市	商业经营管理	人民币		59.61	设立
涟水县鸿翰贸易有限公司	3	淮安市	淮安市	房地产开发	美元		99.37	设立
涟水新城悦盛房地产开发有限公司	5,618	淮安市	淮安市	房地产开发	美元		98.92	设立
淮安亿悦钢材贸易有限公司	200	淮安市	淮安市	建材销售	美元		99.01	设立
淮安新城亿博房地产开发有限公司	1,672	淮安市	淮安市	房地产开发	人民币		98.71	设立
盱眙鸿熠房地产开发有限公司	10,205	淮安市	淮安市	房地产开发	美元		99.01	设立
淮安新城亿祥房地产开发有限公司	15	淮安市	淮安市	房地产开发	美元		97.35	设立
淮安新城亿禄房地产有限公司	16	淮安市	淮安市	房地产开发	美元		97.41	设立
淮安新城红悦房地产有限公司	30,001	淮安市	淮安市	房地产开发	人民币		95.88	设立
淮安新城鸿华房地产开发有限公司	7,071	淮安市	淮安市	房地产开发	美元		95.90	设立
淮安新城鸿润房地产开发有限公司	3,963	淮安市	淮安市	房地产开发	美元		95.91	设立
淮安新城鸿瑞房地产开发有限公司	35,350	淮安市	淮安市	房地产开发	人民币		95.91	设立
淮安融侨置业有限公司	2,200	淮安市	淮安市	房地产开发	人民币		95.86	资产购买
淮安新城鸿盛房产经营管理有限公司	540	淮安市	淮安市	房地产开发	人民币		99.12	设立
淮安新城吾悦商业管理有限公司	100	淮安市	淮安市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
涟水新城吾悦商业管理有限公司	100	淮安市	淮安市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
淮安新城开起房地产有限公司	31,932	淮安市	淮安市	房地产开发	人民币		94.84	设立
涟水新城恒荣房地产开发有限公司	71,656	淮安市	淮安市	房地产开发	人民币		99.01	设立
涟水新城恒盛房产经营管理有限公司	6,000	淮安市	淮安市	商业经营管理	人民币		98.96	设立
涟水新城恒恺房地产开发有限公司	49,694	淮安市	淮安市	房地产开发	人民币		98.75	设立

涟水县恒悦贸易有限公司	4	淮安市	淮安市	建筑材料销售	美元		98.72	设立
涟水滨河新城吾悦商业管理有限公司	100	淮安市	淮安市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
淮北新城亿轩房地产开发有限公司	3,500	淮北市	淮北市	房地产开发	人民币		98.69	设立
淮北新城吾悦商业管理有限公司	100	淮北市	淮北市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
淮北新城鸿轩房产经营管理有限公司	7,857	淮北市	淮北市	房地产开发	人民币		99.14	设立
淮南新城吾悦房地产开发有限公司	16,000	淮南市	淮南市	房地产开发	人民币		98.73	设立
淮南新城悦欣房地产开发有限公司	2,669	淮南市	淮南市	房地产开发	人民币		99.10	设立
淮南新城吾悦商业管理有限公司	100	淮南市	淮南市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
黄石市新城万博房地产开发有限公司	5,556	黄石市	黄石市	房地产开发	人民币		98.66	设立
黄石市瑞景居然亿盛地产开发有限公司	1,000	黄石市	黄石市	房地产开发	人民币		66.70	设立
大冶新城恒悦房地产开发有限公司	5,556	黄石市	黄石市	房地产开发	人民币		98.66	设立
大冶新城吾悦商业管理有限公司	111	黄石市	黄石市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
惠州亿昌房地产开发有限公司	1,000	惠州市	惠州市	房地产开发	人民币		95.67	设立
惠州中奕房地产开发有限公司	1,000	惠州市	惠州市	房地产开发	人民币		76.19	非同一控制下企业合并
惠州俊安实业有限公司	40,000	惠州市	惠州市	房地产开发	人民币		76.19	非同一控制下企业合并
惠州市辰邦实业有限公司	1,000	惠州市	惠州市	房地产开发	人民币		53.33	非同一控制下企业合并
博罗信德实业有限公司	150	惠州市	惠州市	房地产开发	人民币		76.53	资产购买
惠州吾悦商业管理有限公司	100	惠州市	惠州市	商业经营管理	人民币		99.22	设立
济南新城鸿盛房地产开发有限公司	10,000	济南市	济南市	房地产开发	人民币		99.01	设立
山东宝泰置业有限公司	3,000	济南市	济南市	房地产开发	人民币		50.50	资产购买
济南创佳房地产开发有限公司	5,500	济南市	济南市	房地产开发	人民币		99.09	设立
济南和怡昌置业有限公司②	1,000	济南市	济南市	房地产开发	人民币		49.51	设立
济南天鸿永业房地产开发有限公司	1,100	济南市	济南市	房地产开发	人民币		99.92	资产购买
济南天鸿永天房地产开发有限公司	2,200	济南市	济南市	房地产开发	人民币		99.92	资产购买
济南天鸿永益房地产开发有限公司	2,200	济南市	济南市	房地产开发	人民币		99.92	设立
济南新城亿盛房地产开发有限公司	20,000	济南市	济南市	房地产开发	人民币		96.50	设立
济南新城创置房地产开发有限公司	5,050	济南市	济南市	房地产开发	人民币	99.01		设立
济南荣建置业有限公司	1,100	济南市	济南市	房地产开发	人民币		99.09	资产购买
济宁新城悦盛置业有限公司	8,500	济宁市	济宁市	房地产开发	人民币		99.55	设立
济宁吾悦商业管理有限公司	100	济宁市	济宁市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
济宁新城恒达商业经营管理有限公司	2,000	济宁市	济宁市	商业经营管理	人民币	52.38	47.15	设立
平湖创锦房地产有限公司	2,230	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发	人民币		99.41	设立
平湖亿润房地产开发有限公司	100	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发	人民币		99.29	设立
平湖悦郡实业有限公司	1,120	嘉兴市	嘉兴市	建筑安装工程施工	人民币	90.00	9.97	设立
嘉兴新城创盛房地产开发有限公司	11,200	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发	人民币		99.96	设立
平湖新城万博商业开发有限公司	4,470	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发	人民币		99.01	设立
桐乡卓盛房地产发展有限公司	642	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发	美元		99.34	设立

海盐亿博房地产开发有限公司	7,500	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发	人民币		99.07	设立
嘉兴新城悦鸿房地产开发有限公司	100	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发	人民币		99.76	设立
桐乡万博商业经营管理有限公司	1,570	嘉兴市	嘉兴市	商业经营管理	美元		99.01	设立
桐乡新城吾悦商业管理有限公司	1,000	嘉兴市	嘉兴市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
平湖新城悦盛商业管理有限公司	12,000	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发	人民币		99.01	设立
平湖新城吾悦商业管理有限公司	222	嘉兴市	嘉兴市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
海盐新城吾悦商业管理有限公司	111	嘉兴市	嘉兴市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
平湖恒梁贸易有限公司	100	嘉兴市	嘉兴市	建筑材料销售	人民币		99.38	设立
平湖恒赢贸易有限公司	112	嘉兴市	嘉兴市	建筑材料销售	人民币	90.00	9.97	设立
嘉善恒臻贸易有限公司	500	嘉兴市	嘉兴市	建筑材料销售	人民币		67.55	设立
海盐恒弘商业管理有限公司	3,500	嘉兴市	嘉兴市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
江门新城鸿樾房地产开发有限公司	30,000	江门市	江门市	房地产开发	人民币		79.53	设立
恩平市亿恒房地产开发有限公司	100	江门市	江门市	房地产开发	人民币		95.33	设立
义乌吾悦睿樾商业管理有限公司 (曾用名: 义乌吾悦房地产发展有限公司)	45,000	金华市	金华市	房地产开发	人民币		50.50	非同一控制下企业合并
金华新城亿宏房地产开发有限公司	53,100	金华市	金华市	房地产开发	人民币		99.86	设立
金华新城创域房地产开发有限公司	12,600	金华市	金华市	房地产开发	人民币		99.86	设立
金华新城鸿瀚房地产开发有限公司	65,100	金华市	金华市	房地产开发	人民币		99.99	设立
义乌新城吾悦商业管理有限公司	100	金华市	金华市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
义乌璞和商业管理有限公司	55,000	金华市	金华市	商业经营管理	人民币		50.50	设立
荆州亿轩房地产开发有限公司	3,501	荆州市	荆州市	房地产开发	人民币		99.02	设立
荆州新城吾悦商业管理有限公司	100	荆州市	荆州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
荆州新城恒勋商业运营管理有限公司	1,500	荆州市	荆州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
昆明亿盛供应链管理有限公司	1	昆明市	昆明市	供应链管理	美元		99.01	设立
昆明安宁新城鸿晟房地产开发有限公司	15,000	昆明市	昆明市	房地产开发	人民币		99.01	设立
昆明悦宸房地产开发有限公司	10,000	昆明市	昆明市	房地产开发	人民币	52.38	47.15	设立
昆明新城万博房地产发展有限公司	1,540	昆明市	昆明市	房地产开发	人民币		98.67	设立
昆明新城亿博房地产开发有限公司	4,400	昆明市	昆明市	房地产开发	人民币		98.67	设立
昆明新城吾悦房地产发展有限公司	1,611	昆明市	昆明市	房地产开发	人民币		98.64	设立
昆明新城悦韵房地产开发有限公司	1,010	昆明市	昆明市	房地产开发	人民币		99.49	设立
昆明新城亿晟房地产开发有限公司	2,222	昆明市	昆明市	房地产开发	人民币		99.53	设立
昆明新城亿煊房地产开发有限公司	1,111	昆明市	昆明市	房地产开发	人民币		99.10	设立
昆明新城亿璞房地产开发有限公司	1,111	昆明市	昆明市	房地产开发	人民币		99.10	设立
昆明新城悦安房地产发展有限公司	550	昆明市	昆明市	房地产开发	人民币		99.01	设立
昆明吾悦商业管理有限公司	100	昆明市	昆明市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
昆明万博吾悦商业管理有限公司	100	昆明市	昆明市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
安宁吾悦商业管理有限公司	100	昆明市	昆明市	商业经营管理	人民币		99.01	设立

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

昆明悦盛商业管理有限公司	100	昆明市	昆明市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
昆明新城恒超房地产经营管理有限公司	600	昆明市	昆明市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
昆明新城恒博商业管理有限公司	5,000	昆明市	昆明市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	18,326	昆明市	昆明市	房地产开发	人民币		99.14	非同一控制下企业合并
云南通泽置业有限公司	7,250	昆明市	昆明市	房地产开发	人民币		98.60	非同一控制下企业合并
兰州新城鸿润房地产开发有限公司	26,345	兰州市	兰州市	房地产开发	人民币		99.22	设立
兰州新城吾悦商业管理有限公司	111	兰州市	兰州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
兰州新城顺弘商业管理有限公司	2,000	兰州市	兰州市	商业经营管理	人民币		99.22	设立
廊坊市海润达房地产开发有限公司	16,808	廊坊市	廊坊市	房地产开发	人民币		99.04	非同一控制下企业合并
河北金郡房地产开发有限公司	1,000	廊坊市	廊坊市	房地产开发	人民币		97.56	设立
峨眉山市亿盛房地产开发有限公司	31,000	乐山市	乐山市	房地产开发	人民币		95.24	设立
连云港鸿熙房地产开发有限公司	16,000	连云港市	连云港市	房地产开发	人民币		94.32	设立
连云港亿博房地产开发有限公司	200	连云港市	连云港市	房地产开发	人民币		99.36	设立
连云港新城万博房地产开发有限公司	4,130	连云港市	连云港市	房地产开发	人民币		99.01	设立
连云港鸿拓房产经营管理有限公司	870	连云港市	连云港市	房地产开发	人民币		99.01	设立
连云港吾悦商业管理有限公司	100	连云港市	连云港市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
连云港海州新城吾悦商业管理有限公司	111	连云港市	连云港市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
连云港鸿基房产经营管理有限公司	1,800	连云港市	连云港市	房地产开发	人民币		99.34	设立
连云港顺睿房地产开发有限公司	10	连云港市	连云港市	房地产开发	人民币		94.32	设立
阳谷裕昌置业有限公司	1,100	聊城市	聊城市	房地产开发	人民币		99.09	设立
高唐县新城创置房地产开发有限公司	5,000	聊城市	聊城市	房地产开发	人民币		99.74	设立
临沂新城吾悦置业有限公司	1,700	临沂市	临沂市	房地产开发	人民币		99.01	设立
临沂悦盛房地产开发有限公司	1,122	临沂市	临沂市	房地产开发	人民币		99.91	设立
临沂悦鸿商业经营管理有限公司	500	临沂市	临沂市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
临沂新城吾悦商业管理有限公司	111	临沂市	临沂市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
六安亿博房地产开发有限公司	52,685	六安市	六安市	房地产开发	人民币		99.17	设立
六安吾悦商业管理有限公司	111	六安市	六安市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
六安恒卓商业经营管理有限公司	8,815	六安市	六安市	商业经营管理	人民币		99.17	设立
六盘水新城悦嘉房地产开发有限公司	2,222	六盘水市	六盘水市	房地产开发	人民币		99.35	设立
六盘水新城璞石酒店管理有限公司	100	六盘水市	六盘水市	餐饮管理	人民币		100.00	设立
娄底新城恒焯房地产开发有限公司	4,444	娄底市	娄底市	房地产开发	人民币		98.66	设立
娄底吾悦商业管理有限公司	100	娄底市	娄底市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
娄底新城璞悦商业管理有限公司	1,111	娄底市	娄底市	商业经营管理	人民币		98.66	设立
马鞍山亿佳房地产开发有限公司	5,556	马鞍山市	马鞍山市	房地产开发	人民币		95.88	设立
马鞍山亿柏企业管理有限公司	50,490	马鞍山市	马鞍山市	房地产开发	人民币		76.71	设立
仁寿亿辉房地产开发有限公司	100	眉山市	眉山市	房地产开发	人民币		95.24	设立
南昌吾悦房地产开发有限公司	70	南昌市	南昌市	房地产开发	美元		99.07	设立

南昌新城悦盛房地产发展有限公司	168	南昌市	南昌市	房地产开发	美元		98.22	同一控制下的企业合并
南昌鸿宸房地产开发有限公司	7,850	南昌市	南昌市	房地产开发	美元	75.00	24.75	设立
南昌亿卓房地产开发有限公司	50,000	南昌市	南昌市	房地产开发	人民币		59.41	设立
南昌亿拓房地产开发有限公司	5,050	南昌市	南昌市	房地产开发	人民币		99.01	设立
南昌县鸿慈房地产开发有限公司	20,000	南昌市	南昌市	房地产开发	人民币		59.41	设立
南昌鸿耀房地产开发有限公司	5,556	南昌市	南昌市	房地产开发	人民币		99.11	设立
南昌创宏商业经营有限公司	2,101	南昌市	南昌市	商业经营管理	美元		99.01	设立
南昌新城吾悦商业管理有限公司	510	南昌市	南昌市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
南昌悦隆房地产开发有限公司	5,930	南昌市	南昌市	房地产开发	美元		99.07	设立
南昌吾悦商业管理有限公司	111	南昌市	南昌市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
南昌恒韵房地产开发有限公司	176	南昌市	南昌市	房地产开发	美元		99.11	设立
进贤吾悦商业管理有限公司	100	南昌市	南昌市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
江苏心颐荟健康产业有限公司	1,000	南京市	南京市	咨询服务	人民币		99.80	设立
南京新城万博房地产开发有限公司	12,222	南京市	南京市	房地产开发	人民币		98.70	非同一控制下企业合并
南京新城亿博房地产开发有限公司	4,000	南京市	南京市	房地产开发	人民币		80.20	设立
南京新城创置房地产有限公司	12,000	南京市	南京市	房地产开发	人民币	10.00	86.18	设立
南京万拓房地产有限公司	1,000	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	设立
南京亿樾企业管理有限公司	58,824	南京市	南京市	企业管理咨询	人民币		95.87	设立
南京创嘉房地产有限公司	1,800	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	设立
南京新城万嘉房地产有限公司	31,100	南京市	南京市	房地产开发	人民币	9.97	85.91	设立
南京新城万隆房地产有限公司	77,778	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	非同一控制下企业合并
南京新城万顺房地产有限公司	3,333	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	设立
南京新城亿欣房地产开发有限公司	20,000	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	非同一控制下企业合并
南京新城创汇房地产有限公司	3,333	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	设立
南京新城创锦房地产有限公司	74,445	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	非同一控制下企业合并
南京新城创隆房地产有限公司	2,220	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.87	设立
南京新城鸿拓房地产开发有限公司	9,804	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	设立
南京新城鸿昱房地产开发有限公司	5,556	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	设立
南京汇京房地产有限公司	1,111	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	设立
南京汇凯房地产有限公司	1,111	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	设立
南京汇隆房地产有限公司	6,000	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	设立
南京鸿旭房地产开发有限公司	115,000	南京市	南京市	房地产开发	人民币		76.71	设立
南京鸿超房地产开发有限公司	11,000	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.87	设立
南京新城吾悦商业管理有限公司	111	南京市	南京市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
南京悦盛吾悦商业管理有限公司	111	南京市	南京市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
南京河西吾悦商业管理有限公司	100	南京市	南京市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
南京新城恒盛房地产开发有限公司	2,000	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	设立

南京恒荣装饰有限公司	100	南京市	南京市	装饰装修	人民币		76.71	设立
南京新城恒博房地产开发有限公司	122,010	南京市	南京市	房地产开发	人民币		88.22	设立
南京恒皓房地产开发有限公司	90,000	南京市	南京市	房地产开发	人民币		57.54	设立
南京新城恒璟房地产开发有限公司	28,100	南京市	南京市	房地产开发	人民币		98.82	设立
南京新城恒瀚房地产开发有限公司	95,250	南京市	南京市	房地产开发	人民币		76.71	设立
南京恒熠房地产开发有限公司	100	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	设立
南京恒熙房地产开发有限公司	100	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	设立
南京恒麒房地产开发有限公司	1,000	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	设立
南京新城恒盛商业经营管理有限公司	6,000	南京市	南京市	商业经营管理	人民币		80.20	设立
南京心颐荟门诊部有限公司	100	南京市	南京市	医疗服务	人民币		99.80	设立
南京新城旭晟商业经营管理有限公司	12,000	南京市	南京市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
南京新城旭颐养老产业管理有限公司	10,000	南京市	南京市	医疗服务	人民币		99.01	设立
南京璞驰企业管理有限公司	100	南京市	南京市	企业管理咨询	人民币		100.00	设立
南京新城璞盛资产管理有限公司	1,182	南京市	南京市	企业管理咨询	人民币		80.20	设立
南京融启资产管理有限公司	1,010	南京市	南京市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
南京新城广阅房地产有限公司	2,000	南京市	南京市	房地产开发	人民币		95.88	非同一控制下企业合并
南宁吾悦房地产开发有限公司	21,249	南宁市	南宁市	房地产开发	人民币		99.05	设立
南宁亿卓企业管理有限公司	16,706	南宁市	南宁市	房地产开发	人民币		99.67	设立
南宁亿拓房地产开发有限公司	2,222	南宁市	南宁市	房地产开发	人民币		99.95	设立
南宁亿文房地产开发有限公司	55,556	南宁市	南宁市	房地产开发	人民币		99.90	设立
南宁亿旭房地产开发有限公司	1,111	南宁市	南宁市	房地产开发	人民币		96.04	设立
南宁亿瀚房地产开发有限公司	100	南宁市	南宁市	房地产开发	人民币		99.95	设立
南宁鸿熙房地产开发有限公司	28,600	南宁市	南宁市	房地产开发	人民币		96.37	设立
广西万隆合邕房地产开发有限公司	22,222	南宁市	南宁市	房地产开发	人民币		99.90	设立
南宁悦泽房地产开发有限公司	751	南宁市	南宁市	房地产开发	人民币		99.01	设立
南宁新城吾悦商业管理有限公司	111	南宁市	南宁市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
南通新城创置房地产有限公司	85,000	南通市	南通市	房地产开发	人民币		79.47	设立
启东碧和房地产开发有限公司②	2,260	南通市	南通市	房地产开发	美元		33.68	设立
如皋市亿晟房地产有限公司	151,000	南通市	南通市	房地产开发	人民币		95.80	设立
鸿昊（南通）教育科技有限公司	36,000	南通市	南通市	房地产开发	美元		50.51	设立
启东市新城万博房地产开发有限公司	30,778	南通市	南通市	房地产开发	人民币		99.08	设立
如皋吾悦房地产发展有限公司	1,120	南通市	南通市	房地产开发	人民币		99.08	设立
如皋创隽房地产经营有限公司	1,000	南通市	南通市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
如皋新城吾悦商业管理有限公司	100	南通市	南通市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
启东市悦博商业经营管理有限公司	5,000	南通市	南通市	商业经营管理	人民币		96.33	设立
启东市新城吾悦商业管理有限公司	100	南通市	南通市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
南通恒茂房地产开发有限公司	33,000	南通市	南通市	房地产开发	人民币		58.79	设立

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

南通恒宇房地产开发有限公司	2,000	南通市	南通市	房地产开发	人民币		99.08	设立
南通恒禄企业管理咨询有限公司	57	南通市	南通市	企业管理咨询	美元		99.33	设立
南通恒超房地产开发有限公司	2,000	南通市	南通市	房地产开发	人民币		99.34	设立
启东市璞睿企业管理有限公司	100	南通市	南通市	企业管理咨询	人民币		100.00	设立
启东市璞祥房地产开发有限公司	10	南通市	南通市	房地产开发	人民币		50.70	设立
南阳科创新城城市发展有限公司	2,000	南阳市	南阳市	房地产开发	人民币		60.00	设立
内江新城悦盛房地产开发有限公司	9,500	内江市	内江市	房地产开发	人民币		99.55	设立
内江新城吾悦商业管理有限公司	100	内江市	内江市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
内江新城旭顺商业管理有限公司	1,000	内江市	内江市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
宁波凯拓房地产发展有限公司	1,010	宁波市	宁波市	房地产开发	人民币		98.04	设立
宁波新城万博房地产发展有限公司	31,000	宁波市	宁波市	房地产开发	人民币		99.11	设立
慈溪新城吾悦房地产开发有限公司	22,860	宁波市	宁波市	房地产开发	人民币		99.11	设立
宁波亿锦企业管理有限公司	110	宁波市	宁波市	商业经营管理	人民币		97.78	设立
宁波新城亿盛房地产开发有限公司	2,050	宁波市	宁波市	房地产开发	人民币		97.56	设立
宁波鸿菘房地产开发有限公司	10,000	宁波市	宁波市	房地产开发	人民币		97.58	设立
宁波吾悦商业经营管理有限公司	18,752	宁波市	宁波市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
宁波新城吾悦商业管理有限公司	1,000	宁波市	宁波市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
慈溪悦盛房地产开发有限公司	7,429	宁波市	宁波市	房地产开发	人民币		99.01	设立
慈溪新城吾悦商业管理有限公司	100	宁波市	宁波市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
濮阳新城吾悦商业管理有限公司	100	濮阳市	濮阳市	商业经营管理	人民币		99.22	设立
贵州恒丰信置业有限公司	10,000	黔南布依族苗族自治州	黔南布依族苗族自治州	房地产开发	人民币		89.53	设立
贵州恒弘达置业有限公司	2,000	黔南布依族苗族自治州	黔南布依族苗族自治州	房地产开发	人民币		89.53	设立
钦州新城万博房地产开发有限公司	4,333	钦州市	钦州市	房地产开发	人民币		99.06	设立
钦州新城吾悦商业管理有限公司	100	钦州市	钦州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
钦州鸿悦商业管理有限公司	1,100	钦州市	钦州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
青岛鸿捷房地产开发有限公司	196	青岛市	青岛市	房地产开发	人民币		50.96	设立
青岛鸿瑞房地产开发有限公司	100	青岛市	青岛市	房地产开发	人民币		99.92	设立
青岛万基阳光置业有限公司	5,000	青岛市	青岛市	房地产开发	人民币		79.93	资产购买
青岛卓越东郡置业有限公司②	1,000	青岛市	青岛市	房地产开发	人民币		49.96	设立
青岛卓越新城置业有限公司②	1,000	青岛市	青岛市	房地产开发	人民币		49.96	设立
青岛市丽洲置业有限公司	5,280	青岛市	青岛市	房地产开发	人民币		99.92	资产购买
青岛悦宸房地产开发有限公司	1,000	青岛市	青岛市	房地产开发	人民币		99.93	设立
青岛悦润房地产开发有限公司	15,000	青岛市	青岛市	房地产开发	人民币		89.96	设立
青岛新城东郡房地产开发有限公司②	1,000	青岛市	青岛市	房地产开发	人民币		49.96	设立
青岛新城亿鑫房地产开发有限公司	1,000	青岛市	青岛市	房地产开发	人民币		99.93	设立

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

青岛新城创置房地产有限公司	60,050	青岛市	青岛市	房地产开发	人民币	99.92		设立
青岛特成房地产开发有限公司	70,000	青岛市	青岛市	房地产开发	人民币		69.94	设立
青岛新城吾悦商业管理有限公司	100	青岛市	青岛市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
青岛万博吾悦商业管理有限公司	100	青岛市	青岛市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
青岛旭璞房地产开发有限公司	5,000	青岛市	青岛市	房地产开发	人民币		99.47	设立
衢州万博房地产发展有限公司	4,400	衢州市	衢州市	房地产开发	人民币		99.09	设立
衢州万博商业经营管理有限公司	1,000	衢州市	衢州市	房地产开发	人民币		99.01	设立
衢州新城吾悦商业管理有限公司	111	衢州市	衢州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
晋江新城吾悦发展有限公司	10,000	泉州市	泉州市	商业经营管理	人民币		99.11	设立
晋江万博商业管理有限公司	1,000	泉州市	泉州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
晋江吾悦商业管理有限公司	100	泉州市	泉州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
晋江新城璞悦商业管理有限公司	100	泉州市	泉州市	商业经营管理	人民币		99.11	设立
日照鸿璟实业有限公司	59,265	日照市	日照市	房地产开发	人民币		99.01	设立
日照市碧城房地产开发有限公司	5,500	日照市	日照市	房地产开发	人民币		99.91	非同一控制下企业合并
日照恒鸿房地产开发有限公司	67,500	日照市	日照市	房地产开发	人民币		59.60	设立
日照新城吾悦商业管理有限公司	100	日照市	日照市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
海丰县振业房地产开发有限公司	1,111	汕尾市	汕尾市	房地产开发	人民币		92.68	资产购买
商丘恒泽房地产开发有限公司	5,000	商丘市	商丘市	房地产开发	人民币		99.01	设立
商丘吾悦商业管理有限公司	100	商丘市	商丘市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
上海创泽房地产开发有限公司	1,120	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.37	设立
上海东郡房地产开发有限公司	1,120	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.97	设立
上海复域商业经营管理有限公司	1,120	上海市	上海市	商业经营管理	人民币		99.37	设立
上海富铭房地产开发有限公司	2,240	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.37	资产购买
上海晗枚房地产开发有限公司	1,120	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.37	设立
上海鸿熠实业有限公司	102,888	上海市	上海市	房地产开发	人民币		79.87	设立
上海鸿昱房地产有限公司	1,001	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.36	设立
上海鸿韵房地产开发有限公司	134,500	上海市	上海市	房地产开发	人民币		82.74	设立
上海嘉定华锐置业有限公司	1,801	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.35	资产购买
上海嘉牧投资管理有限公司	58,600	上海市	上海市	投资公司	人民币	100.00		设立
上海龙卿房地产开发有限公司	1,120	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.37	设立
上海麦鹏置业有限公司	2,222	上海市	上海市	房地产开发	人民币		96.92	设立
上海青卓房地产开发有限公司	112	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.37	设立
上海松璞房地产开发有限公司	1,120	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.37	设立
上海拓裕房地产开发有限公司	800	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.08	设立
上海新城创宏房地产有限公司	1,120	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.37	设立
上海新城创佳置业有限公司	2,240	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.37	设立
上海新城创贤房地产有限公司	2,000	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.34	设立

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

上海新城创域房地产有限公司	2,000	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.34	设立
上海新城金郡房地产有限公司	2,240	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.37	设立
上海新城松郡房地产有限公司	2,240	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.37	设立
上海新城万嘉房地产有限公司	9,000	上海市	上海市	房地产开发	人民币	10.00	89.34	设立
上海意霖房地产开发有限公司	1,120	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.37	设立
上海翼动创业孵化器有限公司	1,100	上海市	上海市	咨询服务	人民币	90.91	9.09	设立
上海亿旭营销管理咨询有限公司	1,100	上海市	上海市	咨询服务	人民币		99.17	设立
上海亿樾企业管理有限公司	1,100	上海市	上海市	商业经营管理	人民币	90.91	9.09	设立
上海亿璞餐饮管理有限公司	50	上海市	上海市	餐饮管理	人民币		99.91	设立
上海品亿置业有限公司	1,100	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.10	设立
上海悦崧实业发展有限公司	110	上海市	上海市	房地产开发	人民币	90.91	9.09	设立
上海悦韵营销管理咨询有限公司	1,100	上海市	上海市	房地产咨询	人民币		99.17	设立
上海新城鸿实健康科技发展有限公司	2,000	上海市	上海市	咨询服务	人民币		99.80	设立
上海新城鸿崧企业管理有限公司	21,000	上海市	上海市	咨询服务	人民币		99.96	设立
上海新城鸿晟企业管理有限公司	1,100	上海市	上海市	咨询服务	人民币		100.00	设立
上海新城鸿熙健康管理咨询有限公司	2,000	上海市	上海市	咨询服务	人民币		99.80	设立
上海泉恒企业管理有限公司	1,100	上海市	上海市	投资公司	人民币	100.00		设立
上海煜璞贸易有限公司	11,000	上海市	上海市	建材销售	人民币		99.91	设立
上海蓝恒企业管理有限公司	110	上海市	上海市	咨询服务	人民币	90.91	9.09	设立
上海誉旻企业管理有限公司	1,100	上海市	上海市	咨询服务	人民币		99.91	设立
上海雅聚置业有限公司	1,000	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.02	设立
新城控股集团养老服务有限公司	5,000	上海市	上海市	养老服务	人民币	80.00	19.80	设立
新城控股集团酒店管理有限公司	5,500	上海市	上海市	酒店管理	人民币	90.91	9.09	设立
上海吾悦投资管理有限公司	1,000	上海市	上海市	投资公司	人民币		99.01	设立
上海瀚拓房地产开发有限公司	1,100	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.10	设立
上海铭世置业有限公司	1,100	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.01	设立
新城控股集团企业管理有限公司	20,200	上海市	上海市	房地产开发	人民币	99.01		设立
上海鸿朋房地产开发有限公司	100	上海市	上海市	房地产开发	人民币		84.76	设立
上海鸿泽房地产开发有限公司	6,000	上海市	上海市	房地产开发	人民币		67.55	设立
上海鸿禄房地产开发有限公司	100	上海市	上海市	房地产开发	人民币		99.41	设立
上海旻顺企业管理有限公司	1,100	上海市	上海市	商业经营管理	人民币		100.00	设立
上海橙崧公寓管理有限公司	1,100	上海市	上海市	酒店管理	人民币	90.91	9.09	设立
新城控股集团实业发展有限公司	11,000	上海市	上海市	房地产开发	人民币	90.91	9.09	设立
上海亿崧能源设备有限公司	1,100	上海市	上海市	能源设备的安装、维修和租赁	人民币		100.00	设立
上海悦嵩能源设备有限公司	1,000	上海市	上海市	能源设备的安装、维修和租赁	人民币		99.01	设立
上海新城茂疆商业经营管理有限公司	3,000	上海市	上海市	商业经营管理	人民币		99.02	设立
上海迪裕商业经营管理有限公司	36,000	上海市	上海市	商业经营管理	人民币		98.02	非同一控制下企业合并

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

上海青浦吾悦商业管理有限公司	500	上海市	上海市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
上海新城恒蹇企业管理有限公司	10	上海市	上海市	商业经营管理	人民币		100.00	设立
上海新城恒焯企业管理有限公司	1,100	上海市	上海市	咨询服务	人民币		100.00	设立
上海市黄浦住宅建设发展有限公司	11,000	上海市	上海市	建筑工程施工	人民币		99.93	非同一控制下企业合并
上海新城恒晟企业管理有限公司	100	上海市	上海市	企业管理咨询	人民币		99.01	设立
新城建管(上海)企业管理有限公司	5,000	上海市	上海市	房地产开发	人民币	51.00	49.00	设立
上海新城旭嘉企业管理有限公司	500	上海市	上海市	商业经营管理	人民币		99.51	设立
上海松江顺悦商业管理有限公司	100	上海市	上海市	商业经营管理	人民币		99.22	设立
上海骋述企业管理有限公司	100	上海市	上海市	商业经营管理	人民币		99.52	设立
上海骋崧企业管理有限公司	100	上海市	上海市	商业经营管理	人民币		99.20	设立
上海骋沅企业管理有限公司	100	上海市	上海市	商业经营管理	人民币		97.43	设立
上海骋聚企业管理有限公司	100	上海市	上海市	商业经营管理	人民币		99.91	设立
上海骋觅企业管理有限公司	100	上海市	上海市	商业经营管理	人民币		99.92	设立
上海璞筑新茂企业管理有限公司	100	上海市	上海市	企业管理咨询	人民币		99.74	设立
上海耘桐企业管理有限公司	10	上海市	上海市	企业管理咨询	人民币		99.57	设立
上海耘波企业管理有限公司	10	上海市	上海市	企业管理咨询	人民币		99.52	设立
上海耘岸企业管理有限公司	10	上海市	上海市	企业管理咨询	人民币		99.52	设立
上海樱渤企业管理有限公司	10	上海市	上海市	企业管理咨询	人民币		99.52	设立
上海樱盎企业管理有限公司	10	上海市	上海市	企业管理咨询	人民币		99.47	设立
上海樱璟企业管理有限公司	10	上海市	上海市	企业管理咨询	人民币		99.47	设立
上海钰笛企业管理有限公司	5,000	上海市	上海市	企业管理咨询	人民币		99.50	设立
上海钰贻企业管理有限公司	5,000	上海市	上海市	企业管理咨询	人民币		99.50	设立
上海钰钲企业管理有限公司	5,000	上海市	上海市	企业管理咨询	人民币		99.48	设立
上海松铭房地产开发有限公司	500	上海市	上海市	房地产开发	人民币	16.00	83.44	非同一控制下企业合并
上饶市新城吾悦房地产开发有限公司	3,111	上饶市	上饶市	房地产开发	人民币		99.11	设立
上饶市亿轩房产经营管理有限公司	2,500	上饶市	上饶市	房地产开发	人民币		99.13	设立
上饶市新城吾悦商业管理有限公司	111	上饶市	上饶市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	26,700	上饶市	上饶市	房地产开发	人民币		66.34	非同一控制下企业合并
嵊州顺佳商业经营管理有限公司	78,010	绍兴市	绍兴市	房地产开发	人民币		99.01	设立
绍兴新城鸿柏企业管理有限公司	100	绍兴市	绍兴市	房地产开发	人民币		97.58	设立
嵊州新城吾悦商业管理有限公司	100	绍兴市	绍兴市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
深圳市盛讯咨询管理有限公司	1,000	深圳市	深圳市	房地产开发	人民币		96.04	非同一控制下企业合并
深圳市亿鸿企业管理有限公司	1,000	深圳市	深圳市	商业经营管理	人民币		95.67	设立
深圳市恒兆房地产开发有限公司	10,000	深圳市	深圳市	房地产开发	人民币		53.33	非同一控制下企业合并
深圳市新城创佳房地产开发有限公司	8,333	深圳市	深圳市	房地产开发	人民币	99.40		设立
深圳市璞达房地产开发有限公司	100	深圳市	深圳市	房地产咨询	人民币		99.04	设立
沈阳亿博房地产开发有限公司	4,363	沈阳市	沈阳市	房地产开发	人民币		99.04	设立

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

沈阳新城吾悦商业管理有限公司	100	沈阳市	沈阳市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
沈阳大东悦盛商业管理有限公司	100	沈阳市	沈阳市	商业经营管理	人民币		99.22	设立
沈阳旭盛经营管理有限公司	1,034	沈阳市	沈阳市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
石家庄亿润房地产开发有限公司	1,000	石家庄市	石家庄市	房地产开发	人民币		98.80	设立
石家庄新城鸿泽房地产开发有限公司	66,600	石家庄市	石家庄市	房地产开发	人民币		66.20	设立
昆山鸿骏房地产开发有限公司	100,010	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.34	设立
太仓鸿富房地产开发有限公司	110,000	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		79.87	设立
吴江恒力地产有限公司	23,129	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		98.73	资产购买
常熟新城创宏房地产有限公司	1,112	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.89	设立
常熟金宸房地产开发有限公司	2,000	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.89	设立
张家港市创鸿房地产开发有限公司	2,000	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.89	设立
张家港志成房地产开发有限公司②	64,897	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		31.32	设立
张家港新城鸿泽房地产开发有限公司	78,811	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		79.92	设立
张家港新城鸿鑫房地产开发有限公司	11,240	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		79.96	设立
张家港新城鸿锦房地产开发有限公司	112	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.89	设立
张家港鼎盛房地产有限公司	208	苏州市	苏州市	房地产开发	美元		98.19	同一控制下的企业合并
昆山新城万龙房地产发展有限公司	1,000	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		95.85	设立
昆山新城创域房地产有限公司	10,000	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.96	设立
昆山新城创宏房地产有限公司	17,778	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.97	设立
昆山新城创置发展有限公司	2,000	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		95.85	设立
江苏美露投资有限公司	15,674	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		96.26	资产购买
苏州亿崧伟圣房地产开发有限公司	67,000	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		69.96	设立
苏州亿崧科技产业发展有限公司	1,112	苏州市	苏州市	科技企业孵化服务	人民币	90.00	9.97	设立
苏州亿昊企业管理有限公司	2,223	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.89	设立
苏州亿锴房地产开发有限公司	2,000	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.92	设立
苏州凯拓房地产发展有限公司	334	苏州市	苏州市	房地产开发	美元		98.19	同一控制下的企业合并
苏州创瑞房地产咨询有限公司②	18,000	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		34.00	设立
苏州升博房地产咨询有限公司	60,000	苏州市	苏州市	咨询服务	人民币		97.88	设立
苏州升益房地产信息咨询有限公司	5,556	苏州市	苏州市	咨询服务	人民币		99.54	设立
苏州博盛房地产发展有限公司	334	苏州市	苏州市	房地产开发	美元		76.80	同一控制下的企业合并
苏州城弘房地产开发有限公司②	4,000	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		49.96	设立
苏州新城万嘉房地产有限公司	2,000	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		96.18	设立
苏州新城万瑞房地产有限公司	2,000	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.91	资产购买
苏州新城创佳置业有限公司	20,020	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.92	设立
苏州新城创恒房地产有限公司	2,000	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.92	设立
苏州新城创盛置业有限公司	2,334	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.89	设立
苏州新城鸿飞房地产开发有限公司	100	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.92	设立

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

苏州晟天房地产咨询有限公司	16,666	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.05	非同一控制下企业合并
苏州玺茂企业管理有限公司	5,667	苏州市	苏州市	商业经营管理	人民币		99.89	设立
苏州翼客孵化器管理有限公司	1,100	苏州市	苏州市	咨询服务	人民币	90.91	9.06	设立
苏州聿崧贸易有限公司	22,223	苏州市	苏州市	建筑材料销售	人民币		99.89	设立
苏州聿盛房地产开发有限公司	60,000	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		95.87	非同一控制下企业合并
苏州鸿璞房地产开发有限公司	86,275	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		97.88	设立
苏州隆盛吾悦商业经营管理有限公司	3,730	苏州市	苏州市	商业经营管理	美元		99.01	设立
苏州新城吾悦商业管理有限公司	100	苏州市	苏州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
张家港万博经营管理有限公司	1,630	苏州市	苏州市	商业经营管理	美元		98.91	设立
张家港新城吾悦商业管理有限公司	100	苏州市	苏州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
昆山新城吾悦商业管理有限公司	100	苏州市	苏州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
苏州吾悦商业管理有限公司	500	苏州市	苏州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
张家港新城恒泰房地产开发有限公司	20,000	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		59.87	设立
张家港恒盛房地产开发有限公司	100	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.37	设立
张家港恒锦房地产开发有限公司	112	苏州市	苏州市	房地产开发	人民币		99.86	设立
苏州新城恒盛商业经营管理有限公司	701	苏州市	苏州市	商业经营管理	人民币		95.89	设立
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	2,031	苏州市	苏州市	房地产信息咨询	人民币		99.93	非同一控制下企业合并
苏州悦煊互联网信息咨询有限公司	565	苏州市	苏州市	信息咨询服务	人民币		99.92	非同一控制下企业合并
苏州聿达德房地产咨询有限公司	1,833	苏州市	苏州市	房地产信息咨询	人民币		99.92	非同一控制下企业合并
苏州悦锴互联网信息服务有限公司	100	苏州市	苏州市	咨询服务	人民币		99.89	非同一控制下企业合并
苏州欣福博互联网电子商务有限公司	100	苏州市	苏州市	咨询服务	人民币		99.89	非同一控制下企业合并
泗洪悦彰房地产开发有限公司	480	宿迁市	宿迁市	房地产开发	美元		99.01	设立
宿迁力达置业有限公司	5,556	宿迁市	宿迁市	房地产开发	人民币		94.45	资产购买
宿迁新城恒力房地产有限公司	5,556	宿迁市	宿迁市	房地产开发	人民币		95.88	设立
宿迁新城亿辉房地产有限公司	100	宿迁市	宿迁市	房地产开发	人民币		94.59	设立
宿迁新城亿盛房地产有限公司	60,000	宿迁市	宿迁市	房地产开发	人民币		56.58	设立
宿迁新城悦鸿房地产有限公司	10,000	宿迁市	宿迁市	房地产开发	人民币		95.62	设立
宿迁新城鸿晟房地产开发有限公司	5,000	宿迁市	宿迁市	房地产开发	人民币		96.36	设立
泗阳鸿禄房地产开发有限公司	17,980	宿迁市	宿迁市	房地产开发	美元		99.01	设立
宿迁泗阳新城吾悦商业管理有限公司	100	宿迁市	宿迁市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
宿迁泗洪新城吾悦商业管理有限公司	100	宿迁市	宿迁市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
宿迁宿城新城吾悦商业管理有限公司	100	宿迁市	宿迁市	商业经营管理	人民币		99.22	设立
宿迁沐阳新城吾悦商业管理有限公司	100	宿迁市	宿迁市	商业经营管理	人民币		99.22	设立
泗洪新城旭宸商业经营管理有限公司	20	宿迁市	宿迁市	商业经营管理	美元		99.01	设立
泗洪泗州新城吾悦商业管理有限公司	100	宿迁市	宿迁市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
宿迁泗阳银河吾悦商业管理有限公司	100	宿迁市	宿迁市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
宿州新城亿博房地产开发有限公司	3,500	宿州市	宿州市	房地产开发	人民币		98.73	设立

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

宿州新城鸿盛房产经营管理有限公司	2,000	宿州市	宿州市	房地产开发	人民币		99.11	设立
宿州新城吾悦商业管理有限公司	111	宿州市	宿州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
随州新城悦博房地产开发有限公司	10,500	随州市	随州市	房地产开发	人民币		80.20	设立
随州新城吾悦商业管理有限公司	111	随州市	随州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
随州恒锐房产经营有限公司	2,500	随州市	随州市	住房租赁	人民币		80.20	设立
仙居悦盛房地产开发有限公司	4,060	台州市	台州市	房地产开发	人民币		99.11	设立
台州新城万博房地产发展有限公司	30,000	台州市	台州市	房地产开发	人民币		99.12	非同一控制下企业合并
玉环新城吾悦房地产开发有限公司	18,695	台州市	台州市	房地产开发	人民币		99.01	设立
台州新城东泰房地产开发有限公司	2,000	台州市	台州市	房地产开发	人民币		64.27	设立
温岭新城鸿祥房地产开发有限公司	80,000	台州市	台州市	房地产开发	人民币		88.12	设立
台州新城亿仁房地产开发有限公司	556	台州市	台州市	房地产开发	人民币		91.82	设立
台州新城亿旭房地产开发有限公司	40,010	台州市	台州市	房地产开发	人民币		99.99	设立
台州新城鸿悦商业经营管理有限公司	13,200	台州市	台州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
台州市黄岩新城吾悦商业管理有限公司	1,010	台州市	台州市	商业经营管理	人民币		99.02	设立
玉环悦盛房地产开发有限公司	1,315	台州市	台州市	房地产开发	人民币		99.01	设立
台州玉环新城吾悦商业管理有限公司	111	台州市	台州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
仙居悦弘房地产开发有限公司	1,490	台州市	台州市	房地产开发	人民币		99.11	设立
仙居新城吾悦商业管理有限公司	111	台州市	台州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
台州新城恒诚房地产咨询有限公司	500	台州市	台州市	房地产开发	人民币		99.98	设立
台州市路桥顺悦商业管理有限公司	100	台州市	台州市	商业经营管理	人民币		99.22	设立
台州湾新区吾悦商业管理有限公司	100	台州市	台州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
太原新城凯拓房地产开发有限公司	49,800	太原市	太原市	房地产开发	人民币		99.68	非同一控制下企业合并
太原新城盛华房地产开发有限公司	1,000	太原市	太原市	房地产开发	人民币		86.14	设立
太原新城鸿悦房地产开发有限公司	5,050	太原市	太原市	房地产开发	人民币		99.34	设立
太原新城吾悦商业管理有限公司	100	太原市	太原市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
太原新城璞宸商业管理有限公司	100	太原市	太原市	商业经营管理	人民币		99.11	设立
新泰新城鸿盛房地产开发有限公司	1,000	泰安市	泰安市	房地产开发	人民币	52.00	47.52	设立
泰安新城悦盛房地产开发有限公司	2,000	泰安市	泰安市	房地产开发	人民币		80.20	设立
肥城新城鸿泰房地产开发有限公司	8,500	泰安市	泰安市	房地产开发	人民币		99.12	设立
泰安吾悦商业管理有限公司	100	泰安市	泰安市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
泰安新泰新城吾悦商业管理有限公司	100	泰安市	泰安市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
泰安肥城新城吾悦商业管理有限公司	100	泰安市	泰安市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
泰安恒泰商业经营管理有限公司	1,000	泰安市	泰安市	商业经营管理	人民币		80.20	设立
泰安泰汶商业管理有限公司	100	泰安市	泰安市	商业经营管理	人民币		99.22	设立
兴化新城亿恒房地产开发有限公司	2,000	泰州市	泰州市	房地产开发	人民币		99.01	设立
泰兴新城万博房地产开发有限公司	100	泰州市	泰州市	房地产开发	人民币		98.71	设立
泰兴市乾元房地产开发有限公司	2,001	泰州市	泰州市	房地产开发	人民币		98.95	非同一控制下企业合并

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

泰兴市乾冠房地产开发有限公司	2,222	泰州市	泰州市	房地产开发	人民币		99.40	非同一控制下企业合并
泰州开泰汽车城发展有限公司	22,222	泰州市	泰州市	房地产开发	人民币		99.54	资产购买
泰州鸿翰房地产开发有限公司	100	泰州市	泰州市	房地产开发	人民币		99.92	设立
泰兴悦盛房地产开发有限公司	16,536	泰州市	泰州市	房地产开发	人民币		100.00	设立
泰兴市新城吾悦商业管理有限公司	111	泰州市	泰州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
兴化新城吾悦商业管理有限公司	100	泰州市	泰州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
靖江新城吾悦商业管理有限公司	100	泰州市	泰州市	商业经营管理	人民币		99.22	设立
兴化新城恒昇商业运营管理有限公司	4,000	泰州市	泰州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
泰州新城吾悦商业管理有限公司	100	泰州市	泰州市	商业经营管理	人民币		99.22	设立
唐山亿茂房地产开发有限公司	1,000	唐山市	唐山市	房地产开发	人民币		80.19	设立
唐山新城丰荣房地产开发有限公司	7,000	唐山市	唐山市	房地产开发	人民币		50.49	设立
唐山新城悦晟房地产开发有限公司	1,100	唐山市	唐山市	房地产开发	人民币		99.04	设立
唐山吾悦商业管理有限公司	100	唐山市	唐山市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
唐山恒拓房地产开发有限公司	5,000	唐山市	唐山市	房地产开发	人民币		99.52	设立
唐山恒荣商业管理有限公司	800	唐山市	唐山市	商业经营管理	人民币		80.19	设立
唐山郡成房地产开发有限公司	1,000	唐山市	唐山市	房地产开发	人民币		97.56	非同一控制下企业合并
天津市新城万博房地产开发有限公司	2,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.02	设立
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	33,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.04	非同一控制下企业合并
天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司	10,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币	81.00		设立
天津新城悦达房地产开发有限公司	3,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.01	设立
天津东郡房地产经纪有限公司	1,001	天津市	天津市	房产经纪	人民币		99.03	设立
天津国能滨海投资有限公司②	20,000	天津市	天津市	房地产业投资	人民币		49.54	设立
天津国能滨海置业有限公司②	12,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		49.54	设立
天津市万隆装饰装修有限公司	1,000	天津市	天津市	室内外装饰装修	人民币		89.11	设立
天津市协连房地产开发有限公司	17,380	天津市	天津市	房地产开发	人民币		67.11	设立
天津新城万嘉房地产开发有限公司	101,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.01	设立
天津新城亿佳房地产开发有限公司	60,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.00	设立
天津新城亿宏房地产开发有限公司	5,001	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.03	设立
天津新城亿恒房地产开发有限公司	80,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.00	设立
天津新城亿隆房地产开发有限公司	5,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.01	设立
天津浩铭通达伟业商贸有限公司	1,000	天津市	天津市	信息咨询服务	人民币		99.01	设立
天津新城创宏房地产开发有限公司	5,001	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.03	设立
天津市淀兴房地产开发有限公司	40,400	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.04	非同一控制下企业合并
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	2,000	台州市	台州市	房地产开发	人民币		99.65	非同一控制下企业合并
成都兴青房地产开发有限公司	25,000	成都市	成都市	房地产开发	人民币		99.00	非同一控制下企业合并
天津璞宏房地产开发有限公司	29	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.03	非同一控制下企业合并
天津璞茂房地产开发有限公司	29	天津市	天津市	房地产开发	人民币		100.00	非同一控制下企业合并

天津新城创恒房地产开发有限公司	5,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.01	设立
天津新城创盛房地产开发有限公司	5,001	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.03	设立
天津新城创置房地产开发有限公司	11,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.56	设立
天津新城悦兴房地产开发有限公司	5,001	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.03	设立
天津新城悦博房地产开发有限公司	6,122	天津市	天津市	房地产开发	人民币		50.49	设立
天津新城悦宏房地产开发有限公司	5,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.00	设立
天津新城悦尚房地产开发有限公司	5,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.01	设立
天津新城悦弘房地产开发有限公司	100	天津市	天津市	房地产开发	人民币	51.00	48.61	设立
天津新城悦恒房地产开发有限公司	13,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		80.22	设立
天津新城悦盛房地产开发有限公司	23,749	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.01	设立
天津新城悦睿房地产开发有限公司	6,435	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.01	设立
天津新城悦荣房地产开发有限公司	23,382	天津市	天津市	房地产开发	人民币		95.87	设立
天津新城悦郡房地产开发有限公司	47,496	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.04	设立
天津新城悦锦房地产开发有限公司	129,515	天津市	天津市	房地产开发	人民币		97.45	设立
天津新城悦隆房地产开发有限公司	47,740	天津市	天津市	房地产开发	人民币		96.18	设立
天津新城悦鸿房地产开发有限公司	5,001	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.03	设立
天津新城悦鼎房地产开发有限公司	6,667	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.03	设立
天津新城金郡房地产开发有限公司	5,001	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.03	设立
天津新城鸿佳房地产开发有限公司	3,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.03	设立
天津新城鸿峻房地产开发有限公司	5,001	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.03	设立
天津新城鸿盛房地产开发有限公司	160,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		50.53	设立
天津新城鸿睿房地产开发有限公司	3,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.03	设立
天津新城鸿茂企业管理有限公司	101	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.03	设立
天津新城鸿锦房地产开发有限公司	130,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		59.44	设立
天津新城鸿鼎房地产开发有限公司	64,200	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.03	设立
天津鸿昇房地产开发有限公司	33,300	天津市	天津市	房地产开发	人民币		98.39	设立
天津津南吾悦商业管理有限公司	100	天津市	天津市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
天津鸿悦商业管理有限公司	12,000	天津市	天津市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
天津悦盛吾悦商业管理有限公司	111	天津市	天津市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
天津滨海新区新城商业管理有限公司	111	天津市	天津市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
天津新城恒盛房地产开发有限公司	3,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.03	设立
天津新城恒睿房地产开发有限公司	5,882	天津市	天津市	房地产开发	人民币		50.53	设立
天津新城恒尚房地产开发有限公司	3,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.03	设立
天津新城恒鼎房地产开发有限公司	3,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.03	设立
天津新城恒晟房地产开发有限公司	5,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		50.53	设立
天津新城宏顺置业有限公司	80,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.02	设立
天津新城恒峻房地产开发有限公司	3,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.03	设立

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

天津新城恒泰房地产开发有限公司	80,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.02	设立
天津新城恒宸房地产开发有限公司	16,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		59.43	设立
天津新城恒茂房地产开发有限公司	62,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		59.43	设立
天津新城恒欣房地产开发有限公司	14,000	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.82	设立
天津新城旭盛商业管理有限公司	3,000	天津市	天津市	商业经营管理	人民币	81.00		设立
天津宝坻新城吾悦商业管理有限公司	100	天津市	天津市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
天津新城旭锦商业管理有限公司	2,000	天津市	天津市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
天津和平新城吾悦广场商业管理有限公司	100	天津市	天津市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
天津璞梁贸易有限公司	100	天津市	天津市	园区管理服务	人民币		50.53	设立
天津新城璞安房地产开发有限公司	100	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.03	设立
铜陵新城悦盛房地产开发有限公司	64,869	铜陵市	铜陵市	房地产开发	人民币		99.01	设立
铜陵新城吾悦商业管理有限公司	100	铜陵市	铜陵市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
铜陵新城恒博房产经营管理有限公司	1,200	铜陵市	铜陵市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
威海天置房地产开发有限公司	10,000	威海市	威海市	房地产开发	人民币		69.94	设立
潍坊亿悦房地产开发有限公司	35,000	潍坊市	潍坊市	房地产开发	人民币		96.46	设立
潍坊亿拓房地产开发有限公司	55,000	潍坊市	潍坊市	房地产开发	人民币		96.13	设立
潍坊悦盛商业管理有限公司	100	潍坊市	潍坊市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
潍坊新城吾悦商业管理有限公司	100	潍坊市	潍坊市	商业经营管理	人民币		99.22	设立
渭南新城吾悦商业管理有限公司	111	渭南市	渭南市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
瑞安市吾悦房地产开发有限公司	67,658	温州市	温州市	房地产开发	人民币		99.01	设立
温州新城鸿悦房地产开发有限公司	1,100	温州市	温州市	房地产开发	人民币		99.89	设立
浙江鳌盛房地产开发有限公司	45,556	温州市	温州市	房地产开发	人民币		91.82	设立
温州亿昊企业管理有限公司	176,111	温州市	温州市	商业经营管理	人民币		99.87	设立
温州亿辉房地产咨询有限公司	555	温州市	温州市	房地产信息咨询	人民币		99.87	设立
常州新城亿博房地产开发有限公司 (曾用名:温州新城亿瑞房地产开发有限公司)	550	温州市	温州市	房地产开发	人民币		90.91	设立
瑞安市悦博房地产开发有限公司	34,352	温州市	温州市	房地产开发	人民币		99.01	设立
瑞安市吾悦商业管理有限公司	111	温州市	温州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
温州新城吾悦商业管理有限公司	111	温州市	温州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
温州新城恒锦房地产开发有限公司	10,000	温州市	温州市	房地产开发	人民币		99.98	设立
温州新城恒佳商务信息咨询有限公司	70,000	温州市	温州市	信息咨询服务	人民币		73.98	设立
温州凯诚置业有限公司②	10,000	温州市	温州市	房地产开发	人民币		42.55	设立
温州隆祺企业管理有限公司②	70,000	温州市	温州市	企业管理咨询	人民币		42.55	设立
温州新城恒泽商业房产经营管理有限公司	6,000	温州市	温州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
乌鲁木齐新城鸿悦房地产开发有限公司	8,500	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	房地产开发	人民币		99.34	设立
乌鲁木齐市米东区吾悦商业管理有限公司	100	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
乌鲁木齐吾盛吾悦商业管理有限公司	100	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	商业经营管理	人民币		99.01	设立

乌鲁木齐新城旭泰商业综合体管理服务有限公司	1,500	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	商业经营管理	人民币		99.34	设立
乌鲁木齐高新新城吾悦商业管理有限公司	100	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	商业经营管理	人民币		99.02	设立
无锡鸿誉房地产开发有限公司	100,000	无锡市	无锡市	房地产开发	人民币		95.80	设立
无锡新城创置房地产有限公司	2,001	无锡市	无锡市	房地产开发	人民币		99.92	设立
无锡新城万嘉置业有限公司	42,050	无锡市	无锡市	房地产开发	人民币		99.88	设立
无锡新恒置业有限公司	2,000	无锡市	无锡市	房地产开发	人民币		99.92	资产购买
无锡新城万博置业有限公司	29,339	无锡市	无锡市	房地产开发	人民币		95.80	同一控制下的企业合并
无锡吾悦商业管理有限公司	100	无锡市	无锡市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
芜湖悦顺房地产有限公司	5,556	芜湖市	芜湖市	房地产开发	人民币		95.79	设立
武汉亿盛房地产开发有限公司	1,111	武汉市	武汉市	房地产开发	人民币		95.27	设立
武汉冠信房地产开发有限公司	32,000	武汉市	武汉市	房地产开发	人民币		76.55	设立
武汉新保悦置业有限公司	1,001	武汉市	武汉市	房地产开发	人民币		95.26	设立
武汉新城创置置业有限公司	4,200	武汉市	武汉市	房地产开发	人民币	95.24		设立
武汉新城宏盛置业有限公司	1,000	武汉市	武汉市	房地产开发	人民币		98.91	设立
武汉新城鸿瑞房地产开发有限公司	11,000	武汉市	武汉市	房地产开发	人民币		98.67	设立
武汉新城鸿福房地产开发有限公司	1,000	武汉市	武汉市	房地产开发	人民币		95.27	设立
武汉江南印象置业有限公司	2,222	武汉市	武汉市	房地产开发	人民币		95.27	资产购买
武汉金冠置业有限公司②	4,000	武汉市	武汉市	房地产开发	人民币		48.57	设立
武汉鑫瑞隆祥置业有限公司	5,556	武汉市	武汉市	房地产开发	人民币		95.27	资产购买
武汉龙域房地产开发有限公司	1,111	武汉市	武汉市	房地产开发	人民币		95.27	设立
武汉新城鸿铭房地产开发有限公司	1,000	武汉市	武汉市	房地产开发	人民币		95.27	设立
武汉蔡甸新城吾悦商业管理有限公司	100	武汉市	武汉市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
武汉新城顺烨房地产开发有限公司	1,000	武汉市	武汉市	房地产开发	人民币		95.27	设立
西安新城吾悦房地产开发有限公司	2,860	西安市	西安市	房地产开发	人民币		99.04	设立
西安亿昶房地产开发有限公司	10,000	西安市	西安市	房地产开发	人民币		99.39	设立
西安亿淳企业管理有限公司	10	西安市	西安市	商业经营管理	人民币		99.72	设立
西安亿超企业管理有限公司	10	西安市	西安市	商业经营管理	人民币		99.72	设立
西安创樾房地产开发有限公司	21,210	西安市	西安市	房地产开发	人民币		99.76	设立
西安威铭置业有限公司	10	西安市	西安市	房地产开发	人民币		95.25	设立
西安新城万嘉房地产开发有限公司	1,000	西安市	西安市	房地产开发	人民币		99.76	设立
西安新城骊晟房地产开发有限公司	1,112	西安市	西安市	房地产开发	人民币		99.72	设立
西安新拓房地产开发有限公司	1,100	西安市	西安市	房地产开发	人民币		99.35	设立
西安新锦樾房地产开发有限公司	1,000	西安市	西安市	房地产开发	人民币		50.86	设立
西安银沣置业发展有限公司	5,556	西安市	西安市	房地产开发	人民币		99.69	设立
西安沣东新城吾悦商业管理有限公司	111	西安市	西安市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
西安新城鸿晟房产经营管理有限公司	7,400	西安市	西安市	房地产开发	人民币		99.01	设立
西安鸿崧房地产开发有限公司	101	西安市	西安市	房地产开发	人民币		99.76	设立

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

西安鸿铎房地产开发有限公司	100	西安市	西安市	房地产开发	人民币		95.24	设立
西宁新城亿博房地产开发有限公司	60,500	西宁市	西宁市	房地产开发	人民币		99.04	设立
西宁鸿悦房地产开发有限公司	9,900	西宁市	西宁市	房地产开发	人民币		99.01	设立
西宁新城吾悦商业管理有限公司	100	西宁市	西宁市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
西宁城北新城吾悦商业管理有限公司	100	西宁市	西宁市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
西宁恒樾商业经营管理有限公司	5,000	西宁市	西宁市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
西安新城万博房地产开发有限公司	26,400	西咸新区	西咸新区	房地产开发	人民币		99.04	设立
西咸新区沣西新城吾悦商业管理有限公司	100	西咸新区	西咸新区	商业经营管理	人民币		99.01	设立
西安新城恒晟商业经营管理有限公司	6,000	西咸新区	西咸新区	商业经营管理	人民币		99.01	设立
仙桃恒隽房地产开发有限公司	13,556	仙桃市	仙桃市	房地产开发	人民币		97.05	设立
仙桃新城吾悦商业管理有限公司	111	仙桃市	仙桃市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
仙桃新城璞越商业管理有限公司	2,000	仙桃市	仙桃市	商业经营管理	人民币		97.05	设立
咸阳亿锦尚城房地产开发有限公司	1,000	咸阳市	咸阳市	房地产开发	人民币		59.86	设立
咸阳新城旭樾房地产开发有限公司	1,000	咸阳市	咸阳市	房地产开发	人民币		50.88	设立
兴平恒沣置业有限公司	1,000	咸阳市	咸阳市	房地产开发	人民币		50.89	设立
湘潭和宇置业有限公司	5,000	湘潭市	湘潭市	房地产开发	人民币		99.01	资产购买
襄阳新城亿博房地产开发有限公司	77,985	襄阳市	襄阳市	房地产开发	人民币		80.20	设立
南漳县新城亿盛房地产开发有限公司	100	襄阳市	襄阳市	房地产开发	人民币		95.88	设立
襄阳新城吾悦商业管理有限公司	111	襄阳市	襄阳市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
孝感璟悦房地产开发有限公司	1,111	孝感市	孝感市	房地产开发	人民币		95.29	设立
孝感新城旭祥房地产开发有限公司	1,100	孝感市	孝感市	房地产开发	人民币		95.27	非同一控制下企业合并
湖北省粤华房地产开发有限公司②	1,000	孝感市	孝感市	房地产开发	人民币		48.57	设立
孝感新城吾悦商业管理有限公司	111	孝感市	孝感市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
Million Excellence Pte. Ltd.		新加坡	新加坡	投资公司	美元		99.01	设立
Million Evolution Pte. Ltd.		新加坡	新加坡	投资公司	美元		99.01	设立
Million Wisdom Pte. Ltd.		新加坡	新加坡	投资公司	美元		99.01	设立
Million Splendour Pte. Ltd.		新加坡	新加坡	投资公司	美元		99.01	设立
Million Eternity Pte. Ltd.		新加坡	新加坡	投资公司	美元		99.01	设立
Million Fortune Pte. Ltd.		新加坡	新加坡	投资公司	美元		99.01	设立
Million Prosperity Pte. Ltd.		新加坡	新加坡	投资公司	美元		99.01	设立
Million Achievement Pte. Ltd.		新加坡	新加坡	投资公司	美元		99.01	设立
Million Exaltation Pte. Ltd.		新加坡	新加坡	投资公司	美元		99.01	设立
徐州金宸辉置业有限公司	240,000	徐州市	徐州市	房地产开发	人民币		67.11	设立
徐州金宸晟置业有限公司②	140,000	徐州市	徐州市	房地产开发	人民币		48.91	设立
徐州力昇房地产开发有限公司	24,000	徐州市	徐州市	房地产开发	人民币		95.10	设立
徐州新城创域房地产有限公司	3,050	徐州市	徐州市	房地产开发	人民币		94.31	设立
徐州新城鸿昶房地产开发有限公司	100	徐州市	徐州市	房地产开发	人民币		94.32	设立

徐州新城鸿睿房地产开发有限公司	2,220	徐州市	徐州市	房地产开发	人民币		94.45	设立
徐州新城鸿昕房地产开发有限公司	100	徐州市	徐州市	房地产开发	人民币		94.32	设立
徐州新城鸿樾房地产开发有限公司	100	徐州市	徐州市	房地产开发	人民币		94.32	设立
徐州新城亿恒房地产开发有限公司	133,889	徐州市	徐州市	房地产开发	人民币		94.46	设立
丰县新城鸿悦房地产开发有限公司	5,550	徐州市	徐州市	房地产开发	人民币		98.70	设立
徐州市贾汪区亿睿房地产开发有限公司	6,686	徐州市	徐州市	房地产开发	人民币		80.20	设立
徐州新城鸿茂房地产开发有限公司	4,444	徐州市	徐州市	房地产开发	人民币		95.77	设立
徐州映樾装饰装修有限公司	220	徐州市	徐州市	装饰装修	人民币		94.45	设立
徐州新城吾悦商业管理有限公司	100	徐州市	徐州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
徐州新沂新城吾悦商业管理有限公司	100	徐州市	徐州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
徐州恒璞装饰装修有限公司	2,220	徐州市	徐州市	装饰装修	人民币		94.60	设立
徐州新城恒樾房地产开发有限公司	100	徐州市	徐州市	房地产开发	人民币		94.32	设立
徐州亿蔚企业管理有限公司	110	徐州市	徐州市	房地产开发	人民币		94.45	设立
徐州市贾汪区新城恒兴商业经营管理有限公司	5,600	徐州市	徐州市	商业经营管理	人民币		80.20	设立
徐州丰县新城吾悦商业管理有限公司	100	徐州市	徐州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
徐州新城恒悦商业经营管理有限公司	1,010	徐州市	徐州市	商业经营管理	人民币	99.01	0.95	设立
许昌市昱恒房地产开发有限公司②	50,000	许昌市	许昌市	房地产开发	人民币		32.39	设立
长葛市新城亿晟房地产开发有限公司	100	许昌市	许昌市	房地产开发	人民币		95.94	设立
许昌新城吾悦商业管理有限公司	100	许昌市	许昌市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
烟台市芝罘区鸿璟房地产开发有限公司	700	烟台市	烟台市	房地产开发	美元		99.01	设立
烟台亿腾房地产开发有限公司	31,000	烟台市	烟台市	房地产开发	人民币		69.94	设立
烟台悦璟房地产开发有限公司	15,000	烟台市	烟台市	房地产开发	人民币		98.08	设立
烟台恒悦企业发展有限公司	4,000	烟台市	烟台市	商业综合体管理服务	美元		99.02	设立
烟台新城吾悦商业管理有限公司	100	烟台市	烟台市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
烟台旭盛贸易有限公司	50	烟台市	烟台市	建筑材料销售	美元		98.02	设立
烟台悦盛商业管理有限公司	100	烟台市	烟台市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
延安市宝塔区亿博房地产开发有限公司	10	延安市	延安市	房地产开发	人民币		99.04	设立
延安市宝塔区鸿尚商业运营管理有限公司	4,000	延安市	延安市	商业经营管理	人民币		99.11	设立
延安吾隆商业管理有限公司	100	延安市	延安市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
东台市新城悦盛房地产开发有限公司	296	盐城市	盐城市	房地产开发	美元		80.20	设立
盐城市大丰区新城亿轩房地产开发有限公司	15	盐城市	盐城市	房地产开发	美元		80.20	设立
盐城新城亿博房地产开发有限公司	2,000	盐城市	盐城市	房地产开发	人民币		80.20	设立
盐城新城亿鸿房地产开发有限公司	3,300	盐城市	盐城市	房地产开发	人民币		98.71	设立
江苏通佳置业有限公司	40,001	盐城市	盐城市	房地产开发	人民币		99.92	设立
盐城新城亿佳房地产开发有限公司	100	盐城市	盐城市	房地产开发	人民币		95.73	设立
盐城新城亿盛房地产开发有限公司	26,300	盐城市	盐城市	房地产开发	人民币		99.54	设立
盐城新城鸿博房产经营管理有限公司	14,788	盐城市	盐城市	房地产开发	人民币		80.20	设立

盐城新城吾悦商业管理有限公司	100	盐城市	盐城市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
射阳吾悦商业管理有限公司	100	盐城市	盐城市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
盐城市大丰区新城吾悦商业管理有限公司	100	盐城市	盐城市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
东台新城吾悦商业管理有限公司	111	盐城市	盐城市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
盐城新城恒鸿房地产开发有限公司	25,000	盐城市	盐城市	房地产开发	人民币		95.47	设立
盐城市大丰区新城恒轩房产经营管理有限公司	146	盐城市	盐城市	商业经营管理	美元		80.20	设立
盐城新城恒盛商业经营管理有限公司	2,000	盐城市	盐城市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
滨海新城吾悦商业管理有限公司	100	盐城市	盐城市	商业经营管理	人民币		99.22	设立
宝应亿盛房地产开发有限公司	2,000	扬州市	扬州市	房地产开发	人民币		80.20	设立
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	36,713	扬州市	扬州市	房地产开发	人民币		98.70	非同一控制下企业合并
高邮市新城亿博房地产开发有限公司	30,108	扬州市	扬州市	房地产开发	人民币		98.41	设立
扬州鸿宇房地产开发有限公司	20,000	扬州市	扬州市	房地产开发	人民币		95.12	设立
扬州鸿韵投资有限公司	81	扬州市	扬州市	房地产开发	美元		95.90	设立
扬州新城悦博房地产发展有限公司	6,959	扬州市	扬州市	房地产开发	人民币		99.01	设立
扬州新城吾悦商业管理有限公司	111	扬州市	扬州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
宝应鸿宸商业经营管理有限公司	10,500	扬州市	扬州市	商业经营管理	人民币		80.20	设立
宝应吾悦商业管理有限公司	100	扬州市	扬州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
高邮市新城鸿博商业经营管理有限公司	8,600	扬州市	扬州市	商业经营管理	人民币		98.41	设立
高邮市新城吾悦商业管理有限公司	100	扬州市	扬州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
宜宾恒仁房地产开发有限公司	18,000	宜宾市	宜宾市	房地产开发	人民币		96.57	设立
宜宾吾悦商业管理有限公司	100	宜宾市	宜宾市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
宜宾璞仁商业管理有限公司	2,000	宜宾市	宜宾市	商业经营管理	人民币		96.57	设立
宜昌新城鸿宸房地产开发有限公司	5,500	宜昌市	宜昌市	房地产开发	人民币		98.70	设立
宜昌新城吾悦商业管理有限公司	111	宜昌市	宜昌市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
银川新城吾悦房地产开发有限公司	4,400	银川市	银川市	房地产开发	人民币	90.91	9.03	设立
银川新城吾悦商业管理有限公司	100	银川市	银川市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
银川新城旭昊商业管理有限公司	1,010	银川市	银川市	商业经营管理	人民币	99.01	0.99	设立
宏业控股有限公司		英属开曼群岛	英属开曼群岛	投资公司	美元		99.01	设立
万博环球有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
优力有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		98.02	同一控制下的企业合并
伯华投资有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	房地产开发	美元		99.01	设立
信亮发展有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
利帆环球有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
利添环球有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
卓曜有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
定海国际有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	房地产开发	美元		99.01	设立
尊锋投资有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立

希添国际有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
怡堡有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
怡高有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
恒光有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	房地产开发	美元		99.01	设立
成威创投资有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	房地产开发	美元		99.01	设立
敏悦企业有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
新城环球有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
旭昇发展有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
昇创有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		98.02	同一控制下的企业合并
晨希有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	房地产开发	美元		99.01	设立
毅行有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
永康企业有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
永智环球有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
永胜创投资有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
汇商国际有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
爵宇有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
祥堡发展有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
立盈环球有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
茂源控股有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		98.02	同一控制下的企业合并
豪泰环球有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		98.02	同一控制下的企业合并
金妙发展有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	房地产开发	美元		99.01	设立
鑫溢创投资有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
锦天发展有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	房地产开发	美元		99.01	设立
隆成集团有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
隆智控股有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
驰益投资有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	房地产开发	美元		99.01	设立
龙旺发展有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	资产购买
亿锦环球有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
亿荣环球有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
亿展环球有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
亿智环球有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
亿耀环球有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
亿永环球有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
亿瑞环球有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
亿悦环球有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
亿拓环球有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
丽荣有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

富怡集团有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
怡乐集团有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
元和有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
日庆有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
至妙环球有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
星利控股有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
荣熙有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
卓冠创投有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
汉柏有限公司		英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	美元		99.01	设立
永州新城恒悦房地产开发有限公司	15,556	永州市	永州市	房地产开发	人民币		98.66	设立
余姚新城蓝达置业有限公司	1,110	余姚市	余姚市	房地产开发	人民币		97.80	设立
岳阳新城吾悦商业管理有限公司	100	岳阳市	岳阳市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
云浮新城鸿祥房地产开发有限公司	15,556	云浮市	云浮市	房地产开发	人民币		99.02	设立
云浮新城吾悦商业管理有限公司	100	云浮市	云浮市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
运城新城鸿宇房地产开发有限公司	10,500	运城市	运城市	房地产开发	人民币		99.19	设立
运城新城吾悦商业管理有限公司	100	运城市	运城市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
运城新城顺浩商业管理有限公司	2,000	运城市	运城市	商业经营管理	人民币		99.19	设立
滕州市悦盛商业管理有限公司	100	枣庄市	枣庄市	商业经营管理	人民币		99.22	设立
枣庄市璞悦商业管理有限公司	100	枣庄市	枣庄市	商业经营管理	人民币		99.22	设立
漳州恒煜房地产开发有限公司	5,010	漳州市	漳州市	房地产开发	人民币		99.01	设立
漳州新城吾悦商业管理有限公司	100	漳州市	漳州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
长春新城万博房地产开发有限公司	3,272	长春市	长春市	房地产开发	人民币		98.18	设立
长春新城悦盛房地产发展有限公司	0.000989	长春市	长春市	房地产开发	美元		98.16	同一控制下的企业合并
长春鸿晟商业综合体经营管理有限公司	2,490	长春市	长春市	商业经营管理	美元		99.01	设立
长春新城吾悦商业管理有限公司	1,000	长春市	长春市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
长春北湖新城吾悦商业管理有限公司	100	长春市	长春市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
长春鸿承商业综合体经营管理有限公司	1,760	长春市	长春市	商业经营管理	人民币		98.16	设立
宁乡市悦宏房地产开发有限公司	8,400	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币	52.40	47.13	设立
长沙凯拓房地产开发有限公司	74,354	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		80.20	设立
长沙吾悦房地产开发有限公司	2,967	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		99.02	设立
湖南中坤置业有限公司	3,300	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		98.59	资产购买
湖南悦泽房地产开发有限公司	10,000	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		59.26	设立
长沙君正房地产开发有限公司	1,000	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		50.44	非同一控制下企业合并
长沙嘉和创元置业有限公司	31,385	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		98.59	设立
长沙悦博房地产开发有限公司	10,000	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		88.73	设立
长沙悦安广厦置业有限公司②	2,000	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		49.45	设立
长沙悦拓房地产开发有限公司	30,000	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		59.26	设立

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

长沙新城万博置业有限公司	42,050	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		98.89	设立
长沙晟洋恒运置业有限公司	1,001	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		98.89	设立
长沙樾隆置业有限公司	1,000	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		98.80	设立
长沙永屹创元置业有限公司	1,000	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		59.26	设立
长沙盛景佳宸置业有限公司	1,100	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		98.59	设立
长沙远锦创元置业有限公司	22,941	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		98.77	设立
长沙鸿仁房地产开发有限公司	91,765	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		98.76	设立
长沙鸿尚房地产开发有限公司	1,000	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		59.26	设立
长沙鸿崧房地产开发有限公司	3,000	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		98.86	设立
长沙鸿拓房地产开发有限公司	25,000	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		59.26	设立
长沙鸿璞房地产开发有限公司	2,200	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		98.59	非同一控制下企业合并
长沙鸿耀房地产开发有限公司	71,000	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		78.87	设立
长沙鸿臻房地产开发有限公司	3,300	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		98.59	设立
长沙鸿鼎房地产开发有限公司	10,000	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		78.87	设立
长沙鼎悦创元置业有限公司	1,100	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		98.59	设立
长沙悦顺商业经营管理有限公司	2,034	长沙市	长沙市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
长沙新城吾悦商业管理有限公司	111	长沙市	长沙市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
长沙鸿拓商业经营管理有限责任公司	13,300	长沙市	长沙市	商业经营管理	人民币		80.20	设立
长沙吾悦商业管理有限公司	111	长沙市	长沙市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
宁乡新城吾悦商业管理有限公司	100	长沙市	长沙市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
长沙吾耀商业管理有限公司	100	长沙市	长沙市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
长沙恒熙房地产开发有限公司	100	长沙市	长沙市	房地产开发	人民币		98.86	设立
宁乡市恒悦商业经营管理有限公司	2,100	长沙市	长沙市	商业经营管理	人民币	52.40	47.13	设立
昭通亿博房地产开发有限公司	58,503	昭通市	昭通市	房地产开发	人民币		80.20	设立
昭通吾悦商业管理有限公司	100	昭通市	昭通市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
昭通新城恒博商业经营管理有限公司	10,000	昭通市	昭通市	商业经营管理	人民币		80.20	设立
肇庆亿博房地产开发有限公司	20,640	肇庆市	肇庆市	房地产开发	人民币		80.20	设立
肇庆亿超房地产有限公司	100	肇庆市	肇庆市	房地产开发	人民币		95.24	设立
肇庆市鼎泰房地产有限公司	1,111	肇庆市	肇庆市	房地产开发	人民币		95.67	设立
肇庆市四会吾悦商业管理有限公司	111	肇庆市	肇庆市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
肇庆四会恒璞商业管理有限公司	101	肇庆市	肇庆市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	100	镇江市	镇江市	房地产开发	人民币		97.81	同一控制下的企业合并
句容万博房地产开发有限公司	41,827	镇江市	镇江市	房地产开发	人民币		99.59	设立
扬中市新城悦盛房地产开发有限公司	10,500	镇江市	镇江市	房地产开发	人民币	52.38	47.15	设立
镇江凯盛房地产发展有限公司	100	镇江市	镇江市	房地产开发	人民币		97.81	同一控制下的企业合并
镇江悦盛房地产发展有限公司	174	镇江市	镇江市	房地产开发	美元		98.71	设立
江苏兰华投资开发有限公司	3,330	镇江市	镇江市	房地产开发	人民币		95.87	资产购买

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

镇江新城亿宏房地产开发有限公司	100,000	镇江市	镇江市	房地产开发	人民币		76.71	设立
镇江领尚房地产有限公司	1,111	镇江市	镇江市	房地产开发	人民币		95.88	资产购买
丹阳万博商业经营管理有限公司	2,400	镇江市	镇江市	商业经营管理	美元		99.01	设立
丹阳新城吾悦商业管理有限公司	500	镇江市	镇江市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
扬中市新城吾悦商业管理有限公司	111	镇江市	镇江市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
镇江万博吾悦商业经营管理有限公司	146	镇江市	镇江市	商业经营管理	美元		99.01	设立
镇江新城吾悦商业管理有限公司	111	镇江市	镇江市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
句容新城悦盛房地产开发有限公司	13,855	镇江市	镇江市	房地产开发	人民币	89.17	10.83	设立
句容吾悦商业管理有限公司	111	镇江市	镇江市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
郑州新城亿博房地产开发有限公司	4,000	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		98.97	设立
巩义市鸿璞辰合置业有限公司	13,816	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		95.62	设立
巩义市鸿鼎辰合置业有限公司	11,743	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		95.62	设立
新郑市鸿泽房地产开发有限公司	5,500	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		95.64	设立
郑州鸿华置业有限公司	1,000	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		76.19	设立
郑州鸿崧房地产开发有限公司	1,000	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		95.24	设立
郑州鸿隆房地产开发有限公司	100	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		95.24	设立
郑州鸿鼎房地产开发有限公司	100	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		95.24	设立
巩义市悦宸置业有限公司	100	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		95.25	设立
巩义市悦晟置业有限公司	100	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		95.25	设立
郑州亿瀚房地产开发有限公司	1,001	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		95.26	设立
郑州亿焯房地产开发有限公司	1,001	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		95.26	设立
郑州创贤房地产开发有限公司	1,001	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		95.26	设立
郑州德佳房地产开发有限公司	198,824	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		95.24	设立
郑州悦旭房地产开发有限公司	1,000	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		95.27	设立
郑州悦韵房地产开发有限公司	10,001	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		95.27	设立
郑州新城创恒房地产开发有限公司	1,050	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		95.24	设立
郑州舜杰新城房地产开发有限公司	100,000	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		90.39	设立
郑州隆城吾悦房地产开发有限公司	15,000	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		50.50	设立
荥阳新城吾悦商业管理有限公司	100	郑州市	郑州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
郑州恒翰房地产开发有限公司	100	郑州市	郑州市	房地产开发	人民币		95.24	设立
郑州新城恒博商业经营管理有限公司	1,000	郑州市	郑州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
中爱集团有限公司	10	中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	资产购买
香港万彰发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
香港万茂发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
香港创坤发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
香港创嵘发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
香港创泽发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立

香港创贤发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
香港创锦发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
香港创隆发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		98.02	同一控制下的企业合并
香港卓盛发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		98.02	同一控制下的企业合并
香港吾悦发展有限公司	1,000	中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
香港恒启发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
香港恒宇发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		98.02	同一控制下的企业合并
香港恒芑发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
香港恒轩发展有限公司	100	中国香港	中国香港	投资公司	港币		74.26	同一控制下的企业合并
香港悦崧发展有限公司		中国香港	中国香港	房地产开发	港币		99.01	设立
香港悦庭发展有限公司		中国香港	中国香港	房地产开发	港币		99.01	设立
香港悦弘发展有限公司		中国香港	中国香港	房地产开发	港币		99.01	设立
香港悦昊发展有限公司		中国香港	中国香港	房地产开发	港币		99.01	设立
香港悦睿发展有限公司		中国香港	中国香港	房地产开发	港币		99.01	设立
香港悦翰发展有限公司		中国香港	中国香港	房地产开发	港币		99.01	设立
香港悦臻发展有限公司		中国香港	中国香港	房地产开发	港币		99.01	设立
香港悦辰发展有限公司		中国香港	中国香港	房地产开发	港币		99.01	设立
香港悦铭发展有限公司		中国香港	中国香港	房地产开发	港币		99.01	设立
香港悦麒发展有限公司		中国香港	中国香港	房地产开发	港币		99.01	设立
香港景盛发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	资产购买
香港柏瑞发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
香港柏翰发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
香港柏轩发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
香港汇盛发展有限公司	1,000	中国香港	中国香港	投资公司	港币	100.00		设立
香港泽盛发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
香港瑞盛发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
香港益盛发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		98.02	同一控制下的企业合并
香港禧盛发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
香港誉盛发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
香港隆盛发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
香港鼎佳发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
香港鼎泓发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
香港鼎盛发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		98.02	同一控制下的企业合并
香港鼎睿发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
香港鸿芑发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
香港鸿帆发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
香港鸿齐发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立

香港鸿妙发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
香港鸿廷发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
香港鸿翰发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
香港鸿睿发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
香港鸿松发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
香港鸿辰发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
中山市亿拓房地产开发有限公司	111	中山市	中山市	房地产开发	人民币		95.67	资产购买
中山市亿柏房地产开发有限公司	110	中山市	中山市	房地产开发	人民币		96.03	资产购买
中山市十二岭投资置业有限公司	1,000	中山市	中山市	房地产开发	人民币		86.41	设立
中山市岚彩房地产开发有限公司②	11,025	中山市	中山市	房地产开发	人民币		44.07	设立
中山市庆隆房地产开发有限公司②	2,000	中山市	中山市	房地产开发	人民币		44.07	设立
重庆吾悦房地产开发有限公司	5,000	重庆市	重庆市	房地产开发	人民币		99.34	设立
重庆市江津区新城鸿达房地产开发有限公司	50,034	重庆市	重庆市	房地产开发	人民币		99.01	设立
重庆新城鸿润房地产开发有限公司	4,400	重庆市	重庆市	房地产开发	人民币		98.67	设立
重庆鸿素房地产开发有限公司	5,050	重庆市	重庆市	房地产开发	人民币	99.01	0.94	设立
重庆东睿房地产开发有限公司	3,300	重庆市	重庆市	房地产开发	人民币		99.09	资产购买
重庆北麓置业有限公司	5,500	重庆市	重庆市	房地产开发	人民币		95.25	资产购买
重庆幻锴企业管理有限公司	68,111	重庆市	重庆市	商业经营管理	人民币		99.47	设立
重庆悦璟房地产开发有限公司	5,001	重庆市	重庆市	房地产开发	人民币		95.25	设立
重庆新城万嘉企业管理有限公司	1,050	重庆市	重庆市	商业经营管理	人民币		95.24	设立
重庆铭睿房地产开发有限公司	5,500	重庆市	重庆市	房地产开发	人民币		95.24	资产购买
重庆锦卿企业管理有限公司	1,111	重庆市	重庆市	商业经营管理	人民币		95.25	设立
重庆龙卿企业管理有限公司	1,100	重庆市	重庆市	商业经营管理	人民币		95.24	设立
重庆市渝北区吾悦商业管理有限公司	100	重庆市	重庆市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
重庆市大足区新城吾悦商业管理有限公司	100	重庆市	重庆市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
重庆恒璞房地产开发有限公司	1,000	重庆市	重庆市	房地产开发	人民币		85.71	设立
重庆市江津区新城吾悦广场商业管理有限公司	100	重庆市	重庆市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
重庆恒熠房地产开发有限公司	20,000	重庆市	重庆市	房地产开发	人民币		95.25	设立
常德新城璞悦商业管理有限公司	1000	常德市	常德市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
天津睿全贸易有限公司	50	天津市	天津市	房地产经纪	人民币		99.03	设立
昆明睿泰企业管理有限公司	1	昆明市	昆明市	商业经营管理	人民币		99.18	设立
南京新城睿弘商业经营管理有限公司	1010	南京市	南京市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
上海睿硕悦企业管理有限公司	50	上海市	上海市	企业管理	人民币		99.01	设立
上海睿硕秀企业管理有限公司	50	上海市	上海市	企业管理	人民币		99.01	设立
上海睿硕达企业管理有限公司	50	上海市	上海市	企业管理	人民币		99.01	设立
太原新城璞驰商业管理有限公司	200	太原市	太原市	商业经营管理	人民币		99.68	设立
上海睿硕宸企业管理有限公司	50	上海市	上海市	企业管理	人民币		99.02	设立

新城控股集团股份有限公司2025年年度报告

上海睿硕兴企业管理有限公司	50	上海市	上海市	企业管理	人民币		99.02	设立
上海睿硕创企业管理有限公司	50	上海市	上海市	企业管理	人民币		99.02	设立
台州睿泰企业管理有限公司	5	台州市	台州市	企业管理	人民币		68.30	设立
安阳睿旭商业经营管理有限公司	100	安阳市	安阳市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
杭州睿迎企业管理有限公司	5	杭州市	杭州市	企业管理	人民币		59.99	设立
温岭睿泽企业管理有限公司	5	台州市	台州市	企业管理	人民币		59.99	设立
杭州睿屹企业管理有限公司	5	杭州市	杭州市	企业管理	人民币		59.99	设立
昆明新城睿成商业管理有限公司	500	昆明市	昆明市	商业经营管理	人民币	52.38	47.15	设立
天津新城睿兴置业有限公司	100	天津市	天津市	房地产开发	人民币		99.03	设立
重庆市江津区新城睿达商业管理有限公司	450	重庆市	重庆市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
石家庄睿弘商贸有限公司	100	石家庄市	石家庄市	建筑材料销售	人民币		66.20	设立
四川新融悦道企业管理咨询有限公司	100	成都市	成都市	企业管理咨询	人民币		66.00	设立
常州滨江吾悦商业管理有限公司	100	常州市	常州市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
常州睿弘昊企业管理有限公司	5000	常州市	常州市	企业管理	人民币		99.48	设立
常州睿弘达企业管理有限公司	5000	常州市	常州市	企业管理	人民币		99.48	设立
常州睿弘轩企业管理有限公司	5000	常州市	常州市	企业管理	人民币		99.48	设立
常州睿弘润企业管理有限公司	5000	常州市	常州市	企业管理	人民币		99.52	设立
常州睿弘迎企业管理有限公司	5000	常州市	常州市	企业管理	人民币		99.50	设立
常州睿弘捷企业管理有限公司	5000	常州市	常州市	企业管理	人民币		99.50	设立
上海睿瑾安洁清洁服务有限公司	100	上海市	上海市	建筑物清洁服务	人民币		100.00	设立
上海睿弘筑联工程管理有限公司	100	上海市	上海市	工程管理服务	人民币		100.00	设立
南京新城睿盛商业经营管理有限公司	1,010.00	南京市	南京市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
南昌睿弘商业经营管理有限公司	150.00	南昌市	南昌市	商业经营管理	美元	75.00	24.75	设立
名丞荟（上海）企业管理有限公司	100.00	上海市	上海市	企业管理	人民币		99.01	设立
常州睿臻启企业管理有限公司	50.00	常州市	常州市	企业管理	人民币		100.00	设立
上海睿启泰企业管理有限公司	50.00	上海市	上海市	企业管理	人民币		100.00	设立
上海睿启欣企业管理有限公司	50.00	上海市	上海市	企业管理	人民币		100.00	设立
睿柏智（上海）企业管理有限公司	50.00	上海市	上海市	企业管理	人民币		100.00	设立
睿承智（常州）企业管理有限公司	50.00	常州市	常州市	企业管理	人民币		100.00	设立
睿景智（常州）企业管理有限公司	50.00	常州市	常州市	企业管理	人民币		100.00	设立
西宁新城睿华商业管理有限公司	48,010.00	西宁市	西宁市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
天津新城睿安商业管理有限公司	10.00	天津市	天津市	商业经营管理	人民币		81.00	设立
上海名达汇商业管理有限公司	100.00	上海市	上海市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
广安睿舜商业管理有限公司	10.00	广安市	广安市	商业经营管理	人民币		98.64	设立
安康睿仁商业管理有限公司	10.00	安康市	安康市	商业经营管理	人民币		99.34	设立
聊城吾悦商业管理有限公司	100.00	聊城市	聊城市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
大冶新城睿和商业管理有限公司	15,010.00	黄石市	黄石市	商业经营管理	人民币		98.66	设立

重庆市北碚区睿和商业管理有限公司	10.00	重庆市	重庆市	商业经营管理	人民币		99.95	设立
乌鲁木齐睿盛商业综合体管理服务有限公司	10.00	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	商业经营管理	人民币		99.34	设立
云浮新城睿弘商业经营管理有限公司	26,010.00	云浮市	云浮市	商业经营管理	人民币		99.02	设立
重庆新城旭超商业管理有限公司	10.00	重庆市	重庆市	商业经营管理	人民币		99.34	设立
颍上新城睿恒商业经营管理有限公司	10.00	阜阳市	阜阳市	商业经营管理	人民币		97.17	设立
商丘新城睿恒商业经营管理有限公司	10.00	商丘市	商丘市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
吉安吾悦商业管理有限公司	100.00	吉安市	吉安市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
徐州新城睿宸商业管理有限公司	10.00	徐州市	徐州市	商业经营管理	人民币		99.96	设立
颍上睿舜房地产开发有限公司	10.00	阜阳市	阜阳市	房地产开发	人民币		97.17	设立
重庆永川新城吾悦广场商业管理有限公司	100.00	重庆市	重庆市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
东营新城睿盛商业管理有限公司	10.00	东营市	东营市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
滨州新城睿舜商业管理有限公司	10.00	滨州市	滨州市	商业经营管理	人民币		99.21	设立
新泰新城睿盛商业管理有限公司	10.00	泰安市	泰安市	商业经营管理	人民币		99.52	设立
青岛睿恒房地产开发有限公司	100.00	青岛市	青岛市	房地产开发	人民币		99.92	设立
徐州新城睿成房地产开发有限公司	50.00	徐州市	徐州市	房地产开发	人民币		95.77	设立
淮安睿星管理咨询有限公司	10.00	淮安市	淮安市	企业管理咨询	人民币		62.92	设立
北京新城睿坤房地产开发有限公司	100.00	北京市	北京市	房地产开发	人民币		99.04	设立
上海睿瀚启企业管理有限公司	50.00	上海市	上海市	企业管理	人民币		100.00	设立
六盘水新城睿嘉酒店管理有限公司	10.00	六盘水市	六盘水市	酒店管理	人民币		99.35	设立
鄂州新城睿弘商业管理有限公司	10.00	鄂州市	鄂州市	商业经营管理	人民币		98.66	设立
睿祺智（常州）企业管理有限公司	50.00	常州市	常州市	企业管理	人民币		100.00	设立
睿捷智（常州）企业管理有限公司	50.00	常州市	常州市	企业管理	人民币		100.00	设立
涟水新城睿祥商业管理有限公司	10.00	淮安市	淮安市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
昆明新城睿达酒店管理有限公司	10.00	昆明市	昆明市	酒店管理	人民币		99.01	设立
泗阳新城睿安商业管理有限公司	10.00	宿迁市	宿迁市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
长春睿宸商业管理有限公司	100.00	长春市	长春市	商业经营管理	人民币		99.22	设立
重庆市北碚区新城商业管理有限公司	111.00	重庆市	重庆市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
重庆新城旭昇商业管理有限公司	1,000.00	重庆市	重庆市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
舟山聚佑房地产开发有限公司②	1,000.00	舟山市	舟山市	房地产开发	人民币		33.25	设立
株洲欣盛万博置业有限公司②	50,000.00	株洲市	株洲市	房地产开发	人民币		49.45	设立
淄博新城鸿拓房地产开发有限公司	48,790.00	淄博市	淄博市	房地产开发	人民币		99.22	设立
淄博新城华云房地产开发有限公司	5,000.00	淄博市	淄博市	房地产开发	人民币		69.36	设立
淄博吾悦商业管理有限公司	100.00	淄博市	淄博市	商业经营管理	人民币		99.22	设立
淄博悦盛商业管理有限公司	100.00	淄博市	淄博市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
淄博旭瑞文化旅游开发有限公司	4,000.00	淄博市	淄博市	管理服务	美元		99.02	设立
遵义新城亿博房地产开发有限公司	4,001.00	遵义市	遵义市	房地产开发	人民币		99.03	设立
遵义市新城亿欣房地产开发有限公司	22,000.00	遵义市	遵义市	房地产开发	人民币		99.74	设立

遵义市新城亿腾房地产开发有限公司	30,000.00	遵义市	遵义市	房地产开发	人民币		96.67	设立
遵义吾悦商业管理有限公司	111.00	遵义市	遵义市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
遵义新城恒昇商业经营管理有限公司	1,000.00	遵义市	遵义市	商业经营管理	人民币		99.01	设立
南阳新城吾悦商业管理有限公司	100.00	南阳市	南阳市	租赁和商务服务	人民币		99.22	设立
鄂州新城顺鑫商业管理有限公司	2,000.00	鄂州市	鄂州市	商业经营管理	人民币		98.66	设立
上海悦嘉企业管理有限公司	100.00	上海市	上海市	投资公司	人民币	51.00	48.51	设立
吾悦建管（上海）企业管理有限公司	5,000.00	上海市	上海市	企业管理咨询	人民币		99.51	设立
吾悦顺瑞（上海）商业经营管理有限公司	10,000.00	上海市	上海市	商业经营管理	人民币	100.00		设立
常州高铁吾悦商业管理有限公司	100.00	常州市	常州市	商业经营管理	人民币		99.03	设立
香港鸿铭发展有限公司		中国香港	中国香港	投资公司	港币		99.01	设立
上海新城旭恒企业管理有限公司	100.00	上海市	上海市	投资公司	人民币		99.01	设立
上海睿博顺企业管理有限公司	100.00	上海市	上海市	企业管理咨询	人民币		50.32	设立

① 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

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。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

② 本集团对该等公司的持股比例虽然小于或等于 50%，但根据合作协议、章程及其他相关法律文件，本公司对该等公司拥有控制权。

其他说明：

③ 于2025年12月31日，本公司下列子公司股权已用于借款质押（附注五、45及46）：

项 目	2025年度	2024年度
常州新城鸿兴商业经营管理有限公司股权	100%	100%
广州鼎鸿房地产有限公司股权	100%	100%
海口新城万博房产经营管理有限公司股权	100%	100%
江苏心颐荟健康产业有限公司股权	100%	100%
荆州新城恒勋商业运营管理有限公司股权	100%	100%
昆明新城悦安房地产发展有限公司股权	100%	100%
兰州新城顺弘商业管理有限公司股权	100%	100%
南昌创宏商业经营有限公司股权	100%	100%
南宁悦泽房地产开发有限公司股权	100%	100%
钦州鸿悦商业管理有限公司股权	100%	100%
瑞安市悦博房地产开发有限公司股权	100%	100%
上海新城创域房地产有限公司股权	100%	100%
沈阳旭盛经营管理有限公司股权	100%	100%
苏州聿盛房地产开发有限公司股权	100%	100%
天津鸿悦商业管理有限公司股权	100%	100%
温州新城恒泽商业房产经营管理有限公司股权	100%	100%
漳州恒煜房地产开发有限公司股权	100%	100%
长春鸿承商业综合体经营管理有限公司股权	100%	100%
长沙悦顺商业经营管理有限公司股权	100%	100%
遵义新城恒昇商业经营管理有限公司股权	100%	100%
安庆新城悦盛房产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%
丹阳万博商业经营管理有限公司股权	100%	100%
连云港鸿基房产经营管理有限公司股权	100%	100%
南昌悦隆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%
西安新城鸿晟房产经营管理有限公司股权	100%	100%
重庆鸿素房地产开发有限公司股权	100%	100%
上饶市亿轩房产经营管理有限公司股权	100%	99%
安康吾悦商业管理有限公司股权	100%	
安康新城旭博商业管理有限公司股权	100%	
常德新城璞悦商业管理有限公司股权	100%	
成都龙泉新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
慈溪新城吾悦房地产开发有限公司股权	100%	
慈溪新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
慈溪悦盛房地产开发有限公司股权	100%	
大冶新城恒悦房地产开发有限公司股权	100%	
东台新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
鄂州新城鸿隆房地产开发有限公司股权	100%	
鄂州新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
广安新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
荆州新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
临沂悦鸿商业经营管理有限公司股权	100%	
南京新城创置房地产有限公司股权	100%	
南京新城鸿拓房地产开发有限公司股权	100%	

南京新城旭颐养老产业管理有限公司股权	100%	
内江新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
内江新城旭顺商业管理有限公司股权	100%	
启东市新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
启东市悦博商业经营管理有限公司股权	100%	
上海嘉牧投资管理有限公司股权	100%	
上饶市新城吾悦房地产开发有限公司股权	100%	
上饶市新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
苏州隆盛吾悦商业经营管理有限公司股权	100%	
泰兴市新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
唐山吾悦商业管理有限公司股权	100%	
温州新城鸿悦房地产开发有限公司股权	100%	
扬州新城悦博房地产发展有限公司股权	100%	
银川新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
银川新城旭昊商业管理有限公司股权	100%	
张家港万博经营管理有限公司股权	100%	
张家港新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
肇庆市四会吾悦商业管理有限公司股权	100%	
重庆市江津区新城睿达商业管理有限公司股权	100%	
南宁吾悦房地产开发有限公司股权	100%	
湖州新城恒悦商业经营管理有限公司股权	100%	
桐乡新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
镇江万博吾悦商业经营管理有限公司股权	100%	
镇江新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
扬州新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
贵港恒悦商业管理有限公司股权	100%	
淮南新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	100%
随州新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
南宁新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
南京悦盛吾悦商业管理有限公司股权	100%	100%
兰州新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
临沂新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
南京新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	
天津滨海新区新城商业管理有限公司股权	100%	
遵义吾悦商业管理有限公司股权	100%	
兰州新城鸿润房地产开发有限公司股权	100%	
荆州亿轩房地产开发有限公司股权	100%	
东台市新城恒荣房产经营管理有限公司股权	81%	100%
随州恒锐房产经营有限公司股权	81%	100%
长沙鸿拓商业经营管理有限责任公司股权	81%	100%
肇庆亿博房地产开发有限公司股权	81%	100%
天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司股权	81%	100%
随州新城悦博房地产开发有限公司股权	81%	
唐山恒荣商业管理有限公司股权	81%	
南京新城恒盛商业经营管理有限公司股权	81%	100%
南京新城亿博房地产开发有限公司股权	81%	100%
惠州俊安实业有限公司股权	80%	80%
贵州新城鸿裕房地产开发有限公司股权	60%	100%
南昌县鸿慈房地产开发有限公司股权	60%	

南京融启资产管理有限公司股权	0.99%	
南京新城睿弘商业经营管理有限公司股权	0.99%	
南京新城睿盛商业经营管理有限公司股权	0.99%	
如皋创隽房地产经营有限公司股权		100%
如皋新城吾悦商业管理有限公司股权		100%
安阳新城鸿麒房地产开发有限公司股权		100%
滨州新城鸿睿房地产开发有限公司股权		100%
常州金坛万博房产经营管理有限公司股权		100%
常州吾悦国际广场商业管理有限公司股权		100%
常州新城万盛商业管理有限公司股权		100%
东营新城鸿熠房地产开发有限公司股权		100%
桂林新城鸿晟商业管理有限公司股权		100%
淮安新城鸿盛房产经营管理有限公司股权		100%
济宁新城恒达商业经营管理有限公司股权		100%
晋江万博商业管理有限公司股权		100%
昆明安宁新城鸿晟房地产开发有限公司股权		100%
昆明悦宸房地产开发有限公司股权		100%
昆山新城创宏房地产有限公司股权		100%
宁波吾悦商业经营管理有限公司股权		100%
平潭鸿新房地产开发有限公司股权		100%
上海迪裕商业经营管理有限公司股权		100%
石家庄新城鸿泽房地产开发有限公司股权		100%
兴化新城恒昇商业运营管理有限公司股权		100%
张家港新城恒泰房地产开发有限公司股权		100%
淄博新城鸿拓房地产开发有限公司股权		100%
南通恒宇房地产开发有限公司股权		81%
泰安恒泰商业经营管理有限公司股权		81%
广州恒耀企业管理有限公司股权		51%

重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

本集团于 2025 年度及 2024 年度不存在重要少数股东权益的子公司。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

④ 纳入合并范围内的结构化主体情况如下：

本集团纳入合并范围的结构化主体包括本集团投资的 1 个资产证券化产品。国金证券资产管理有限公司作为管理人向专业机构投资者发行设立“国金资管-吾悦广场持有型不动产资产支持专项计划”，发行规模为人民币 6.16 亿元，于 2025 年 11 月 28 日正式成立。本专项计划预期产品到期日为 2050 年 4 月 10 日，还本付息方式及期限为设置单一类别按半年进行收益分派。

由于本集团对此结构化主体拥有权力，通过参与相关活动享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其可变回报，因此本集团对此类结构化主体存在控制。

于 2025 年 12 月 31 日，纳入合并范围的结构化主体的资产规模为人民币 6.16 亿元(2024 年 12 月 31 日：0.00)。

(2) 重要的非全资子公司

适用 不适用

(3) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持  
适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

合并范围的变更

**2、非同一控制下企业合并**

适用 不适用

**(1) 本期发生的非同一控制下企业合并交易**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
天津市淀兴房地产开发有限公司	2025/1/3	80,000,000	20.00	股权收购	2025/1/3	实际取得被购买方控制权	59,606,720	-29,624,295	5,046
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	2025/2/24	19,610,967	64.50	股权收购	2025/2/24	实际取得被购买方控制权		-16,834,943	-3,240,809
成都兴青房地产开发有限公司	2025/7/9	100,000,000	40.00	股权收购	2025/7/9	实际取得被购买方控制权		-208,968,351	-10,174,545
天津璞宏房地产开发有限公司	2025/9/24		43.00	对方减资	2025/9/24	实际取得被购买方控制权		-5,732	-3,939,786
天津璞茂房地产开发有限公司	2025/9/11		43.00	对方减资	2025/9/11	实际取得被购买方控制权		2,137	3,495,601
广州市广悦之光企业管理中心（有限合伙）	2025/9/25		99.9566	股权收购	2025/9/25	实际取得被购买方控制权		1	-8,799

**(2) 合并成本及商誉**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	合计
--现金	19,610,967
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	180,000,000
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	386,516,231
--其他	
合并成本合计	586,127,198
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	551,062,009
加：合联营转子公司形成的投资损失	-35,065,189
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本公允价值的确定方法：

□适用 √不适用

业绩承诺的完成情况：

□适用 √不适用

大额商誉形成的主要原因：

□适用 √不适用

其他说明：

本年度本集团收购若干项目开发公司，本集团认为收购的项目公司均不重大。

**(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	合计	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	3,929,923,237	3,735,655,715
货币资金	45,417,757	45,417,757
应收款项		
存货	423,940,199	229,672,677
固定资产		
无形资产		
预付款项	52,786,665	52,786,665
其他应收款	3,114,025,648	3,114,025,648
其他流动资产	101,373,684	101,373,684
递延所得税资产	192,379,284	192,379,284
负债：	3,378,861,228	3,330,294,347
借款		
应付款项	1,058,638,863	1,058,638,863
递延所得税负债	58,033,115	9,466,234

合同负债	205,006,435	205,006,435
应付职工薪酬	65,397	65,397
应交税费	30,913,762	30,913,762
其他应付款	2,026,203,656	2,026,203,656
净资产	551,062,009	405,361,368
减：少数股东权益		
取得的净资产	551,062,009	405,361,368

**(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失**

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

**(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明**

适用 不适用

**(6) 其他说明**

适用 不适用

**3、反向购买**

适用 不适用

**4、同一控制下企业合并**

适用 不适用

5、 处置子公司

(1) 本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例 (%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	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	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
天津新城鸿尚房地产开发有限公司 (“天津新城鸿尚”)	228,800,000	55.00	股权转让	2025年1月10日	完成股权转让	12,097,956	0					
苏州贝嘉房地产咨询有限公司 (“苏州贝嘉”)	553,287	100.00	股权转让	2025年4月18日	完成股权转让	745	0					
天津新城宏顺房地产开发有限公司 (“天津新城宏顺”)	155,072,785	51.00	股权转让	2025年6月18日	完成股权转让	-25,216,700	0					
桂林亿瀚房地产开发有限公司 (“桂林亿瀚”)	3,003,544	100.00	股权转让	2025年12月18日	完成股权转让	-20,993,845	0					
济宁睿拓商业管理有限公司 (“济宁睿拓”)	50,100,000	100.00	股权转让	2025年10月10日	完成股权转让	45,337,919	0					

其他说明：

√适用 □不适用

天津新城鸿尚、苏州贝嘉、天津新城宏顺、桂林亿瀚、济宁睿拓本期处置后的持股比例都为 0%。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 6、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

√适用 □不适用

### (1) 本期新设子公司情况

单位：元 币种：人民币

新设立子公司名称	设立日期	出资金额
常德新城璞悦商业管理有限公司	2025/1/7	10,000,000
天津睿全贸易有限公司	2025/1/10	尚未出资
昆明睿泰企业管理有限公司	2025/1/21	尚未出资
南京新城睿弘商业经营管理有限公司	2025/2/17	100,000
上海睿硕悦企业管理有限公司	2025/2/18	500,000
上海睿硕秀企业管理有限公司	2025/2/18	500,000
上海睿硕达企业管理有限公司	2025/2/18	500,000
太原新城璞驰商业管理有限公司	2025/2/25	2,000,000
上海睿硕宸企业管理有限公司	2025/3/3	500,000
上海睿硕兴企业管理有限公司	2025/3/3	500,000
上海睿硕创企业管理有限公司	2025/3/3	500,000
台州睿泰企业管理有限公司	2025/4/8	尚未出资
安阳睿旭商业经营管理有限公司	2025/4/18	尚未出资
杭州睿迎企业管理有限公司	2025/4/18	尚未出资
温岭睿泽企业管理有限公司	2025/4/18	尚未出资
杭州睿屹企业管理有限公司	2025/4/18	尚未出资
昆明新城睿成商业管理有限公司	2025/4/27	5,000,000
天津新城睿兴置业有限公司	2025/5/14	尚未出资
重庆市江津区新城睿达商业管理有限公司	2025/5/20	4,500,000
石家庄睿弘商贸有限公司	2025/5/21	尚未出资
四川新融悦道企业管理咨询有限公司	2025/5/27	尚未出资
上海睿博顺企业管理有限公司	2025/5/28	1,000,000
常州滨江吾悦商业管理有限公司	2025/6/3	尚未出资
常州睿弘昊企业管理有限公司	2025/6/13	尚未出资
常州睿弘达企业管理有限公司	2025/6/13	尚未出资
常州睿弘轩企业管理有限公司	2025/6/13	尚未出资
常州睿弘润企业管理有限公司	2025/6/13	尚未出资
常州睿弘迎企业管理有限公司	2025/6/13	尚未出资
常州睿弘捷企业管理有限公司	2025/6/13	尚未出资
西宁新城睿樾商业管理有限公司	2025/6/25	尚未出资
上海睿瑾安洁清洁服务有限公司	2025/7/15	尚未出资
上海睿弘筑联工程管理有限公司	2025/7/15	尚未出资
南京新城睿盛商业经营管理有限公司	2025/7/17	100,000
南昌睿弘商业经营管理有限公司	2025/7/18	尚未出资
名丞荟（上海）企业管理有限公司	2025/8/5	尚未出资
常州睿臻启企业管理有限公司	2025/8/11	250,000
上海睿启泰企业管理有限公司	2025/8/11	500,000
上海睿启欣企业管理有限公司	2025/8/11	500,000
睿柏智（上海）企业管理有限公司	2025/8/13	500,000
睿承智（常州）企业管理有限公司	2025/8/15	500,000
睿景智（常州）企业管理有限公司	2025/8/15	500,000
西宁新城睿华商业管理有限公司	2025/8/28	480,100,000
天津新城睿安商业管理有限公司	2025/9/3	100,000

上海名达汇商业管理有限公司	2025/9/3	尚未出资
广安睿舜商业管理有限公司	2025/9/4	100,000
安康睿仁商业管理有限公司	2025/9/5	100,000
聊城吾悦商业管理有限公司	2025/9/8	尚未出资
大冶新城睿和商业管理有限公司	2025/9/10	150,100,000
重庆市北碚区睿和商业管理有限公司	2025/9/11	100,000
乌鲁木齐睿盛商业综合体管理服务有限公司	2025/9/11	100,000
云浮新城睿弘商业经营管理有限公司	2025/9/11	260,100,000
重庆新城旭超商业管理有限公司	2025/9/11	100,000
颍上新城睿恒商业经营管理有限公司	2025/9/15	100,000
商丘新城睿恒商业经营管理有限公司	2025/9/15	100,000
吉安吾悦商业管理有限公司	2025/9/16	尚未出资
徐州新城睿宸商业管理有限公司	2025/9/16	100,000
颍上睿舜房地产开发有限公司	2025/9/17	尚未出资
重庆永川新城吾悦广场商业管理有限公司	2025/9/23	尚未出资
东营新城睿盛商业管理有限公司	2025/9/24	尚未出资
滨州新城睿舜商业管理有限公司	2025/9/25	尚未出资
新泰新城睿盛商业管理有限公司	2025/9/28	尚未出资
青岛睿恒房地产开发有限公司	2025/10/10	1,000,000
徐州新城睿成房地产开发有限公司	2025/10/11	尚未出资
淮安睿星管理咨询有限公司	2025/10/20	尚未出资
北京新城睿坤房地产开发有限公司	2025/10/23	尚未出资
上海睿瀚启企业管理有限公司	2025/11/19	250,000
六盘水新城睿嘉酒店管理有限公司	2025/11/20	尚未出资
鄂州新城睿弘商业管理有限公司	2025/11/21	100,000
睿祺智（常州）企业管理有限公司	2025/11/25	尚未出资
睿捷智（常州）企业管理有限公司	2025/11/25	尚未出资
涟水新城睿祥商业管理有限公司	2025/12/2	100,000
昆明新城睿达酒店管理有限公司	2025/12/4	尚未出资
泗阳新城睿安商业管理有限公司	2025/12/12	尚未出资
长春睿宸商业管理有限公司	2025/12/22	尚未出资

(2) 本期注销子公司情况

公司名称	公司注销日期
厦门集美顺悦商业管理有限公司	2025年4月16日
苏州辉彩旺企业管理有限公司	2025年6月24日
西安悦晟房地产开发有限公司	2025年8月20日
邢台新城吾悦商业管理有限公司	2025年10月30日
郑州舜杰吾悦房地产开发有限公司	2025年7月2日

7、其他

适用 不适用

8、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

**9、在合营企业或联营企业中的权益**

√适用 □不适用

**(1) 重要的合营企业或联营企业**

□适用 √不适用

本集团综合考虑合营企业和联营企业是否为上市公司、其账面价值占本集团合并总资产的比例，确定重要的合营企业和联营企业。本集团于 2025 年度及 2024 年度无重要合营企业或联营企业。

**(2) 重要合营企业的主要财务信息**

□适用 √不适用

**(3) 重要联营企业的主要财务信息**

□适用 √不适用

**(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	10,179,504,088	10,621,399,819
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-1,613,914	-307,929,554
--其他综合收益		
--综合收益总额	-1,613,914	-307,929,554
联营企业：		
投资账面价值合计	9,567,023,110	10,369,733,212
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-252,909,931	663,875,171
--其他综合收益		
--综合收益总额	-252,909,931	663,875,171

其他说明：

净利润和其他综合收益均已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的调整影响。

**(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明**

□适用 √不适用

**(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
合营企业			
南京新保弘房地产有限公司	82,158,566	25,678,032	107,836,598
九江市悦祥房地产开发有限公司	49,875,197	7,071,236	56,946,433
昆山德睿房地产开发有限公司	42,165,220	237,765	42,402,985
武汉恒烨房地产开发有限公司	31,287,323	11,079,588	42,366,911

台州新城鸿盛企业管理有限公司	24,200,334	2,340,042	26,540,376
其他	180,771,272	-137,767,641	43,003,631
联营企业			
北京谊诚置业有限公司	395,338,867	82,400,478	477,739,345
正盛（广州）置业发展有限公司	279,623,372	163,461,168	443,084,540
淮安市尚诚置业发展有限公司	51,851,410	65,840,223	117,691,633
南京崇茂置业有限公司		98,427,377	98,427,377
威信广厦模块住宅工业有限公司	87,653,467		87,653,467
其他	652,531,396	-77,695,365	574,836,031

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

10、重要的共同经营

适用 不适用

11、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

12、其他

适用 不适用

八、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	72,093,126	61,169,707
合计	72,093,126	61,169,707

其他说明：

采用总额法计入当期损益的政府补助情况

单位：元 币种：人民币

种类	本期计入损益的金额	上期计入损益的金额	计入损益的列报项目
----	-----------	-----------	-----------

与收益相关的政府补助：			
政府补助	17,745,649	10,200,396	其他收益
政府补助	54,347,477	50,969,311	营业外收入
合计	72,093,126	61,169,707	--

## 九、与金融工具相关的风险

### 金融工具的风险

√适用 □不适用

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、其他流动资产、交易性金融资产、其他非流动金融资产、应付票据、应付账款、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、租赁负债及长期应付款。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

#### 1、风险管理目标和政策

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险(包括利率风险和汇率风险)。

本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。

本集团已制定风险管理政策以识别和分析本集团所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本集团的风险水平。本集团会定期重估这些风险管理政策及有关的内部控制系统，以适应市场情况或本集团经营活动的改变。内部审计部门也定期及不定期检查内部控制系统的执行是否符合风险管理政策。

本集团通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

##### (1) 信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本集团产生财务损失的风险。

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收票据、应收账款、其他应收款。

本集团银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本集团预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收票据、应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

本集团应收账款的债务人为分布于不同行业和地区的客户。本集团持续对应收账款的财务状况实施信用评估，并在适当时购买信用担保保险。

本集团所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十三、2中披露。

本集团应收账款中，前五大客户的应收账款占本集团应收账款总额的11.74%（2024：14.11%）；本集团其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本集团其他应收款总额的16.46%（2024：14.62%）。

##### (2) 流动性风险

流动性风险，是指本集团在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。

管理流动风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

期末，本集团持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量(含本金及利息)的到期期限分析如下：

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额				
	一年以内	一年至两年	两年至五年	五年以上	合 计
金融负债：					
短期借款	128,963,872				128,963,872
应付款项	70,990,456,109				70,990,456,109
一年内到期的非流动负债	13,572,877,789				13,572,877,789
长期借款	1,570,926,184	7,945,979,748	12,115,432,924	16,655,457,704	38,287,796,560
应付债券	462,879,206	2,230,262,436	6,269,334,869	660,121,644	9,622,598,155
租赁负债		320,120,272	1,038,837,208	2,278,310,461	3,637,267,941
长期应付款	600,993,599	7,902,458,542			8,503,452,141
对外提供的担保		35,037,486	1,151,606,898	583,829,581	1,770,473,965
金融负债和或有负债合计	87,327,096,759	18,433,858,484	20,575,211,899	20,177,719,390	146,513,886,532

上年年末，本集团持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量（含本金及利息）的到期期限分析如下：

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额				
	一年以内	一年至两年	两年至五年	五年以上	合 计
金融负债：					
短期借款	391,402,832				391,402,832
应付款项	81,953,487,749				81,953,487,749
一年内到期的非流动负债	11,960,485,308				11,960,485,308
长期借款	2,065,352,515	6,593,194,097	12,895,519,640	21,518,498,190	43,072,564,442
应付债券	443,188,463	5,324,430,887	3,505,065,119	3,316,960,760	12,589,645,229
租赁负债	95,769,923	119,766,740	399,049,882	1,487,649,530	2,102,236,075
长期应付款	505,632,448	6,431,723,034	202,715,124		7,140,070,606
对外提供的担保	442,024,000	341,247,000	1,051,572,279	916,740,794	2,751,584,073
金融负债和或有负债合计	97,857,343,238	18,810,361,758	18,053,922,044	27,239,849,274	161,961,476,314

上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量，因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

已签订的担保合同最大担保金额并不代表即将支付的金额。

### (3) 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险。

#### 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

本集团密切关注利率变动对本集团利率风险的影响。本集团目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息费用，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。

本集团持有的计息金融工具如下：

单位：元 币种：人民币

项 目	本期数	上期数
-----	-----	-----

固定利率金融工具		
金融负债	34,363,776,308	44,815,661,187
其中：短期借款	124,158,279	308,929,296
合 计	34,363,776,308	44,815,661,187
浮动利率金融工具		
金融资产	4,477,485,888	6,595,902,493
其中：货币资金	4,477,485,888	6,595,902,493
金融负债	24,554,454,878	15,656,189,582
其中：短期借款		55,111,781
合 计	29,031,940,766	22,252,092,075

期末，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本集团的净利润及股东权益将减少或增加约 91,382,183 元（2024 年度：78,280,948 元）。

对于资产负债表日持有的、使本集团面临公允价值利率风险的金融工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是假设在资产负债表日利率发生变动，按照新利率对上述金融工具进行重新计量后的影响。对于资产负债表日持有的、使本集团面临现金流量利率风险的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是上述利率变动对按年度估算的利息费用或收入的影响。上一年度的分析基于同样的假设和方法。

#### 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元）依然存在外汇风险。

期末，本集团持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项 目	外币负债		外币资产	
	期末余额	上年年末余额	期末余额	上年年末余额
美元	5,042,728,642	5,909,229,203	87,319,771	9,403,326
其他	550,272,230	3,388,359	86,925	97,064
合 计	5,593,000,872	5,912,617,562	87,406,696	9,500,390

本集团密切关注汇率变动对本集团汇率风险的影响。本集团目前并未采取任何措施规避汇率风险。但管理层负责监控汇率风险，并将于需要时考虑对冲重大汇率风险。

期末，对于本集团各类美元金融资产和美元金融负债，如果人民币对美元升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本集团 2025 年度的净利润及股东权益将会增加或减少 371,655,666 元（2024 年度：增加或减少 442,486,940 元）。

## 2、套期

### (1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### (2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、 金融资产转移

(1) 转移方式分类

适用 不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3) 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

十、公允价值的披露

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，公允价值层次可分为：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产		30,606,725		30,606,725
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		30,606,725		30,606,725
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产			121,069,000,000	121,069,000,000
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
4. 已完工的物业			118,412,000,000	118,412,000,000
5. 开发中的物业			2,657,000,000	2,657,000,000

(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产	70,971,281		50,000,000	120,971,281
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	70,971,281		50,000,000	120,971,281
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>70,971,281</b>	<b>30,606,725</b>	<b>121,119,000,000</b>	<b>121,220,578,006</b>
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

第三层次公允价值计量中使用的重要的不可观察输入值的量化信息

单位：元 币种：人民币

内 容	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围（加权平均值）
其他非流动金融资产：				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	50,000,000	市场法	市净率	0.7370 ~ 1.4635
投资性房地产：				
已完工的物业	118,412,000,000	收益法	租期收益率	4.0% ~ 6.5%
			复归收益率	4.5% ~ 7.0%
开发中的物业	2,657,000,000	假设开发法	复归收益率	6.0% ~ 6.5%
			至完工的预计建设成本	76,302,857 元至 465,278,223 元
			持有及开发物业至完工所需的开发商预计利润率	2.0% ~ 15.0%

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

√适用 □不适用

归入公允价值层级第三层次的公允价值计量的调节表

单位：元 币种：人民币

项目 (本期金额)	期初余额	转入第三层次	本年增加/ (减少)	转出第三层次	本年处置	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算				期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动
						计入损益	计入其他综合收益	购入	发行	出售	结算		
交易性金融资产：													
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产													
其他非流动金融资产：													
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	50,000,000											50,000,000	
投资性房地产：													
已完工的物业	118,313,000,000		-169,434,242			268,434,242						118,412,000,000	268,434,242
开发中的物业	3,116,000,000		-331,590,568			-127,409,432						2,657,000,000	-127,409,432
合 计	121,479,000,000		-501,024,810			141,024,810						121,119,000,000	141,024,810

续：

项目 (上期金额)	期初余额	转入第三层次	本年增加/ (减少)	转出第三层次	本年处置	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算				期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动
						计入损益	计入其他综合收益	购入	发行	出售	结算		
交易性金融资产：													
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产													
其他非流动金融资产：													
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	50,000,000											50,000,000	
投资性房地产：													
已完工的物业	113,047,000,000		5,134,087,376			131,912,624						118,313,000,000	131,912,624
开发中的物业	6,469,000,000		-3,291,809,678			-61,190,322						3,116,000,000	-61,190,322
合 计	119,566,000,000		1,842,277,698			70,722,302						121,479,000,000	70,722,302

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收款项、短期借款、应付款项、租赁负债、长期借款、应付债券和长期应付款等，其中，美元债的账面价值与公允价值列示如下，其他账面价值与公允价值差异均很小。

单位：元 币种：人民币

项目 (期末余额)	账面价值	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
2020年美元债-吾悦十二期	2,837,404,695	2,680,203,882			2,680,203,882
2025年美元债-骆驼二期	1,105,394,721	1,028,087,394			1,028,087,394

(续)

项目 (上年年末余额)	账面价值	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
2020年美元债-吾悦十二期	2,894,714,261	2,392,263,578			2,392,263,578
2020年美元债-吾悦十三期	2,151,411,640	1,940,868,000			1,940,868,000

9、其他

适用 不适用

十一、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
富域发展集团有限公司	江苏省常州市	房产投资、开发、销售	30,180	61.09	61.09

本企业的母公司情况的说明

富域发展集团有限公司是以房产投资、开发、销售等为主的企业，注册地常州市，法定代表人吕小平。

报告期内，母公司注册资本未发生变化，期末余额为 301,800,000 元。

本企业最终控制方是王振华先生。

其他说明：

母公司持股比例为富域发展集团有限公司持有本集团股数占发行在外普通股股数之比。

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

子公司情况详见附注七、1。

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

合营和联营企业情况详见附注七、9。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
保定市爱之谷置业有限公司	联营企业
保定市爱之晴置业有限公司	联营企业
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	联营企业
常熟亿璟房地产有限公司	联营企业
常州晟铭房地产开发有限公司	联营企业
常州东南经济开发有限公司	联营企业
常州恒劲房地产开发有限公司	联营企业
常州恒旭房地产开发有限公司	联营企业
常州凯拓房地产开发有限公司	联营企业
常州绿都房地产有限公司	联营企业
常州祥泰房地产开发有限公司	联营企业
常州新城鸿茂房地产开发有限公司	联营企业
常州新城悦兴房地产开发有限公司	联营企业
常州亿隆房地产开发有限公司	联营企业
常州亿泰房地产开发有限公司	联营企业
东台市新碧房地产开发有限公司	联营企业
广州市方圆乐杰实业投资有限公司	联营企业
杭州玖远置业有限公司	联营企业
杭州聚帆企业管理有限公司	联营企业
杭州英源贸易有限公司	联营企业
杭州驭徽置业有限公司	联营企业
合肥盛卓房地产开发有限公司	联营企业
合肥新城创域房地产有限公司	联营企业
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	联营企业
淮安瑞悦房地产开发有限公司	联营企业
淮安市恒淮房地产开发有限公司	联营企业
济南世茂新纪元置业有限公司	联营企业
嘉善骏盛房地产开发有限公司	联营企业
嘉善裕辰房地产开发有限公司	联营企业
嘉兴佳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
乐清市梁荣置业有限公司	联营企业
南昌市政融洪政置业有限公司	联营企业
南京崇茂置业有限公司	联营企业

南京锐昱房地产开发有限公司	联营企业
南京新劲联房地产开发有限公司	联营企业
南京新振城房地产开发有限公司	联营企业
南京振新业房地产开发有限公司	联营企业
南宁招商汇泽房地产有限公司	联营企业
南通恒耀房地产开发有限公司	联营企业
南通建秀咨询管理有限公司	联营企业
南通市鼎熹置业有限公司	联营企业
南通市鸿茂房地产有限公司	联营企业
南通招鑫置业有限公司	联营企业
南通卓苏房地产开发有限公司	联营企业
宁波森尼企业管理咨询有限公司	联营企业
宁波亿兴企业管理有限责任公司	联营企业
平湖恒璟房地产开发有限公司	联营企业
平湖市卓耀房地产开发有限公司	联营企业
青岛汇海通置业有限公司	联营企业
青岛双城房地产有限公司	联营企业
衢州亿佳企业管理有限公司	联营企业
如皋市鸿璟房地产有限公司	联营企业
如皋市鸿鑫房地产有限公司	联营企业
上海曼翊企业管理有限公司	联营企业
上海任素数码科技有限公司	联营企业
上海顺奚企业管理合伙企业（有限合伙）	联营企业
上海万之城房地产开发有限公司	联营企业
绍兴保骏置地有限公司	联营企业
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	联营企业
苏州晟铭房地产开发有限公司	联营企业
苏州灏溢房地产开发有限公司	联营企业
苏州金世纪房地产开发有限公司	联营企业
苏州胜悦房地产开发有限公司	联营企业
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	联营企业
苏州骁竣房地产开发有限公司	联营企业
苏州聿雅房地产开发有限公司	联营企业
苏州兆达房地产开发有限公司	联营企业
苏州正丰置业发展有限公司	联营企业
苏州正冠房地产开发有限公司	联营企业
苏州正信置业发展有限公司	联营企业
台州德新园置业有限公司	联营企业
台州锦昌置业有限公司	联营企业
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	联营企业
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	联营企业
唐山荣禄房地产开发有限公司	联营企业
威信广厦模块住宅工业有限公司	联营企业
温州和枫商务信息咨询有限公司	联营企业
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	联营企业
无锡市晨业房地产有限公司	联营企业
新昌县富高置业有限公司	联营企业
盐城鸿盛房地产开发有限公司	联营企业
扬州启辉置业有限公司	联营企业

云南骏苑房地产开发有限公司	联营企业
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	联营企业
张家港恒旭房地产开发有限公司	联营企业
张家港市祥盛房地产开发有限公司	联营企业
长沙茂想置业有限公司	联营企业
长沙梦茂置业有限公司	联营企业
镇江广丰房地产有限公司	联营企业
镇江恒祥房地产开发有限公司	联营企业
镇江悦璟房地产开发有限公司	联营企业
正盛（广州）置业发展有限公司	联营企业
重庆美城金房地产开发有限公司	联营企业
重庆业博实业有限公司	联营企业
重庆亿臻房地产开发有限公司	联营企业
淄博华云创佳置业有限公司	联营企业
北京新城金郡房地产开发有限公司	合营企业
北京悦创房地产开发有限公司	合营企业
常熟市新碧房地产开发有限公司	合营企业
常熟万中城房地产有限公司	合营企业
常熟中置房地产有限公司	合营企业
成都融辉桥宇置业有限公司	合营企业
成都市鸿卓房地产开发有限公司	合营企业
成都市美曜房地产开发有限公司	合营企业
佛山锦宏置业有限公司	合营企业
阜阳中之环置业有限公司	合营企业
杭州昌益商务信息咨询有限公司	合营企业
杭州新城松郡房地产开发有限公司	合营企业
河南舜杰置业有限公司	合营企业
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	合营企业
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	合营企业
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	合营企业
淮安市尚诚置业发展有限公司	合营企业
淮安新碧房地产开发有限公司	合营企业
黄冈市碧达房地产开发有限公司	合营企业
嘉善尚湾房地产开发有限公司	合营企业
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	合营企业
金华锦海置业有限公司	合营企业
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	合营企业
九江市悦祥房地产开发有限公司	合营企业
莒县悦隽置业有限公司	合营企业
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	合营企业
昆山德睿房地产开发有限公司	合营企业
连云港鸿恒房地产开发有限公司	合营企业
聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	合营企业
漯河市鸿耀置业有限公司	合营企业
南昌尧远企业管理有限公司	合营企业
南京新保弘房地产有限公司	合营企业
南京旭新天置业有限公司	合营企业
南京招锦弘新房地产开发有限公司	合营企业
南通恒泽房地产有限公司	合营企业

南通暄玺房地产有限公司	合营企业
邳州锦道房地产开发有限公司	合营企业
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	合营企业
邳州珍宝岛房地产有限公司	合营企业
青岛达铭房地产开发有限公司	合营企业
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	合营企业
日照亿昶房地产开发有限公司	合营企业
如皋市恒昱房地产有限公司	合营企业
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营企业
上海碧沣投资管理有限公司	合营企业
上海斐捷企业管理有限公司	合营企业
上海佳朋房地产开发有限公司	合营企业
上海嘉禹置业有限公司	合营企业
上海睿涛房地产开发有限公司	合营企业
上海玺越房地产开发有限公司	合营企业
绍兴豪湖房地产开发有限公司	合营企业
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业
苏州嘉众房地产开发有限公司	合营企业
苏州睿致房地产开发有限公司	合营企业
苏州盛玺房地产有限公司	合营企业
台州新城鸿盛企业管理有限公司	合营企业
天津金拓房地产开发有限公司	合营企业
天津俊安房地产开发有限公司	合营企业
天津璞华贸易有限公司	合营企业
天津新城宝郡房地产开发有限公司	合营企业
天津新城悦茂房地产开发有限公司	合营企业
潍坊亿昌房地产开发有限公司	合营企业
温州睿悦企业管理有限公司	合营企业
温州新城亿博房地产开发有限公司	合营企业
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	合营企业
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	合营企业
武汉恒焯房地产开发有限公司	合营企业
烟台恒睿房地产开发有限公司	合营企业
长沙乾璟置业有限公司	合营企业
镇江颐发房地产开发有限公司	合营企业
镇江亿腾房地产开发有限公司	合营企业
重庆柯爵企业管理有限公司	合营企业
重庆蓝波湾置业有限公司	合营企业
重庆首铭房地产开发有限公司	合营企业

其他说明：

适用 不适用

#### 4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
保定市爱之沙房地产开发有限公司	联营企业的子公司
保定市爱之山房地产开发有限公司	联营企业的子公司
北京景西房地产开发有限公司	联营企业的子公司

杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	联营企业的子公司
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	联营企业的子公司
来安金弘新房地产有限公司	联营企业的子公司
乐清昌悦置业有限公司	联营企业的子公司
南昌聚帆房地产开发有限公司	联营企业的子公司
宁波荣慈置业有限公司	联营企业的子公司
宁波悦隆房地产开发有限公司	联营企业的子公司
上海雅居睿房地产开发有限公司	联营企业的子公司
绍兴驭远置业有限公司	联营企业的子公司
台州驭远置业有限公司	联营企业的子公司
太仓鸿郡房地产开发有限公司	联营企业的子公司
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	联营企业的子公司
天津和益住房租赁服务有限公司	联营企业的子公司
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	联营企业的子公司
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	联营企业的子公司
盐城鸿樾房地产开发有限公司	联营企业的子公司
盐城濮东房地产开发有限公司	联营企业的子公司
正鹏（广州）置业发展有限公司	联营企业的子公司
淮安新美龙置业有限公司	合营企业的子公司
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	合营企业的子公司
青岛慧成置业有限公司	合营企业的子公司
青岛慧鼎置业有限公司	合营企业的子公司
青岛慧泰置业有限公司	合营企业的子公司
上海融政新置业有限公司	合营企业的子公司
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	合营企业的子公司
温州新城恒裕房地产开发有限公司	合营企业的子公司
温州悦锦企业管理有限公司	合营企业的子公司
重庆天联置业有限责任公司	合营企业的子公司
新城发展控股有限公司	本公司间接控股股东
常州德润咨询管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州悦盛咨询管理有限公司	受同一最终控制方控制
江苏新橙家企业管理有限公司（i）	受同一最终控制方控制
江苏云柜网络技术有限公司	受同一最终控制方控制
上海海之擎能源发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司（ii）	受同一最终控制方控制
上海新城万圣企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
香港宏盛发展有限公司	受同一最终控制方控制
新城发展投资有限公司	受同一最终控制方控制
新城悦服务集团有限公司（iii）	受同一最终控制方控制
上海米塔集文化发展有限公司（iv）	实际控制人关系密切的家庭成员控制的其他企业
米塔集文化（上海）有限责任公司	2025年2月19日后为实际控制人所持股的公司
唐山郡成房地产开发有限公司	2024年11月27日之前为本集团合营企业 2024年11月27日之后为本集团子公司
嘉善盛泰置业有限公司	2025年1月3日之前为本集团合营企业
天津市淀兴房地产开发有限公司	2025年1月3日之前为本集团合营企业 2025年1月3日之后为本集团子公司
天津新城璞晖房地产开发有限公司	2025年2月10日之前为本集团合营企业
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	2025年2月24日之前为本集团合营企业 2025年2月24日之后为本集团子公司

鼎信长城投资管理集团有限公司	2025年5月29日之前为本集团联营企业
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	2025年5月29日之前为本集团联营企业
吾盛（上海）能源科技有限公司（v）	2025年6月18日之前为本集团联营企业
吾行悦充（上海）科技服务有限公司	2025年6月18日之前为受同一最终控制方控制
成都兴青房地产开发有限公司	2025年7月9日之前为本集团合营企业 2025年7月9日之后为本集团子公司
天津璞宏房地产开发有限公司	2025年9月24日之前为本集团合营企业 2025年9月24日之后为本集团子公司
董事、监事及高级管理人员	关键管理人员

其他说明：

（i）、（ii）、（iii）、（iv）、（v）包含该公司及其子公司

## 5、关联交易情况

### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### ① 采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度 (如适用)	是否超过交易额度 (如适用)	上期发生额
新城悦服务集团有限公司	接受劳务	99,551,041			342,544,287
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	接受劳务	53,530,342			49,320,484
吾盛（上海）能源科技有限公司	接受劳务	40,213,011			69,296,215
江苏新橙家企业管理有限公司	采购商品	6,071,944			15,070,538
富域发展集团有限公司	接受劳务	5,222,228			10,859,860
常州德润咨询管理有限公司	接受劳务	1,261,049			2,714,965
常州绿都房地产有限公司	采购商品				838,112,856
其他零星	接受劳务等	881,588			721,252

#### ② 出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	管理服务费	10,753,152	
常州绿都房地产有限公司	管理服务费	10,055,530	6,638,133
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	管理服务费	7,006,635	30,754
常州恒劲房地产开发有限公司	管理服务费	6,249,553	1,942,534
上海雅居睿房地产开发有限公司	管理服务费	4,094,340	3,349,057
盐城鸿盛房地产开发有限公司	管理服务费	3,847,338	38,400
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	管理服务费	3,308,604	4,472,803
常州东南经济开发有限公司	管理服务费	2,830,189	471,698
正鹏（广州）置业发展有限公司	管理服务费	2,630,269	5,910,969
保定市爱之山房地产开发有限公司	管理服务费	1,809,984	2,277,398
佛山锦宏置业有限公司	管理服务费	1,589,329	16,470,666
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	管理服务费	1,485,000	807,547
长沙茂想置业有限公司	管理服务费	1,324,865	6,204,040
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	管理服务费	1,229,925	

乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	管理服务费	1,051,329	21,204,339
常州新城悦兴房地产开发有限公司	管理服务费		9,336,323
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	管理服务费		6,701,797
宁波悦隆房地产开发有限公司	管理服务费		3,301,887
南京振新业房地产开发有限公司	管理服务费		2,803,421
唐山郡成房地产开发有限公司	管理服务费		2,543,401
苏州兆达房地产开发有限公司	管理服务费		2,518,868
嘉善盛泰置业有限公司	管理服务费		2,494,616
成都市美曜房地产开发有限公司	管理服务费		2,376,918
南京新振城房地产开发有限公司	管理服务费		2,175,864
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	管理服务费		2,123,189
南通恒泽房地产有限公司	管理服务费		1,823,269
淮安瑞悦房地产开发有限公司	管理服务费		1,551,777
长沙乾璟置业有限公司	管理服务费		1,415,094
重庆蓝波湾置业有限公司	管理服务费		1,390,838
天津市淀兴房地产开发有限公司	管理服务费		1,255,580
淮安市恒淮房地产开发有限公司	管理服务费		1,183,019
重庆美城金房地产开发有限公司	管理服务费		1,129,240
日照亿昶房地产开发有限公司	管理服务费		4,749,648
成都兴青房地产开发有限公司	管理服务费		24,146,324
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	管理服务费		6,348,135
其他零星	管理服务费及其他零星收入	9,974,768	122,584,681

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

**(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

**(3) 关联租赁情况**

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
新城悦服务集团有限公司	房屋租赁	4,328,538	4,216,445
新城发展控股有限公司	房屋租赁	1,837,097	1,344,982
江苏新橙家企业管理有限公司	房屋租赁	192,280	577,070
上海海之擎能源发展有限公司	房屋租赁		999,610

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

**(4) 关联担保情况**

**① 本公司作为担保方**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏州骁竣房地产开发有限公司	176,286,000	2020/7/27	2028/11/30	否
盐城濮东房地产开发有限公司	46,499,440	2021/12/15	2029/6/12	否
淮安新美龙置业有限公司	273,511,000	2022/12/28	2030/6/21	否
常州绿都房地产有限公司	118,862,191	2023/1/16	2032/1/15	否
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	17,000,000	2021/7/28	2028/11/30	否
常州绿都房地产有限公司	122,500,000	2025/12/27	2030/12/14	否
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	266,805,000	2024/8/14	2037/8/14	否
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	105,062,390	2024/11/26	2034/12/31	否
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	93,100,000	2021/7/20	2032/7/30	否
绍兴驭远置业有限公司	35,037,486	2021/4/25	2027/2/23	否
南昌聚帆房地产开发有限公司	254,484,588	2021/10/11	2028/4/10	否
温州新城恒裕房地产开发有限公司	261,325,870	2021/10/18	2029/4/17	否

关联担保情况说明

适用 不适用

对于下列担保事项，本集团除提供前述保证外，还以本集团所持的合联营公司的股权（附注五、17）作为质押：

单位：元 币种：人民币

被质押方	质押金额	质押起始日	质押终止日	质押是否已经履行完毕
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	93,100,000	2021/7/20	2032/7/30	否
盐城濮东房地产开发有限公司	46,499,440	2021/12/15	2029/6/12	否
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	266,805,000	2024/8/14	2037/8/14	否
正鹏（广州）置业发展有限公司	272,024,000	2022/12/31	2030/12/31	否
温州新城恒裕房地产开发有限公司	261,325,870	2021/10/18	2029/4/17	否

**② 本公司作为被担保方**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新城发展控股有限公司	2,837,404,695	2021/2/2	2026/5/2	否
新城发展控股有限公司	1,105,394,721	2025/9/30	2027/9/30	否

**(5) 关联方资金拆借**

适用 不适用

## ① 与合营企业、联营企业及其子公司资金往来情况

单位：元 币种：人民币

关联方	金额	说明
<b>收到</b>		
青岛慧泰置业有限公司	205,000,000	往来款
佛山锦宏置业有限公司	177,115,013	往来款
南京振新业房地产开发有限公司	130,830,000	往来款
南京招锦弘新房地产开发有限公司	105,000,000	往来款
南京新振城房地产开发有限公司	72,299,500	往来款
杭州驭徽置业有限公司	52,844,441	往来款
南宁招商汇泽房地产有限公司	46,000,000	往来款
镇江广丰房地产有限公司	27,500,000	往来款
镇江恒祥房地产开发有限公司	27,080,248	往来款
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	18,812,213	往来款
南京新保弘房地产有限公司	15,300,000	往来款
衢州亿佳企业管理有限公司	11,600,000	往来款
淮安新美龙置业有限公司	10,868,082	往来款
北京景西房地产开发有限公司	10,500,000	往来款
南通恒泽房地产有限公司	10,000,000	往来款
盐城鸿盛房地产开发有限公司	9,394,000	往来款
无锡市晨业房地产有限公司	8,820,000	往来款
上海嘉禹置业有限公司	7,140,000	往来款
苏州兆达房地产开发有限公司	7,120,000	往来款
张家港恒旭房地产开发有限公司	6,011,245	往来款
北京悦创房地产开发有限公司	5,279,000	往来款
天津新城宝郡房地产开发有限公司	5,041,517	往来款
南京新劲联房地产开发有限公司	5,000,000	往来款
淮安瑞悦房地产开发有限公司	4,950,000	往来款
台州锦昌置业有限公司	4,787,859	往来款
如皋市恒昱房地产有限公司	4,575,000	往来款
苏州胜悦房地产开发有限公司	4,500,000	往来款
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	4,228,000	往来款
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	4,158,000	往来款
如皋市鸿璟房地产有限公司	3,990,000	往来款
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	3,240,000	往来款
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	3,000,000	往来款
苏州骁竣房地产开发有限公司	2,400,000	往来款
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	1,628,153	往来款
天津金拓房地产开发有限公司	1,500,000	往来款
潍坊亿昌房地产开发有限公司	1,464,750	往来款
其他零星	772,910	往来款
<b>收到合计</b>	<b>1,019,749,931</b>	
<b>支出</b>		
佛山锦宏置业有限公司	160,714,854	往来款
温州新城亿博房地产开发有限公司	110,508,597	往来款
淮安新美龙置业有限公司	72,327,759	往来款
盐城濮东房地产开发有限公司	60,923,241	往来款
正鹏（广州）置业发展有限公司	51,652,565	往来款
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	27,511,733	往来款

惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	24,441,200	往来款
温州睿悦企业管理有限公司	15,857,500	往来款
盐城鸿盛房地产开发有限公司	15,655,170	往来款
烟台恒睿房地产开发有限公司	10,724,226	往来款
盐城鸿樾房地产开发有限公司	5,482,653	往来款
天津俊安房地产开发有限公司	4,413,737	往来款
广州市方圆乐杰实业投资有限公司	3,737,075	往来款
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	3,127,784	往来款
武汉恒焯房地产开发有限公司	1,927,583	往来款
天津新城宝郡房地产开发有限公司	1,389,841	往来款
温州新城恒裕房地产开发有限公司	1,342,813	往来款
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	1,278,975	往来款
其他零星	459,776	往来款
<b>支出合计</b>	<b>573,477,082</b>	

② 向其他关联方拆入计息资金情况

单位：元 币种：人民币

关联方	本期发生额	上期发生额
富域发展集团有限公司	1,250,000,000	674,879,616
新城发展控股有限公司	1,004,980,640	
新城悦服务集团有限公司	803,059,135	151,050,000
香港宏盛发展有限公司	745,198,864	3,573,453,918
新城发展投资有限公司	90,000,000	1,478,900,000
合计	3,893,238,639	5,878,283,534

③ 向其他关联方拆入无息资金情况：

从关联方资金借入

单位：元 币种：人民币

关联方	本期发生额	本期期末余额	上期发生额	上期期末余额
新城悦服务集团有限公司			5,170,000,000	

偿还关联方资金

单位：元 币种：人民币

关联方	本期发生额	本期期末余额	上期发生额	上期期末余额
新城悦服务集团有限公司			5,170,000,000	

注：以上发生额包含新城悦服务集团有限公司之子公司西藏新城悦物业服务股份有限公司和江苏新城悦控股集团有限公司（曾用名“江苏新城悦控股有限公司”）与公司发生的资金拆借。新城悦服务集团有限公司与本公司的关联关系为受同一最终控制方控制。2024年内，日最高余额8亿元，2024年12月31日余额为0。所有本事项所涉的关联方资金均于转账当月偿还。

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

其他关联交易

适用 不适用

(7) 关联方的利息支出

单位：元 币种：人民币

关联方	本期发生额	上期发生额
香港宏盛发展有限公司	365,985,650	144,419,927
富域发展集团有限公司	48,413,847	46,618,405
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	48,372,118	168,588,423
新城悦服务集团有限公司	42,755,229	
新城发展投资有限公司	23,986,244	99,620,678
新城发展控股有限公司	22,185,311	
江苏云柜网络技术有限公司	982,340	10,991,468
常州悦盛咨询管理有限公司		75,511,768
合计	552,680,739	545,750,669

(8) 关联方的利息收入

单位：元 币种：人民币

关联方	本期发生额	上期发生额
南通恒泽房地产有限公司		11,289,088
天津金拓房地产开发有限公司		8,846,536
合计		20,135,624

(9) 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

本集团本期关键管理人员8人，上期关键管理人员9人，支付薪酬情况见下表：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	11,487,983	12,531,785

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1) 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	温岭新城恒祥房地产开发有限公司	15,059,264	468,343		
应收账款	南通恒泽房地产有限公司	10,307,560	320,565	10,307,560	234,636
应收账款	佛山锦宏置业有限公司	9,600,784	298,584		
应收账款	北京悦创房地产开发有限公司	8,434,027	262,298	8,434,027	191,988
应收账款	日照亿昶房地产开发有限公司	5,827,256	181,228	5,827,256	132,649
应收账款	新昌县富高置业有限公司	5,600,000	174,160	5,600,000	127,475
应收账款	温州新城鸿宇房地产开发有限公司	5,441,474	169,230	5,441,474	123,867
应收账款	常州祥泰房地产开发有限公司	3,735,437	116,172	3,735,437	85,031
应收账款	张家港市祥盛房地产开发有限公司	3,680,865	114,475	3,680,865	83,789
应收账款	唐山荣禄房地产开发有限公司	3,277,127	101,919	3,277,127	74,599
应收账款	南京振新业房地产开发有限公司	2,971,626	92,418	2,971,626	67,644
应收账款	重庆亿臻房地产开发有限公司	2,969,198	92,342	2,969,198	67,589
应收账款	重庆美城金房地产开发有限公司	2,788,521	86,723	2,788,521	63,476
应收账款	盐城鸿盛房地产开发有限公司	2,717,448	84,513		
应收账款	镇江恒祥房地产开发有限公司	2,500,000	77,750	2,500,000	56,909
应收账款	嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	2,342,100	72,839	768,000	17,482
应收账款	南京新振城房地产开发有限公司	2,306,416	71,730	2,306,416	52,502
应收账款	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	1,947,499	60,567	1,947,499	44,332

应收账款	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	1,809,797	56,285	7,496,076	170,637
应收账款	青岛慧成置业有限公司	1,407,083	43,760	1,407,083	32,030
应收账款	淮安新碧房地产开发有限公司	1,193,059	37,104	1,193,059	27,158
应收账款	淮安市恒淮房地产开发有限公司	1,122,000	34,894	1,122,000	25,541
应收账款	常州亿泰房地产开发有限公司			18,895,397	430,125
应收账款	吾盛(上海)能源科技有限公司			22,914,718	521,618
应收账款	来安金弘新房地产有限公司			12,270,430	279,317
应收账款	常州绿都房地产有限公司			3,559,531	81,027
应收账款	成都兴青房地产开发有限公司			3,406,908	77,553
应收账款	上海雅居睿房地产开发有限公司			2,840,000	64,648
应收账款	其他零星	8,618,894	268,048	19,302,947	439,401
其他应收款	温州悦锦企业管理有限公司	1,187,847,542	36,942,059	1,187,156,376	27,023,789
其他应收款	淮安市尚诚置业发展有限公司	1,143,644,651	84,330,540	1,111,477,451	38,028,169
其他应收款	正鹏(广州)置业发展有限公司	679,436,325	270,991,445	682,000,691	179,347,060
其他应收款	北京景西房地产开发有限公司	669,289,563	332,963,620	681,208,500	395,338,867
其他应收款	上海佳朋房地产开发有限公司	519,133,785	16,145,061	519,133,785	11,817,282
其他应收款	武汉恒焯房地产开发有限公司	391,301,052	19,077,290	388,199,482	31,287,323
其他应收款	正盛(广州)置业发展有限公司	381,319,406	152,088,272	381,319,406	100,276,312
其他应收款	南京振新业房地产开发有限公司	372,396,246	72,363,973	525,576,003	195,437,381
其他应收款	烟台恒睿房地产开发有限公司	359,810,426	11,190,104	451,192,789	10,270,710
其他应收款	保定市爱之谷置业有限公司	246,053,000	7,652,248	144,155,378	3,281,475
其他应收款	杭州聚帆企业管理有限公司	235,799,889	7,333,377	233,657,534	5,318,854
其他应收款	南昌市政融洪政置业有限公司	228,493,112	7,106,136	228,493,112	5,201,294
其他应收款	威信广厦模块住宅工业有限公司	220,544,291	220,544,291	220,587,284	220,587,284
其他应收款	上海碧沚投资管理有限公司	215,917,675	6,715,040	215,917,675	4,915,034
其他应收款	上海曼翊企业管理有限公司	192,562,236	73,524,577	192,562,236	73,375,597
其他应收款	南京新保弘房地产有限公司	183,710,160	101,773,713	209,210,160	64,855,363
其他应收款	重庆蓝波湾置业有限公司	177,110,936	16,880,142	41,121,282	5,806,425
其他应收款	天津新城悦茂房地产开发有限公司	169,088,454	5,258,651	164,082,392	3,735,083
其他应收款	淄博华云创佳置业有限公司	150,000,000	4,665,000	150,000,000	3,414,519
其他应收款	衢州亿佳企业管理有限公司	124,751,660	49,807,687	135,892,057	3,093,374
其他应收款	绍兴保骏置地有限公司	123,917,023	3,853,819	123,917,023	2,820,780
其他应收款	九江市悦祥房地产开发有限公司	110,066,255	50,903,375	123,630,432	47,577,152
其他应收款	杭州驭徽置业有限公司	106,178,229	62,316,830	203,675,316	55,613,746
其他应收款	青岛双城房地产有限公司	105,729,746	3,288,195	105,729,746	2,406,775
其他应收款	苏州丰雅房地产开发有限公司	98,240,961	66,325,886	111,947,209	82,279,570
其他应收款	南京新振城房地产开发有限公司	94,900,142	2,951,394	196,118,431	4,464,334
其他应收款	常州新城鸿茂房地产开发有限公司	92,821,484	26,092,518	91,451,760	24,677,985
其他应收款	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	88,760,720	2,760,458	108,375,796	2,467,008
其他应收款	镇江广丰房地产有限公司	81,407,098	80,463,865	108,907,098	88,461,763
其他应收款	天津新城宝郡房地产开发有限公司	77,576,755	2,412,637	98,976,319	2,253,044
其他应收款	济南世茂新纪元置业有限公司	77,500,000	2,410,250	77,500,000	1,764,168
其他应收款	惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	77,053,226	10,309,852	44,469,485	21,050,020
其他应收款	广州市方圆乐杰实业投资有限公司	76,944,422	10,295,294	73,207,348	34,653,338
其他应收款	如皋市恒昱房地产有限公司	68,992,300	2,145,661	73,561,330	1,674,511
其他应收款	盐城濮东房地产开发有限公司	65,199,047	18,327,733	3,366,766	908,512
其他应收款	南京崇茂置业有限公司	55,687,500	12,548,346	55,687,500	1,267,640
其他应收款	南通恒耀房地产开发有限公司	54,282,262	3,959,419	54,096,195	1,231,417
其他应收款	漯河市鸿耀置业有限公司	50,740,300	4,126,405	50,740,300	26,167,969
其他应收款	泰安新城悦泰房地产开发有限公司	44,092,440	1,371,275	45,757,280	1,041,594
其他应收款	张家港恒旭房地产开发有限公司	38,859,820	1,208,540	29,681,750	675,659
其他应收款	台州新城鸿盛企业管理有限公司	36,118,558	21,978,002	77,818,186	20,290,025
其他应收款	南宁招商汇泽房地产有限公司	28,865,960	897,731	75,354,760	1,715,335
其他应收款	来安金弘新房地产有限公司	24,612,580	765,451	14,715,905	334,985
其他应收款	上海嘉禹置业有限公司	23,211,906	23,211,906		
其他应收款	南京招锦弘新房地产开发有限公司	20,976,449	652,368	54,231,839	1,234,504

其他应收款	成都市鸿卓房地产开发有限公司	17,475,985	543,503	17,322,620	394,323
其他应收款	温州睿悦企业管理有限公司	15,857,500	493,168		
其他应收款	常州东南经济开发有限公司	12,686,084	394,537		
其他应收款	南通建秀咨询管理有限公司	10,000,000	311,000	10,000,000	227,635
其他应收款	镇江亿腾房地产开发有限公司	3,525,149	109,632	4,469,267	101,736
其他应收款	成都兴青房地产开发有限公司			469,786,789	124,784,886
其他应收款	天津璞宏房地产开发有限公司			65,030,000	1,480,308
其他应收款	镇江恒祥房地产开发有限公司			21,707,357	494,135
其他应收款	青岛慧泰置业有限公司			14,000,000	318,688
其他应收款	上海融政新置业有限公司			8,742,290	199,005
其他应收款	宁波悦隆房地产开发有限公司			7,609,815	173,226
其他应收款	天津新城璞晖房地产开发有限公司			1,415,102	32,213
其他应收款	青岛达铭房地产开发有限公司			1,313,075	29,890
其他应收款	其他零星	1,169,548	38,948	2,965,508	1,041,833

(2) 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	新城悦服务集团有限公司	781,970,377	831,458,344
应付账款	江苏新橙家企业管理有限公司	1,089,306	91,117
应付账款	吾盛（上海）能源科技有限公司		13,557,072
应付账款	常州绿都房地产有限公司		3,559,531
应付账款	南昌聚帆房地产开发有限公司		2,572,028
应付账款	泰安新城鸿璟房地产开发有限公司		2,115,528
应付账款	其他零星	1,401,679	4,887,131
其他应付款	温州新城亿博房地产开发有限公司	1,639,447,484	1,585,241,963
其他应付款	佛山锦宏置业有限公司	1,439,536,830	1,223,904,606
其他应付款	长沙乾璟置业有限公司	1,031,009,256	1,031,509,256
其他应付款	湖北悦龙苑房地产开发有限公司	937,226,245	979,089,802
其他应付款	温州和枫商务信息咨询有限公司	838,931,156	838,931,156
其他应付款	鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	745,644,071	748,163,207
其他应付款	常州祥泰房地产开发有限公司	701,716,291	786,654,334
其他应付款	苏州兆达房地产开发有限公司	564,100,882	556,980,882
其他应付款	嘉善裕辰房地产开发有限公司	517,191,772	519,341,230
其他应付款	金华锦海置业有限公司	490,090,003	490,090,003
其他应付款	重庆柯爵企业管理有限公司	450,983,719	450,983,719
其他应付款	常州绿都房地产有限公司	416,900,308	430,972,700
其他应付款	乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	406,178,994	388,719,202
其他应付款	苏州金世纪房地产开发有限公司	402,100,424	356,551,086
其他应付款	新城悦服务集团有限公司	389,807,284	406,060,040
其他应付款	成都融辉桥宇置业有限公司	326,149,005	325,449,005
其他应付款	邳州市碧桂园房地产开发有限公司	304,133,569	304,133,569
其他应付款	重庆亿臻房地产开发有限公司	303,507,643	303,566,031
其他应付款	苏州晟铭房地产开发有限公司	292,441,721	292,472,517
其他应付款	天津金拓房地产开发有限公司	286,461,488	275,996,152
其他应付款	四川万合鑫城置业有限公司	268,324,595	269,408,177
其他应付款	上海新城万圣企业管理有限公司	262,344,230	361,262,488
其他应付款	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	251,526,447	251,517,482
其他应付款	淮安瑞悦房地产开发有限公司	242,534,015	237,629,111

其他应付款	南京旭新天置业有限公司	241,560,000	241,560,000
其他应付款	太仓鸿郡房地产开发有限公司	230,336,366	230,336,366
其他应付款	绍兴豪湖房地产开发有限公司	226,663,585	225,398,165
其他应付款	连云港鸿恒房地产开发有限公司	221,992,697	232,546,138
其他应付款	苏州胜悦房地产开发有限公司	215,969,806	716,069,806
其他应付款	南京新劲联房地产开发有限公司	215,394,940	210,394,940
其他应付款	常熟市新碧房地产开发有限公司	208,892,760	213,585,362
其他应付款	温州新城鸿宇房地产开发有限公司	196,315,636	197,574,870
其他应付款	张家港市祥盛房地产开发有限公司	176,043,743	213,666,917
其他应付款	常熟中置房地产有限公司	169,998,401	170,139,652
其他应付款	盐城鸿盛房地产开发有限公司	167,660,755	188,724,285
其他应付款	阜阳中之环置业有限公司	160,900,284	160,771,688
其他应付款	如皋市鸿鑫房地产有限公司	159,843,889	159,884,389
其他应付款	苏州正冠房地产开发有限公司	156,992,362	200,492,362
其他应付款	平湖市卓耀房地产开发有限公司	154,435,002	7,435,002
其他应付款	上海雅居睿房地产开发有限公司	146,541,000	146,541,000
其他应付款	常州新城悦兴房地产开发有限公司	145,653,625	150,849,320
其他应付款	温州新城恒裕房地产开发有限公司	140,561,261	175,595,116
其他应付款	江阴市合诚房地产开发有限公司	140,157,580	140,157,580
其他应付款	绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	131,143,696	141,302,605
其他应付款	昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	114,218,705	113,594,133
其他应付款	常州恒旭房地产开发有限公司	111,034,064	107,534,064
其他应付款	日照亿昶房地产开发有限公司	104,132,070	106,012,177
其他应付款	上海睿涛房地产开发有限公司	97,200,000	97,200,000
其他应付款	乐清市梁荣置业有限公司	96,203,037	96,514,261
其他应付款	金华新城亿佳房地产开发有限公司	93,522,217	93,522,217
其他应付款	昆山德睿房地产开发有限公司	91,586,770	92,170,169
其他应付款	淮安市恒淮房地产开发有限公司	89,073,774	89,073,774
其他应付款	重庆业博实业有限公司	88,423,300	88,423,300
其他应付款	天津和益住房租赁服务有限公司	82,114,635	88,549,128
其他应付款	常熟亿璟房地产有限公司	81,438,764	81,574,563
其他应付款	云南骏苑房地产开发有限公司	80,001,214	80,001,214
其他应付款	保定市爱之晴置业有限公司	73,050,000	
其他应付款	嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	71,754,723	79,506,549
其他应付款	杭州新城松郡房地产开发有限公司	69,744,834	69,744,834
其他应付款	河南舜杰置业有限公司	69,124,973	69,124,973
其他应付款	苏州骁竣房地产开发有限公司	68,604,902	66,285,902
其他应付款	泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	68,052,093	72,488,470
其他应付款	荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	67,954,065	67,954,065
其他应付款	常州亿泰房地产开发有限公司	63,753,491	88,420,398
其他应付款	台州德新园置业有限公司	60,291,698	60,291,698
其他应付款	常熟万中城房地产有限公司	59,113,882	59,113,882
其他应付款	平湖恒璟房地产开发有限公司	56,328,161	19,578,161
其他应付款	重庆首铭房地产开发有限公司	56,316,576	56,316,576
其他应付款	重庆美城金房地产开发有限公司	55,879,074	55,879,074
其他应付款	杭州英源贸易有限公司	55,392,290	66,900,520
其他应付款	扬州启辉置业有限公司	54,843,597	54,843,597
其他应付款	北京新城金郡房地产开发有限公司	54,394,272	54,626,936
其他应付款	潍坊亿昌房地产开发有限公司	52,017,023	52,486,881

其他应付款	唐山荣禄房地产开发有限公司	51,083,271	51,083,271
其他应付款	长沙梦茂置业有限公司	50,363,234	50,995,747
其他应付款	南通恒泽房地产有限公司	50,307,560	40,000,000
其他应付款	邳州珍宝岛房地产有限公司	47,481,197	48,274,968
其他应付款	上海斐捷企业管理有限公司	47,192,500	47,192,500
其他应付款	天津俊安房地产开发有限公司	45,712,106	56,556,210
其他应付款	合肥盛卓房地产开发有限公司	44,000,000	44,000,000
其他应付款	苏州灏溢房地产开发有限公司	42,657,176	42,657,176
其他应付款	长沙茂想置业有限公司	41,965,763	43,370,119
其他应付款	瑞安市鸿熹置业有限公司	41,888,000	41,888,000
其他应付款	湖州碧海耀光房地产开发有限公司	41,696,500	41,696,500
其他应付款	上海万之城房地产开发有限公司	41,000,000	41,000,000
其他应付款	青岛汇海通置业有限公司	40,450,000	40,450,000
其他应付款	常州恒劲房地产开发有限公司	40,235,328	40,235,328
其他应付款	台州锦昌置业有限公司	39,596,688	30,384,553
其他应付款	嘉善尚湾房地产开发有限公司	38,009,302	37,695,702
其他应付款	常州凯拓房地产开发有限公司	34,596,720	34,596,720
其他应付款	聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	32,865,500	32,755,500
其他应付款	苏州睿致房地产开发有限公司	31,979,362	31,979,362
其他应付款	黄冈市碧达房地产开发有限公司	31,470,000	26,190,000
其他应付款	保定市爱之山房地产开发有限公司	31,228,401	
其他应付款	合肥新城创域房地产有限公司	30,030,000	30,030,000
其他应付款	宁波亿兴企业管理有限责任公司	29,630,717	37,240,532
其他应付款	苏州市龙光骏誉房地产有限公司	29,581,067	25,423,067
其他应付款	南通暄玺房地产有限公司	29,500,047	29,500,047
其他应付款	如皋市鸿璟房地产有限公司	29,061,178	72,756,178
其他应付款	淮安新碧房地产开发有限公司	27,872,667	61,872,667
其他应付款	苏州正丰置业发展有限公司	27,189,986	27,189,986
其他应付款	成都市美曜房地产开发有限公司	27,029,725	23,579,725
其他应付款	嘉兴佳钺企业管理有限公司	25,480,000	25,480,000
其他应付款	杭州昌益商务信息咨询有限公司	20,400,000	20,400,000
其他应付款	镇江悦璟房地产开发有限公司	20,111,736	20,111,736
其他应付款	嘉善骏盛房地产开发有限公司	20,096,902	20,096,902
其他应付款	南通招鑫置业有限公司	18,816,000	18,816,000
其他应付款	镇江颐发房地产开发有限公司	18,139,388	18,139,388
其他应付款	莒县悦隼置业有限公司	17,851,760	17,846,422
其他应付款	常州晟铭房地产开发有限公司	17,113,966	17,113,966
其他应付款	苏州正信置业发展有限公司	17,000,000	17,000,000
其他应付款	邳州锦道房地产开发有限公司	15,401,589	14,658,824
其他应付款	杭州玖远置业有限公司	13,706,336	14,652,825
其他应付款	北京悦创房地产开发有限公司	13,641,805	8,541,805
其他应付款	湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	12,750,000	52,750,000
其他应付款	太仓市鑫璟房地产开发有限公司	10,413,587	2,698,237
其他应付款	南通市鸿茂房地产有限公司	9,447,495	9,447,495
其他应付款	南昌尧远企业管理有限公司	8,757,710	17,500,000
其他应付款	南通卓苏房地产开发有限公司	7,625,000	7,625,000
其他应付款	东台市新碧房地产开发有限公司	5,698,178	29,000,000
其他应付款	乐清昌悦置业有限公司	5,350,931	5,350,931
其他应付款	青岛慧鼎置业有限公司	5,303,440	8,137,403

其他应付款	常州亿隆房地产开发有限公司	4,950,127	4,950,127
其他应付款	常熟新城悦欣房地产开发有限公司	2,484,528	1,284,528
其他应付款	青岛慧成置业有限公司	2,087,899	2,087,899
其他应付款	苏州盛玺房地产有限公司	2,000,000	2,000,000
其他应付款	苏州嘉众房地产开发有限公司	1,980,000	
其他应付款	镇江恒祥房地产开发有限公司	1,883,045	
其他应付款	南京锐昱房地产开发有限公司	1,781,234	1,781,234
其他应付款	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	1,300,000	1,300,000
其他应付款	无锡市晨业房地产有限公司	1,236,308	26,961,308
其他应付款	天津市淀兴房地产开发有限公司		1,476,570,542
其他应付款	温岭新城悦嘉房地产开发有限公司		51,322,935
其他应付款	上海嘉禹置业有限公司		35,643,872
其他应付款	常州东南经济开发有限公司		18,368,002
其他应付款	扬州新城亿晟房地产开发有限公司		7,218,991
其他应付款	南昌聚帆房地产开发有限公司		1,181,518
其他应付款	其他零星	1,369,380	2,937,157
长期应付款	香港宏盛发展有限公司	4,214,011,257	4,781,613,935
长期应付款	富域发展集团有限公司	1,378,695,773	18,394,554
长期应付款	新城发展控股有限公司	868,345,549	
长期应付款	新城悦服务集团有限公司	795,829,135	193,970,000
长期应付款	上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	379,070,014	760,323,488
长期应付款	常州悦盛咨询管理有限公司		327,111,768
长期应付款	新城发展投资有限公司		275,285,417
长期应付款	江苏云柜网络技术有限公司		10,986,627

于2025年12月31日，应付香港宏盛发展有限公司、上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司、富域发展集团有限公司、新城发展控股有限公司款项为计息款项，2025年度的年利率为8.00%（2024年度：8.00%），应付新城悦服务集团有限公司款项为计息款项，2025年度的年利率为以下较高者：①中国人民银行公布的一年以上（含一年）五年以下（如有）适用于提款日期的贷款市场报价利率（LPR）及②固定年化利率6.05%。

于2025年12月31日，应付香港宏盛发展有限公司款项中包括应付利息89,672,131元（2024年12月31日：47,096,207元），应付富域发展集团有限公司款项中包括应付利息24,017,855元（2024年12月31日：2,351,148元），应付上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司款项中包括应付利息8,007,948元（2024年12月31日：23,447,233元），应付新城发展控股有限公司款项中包括应付利息13,402,638元。

### (3) 其他项目

适用 不适用

### 7、关联方承诺

适用 不适用

### 8、其他

适用 不适用

## 十二、股份支付

### 1、各项权益工具

#### (1) 明细情况

适用 不适用

(2) 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、本期股份支付费用

适用 不适用

5、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 资本承诺

单位：元 币种：人民币

已签约但尚未于财务报表中确认的资本承诺	期末余额	上年年末余额
购建长期资产承诺	506,248,800	1,328,534,475
对外投资承诺	2,052,083,101	2,218,426,332

(2) 经营租赁应收租金

本集团作为出租人，资产负债表日后应收的租赁及管理费收款额的未折现金额汇总如下：

单位：元 币种：人民币

	期末余额	上年年末余额
一年以内	10,927,166,238	10,598,701,611
一到五年	14,023,726,567	14,746,471,404
五年以上	5,515,778,220	5,892,180,732

(3) 其他承诺事项

自2019年1月1日起，本集团根据新租赁准则将经营租赁确认使用权资产，但以下剩余租赁期不超过12个月的及低价值资产的租赁除外：

单位：元 币种：人民币

已签约但尚未于财务报表中确认的资本承诺	期末余额	上年年末余额
一年以内	843,816	1,694,239

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

于2025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11,397,021,938元（2024年12月31日：21,775,252,736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2025年12月31日，本集团为关联方提供财务担保的金额为1,770,473,965元（2024年12月31日：2,751,584,073元）（附注十一、5（8）①）；为其他公司提供财务担保的金额为69,918,750元（2024年12月31日：266,438,750元）。上述金额代表关联方及其他公司违约将给本集团造成的最大损失。根据关联方及其他公司的财务状况和其资产抵押情况，本集团认为相关预期信用风险较低。

于2025年12月31日，本集团存在若干未决诉讼。其中包括某第三方人士向本集团之子公司苏州新城创佳置业有限公司（以下简称“苏州创佳”）就一项约人民币10.16亿元的股份转让争议对苏州创佳提起诉讼，其主张苏州创佳及其他五位第三方人士及另一第三方公司之间的股份转让协议均属无效，该案件已二审判决转让协议无效。于2021年12月，上述第三方人士再对苏州创佳提起诉讼，主张上述各被告持有的相关股权变更登记至该第三方人士名下，于2022年12月，法院驳回了上述第三方人士的诉讼请求。本集团于2023年6月收到法院民事裁决书，上述第三方人士撤回了该诉讼请求。于2023年12月，上述第三方再次对苏州创佳提起诉讼，主张要求苏州创佳及其他三位第三方人士及另四第三方公司共同支付赔偿款2亿元。本集团于2024年12月收到一审判决书，判决苏州创佳及另一第三方公司共同支付赔偿款1.31亿元，本集团于2024年已按照一审判决进行会计处理，同时，本集团已依法向江苏省高级人民法院提起上诉，最终结果存在不确定性。

截至2025年12月31日，本集团不存在其他应披露的或有事项。

**(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：**

适用 不适用

**3、其他**

适用 不适用

**十四、资产负债表日后事项**

**1、重要的非调整事项**

适用 不适用

**2、利润分配情况**

适用 不适用

**3、销售退回**

适用 不适用

**4、其他资产负债表日后事项说明**

适用 不适用

于2026年3月6日，本集团之商业不动产REITs项目已获中国证券监督管理委员会和上海证券交易所受理。该项目由本集团之子公司吾悦顺瑞(上海)商业经营管理有限公司作为原始权益人，以天宁吾悦广场项目和启东吾悦广场项目作为入池标的资产，按照商业不动产REITs相关政策文件要求向中国证券监督管理委员会、上海证券交易所提交申请及注册。

于2026年3月10日，本集团之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)在新加坡证券交易所完成发行3.55亿美元无抵押固定利率债券。该债券期限为3年，票面年利率为11.8%，由本集团之间接控股股东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。

为统筹优化整体融资结构，本集团于2026年3月10日提前回购了总计167,978,000美元的“2020年美元债-吾悦十二期”美元债券及总计65,973,000美元的“2025年美元债骆驼二期”美元债券，并于同日根据相关规定及债券条款注销已赎回的美元债券。对于剩余的美元债券，本集团将依据相关债券条款的规定还本付息。

截至2026年3月26日，本集团不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

## 十五、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

### 2、重要债务重组

适用 不适用

### 3、资产置换

#### (1) 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (2) 其他资产置换

适用 不适用

### 4、年金计划

适用 不适用

### 5、终止经营

适用 不适用

### 6、分部信息

#### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

#### (2) 报告分部的财务信息

适用 不适用

#### (3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

2025年度，本集团仅从事房地产开发和运营业务，所有收入均来源于中国境内，重要资产亦位于中国境内。同时，本集团在内部组织结构和管理要求方面不再对其业务进行区分，管理层在复核内部报告、决定资源配置及业绩评价时，亦认为无需再对其业务的经营成果进行区分。故本集团无分部信息的相关披露。

#### (4) 其他说明

适用 不适用

### 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

适用 不适用

(2) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(3) 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	89,975,728,184	82,917,208,811
合计	89,975,728,184	82,917,208,811

其他说明：

适用 不适用

### 应收利息

#### (1) 应收利息分类

适用 不适用

#### (2) 重要逾期利息

适用 不适用

#### (3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

#### (4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

#### (5) 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

#### (6) 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 应收股利

#### (1) 应收股利

适用 不适用

#### (2) 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

#### (3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

#### (4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

#### (5) 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

#### (6) 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1) 按账龄披露

适用  不适用

(2) 按款项性质分类情况

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联方款项	93,029,145,991	84,844,133,606
其他	188,667,263	166,431,177
合计	93,217,813,254	85,010,564,783

(3) 坏账准备计提情况

适用  不适用

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用  不适用

期末处于第一阶段的坏账准备

单位：元 币种：人民币

类别	账面余额	未来12个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	92,286,529,667	3.11	2,870,111,073	89,416,418,594
应收关联方款项	92,248,112,404	3.11	2,868,916,296	89,379,196,108
其他	38,417,263	3.11	1,194,777	37,222,486
合计	92,286,529,667	3.11	2,870,111,073	89,416,418,594

期末，本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。

期末处于第三阶段的坏账准备

单位：元 币种：人民币

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	931,283,587	39.94	371,973,997	559,309,590

上年年末处于第一阶段的坏账准备

单位：元 币种：人民币

类别	账面余额	未来12个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	84,813,408,723	2.28	1,930,646,772	82,882,761,951
应收关联方款项	84,646,977,546	2.28	1,926,858,222	82,720,119,324
其他	166,431,177	2.28	3,788,550	162,642,627
合计	84,813,408,723	2.28	1,930,646,772	82,882,761,951

上年年末，本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。

上年年末，本集团处于第三阶段的坏账准备

单位：元 币种：人民币

类别	账面余额	整个存续期预期	坏账准备	账面价值
----	------	---------	------	------

		信用损失率 (%)		
按单项计提坏账准备	197,156,060	82.53	162,709,200	34,446,860

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	1,930,646,772		162,709,200	2,093,355,972
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-17,800,512		17,800,512	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	957,264,813		191,464,285	1,148,729,098
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	2,870,111,073		371,973,997	3,242,085,070

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(5) 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(6) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期	款项的	账龄	坏账准备
------	------	---------	-----	----	------

		末余额合计数的比例(%)	性质		期末余额
新城万博置业有限公司	12,131,939,724	13.01	应收关联方款项	五年以上	377,303,325
新城控股集团企业管理有限公司	7,692,802,586	8.25	应收关联方款项	五年以上	239,246,160
武汉新城创置置业有限公司	5,286,527,614	5.67	应收关联方款项	五年以上	164,411,009
苏州新城创佳置业有限公司	5,129,446,298	5.50	应收关联方款项	五年以上	159,525,780
上海新城万嘉房地产有限公司	4,319,833,589	4.63	应收关联方款项	五年以上	134,346,825
合计	34,560,549,811	37.06	/	/	1,074,833,099

**(8) 因资金集中管理而列报于其他应收款**

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,461,482,997	409,717,275	5,051,765,722	6,670,901,562	499,262,204	6,171,639,358
对联营、合营企业投资	41,433,522		41,433,522	137,675,188		137,675,188
-对合营公司投资	4,250,089		4,250,089	4,250,089		4,250,089
-对联营公司投资	37,183,433		37,183,433	133,425,099		133,425,099
对子公司员工的股权激励	95,689,440		95,689,440	95,689,440		95,689,440
合计	5,598,605,959	409,717,275	5,188,888,684	6,904,266,190	499,262,204	6,405,003,986

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值 准备	其他		
常州新城房产开发有限公司	1,053,800,000						1,053,800,000	
新城万博置业有限公司	800,000,000						800,000,000	
青岛新城创置房地产有限公司	600,000,000						600,000,000	
上海嘉牧投资管理有限公司	586,000,000						586,000,000	
南昌鸿宸房地产开发有限公司	328,863,079	60,074,921		7,292,588			321,570,491	60,074,921
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	
句容新城悦盛房地产开发有限公司	123,550,000						123,550,000	
常州新龙创置房地产开发有限公司	116,537,285						116,537,285	
杭州新城创盛房地产开发有限公司	100,000,000						100,000,000	
吾悦顺瑞（上海）商业经营管理有限公司	100,000,000						100,000,000	
深圳市新城创佳房地产开发有限公司	82,833,300						82,833,300	
天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司		81,000,000						81,000,000
天津新城悦弘房地产开发有限公司		510,000	65,790,000				65,790,000	510,000

天津新城创置房地产开发有限公司		60,000,000		60,000,000	-60,000,000			
昆明悦宸房地产开发有限公司	55,000,000			2,619,048			52,380,952	
扬中市新城悦盛房地产开发有限公司	5,648,134	49,351,866					5,648,134	49,351,866
济南新城创置房地产开发有限公司	50,000,000						50,000,000	
新城控股集团酒店管理有限公司	50,000,000						50,000,000	
新城吾悦商业管理集团有限公司		50,000,000						50,000,000
重庆鸿素房地产开发有限公司		50,000,000						50,000,000
内江新城悦盛房地产开发有限公司		49,760,000						49,760,000
济宁新城悦盛置业有限公司	44,524,000			44,524,000				
宁乡市悦宏房地产开发有限公司	43,996,000						43,996,000	
武汉新城创置置业有限公司	40,000,000						40,000,000	
银川新城吾悦房地产开发有限公司	40,000,000						40,000,000	
天长市新城悦兴房地产开发有限公司	38,500,000						38,500,000	
大同新城悦盛房地产开发有限公司		32,001,440						32,001,440
南京新城万嘉房地产有限公司	31,000,000						31,000,000	
杭州新城创宏房地产开发有限公司	30,000,000						30,000,000	
天津新城旭盛商业管理有限公司		24,300,000						24,300,000
北京新城创置房地产开发有限公司	20,000,000						20,000,000	
滁州新城悦博房地产开发有限公司	18,857,800			18,857,800				
大同新城顺益商业管理有限公司	17,998,560						17,998,560	
南京新城创置房地产有限公司	12,000,000						12,000,000	
天长市新城恒樾商业运营管理有限公司	11,500,000						11,500,000	
宁乡市恒悦商业经营管理有限公司	11,004,000						11,004,000	
济宁新城恒达商业经营管理有限公司	10,476,000						10,476,000	
平湖悦郡实业有限公司	10,080,000						10,080,000	
银川新城旭昊商业管理有限公司	10,000,000						10,000,000	
徐州新城恒悦商业经营管理有限公司	10,000,000						10,000,000	
上海橙崧公寓管理有限公司	10,000,000						10,000,000	
上海东郡房地产开发有限公司	10,000,000			10,000,000				
上海翼动创业孵化器有限公司		10,000,000						10,000,000
上海新城万嘉房地产有限公司	9,000,000						9,000,000	
新城控股集团养老服务有限公司	8,000,000						8,000,000	

香港汇盛发展有限公司	7,951,000						7,951,000	
新泰新城鸿盛房地产开发有限公司	5,200,000						5,200,000	
常州市金坛新城万郡置业有限公司	5,000,000						5,000,000	
苏州翼客孵化器管理有限公司	3,000,000						3,000,000	
昆明新城睿成商业管理有限公司			2,619,048		2,619,048			2,619,048
常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	1,200,000						1,200,000	
常州悦诚企业管理咨询有限公司	1,000,000						1,000,000	
常州万方新城房地产开发有限公司	750,000						750,000	
北京新城万隆房地产开发有限公司		100,000	-					100,000
无锡新城万嘉置业有限公司	420,000,000			420,000,000				
句容万博房地产开发有限公司	376,450,000			376,450,000				
苏州新城创佳置业有限公司	200,000,000			200,000,000				
昆山新城创域房地产有限公司	50,000,000			50,000,000				
滁州新城恒悦商业运营管理有限公司	36,142,200			36,142,200				
济南天鸿永业房地产开发有限公司		32,163,977		32,163,977	-32,163,977			
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				
常州新城金郡房地产有限公司	4,778,000			4,778,000				
苏州新城万嘉房地产有限公司	2,000,000			2,000,000				
常州万嘉置业咨询有限公司	1,000,000			1,000,000				
合计	6,171,639,358	499,262,204	68,409,048	1,277,827,613	-89,544,929		5,051,765,722	409,717,275

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额	
		追加 投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他权益 变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减值 准备	其他			
一、合营企业												
上海松铭房地产开发 有限公司	4,250,089										4,250,089	
小计	4,250,089										4,250,089	
二、联营企业												
吾盛（上海）能源科 技有限公司	98,440,016									-98,440,016		
南通市鸿茂房地产有 限公司	34,985,083			2,198,350							37,183,433	
小计	133,425,099			2,198,350						-98,440,016	37,183,433	
合计	137,675,188			2,198,350						-98,440,016	41,433,522	

(3) 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

于 2025 年度，本集团因退出联营公司减少长期股权投资金额 98,440,016 元，产生投资收益 50,059,983 元。

#### 4、其他应付款

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额	上年年末余额
其他应付款	68,571,546,233	68,809,784,340

##### (1) 其他应付款（按款项性质列示）

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额	上年年末余额
应付关联方款项	68,471,964,356	68,656,177,649
预提费用及其他	99,581,877	153,606,691
合 计	68,571,546,233	68,809,784,340

其中，账龄超过1年的重要其他应付款

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额	未偿还或未结转的原因
代收款项及关联方往来款	65,435,145,080	未到结算期

#### 5、营业收入和营业成本

##### (1) 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	1,738,338,094	738,581,729	1,380,948,942	702,626,901
合计	1,738,338,094	738,581,729	1,380,948,942	702,626,901

其他说明：

##### (2) 营业收入、营业成本按行业划分

单位：元 币种：人民币

主要行业	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
设计咨询收入	1,738,338,094	738,581,729	1,380,948,942	702,626,901

##### (3) 营业收入、营业成本按商品转让时间划分

单位：元 币种：人民币

项 目	本期发生额
	设计咨询收入
其他业务	
其中：在某一时刻确认	
在某一时段确认	1,738,338,094
合 计	1,738,338,094

##### (4) 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(5) 履约义务的说明

适用 不适用

(6) 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(7) 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

6、 投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	6,879,310,206	495,800,000
权益法核算的长期股权投资收益/投资损失	2,198,350	-6,593,209
处置长期股权投资产生的投资收益/投资损失	116,319,225	-373,492,044
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
利息收入	325,886,293	217,486,247
其他金融资产取得的投资收益		47
合计	7,323,714,074	333,201,041

7、 其他

适用 不适用

十七、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-821,509	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	72,093,126	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	4,966,725	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		

因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	141,024,810	
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-140,854,259	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	15,044,848	
其中：处置长期股权投资及合联营转子公司产生的投资收益	-10,192,026	
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	-49,340,894	
处置子公司的投资收益	11,226,075	
其他	63,351,693	
减：所得税影响额	35,198,659	
少数股东权益影响额（税后）	-9,412,886	
合计	65,667,968	

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

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.11	0.30	0.30
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.00	0.27	0.27

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

**4、其他**

适用 不适用

董事长：王晓松

董事会批准报送日期：2026年3月26日

**修订信息**

适用 不适用