公司代码:601155　　公司简称:新城控股

新城控股集团股份有限公司

2022 年度报告摘要

第一节 重要提示

1 本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到www.sse.com.cn网站仔细阅读年度报告全文。

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

3 公司全体董事出席董事会会议。

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

5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

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

第二节 公司基本情况

1 公司简介

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

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

2 报告期公司主要业务简介

2.1 报告期内公司所处行业情况

2.1.1 全年商品房销售额规模明显,房价年度涨幅由正转负

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

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

2.1.2市场库存高企,四季度待售面积继续攀升

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

2.1.3土地购置大幅下滑,开发投资现两位数降幅

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

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

2.1.4货币政策延续宽松基调,资金监管适度松绑

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

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

2.1.5政策进入宽松周期,推动房地产业向新发展模式平稳过渡

2022年在国际地缘政治波动、全球主要经济体货币政策转向等多重超预期因素反复冲击下,经济增长低于前期目标。但从国际视角看,中国经济展现了强大韧性,实现了经济运行总体稳定。房地产行业供两周端齐发力,促进市场平稳健康发展。中央层面,多次释放宽松信号,"金融16条""三箭齐发"等利好频出,持续修复行业信心,需求端通过降低购房门槛、下调房贷利率等措施提振需求,企业端在防风险基础上扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作。地方层面,各地方推楼市新政,提振住房消费。

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

2.2 报告期内公司从事的业务情况

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

公司地产开发业务包括住宅地产开发业务和商业地产开发业务。其中,住宅地产开发业务的主要产品为各类商品住宅,包括中高层住宅、低密度的多层住宅与别墅等。公司的产品以风格与客群目标两个维度划分,风格维度上包括"新中式"——瓷系、"大都会"——隽系、"现代"——豆系三大产品系列,客群目标维度上包括基于年轻时尚人群需求的"乐居"、家庭品质升级需求的"颐梦"、颐养享受需求的"尊享"三大产品线。各维度的组合使公司的产品满足不同经济能力与购房需求的客户对不同风格的偏好,做到客户类型上的全面覆盖。报告期内,在行业运行大幅的背景下,公司住宅地产开发业务在立足于长三角地区基本点的同时,持续聚焦深耕区域和优势板块,不断优化公司产品与服务,不盲目拿地,从投资端把控风险。

伴随着中国经济的高速增长、商品和服务的极大丰富,居民收入和消费水平不断提升,消费需求的快速释放,良好的外部环境为购物中心经营和快速发展提供了"火土"。2012年,常州武进吾悦广场,常州吾悦国际广场的相继亮相,开启了新城商业的逐梦之路,也正式拉开新城"吾悦"发展版图的扩展。公司主营业务由住宅地产开发业务向外延延进商业地产开发业务,公司商业地产开发业务主要为商业综合体的开发及购物中心的运营管理,产品以出售为主,辅以自持运营及对外租赁。公司商业地产开发业务的主要产品为商业综合体,包括销售型物业和持有型物业两部分。其中,销售型物业对外出售,主要包括住宅、酒店式公寓及沿街商铺等;持有型物业自持运营或对外租赁,主要为购物中心。

作为体验式商业的代表,公司商业地产品牌"吾悦广场"打破传统业态规划作局,通过"一个承载休闲,社交、购物功能的大空间与一个主题性的业态和空间创新性复合,从而让每一个购物中心,都拥有一个不同的X空间"的"Mall+X"方式打造新型商业空间,构建新型业态组合,形成独具特色的商业标志,打造商业地产差异化竞争力。10年间,公司85%的吾悦广场作局于"十四五"19个国家级城市群,覆盖了全国GDP 80%的区域,服务所在城市80%的主流消费人群,实现对城市人流和消费流的汇聚,形成规模效应,并用专业的力量,让每一位关联者收获幸福。报告期内,公司商业秉持"让商业空间更有价值"的愿景,从"持有资产运营、轻资产运营、社区商业运营、商业内容孵化与投资"出发,灵活匹配商业模块,沉淀共创工作能力,为打造个性化、有特色、有价值的商业空间,精准引导产品创新方向。通过同行对标,提质增效,价值挖掘,创新突破,锻到"相同品质更低成本,相同成本更高品质"。同时吾悦广场回应时代,致力于创新消费场景,满足不断升级的消费需求,更坚持"寻味城市,魅接情感",创造人文、环境、文化于一体的商业空间体验,让商业拥有灵魂,与万千消费者共情。

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

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	2022年	2021年	本年比上年增减(%)	2020年
总资产	467,907,014,960	534,293,114,201	-14.30	537,762,834,107
归属于上市公司股东的净资产	59,481,286,513	59,309,962,937	0.29	50,500,791,856
营业收入	115,466,683,070	168,231,677,887	-31.37	145,475,225,497
归属于上市公司股东的净利润	1,393,833,529	12,598,086,046	-88.94	15,256,799,066
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	726,747,105	10,244,895,368	-92.91	13,066,303,736
经营活动产生的现金流量净额	14,534,774,266	23,984,850,368	-33.89	381,898,333
加权平均净资产收益率(%)	2.34	22.73	减少20.39个百分点	33.89
基本每股收益(元/股)	0.62	5.59	-88.91	6.79
稀释每股收益(元/股)	0.62	5.58	-88.89	6.78

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位:元 币种:人民币

	第一季度(1-3月份)	第二季度(4-6月份)	第三季度(7-9月份)	第四季度(10-12月份)
营业收入	18,677,766,969	24,125,279,839	18,961,009,213	53,702,627,069
归属于上市公司股东的净利润	509,195,041	2,500,311,990	339,774,346	-1,955,447,848
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	536,410,332	2,025,906,053	334,329,606	-2,169,898,886
经营活动产生的现金流量净额	2,017,589,003	9,489,172,836	5,148,148,681	-2,116,136,267

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前10名股东情况

单位:股

截至报告期末普通股股东总数(户)	64,967
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	73,233

前10名股东持股情况

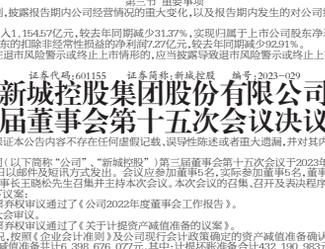
股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
富域发展集团有限公司	0	1,378,000,000	61.09	0	质押	293,766,000	境内非国有法人
常州丽润投资有限有限公司	0	137,800,000	6.11	0	质押	30,000,000	境内非国有法人
香港中央结算有限公司	1,862,665	46,550,188	2.02	0	无	0	境外法人
中国证券金融股份有限公司	0	27,816,200	1.23	0	无	0	国有法人
龙松书	-19,383,169	10,990,001	0.49	0	无	0	境内自然人
中国民生银行股份有限公司-嘉实新时代沪深300指数增强型证券投资基金	10,984,684	10,984,684	0.49	0	无	0	其他
中信证券股份有限公司	10,271,980	10,630,528	0.47	0	无	0	国有法人
中信证券股份有限公司-社保基金1106组合	10,623,147	10,623,147	0.47	0	无	0	其他
中国银行股份有限公司-招商沪深300指数开放式证券投资基金	5,191,790	7,922,942	0.35	0	无	0	其他
全国社保基金四零三组合	6,444,251	6,488,651	0.29	0	无	0	其他
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丽润投资有限公司为公司实际控制人王振华先生所实际控制的企业。中国证券登记结算有限公司与中信证券股份有限公司-社保基金1106组合同为中信证券股份有限公司管理。除前述情况外,公司未知上述股东之间是否存在其他关联关系或一致行动的情况。						

4.2 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

4.3 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



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:万元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
新城控股非公开发行2016年公司债券(第三期)	16新城04	138438	2023-09-12	6,000	6.40
新城控股2020年公开发行公司债券(第二期品种一)	20新控01	163627	2024-09-01	0.2	5.70
新城控股2020年公开发行公司债券(第二期品种二)	20新控04	163628	2025-09-01	100,000	5.90
新城控股2021年公开发行公司债券(第一期品种一)	21新控01	188257	2024-06-22	78,000	6.00
新城控股2021年度第一期中期票据	21新城控股MTN001	102100751	2024-04-21	80,000	6.30
新城控股2022年度第一期中期票据	22新城控股MTN001	102281154	2025-05-30	100,000	6.50
新城控股2022年度第二期中期票据	22新城控股MTN002	102300218	2025-09-13	100,000	3.38
新城控股2022年度第三期中期票据	22新城控股MTN003	102282694	2025-12-12	200,000	4.3

报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
20新控01	公司于2022年3月9日支付了自2021年3月9日至2022年3月8日期间的债券利息,并兑付了回售部分60,000万元债券本金。
19新城01	公司于2022年3月22日支付了自2021年3月26日至2022年3月19日期间的债券利息。
19新城02	公司于2022年3月22日支付了自2021年3月26日至2022年3月19日期间的债券利息,并兑付了回售部分99,984万元债券本金,公司于2022年6月17日兑付了剩余15.1万元债券本金及2022年3月30日至2022年6月17日期间的债券利息。
21新控01	公司于2022年6月22日支付了自2021年6月22日至2022年6月21日期间的债券利息。
20新控03	公司于2022年9月1日支付了自2021年9月1日至2022年8月31日期间的债券利息,并兑付了回售部分49,999万元债券本金。
20新控04	公司于2022年9月1日支付了自2021年9月1日至2022年8月31日期间的债券利息。
16新城04	公司于2022年9月13日支付了自2021年9月12日至2022年9月11日期间的债券利息。
18新控06	公司于2022年10月31日支付了自2021年10月26日至2022年10月28日期间的债券利息,并则期兑付了全部债券本金。
19新城控股MTN001	公司于2022年1月7日支付了自2021年1月7日至2022年1月6日期间的债券利息,并则期兑付了全部债券本金。
17新城控股MTN001	公司于2022年3月16日支付了自2021年3月16日至2022年3月15日期间的债券利息,并则期兑付了全部债券本金。
18新城控股PPN001	公司于2022年3月28日支付了自2021年3月26日至2022年3月25日期间的债券利息。
17新城控股MTN002	公司于2022年4月14日支付了自2021年4月14日至2022年4月13日期间的债券利息,并则期兑付了全部债券本金。
21新城控股MTN001	公司于2022年4月21日支付了自2021年4月21日至2022年4月20日期间的债券利息。
17新城控股PPN001	公司于2022年6月17日支付了自2021年6月17日至2022年6月16日期间的债券利息,并则期兑付了全部债券本金。
17新城控股MTN003	公司于2022年7月13日支付了自2021年7月13日至2022年7月12日期间的债券利息,并则期兑付了全部债券本金。

报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

6 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2022年	2021年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	80.46	81.82	-1.66
扣除非经常性损益后净利润	726,747,105	10,244,895,368	-92.91
EBITDA全部债务比	0.0327	0.069	-44.58
利息保障倍数	2.09	4.10	-49.02

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则,披露报告期内公司经营情况的重大变化,以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

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

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的,应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

□适用 √不适用

证券代码:601155　证券简称:新城控股　编号:2023-033

新城控股集团股份有限公司 2022年度利润分配方案的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示:

●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,公司拟不派发2022年度现金红利,不送红股,不以公积金转增股本。

一、利润分配方案内容

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

本次利润分配方案尚需提交公司股东大会审议。

二、不进行2022年度利润分配的情况说明

(一)2022年度以回购股份方式实施的现金分红情况

经公司2021年年度股东大会审议通过,公司于2022年度以现金为对价,通过集中竞价方式累计回购公司股份4,912,583股,使用资金总额100,981,028元(不含交易费用),详情请见公司于披露于2022年11月24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》(以下简称"指定信息披露媒体")披露的《新城控股回购股份实施结果暨股份变动公告》(公告编号:2022-076)。

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

(二)不进行2022年度利润分配的情况说明

2022年房地产行业持续下行,市场低迷,全国商品房销售金额和面积近八年来首次出现下滑,民营房企融资环境虽然边际改善,但整体形势仍不容乐观,房地产企业危机频发,规模房企业危机频发,面临资金达劲、在"房住不炒"的总基调下,随着多元化的利好政策持续加码,未来市场虽有望走出底部,进入缓慢恢复阶段,但房地产行业仍处于深刻变革期,行业分化和出清预计将持续兑现,只有上地储备或持有物业优质、财务稳健、经营能力强,具备"管理红利"的优质房企才有望脱颖而出,成为行业下一阶段的领跑者。

面对未来挑战与机遇并存的市场环境,2023年度,公司一方面将坚持稳中求进的总基调,在巩固基本盘面的同时整合优势资源,持续提升经营效率和运营质量,计划2023年实现商业运营总收入110亿元,新开业自持广场及条状物业广场各若干,计划新开工90个子项目,新开工建筑面积742.73万平方米,其中,住宅项目286.07万平方米,商业综合体项目456.66万平方米;计划竣工211个子项目,预计竣工总建筑面积1,958.69万平方米,其中,住宅项目1,125.63万平方米,商业综合体项目833.06万平方米。另一方面,作为示范性民营房企,公司将始终坚持底线思维,在确保公司现金流合理充裕的同时,持续优化资产负债结构,增厚公司的安全屏障,确保公司持续稳健发展。

综上,基于当前宏观经济形势、行业整体环境、公司战略规划以及未来资金需求等综合因素考虑,公司拟不进行2022年度利润分配。

三、公司履行决策程序

(一)董事会会议的召开、审议和表决情况

公司于2023年3月30日召开第三届董事会第十五次会议,以5票同意、0票反对、0票弃权审议通过了本次利润分配方案,本方案符合《公司章程》规定的利润分配政策和公司已披露的股东回报规划。

(二)独立董事意见

公司独立董事对本次利润分配方案发表了同意的独立意见,认为:公司2022年度利润分配方案符合《公司章程》《公司2023年-2025年股东分红回报规划》的相关规定。本次利润分配方案是公司董事会基于当前宏观经济形势和行业整体环境,从公司实际情况出发,根据2022年公司实际经营情况和2023年经营计划做出的,符合公司长远利益,不存在损害中小股东利益的情形。

(三)监事会意见

公司于2023年3月30日召开第三届监事会第十一次会议,审议通过了本次利润分配方案。监事会认为:董事会提出的2022年度利润分配方案充分考虑了行业整体环境、公司战略规划及未来资金需求等因素,符合相关法律、法规、《公司章程》《公司2023年-2025年股东分红回报规划》的规定,决策程序合法合规。

四、相关风险提示

本次利润分配方案综合考虑了当前宏观经济形势、行业整体环境、公司战略规划以及未来资金需求等因素,有利于公司长期稳健发展。

本次利润分配方案尚需提交公司股东大会审议。

五、业绩说明会安排

公司将于2023年4月3日下午15:30-17:00在网络直播平台——路演中(网址https://webcast.roadshowchina.cn/cmeet/Y3N2a0x3VjFxNkR6UW8rcUg3NC9pQT09)以网络互动形式召开2022年度业绩说明会,内容详见公司于2023年3月25日在指定信息披露媒体披露的《新城控股关于召开2022年度业绩说明会的公告》(公告编号:2023-027)。

特此公告。

新城控股集团股份有限公司

董事会

二〇二三年四月一日

证券代码:601155　证券简称:新城控股　公告编号:2023-034

新城控股集团股份有限公司 关于2023年年度担保计划的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示:

●被担保人:公司合并报表范围内各级子公司("子公司")、合营公司及联营公司(不含公司关联方,以下简称"合联营公司")。

●在2022年12月31日担保余额基础上,2023年度预计对子公司净增加担保额度780亿元,对合联营公司净增加担保额度120亿元。本事项尚需提交公司2022年度股东大会审议。

●截至本公告披露日无逾期担保。

●特别风险提示:基于房地产行业项目开发特点,公司及控股子公司存在对外担保总额超过最近一期经审计归属母公司股东净资产100%以及对资产负债率超过70%的公司提供担保的情况。

一、担保情况概述

截至2022年12月31日,公司及子公司的对外担保余额为599.19亿元,其中对子公司的担保余额为545.39亿元,对合联营公司的担保余额为53.80亿元。为满足公司经营需求,2023年3月30日,公司第三届董事会第十五次会议审议通过了《关于公司2023年度担保计划的议案》,同意在2022年12月31日担保余额基础上,对子公司净增加担保额度780亿元,对合联营公司净增加担保额度120亿元;根据被担保人的资产负债率水平分类,对各类被担保人的担保额度具体授权如下:

单位:亿元

被担保人	2022年末担保余额	2023年净增加担保额度
资产负债率为70%以上的子公司	421.57	600.00
资产负债率低于70%的子公司	123.82	180.00
资产负债率为70%以上的合联营公司	42.07	90.00
资产负债率低于70%的合联营公司	11.72	30.00
合计	599.19	900.00

详情请见公司同日于指定信息披露媒体披露的《新城控股关于2023年年度担保计划的公告》(公告编号:2023-034号)。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

十二、以5票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《公司2023年度投资计划》。

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

(一)2023年度房地产投资总额为不超过200亿元,拟用于直接或间接获取土地资源(包括但不限于通过政府招标、拍卖、挂牌方式,股权招拍挂方式,资产收购方式,股权交易方式等);投资对象包括公司现有及2023年度新设的合并报表范围内子公司及合联营公司等。

(二)上述投资总额仅为公司预计的2023年度可能会发生的最高限额,在不超出以上年度投资计划总额的前提下,提请股东大会授权公司管理层具体执行该投资计划,包括但不限于确定具体的投资方式、通过法律法规允许的各种方式获取土地资源并签署相关协议、在获取土地资源后确定及调整开发经营方式并签署相关协议等。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

十三、以5票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《关于提供财务资助的议案》。

截至2022年末,公司对合联营项目公司、公司与关联人共同投资的合并报表范围内项目公司以及公司合并报表范围内项目公司的其他股东(不含公司关联方,下同)(以下合称"相关公司")提供财务资助余额为357.95亿元。

为持续解决项目公司经营发展所需资金及有效盘活闲置盘余资金,提高决策效率,加快项目建设进度,增强股东回报,结合公司2023年度合作项目开发计划,董事会提请股东大会授权公司在上述2022年财务资助余额基础上,对相关公司净增加财务资助额度不超过公司最近一期经审计归母净资产的30%,即178.44亿元;其中,对单个被资助对象的资助额度不超过公司最近一期经审计净资产的10%,即59.48亿元;在上述额度内,资金可以滚动使用。

董事会提请股东大会授权董事长在上述净增加的财务资助额度内,对具体财务资助事项进行决策。本次财务资助事项授权有效期自公司2022年年度股东大会召开之日起至2023年年度股东大会召开之日止。

详情请见公司同日于指定信息披露媒体披露的《新城控股关于提供财务资助的公告》(公告编号:2023-035号)。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

特此公告。

新城控股集团股份有限公司

董事会

二〇二三年四月一日

证券代码:601155　证券简称:新城控股　编号:2023-035

新城控股集团股份有限公司 关于提供财务资助的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

一、财务资助事项概述

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

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

为持续解决项目公司经营发展所需资金及有效盘活闲置盘余资金,提高决策效率,加快项目建设进度,增强股东回报,并结合公司2023年度合作项目开发计划,公司于2023年3月30日召开第三届董事会第十五次会议审议通过了《关于提供财务资助的议案》。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

二、被资助对象及财务资助的主要内容

(一)被资助对象

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

(二)财务资助的主要内容

1、截至2022年末,公司对上述相关公司提供的财务资助余额为357.95亿元。董事会提请股东大会授权公司在2022年财务资助余额基础上,对相关公司净增加财务资助额度不超过公司最近一期经审计归母净资产的30%,即178.44亿元;其中,对单个被资助对象的资助额度不超过公司最近一期经审计净资产的 10%,即59.48亿元;在上述额度内,资金可以滚动使用。

2、为提高决策效率,董事会提请股东大会授权董事长在上述净增加的财务资助额度内,对符合下述条件的具体财务资助事项进行决策。本次财务资助事项授权有效期自公司2022年年度股东大会审议通过本事项之日起至2023年年度股东大会召开之日止。

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

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

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

(2)公司合并报表范围内项目公司的其他股东方临时调用闲置盘余资金

①控股项目公司为从事单一主营业务且为房地产开发业务;

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

③风险防控措施:

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

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

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

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

三、独立董事意见

公司独立董事对本次财务资助事项进行审查后,发表了同意的独立意见,认为:

1、公司按出资比例对合联营项目公司、公司与关联人共同投资的合并报表范围内项目公司提供财务资助,旨在解决被资助项目公司经营发展所需的资金,有利于加快被资助项目公司的项目建设进度,符合公司及全体股东利益。

2、公司合并报表范围内项目公司向其他股东提供财务资助,是在项目销售情况顺利但未达到利润分配条件情况下,在保证项目建设及运营的资金需求的前提下,项目公司的各股东方按出资比例临时调用闲置盘余资金,有助于提高资金使用效率。相关项目公司由公司进行控制并由公司主要负责项目公司的运营和管理,财务资助的风险可控。

3、本事项的相关决策程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定,不存在损害公司及股东利益的情形。

特此公告。

新城控股集团股份有限公司

董事会

二〇二三年四月一日

证券代码:601155　证券简称:新城控股　公告编号:2023-036

新城控股集团股份有限公司 第三届董事会第十五次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

新城控股集团股份有限公司(以下简称"公司"、"新城控股")第三届董事会第十五次会议于2023年3月30日以现场结合通讯的方式召开,会议通知于2023年3月20日以邮件及短讯方式发出。会议应参加董事5名,董事王晓松、吕小平和独立董事陈松蹊、陈冬华、徐建东参加会议。董事长王晓松先生召集并主持本次会议。本次会议的召集、召开及表决程序符合《公司法》《公司章程》的有关规定。会议审议并通过了如下议案:

一、以5票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《公司2022年度董事会工作报告》。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

二、以5票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《关于计提资产减值准备的议案》。

为真实反映公司的财务状况,按照《企业会计准则》及公司现行会计政策确定的资产减值准备确认标准和计提方法,本着谨慎性原则,同意公司本次计提各类资产减值准备共计6,398,676,077元,其中:计提坏账准备合计432,190,983元,计提存货跌价准备合计5,966,485,094元。

详情请见公司同日于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》(以下简称"指定信息披露媒体")披露的《新城控股关于2022年度计提资产减值准备的公告》(公告编号:2023-031号)。

三、以5票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《公司2022年度财务决算报告》。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

四、以5票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《公司2022年年度报告全文及其摘要》。

详情请见公司同日于指定信息披露媒体披露的《新城控股2022年年度报告》《新城控股2022年年度报告摘要》。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

五、以5票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《董事会审计委员会关于审计师从事公司2022年度审计工作的总结报告》。

六、以5票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《关于续聘公司2023年度审计机构的议案》。

同意续聘普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2023年度财务审计机构和内部控制审计机构,聘期为一年;并提请股东大会授权公司管理层决定其2023年度审计报酬,办理并签署相关服务协议等事项。

详情请见公司同日于指定信息披露媒体披露的《新城控股关于续聘会计师事务所的公告》(公告编号:2023-032号)。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

七、以5票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《公司2022年度利润分配方案》。

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,同意不派发2022年度现金红利,不送红股,不以公积金转增股本。

详情请见公司同日于指定信息披露媒体披露的《新城控股2022年度利润分配方案的公告》(公告编号:2023-033号)。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

八、以5票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《关于公司2022年度董事、监事和高级管理人员薪酬的议案》。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

九、以5票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《公司2022年度内部控制评价报告》。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

详情请见公司同日于指定信息披露媒体披露的《新城控股2022年度内部控制评价报告》。

十、以5票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《公司2022年度可持续发展报告》。

详情请见公司同日于指定信息披露媒体披露的《新城控股2022年度可持续发展报告》。

十一、以5票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《关于公司2023年度担保计划的议案》。

截至2022年12月31日,公司及子公司的对外担保余额为599.19亿元,其中对合并报表范围内各级子公司(以下简称"子公司")的担保余额为545.39亿元,对合营公司及联营公司(以下简称"合联营公司")的担保余额为53.80亿元。

2023年度,为满足公司经营需求,预计在2022年12月31日担保余额基础上,对子公司净增加担保额度780亿元,对合联营公司净增加担保额