



0212020030001051844

报告文号：普华永道中天审字[2020]第10055号

新城控股集团股份有限公司

2019年度财务报表及审计报告

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1 - 7
2019 年度财务报表	
• 合并资产负债表	1 - 2
• 公司资产负债表	3 - 4
• 合并利润表	5 - 6
• 公司利润表	7
• 合并现金流量表	8 - 9
• 公司现金流量表	10
• 合并股东权益变动表	11 - 12
• 公司股东权益变动表	13 - 14
• 财务报表附注	15 - 244
补充资料	i - ii



审计报告

普华永道中天审字(2020)第 10055 号
(第一页, 共七页)

新城控股集团股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了新城控股集团股份有限公司(以下简称“新城控股”)的财务报表,包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了新城控股 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

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

三、 关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下:

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

审计报告(续)

普华永道中天审字(2020)第 10055 号
(第二页, 共七页)

三、 关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(一) 投资性房地产的公允价值</p> <p>请参阅财务报表附注二(14)所述的会计政策和附注四(12)的合并财务报表项目附注。</p> <p>截至 2019 年 12 月 31 日, 新城控股合并资产负债表的投资性房地产的账面价值为人民币 68,221,000,000 元; 同时, 新城控股于 2019 年度合并利润表中确认了投资性房地产公允价值变动收益人民币 2,550,615,736 元。</p> <p>新城控股基于独立外部评估师的估值结果确定投资性房地产的公允价值。公允价值的确定涉及重大会计估计和判断, 包括估值方法的选择, 参数的使用等。使用的主要参数包括实际租金、预计租金、租期收益率、复归收益率、开发利润率、投资性房地产项目尚未投入的开发成本等。</p> <p>由于投资性房地产的公允价值对于新城控股资产和利润的影响重大, 且其公允价值的确定涉及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。</p>	<p>我们在审计中如何应对关键审计事项</p> <p>与评价投资性房地产公允价值相关的审计程序包括:</p> <p>(1) 评价独立外部评估师的独立性及专业胜任能力。</p> <p>(2) 评价所采用的估值方法的合理性。</p> <p>(3) 对于评估中使用的实际租金, 我们采用抽样的方法核对至租赁台账及租赁合同。</p> <p>(4) 对于评估中所使用的预计租金、租期收益率、复归收益率、开发利润率等参数, 我们采用抽样的方法将其与市场交易数据进行比较; 并就差异询问评估师以评价其合理性。</p> <p>(5) 对于投资性房地产项目尚未投入的开发成本, 我们采用抽样的方法将其与管理层制定并经由内部批准的项目预算进行比较; 同时, 将新完工的投资性房地产的实际成本与预算成本进行比较, 以评估项目预算的准确性。</p> <p>根据我们所执行的审计程序, 我们未发现与投资性房地产的公允价值相关的重大错报。</p>

审计报告(续)

普华永道中天审字(2020)第 10055 号
(第三页, 共七页)

三、 关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(二) 子公司、合营企业和联营企业的分类</p> <p>请参阅财务报表附注二(8)、二(13)所述的会计政策、附注四(11)的合并财务报表项目附注和附注六的在其他主体中的权益。</p> <p>新城控股在开发经营过程中与其他企业进行合作。截至 2019 年 12 月 31 日, 新城控股长期股权投资账面价值为人民币 18,888,638,008 元; 同时少数股东权益账面价值为人民币 23,507,900,523 元。</p> <p>新城控股根据相关的投资协议、被投资企业章程及其他法律文件就新城控股对被投资企业的权力、回报安排以及运用对被投资企业的权力影响其回报金额的能力进行判断以确定相关投资是否构成子公司。若为子公司, 则相关被投资企业的每项资产、负债和交易均纳入新城控股的合并财务报表; 而若为合营企业或联营企业, 则新城控股对其投资仅在合并财务报表中作为长期股权投资列示, 并通过投资收益/损失确认合营或联营企业归属于新城控股的利润。</p> <p>由于子公司、合营企业和联营企业的分类涉及重大会计判断, 同时不同的分类影响合并范围, 从而对新城控股的资产、负债、收入的总额产生重大影响。因此, 我们将子公司、合营企业和联营企业的分类识别为关键审计事项。</p>	<p>我们在审计中如何应对关键审计事项</p> <p>与评价子公司、合营企业和联营企业的分类相关的审计程序包括:</p> <p>(1) 查阅与投资相关的法律文件, 包括投资协议、被投资企业章程及其他相关法律文件, 特别关注与治理结构、股东权力、决策机制、利润分配、退出等相关的条款。</p> <p>(2) 在涉及收购和处置的情况下, 通过检察独立外部评估师的估值报告等方法就支付和收取的对价的合理性进行评价。</p> <p>(3) 当法律文件或交易安排发生后续变更时, 重点评估该等变更是否影响初始判断。</p> <p>(4) 以抽样方式书面或电话就治理结构、股东权力、决策机制、利润分配、退出等主要条款与新城控股的合作方进行确认。</p> <p>(5) 检察并评估新城控股对子公司、合营企业及联营企业的列示和披露。</p> <p>根据我们所执行的审计程序, 我们未发现与子公司、合营企业和联营企业的分类相关的重大错报。</p>

审计报告(续)

普华永道中天审字(2020)第 10055 号
(第四页, 共七页)

三、 关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(三) 存货跌价损失准备</p> <p>请参阅财务报表附注二(12)所述的会计政策和附注四(8)的合并财务报表项目附注。</p> <p>截至 2019 年 12 月 31 日, 新城控股合并资产负债表包括的存货账面价值为人民币 231,258,796,872 元, 其中: 账面余额人民币 232,487,307,782 元, 存货跌价损失准备人民币 1,228,510,910 元。</p> <p>当存货成本高于其可变现净值时, 新城控股根据成本与其可变现净值的差额计提存货跌价损失准备。可变现净值的确定涉及重大会计估计, 包括对预计售价、销售费用和待投入开发成本等的估计。该等估计存在重大不确定性。</p> <p>由于存货金额的重大, 而可变现净值的确定涉及重大会计估计, 我们将存货跌价损失准备识别为关键审计事项。</p>	<p>我们在审计中如何应对关键审计事项</p> <p>与评价存货跌价损失准备相关的审计程序包括:</p> <p>(1) 了解并评估新城控股与存货跌价损失准备相关的内部控制, 并就相关关键控制点进行测试。</p> <p>(2) 以抽样的方式就新城控股以往年度的可变现净值的估计与实际变现的价值进行比较, 并评价管理层存货跌价损失准备估计的准确性。</p> <p>(3) 对于新城控股计算截至 2019 年 12 月 31 日的存货可变现净值中使用的主要参数执行如下程序:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 将预计售价与该项目实际预售/销售售价及周边类似项目售价进行比较; • 将预计销售费用占销售收入的比例与新城控股近期实际销售费用占比情况进行比较; • 对于待投入开发成本, 将其与管理层制定并经由内部批准的项目预算进行比较; 同时, 将新完工的开发项目的实际成本与预算成本进行比较, 以评估项目预算的准确性。 <p>根据我们所执行的审计程序, 我们未发现与存货跌价损失准备相关的重大错报。</p>



审计报告(续)

普华永道中天审字(2020)第 10055 号
(第五页, 共七页)

四、其他信息

新城控股管理层对其他信息负责。其他信息包括新城控股 2019 年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督新城控股的财务报告过程。

审计报告(续)

普华永道中天审字(2020)第 10055 号
(第六页, 共七页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二)了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(三)评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

审计报告(续)

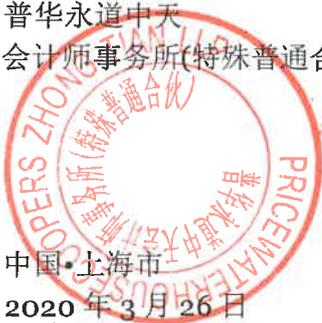
普华永道中天审字(2020)第 10055 号
(第七页, 共七页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

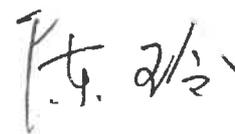
我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通,包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

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

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

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)中国·上海市
2020年3月26日

注册会计师



陈 玲 (项目合伙人)

注册会计师



王 凯

新城控股集团股份有限公司

2019年12月31日合并资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产			
货币资金	四(1)	63,941,228,944	45,409,221,319
交易性金融资产	四(2)	274,860,000	-
衍生金融资产	四(3)	-	139,174,809
应收票据	四(4)	39,883,034	89,604,667
应收账款	四(5)	466,730,398	216,919,923
预付款项	四(7)	1,275,952,104	14,634,302,340
其他应收款	四(6)	46,504,553,851	45,325,965,291
存货	四(8)	231,258,796,872	145,573,050,094
其他流动资产	四(9)	23,990,061,487	12,838,875,139
流动资产合计		367,752,066,690	264,227,113,582
非流动资产			
长期应收款		-	7,896,635
长期股权投资	四(11)	18,888,638,008	18,808,554,483
其他非流动金融资产	四(10)	305,139,262	405,739,262
投资性房地产	四(12)	68,221,000,000	40,758,000,000
固定资产	四(13)	1,989,248,687	2,112,269,272
使用权资产	四(14)	188,641,781	不适用
无形资产	四(15)	514,436,444	576,454,134
长期待摊费用	四(16)	88,706,384	76,408,447
递延所得税资产	四(17)	3,794,955,664	2,958,733,902
其他非流动资产	四(18)	367,247,647	387,247,647
非流动资产合计		94,358,013,877	66,091,303,782
资产总计		462,110,080,567	330,318,417,364

新城控股集团股份有限公司

2019年12月31日合并资产负债表(续)

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

负债及股东权益	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债			
短期借款	四(20)	670,000,000	2,270,060,000
应付票据	四(21)	4,267,825,122	1,680,056,166
应付账款	四(22)	34,775,481,057	24,784,046,878
衍生金融负债	四(3)	-	7,850,857
预收款项	四(24)	561,426,406	331,017,927
合同负债	四(23)	197,667,554,333	118,230,991,718
应付职工薪酬	四(25)	1,792,640,303	1,327,227,709
应交税费	四(26)	9,551,036,223	7,195,720,902
其他应付款	四(27)	67,300,479,313	47,922,108,033
一年内到期的非流动负债	四(28)	23,739,585,569	10,748,662,120
其他流动负债	四(29)	11,902,533,368	10,997,775,373
流动负债合计		352,228,561,694	225,495,517,683
非流动负债			
长期借款	四(30)	24,368,777,554	23,669,253,118
应付债券	四(31)	19,104,549,033	26,685,368,327
其中: 优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	四(32)	58,281,659	不适用
递延所得税负债	四(17)	4,414,600,435	3,511,404,149
非流动负债合计		47,946,208,681	53,866,025,594
负债合计		400,174,770,375	279,361,543,277
股东权益			
股本	一、四(33)(a)	2,256,724,186	2,256,724,186
其他权益工具	四(33)(b)	-	1,000,000,000
其中: 优先股		-	-
永续债		-	1,000,000,000
资本公积	四(33)(c)	2,678,346,728	2,638,858,173
减: 库存股	四(33)(d)	(299,919,263)	(211,821,363)
其他综合收益	四(34)	116,389,114	350,106,515
盈余公积	四(35)	1,047,590,934	509,322,437
未分配利润	四(36)	32,628,277,970	23,950,109,205
归属于母公司股东权益合计		38,427,409,669	30,493,299,153
少数股东权益		23,507,900,523	20,463,574,934
股东权益合计		61,935,310,192	50,956,874,087
负债及股东权益总计		462,110,080,567	330,318,417,364

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人: 王晓松

主管会计工作的负责人: 王晓松

会计机构负责人: 管有冬



(Handwritten signature of Wang Xiaosong)

(Handwritten signature of Wang Xiaosong)



(Handwritten signature of Guan Youdong)



新城控股集团股份有限公司

2019年12月31日公司资产负债表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产			
货币资金		5,565,640,973	6,294,568,138
衍生金融资产		-	139,174,809
预付款项		71,624,640	58,028,618
其他应收款	十五(1)	79,607,843,735	71,653,076,191
存货		13,279,942	13,279,935
其他流动资产		68,469,207	62,940,928
流动资产合计		85,326,858,497	78,221,068,619
非流动资产			
长期股权投资	十五(2)	6,169,631,261	6,588,057,533
其他非流动金融资产		130,000,000	80,000,000
固定资产		287,906,548	304,940,095
无形资产		16,549,349	29,756,221
长期待摊费用		464,207	623,811
递延所得税资产		586,180,270	491,835,591
非流动资产合计		7,190,731,635	7,495,213,251
资产总计		92,517,590,132	85,716,281,870

新城控股集团股份有限公司

2019年12月31日公司资产负债表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

负债及股东权益	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债			
应付账款		8,003,169	18,208,986
衍生金融负债		-	7,850,857
预收款项		10,000	10,000
应付职工薪酬		309,296,534	300,942,691
应交税费		113,111,066	136,146,706
其他应付款	十五(3)	58,484,051,359	49,180,873,209
一年内到期的非流动负债		13,031,326,707	5,675,655,350
其他流动负债		4,242,177,683	4,833,000,000
流动负债合计		76,187,976,518	60,152,687,799
非流动负债			
应付债券		6,388,518,134	16,517,689,570
其中: 优先股		-	-
永续债		-	-
递延所得税负债		2,700,000	1,800,000
非流动负债合计		6,391,218,134	16,519,489,570
负债合计		82,579,194,652	76,672,177,369
股东权益			
股本	一、四(33)	2,256,724,186	2,256,724,186
其他权益工具		-	1,000,000,000
其中: 优先股		-	-
永续债		-	1,000,000,000
资本公积		681,963,245	644,668,527
减: 库存股	四(33)	(299,919,263)	(211,821,363)
盈余公积		1,047,590,934	509,322,437
未分配利润		6,252,036,378	4,845,210,714
股东权益合计		9,938,395,480	9,044,104,501
负债及股东权益总计		92,517,590,132	85,716,281,870

后附财务报表附注为财务报表的组成部分



企业负责人: 王晓松

主管会计工作的负责人: 王晓松



管有冬

会计机构负责人: 管有冬

新城控股集团股份有限公司

2019年度合并利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2019年度	2018年度
一、营业收入	四(37)	85,847,041,435	54,133,310,991
减：营业成本	四(37)	(57,822,369,957)	(34,273,247,106)
税金及附加	四(38)	(5,605,312,238)	(3,499,975,712)
销售费用	四(39)	(4,371,936,738)	(2,267,479,658)
管理费用	四(40)	(3,819,873,590)	(2,266,255,145)
财务费用	四(41)	(891,986,653)	(841,694,166)
其中：利息费用		(1,080,072,839)	(506,313,515)
利息收入		455,410,052	186,679,692
资产减值损失	四(43)	(939,656,783)	(263,684,188)
信用减值损失	四(44)	(141,512,777)	(155,437,235)
加：其他收益	四(48)	55,454,435	25,799,955
投资收益	四(47)	2,690,145,964	2,267,262,052
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,877,165,955	1,511,722,578
公允价值变动收益	四(45)	2,647,051,784	2,784,553,772
资产处置收益	四(46)	550,835	304,503
二、营业利润		17,647,595,717	15,643,458,063
加：营业外收入	四(49)	257,207,022	172,107,934
减：营业外支出	四(50)	(91,808,035)	(48,419,646)
三、利润总额		17,812,994,704	15,767,146,351
减：所得税费用	四(51)	(4,483,092,100)	(3,558,335,786)
四、净利润		13,329,902,604	12,208,810,565
按经营持续性分类			
持续经营净利润		13,329,902,604	12,208,810,565
终止经营净利润		-	-
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润		12,654,028,071	10,491,286,267
少数股东损益		675,874,533	1,717,524,298

新城控股集团股份有限公司

2019年度合并利润表(续)

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

	附注	2019年度	2018年度
五、其他综合收益的税后净额	四(34)	(233,717,401)	54,361,884
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额			
将重分类进损益的其他综合收益			
—外币财务报表折算差额		(233,717,401)	(311,808,737)
—存货转换为投资性房地产收益		-	356,913,012
—其他非流动金融资产公允价值变动		-	9,257,609
归属于少数股东的其他综合收益税后净额		-	-
六、综合收益总额		13,096,185,203	12,263,172,449
归属于母公司股东的综合收益总额		12,420,310,670	10,545,648,151
归属于少数股东的综合收益总额		675,874,533	1,717,524,298
七、每股收益			
基本每股收益(人民币元)	四(52)(a)	5.62	4.69
稀释每股收益(人民币元)	四(52)(b)	5.61	4.66

后附财务报表附注为财务报表的组成部分



企业负责人: 王晓松



主管会计工作的负责人: 王晓松

管有冬

会计机构负责人: 管有冬

新城控股集团股份有限公司

2019年度公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2019年度	2018年度
一、营业收入	十五(4)	1,550,563,769	1,467,745,478
减：营业成本	十五(4)	(1,435,731,862)	(1,360,192,594)
税金及附加		(14,702,806)	(3,484,177)
销售费用		(2,589,600)	(12,120)
管理费用		(618,991,436)	(264,265,433)
财务费用		(1,827,898,091)	(1,602,741,987)
其中：利息费用		(1,877,476,781)	(1,592,291,601)
利息收入		84,367,842	27,645,116
信用减值损失	十五(1)	(80,351,188)	(243,339,609)
加：其他收益		18,840,889	-
投资收益	十五(5)	7,641,644,556	6,221,197,737
其中：对联营企业和合营企业 的投资收益		(51,341)	5,595,928
公允价值变动损益		18,676,048	(24,650,857)
资产处置(损失)/收益		(66,896)	4,360
二、营业利润		5,249,393,383	4,190,260,798
加：营业外收入		43,614,322	47,194,790
减：营业外支出		(3,767,414)	(19,597,786)
三、利润总额		5,289,240,291	4,217,857,802
减：所得税费用		93,444,679	198,875,114
四、净利润		5,382,684,970	4,416,732,916
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		5,382,684,970	4,416,732,916

后附财务报表附注为财务报表的组成部分



企业负责人：王晓松



主管会计工作的负责人：王晓松




会计机构负责人：管有冬



新城控股集团股份有限公司

2019年度合并现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)



	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		166,618,226,198	105,737,928,121
收到其他与经营活动有关的现金	四(53)(a)	3,633,827,550	1,338,895,290
经营活动现金流入小计		170,252,053,748	107,076,823,411
购买商品、接受劳务支付的现金		(96,714,944,356)	(84,641,905,986)
支付给职工以及为职工支付的现金		(6,950,660,838)	(5,158,058,110)
支付的各项税费		(15,992,067,195)	(9,433,095,223)
支付其他与经营活动有关的现金	四(53)(b)	(7,014,199,615)	(4,026,768,996)
经营活动现金流出小计		(126,671,872,004)	(103,259,828,315)
经营活动产生的现金流量净额	四(54)(a)	43,580,181,744	3,816,995,096
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		948,000,000	138,359,470
取得投资收益所收到的现金		1,977,729,544	115,607,448
处置固定资产收到的现金净额		11,760,917	59,001,666
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	四(54)(b)(ii)	1,853,012,082	-
收到其他与投资活动有关的现金	四(53)(c)	92,734,279,740	108,277,997,869
投资活动现金流入小计		97,524,782,283	108,590,966,453
购建投资性房地产、固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(17,547,901,650)	(10,367,060,613)
投资支付的现金		(2,467,049,985)	(5,658,420,405)
支付其他与投资活动有关的现金	四(53)(d)	(86,536,794,120)	(112,578,460,867)
投资活动现金流出小计		(106,551,745,755)	(128,603,941,885)
投资活动使用的现金流量净额		(9,026,963,472)	(20,012,975,432)

新城控股集团股份有限公司

2019年度合并现金流量表(续)
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

	附注	2019年度	2018年度
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		9,451,937,576	13,498,585,294
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		9,451,937,576	12,498,585,294
取得借款收到的现金		29,044,618,514	35,018,920,000
发行债券收到的现金		12,182,297,804	20,750,530,675
收到其他与筹资活动有关的现金	四(53)(e)	30,934,158,116	24,109,694,962
筹资活动现金流入小计		81,613,012,010	93,377,730,931
偿还债务支付的现金		(45,721,406,489)	(22,940,370,221)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(9,188,754,965)	(5,164,307,282)
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		(225,233,842)	(49,311,505)
支付其他与筹资活动有关的现金	四(53)(f)	(42,219,378,848)	(29,382,549,969)
筹资活动现金流出小计		(97,129,540,302)	(57,487,227,472)
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额		(15,516,528,292)	35,890,503,459
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		35,564,770	33,313,267
五、现金及现金等价物净增加额			
	四(54)(a)	19,072,254,750	19,727,836,390
加:年初现金及现金等价物余额		40,008,728,848	20,280,892,458
六、年末现金及现金等价物余额			
	四(54)(c)	59,080,983,598	40,008,728,848

后附财务报表附注为财务报表的组成部分



企业负责人: 王晓松



主管会计工作的负责人: 王晓松



会计机构负责人: 管有冬

新城控股集团股份有限公司

2019年度公司现金流量表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,214,065,585	1,467,487,136
收到其他与经营活动有关的现金		1,314,741,944	16,295,962,498
经营活动现金流入小计		2,528,807,529	17,763,449,634
购买商品、接受劳务支付的现金		(86,402,336)	(10,992,668)
支付给职工以及为职工支付的现金		(1,358,566,342)	(1,475,201,649)
支付的各项税费		(116,739,222)	(14,350,063)
支付其他与经营活动有关的现金		(5,863,098,554)	(26,342,727,605)
经营活动现金流出小计		(7,424,806,454)	(27,843,271,985)
经营活动使用的现金流量净额		(4,895,998,925)	(10,079,822,351)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		33,903,718,000	625,002,000
取得投资收益所收到的现金		7,641,883,299	6,215,601,809
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		57,335	5,260
收到其他与投资活动有关的现金		19,549,190,488	-
投资活动现金流入小计		61,094,849,122	6,840,609,069
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(2,002,400)	(9,699,895)
投资支付的现金		(30,245,018,000)	(1,388,200,000)
支付其他与投资活动有关的现金		(20,718,450,125)	-
投资活动现金流出小计		(50,965,470,525)	(1,397,899,895)
投资活动产生的现金流量净额		10,129,378,597	5,442,709,174
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		-	1,000,000,000
发行债券收到的现金		6,380,000,000	12,413,910,100
收到其他与筹资活动有关的现金		12,970,869,673	-
筹资活动现金流入小计		19,350,869,673	13,413,910,100
偿还债务支付的现金		(10,725,000,000)	(5,291,282,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(5,323,664,573)	(3,049,933,815)
支付其他与筹资活动有关的现金		(10,126,377,690)	(149,958,963)
筹资活动现金流出小计		(26,175,042,263)	(8,491,174,778)
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额		(6,824,172,590)	4,922,735,322
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-	-
五、现金及现金等价物净(减少)/增加额			
加: 年初现金及现金等价物余额		(1,590,792,918)	285,622,145
		4,574,433,891	4,288,811,746
六、年末现金及现金等价物余额			
	十五(6)	2,983,640,973	4,574,433,891

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人: 王晓松

主管会计工作的负责人: 王晓松

会计机构负责人: 管有冬



(Handwritten signature of Wang Xiaosong)



(Handwritten signature of Guan Youdong)



新城控股集团股份有限公司

2019年度合并股东权益变动表
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

附注	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计	
	股本 (附注一)	其他权益工具	资本公积	减:库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润			合计
2018年1月1日年初余额	2,258,484,186	-	2,619,753,118	(152,686,800)	295,744,631	67,649,146	15,727,862,021	20,816,806,302	5,364,711,017	26,181,517,319
2018年度增减变动额										
综合收益总额	-	-	-	-	-	-	10,491,286,267	10,491,286,267	1,717,524,298	12,208,810,565
- 净利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- 其他综合收益	-	-	-	-	54,361,884	-	-	54,361,884	-	54,361,884
综合收益总额合计	-	-	-	-	54,361,884	-	10,491,286,267	10,545,648,151	1,717,524,298	12,263,172,449
股东投入和减少资本										
- 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	12,498,585,294	12,498,585,294
- 其他权益工具持有者投入资本	-	1,000,000,000	-	-	-	-	-	1,000,000,000	-	1,000,000,000
- 收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	1,554,922,338	1,554,922,338
- 处置子公司导致权益变动	-	-	-	-	-	-	-	-	(107,000,000)	(107,000,000)
- 股权激励解禁	-	-	-	61,862,400	-	-	-	61,862,400	-	61,862,400
- 股份支付计入股东权益的金额	-	-	29,489,055	-	-	-	-	29,489,055	-	29,489,055
- 股权激励回购	(1,760,000)	-	(10,384,000)	11,028,600	-	-	1,115,400	-	-	-
- 股权激励回购	-	-	-	(149,958,963)	-	-	-	(149,958,963)	-	(149,958,963)
- 少数股东减资	-	-	-	-	-	-	-	-	(515,856,508)	(515,856,508)
利润分配										
- 提取盈余公积	-	-	-	-	-	441,673,291	(441,673,291)	-	-	-
- 对股东的分配	-	-	-	17,933,400	-	-	(1,828,481,192)	(1,810,547,792)	(49,311,505)	(1,859,859,297)
2018年12月31日年末余额	2,256,724,186	1,000,000,000	2,638,858,173	(211,821,363)	350,106,515	509,322,437	23,950,109,205	30,493,299,153	20,463,574,934	50,956,874,087

新城控股集团股份有限公司

2019年度合并股东权益变动表(续)

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计		
	股本 (附注一)	其他权益工具	资本公积	减:库存股	其他综合收益	盈余公积			未分配利润	合计
2019年1月1日年初余额	2,256,724,186	1,000,000,000	2,638,858,173	(211,821,363)	350,106,515	509,322,437	23,950,109,205	30,493,299,153	20,463,574,934	50,956,874,087
2019年度增减变动额										
综合收益总额										
- 净利润							12,654,028,071	12,654,028,071	675,874,533	13,329,902,604
- 其他综合收益					(233,717,401)			(233,717,401)		(233,717,401)
综合收益总额合计					(233,717,401)					
股东投入和减少资本										
- 股东投入和减少股本									4,602,011,619	4,602,011,619
- 其他权益工具持有者减少资本		(1,000,000,000)						(1,000,000,000)		(1,000,000,000)
- 收购子公司									269,500,000	269,500,000
- 处置子公司导致权益变动									(399,692,884)	(399,692,884)
- 股权激励解禁				61,862,400				61,862,400		61,862,400
- 股份支付计入股东权益的金额			37,294,718					37,294,718		37,294,718
- 与少数股东的交易			2,193,837					2,193,837	(1,878,133,837)	(1,875,940,000)
- 股权回购				(149,960,300)				(149,960,300)		(149,960,300)
利润分配										
- 提取盈余公积						538,268,497	(538,268,497)			
- 对股东的分配							(3,367,590,809)	(3,367,590,809)	(225,233,842)	(3,592,824,651)
- 对其他权益工具持有者的分配							(70,000,000)	(70,000,000)		(70,000,000)
2019年12月31日年末余额	2,256,724,186		2,678,346,728	(299,919,263)	116,389,114	1,047,590,934	32,628,277,970	38,427,409,669	23,507,900,523	61,935,310,192

后附财务报表附注为财务报表的组成部分


 企业负责人: 王晓松




 主管会计工作的负责人: 王晓松




 会计机构负责人: 管有冬



新城控股集团股份有限公司

2019年度公司股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

附注	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2018年1月1日年初余额	2,258,484,186	-	625,563,472	(152,686,800)	67,649,146	2,697,516,881	5,496,526,885
2018年度增减变动额	-	-	-	-	-	4,416,732,916	4,416,732,916
综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-
- 净利润	-	-	-	-	-	-	-
- 其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
综合收益总额合计	-	-	-	-	-	-	-
股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
- 其他权益工具持有者投入资本	1,000,000,000	-	-	-	-	-	1,000,000,000
- 股份支付计入股东权益的金额	-	-	29,489,055	-	-	-	29,489,055
- 股权激励解禁	-	-	-	61,862,400	-	-	61,862,400
- 股权激励回购	(1,760,000)	-	(10,384,000)	11,028,600	-	1,115,400	-
- 股权回购	-	-	-	(149,958,963)	-	-	(149,958,963)
利润分配	-	-	-	-	-	-	-
- 提取盈余公积	-	-	-	-	441,673,291	(441,673,291)	-
- 对股东的分配	-	-	-	17,933,400	-	(1,828,481,192)	(1,810,547,792)
2018年12月31日年末余额	2,256,724,186	1,000,000,000	644,668,527	(211,821,363)	509,322,437	4,845,210,714	9,044,104,501

新城控股集团股份有限公司

2019年度公司股东权益变动表(续)

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

附注	股本	其他权益工具	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2019年1月1日年初余额	2,256,724,186	1,000,000,000	644,668,527	(211,821,363)	509,322,437	4,845,210,714	9,044,104,501
2019年度增减变动额	-	-	-	-	-	5,382,684,970	5,382,684,970
综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-
- 净利润	-	-	-	-	-	-	-
- 其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
综合收益总额合计	-	-	-	-	-	-	-
股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
- 其他权益工具持有者减少资本	-	(1,000,000,000)	-	-	-	-	(1,000,000,000)
- 股份支付计入股东权益的金额	-	-	37,294,718	-	-	-	37,294,718
- 股权激励解禁	-	-	-	61,862,400	-	-	61,862,400
- 股权回购	-	-	-	(149,960,300)	-	-	(149,960,300)
利润分配	-	-	-	-	-	-	-
- 提取盈余公积	-	-	-	-	538,268,497	(538,268,497)	-
- 对股东的分配	-	-	-	-	-	(3,367,590,809)	(3,367,590,809)
- 对其他权益工具持有者的分配	-	-	-	-	-	(70,000,000)	(70,000,000)
2019年12月31日年末余额	2,256,724,186	-	681,963,245	(299,919,263)	1,047,590,934	6,252,036,378	9,938,395,480

后附财务报表附注为财务报表的组成部分


企业负责人: 王晓松




主管会计工作的负责人: 王晓松







会计机构负责人: 管有冬

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

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

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

	出资额(人民币元)	股权比例
富域发展集团有限公司	1,000,000,000	90.91%
常州德润咨询管理有限公司	100,000,000	9.09%
	<u>1,100,000,000</u>	<u>100.00%</u>

于 2015 年 3 月 27 日，经股东会决议，原公司股东作为发起人，原公司整体变更设立为股份有限公司，并更名为新城控股集团股份有限公司。本公司申请登记的变更后注册资本为人民币 116,600 万元，划分为每股人民币 1 元的普通股，共计 116,600 万股；变更前后各股东的持股比例不变，并以其拥有的原公司经审计后的按照企业会计准则及其相关规定核算的于 2014 年 12 月 31 日的净资产计 1,176,530,664 元作为出资，按 1: 0.9910 的比例折为本公司的股本 116,600 万股，折股溢价 10,530,664 元计入资本公积(附注四(33))。

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

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

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况(续)

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

于 2016 年 12 月 31 日，本公司各股东出资额及股权比例如下：

	出资额(人民币元)	股权比例
境内上市有限售条件人民币普通股		
A 股持有人		
- 富域发展集团有限公司	1,378,000,000	61.00%
- 常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	6.10%
- 2016 激励计划激励对象(59 名)	38,500,000	1.70%
境内上市无限售条件人民币普通股		
A 股持有人	704,684,186	31.20%
	<u>2,258,984,186</u>	<u>100.00%</u>

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

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

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况(续)

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司各股东出资额及股权比例如下：

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

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

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

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

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

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况(续)

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司各股东出资额及股权比例如下：

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

于 2019 年 9 月 27 日和 2019 年 11 月 11 日，本公司分别召开第二届董事会第二十次会议和 2019 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于<新城控股集团股份有限公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划（草案）>及其摘要的议案》和《关于提请股东大会授权董事会办理公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划有关事项的议案》（“2019 激励计划”）。在获得所有必须的审批后，本公司于 2019 年 11 月 13 日召开第二届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于向激励对象首次授予股票期权与限制性股票的议案》。根据首次授予的议案，向符合条件的 105 名激励对象授予共计 1,417.20 万份股票期权，行权价格为人民币 27.40 元/股；向符合条件的 35 名激励对象以库存股授予共计 1,036.90 万股限制性股票，授予价格为人民币 13.70 元/股。本次募集资金于 2019 年 11 月 26 日到位，业经立信会计师事务所(特殊普通合伙)予以验证并出具信会师报字(2019)第 ZA15888 号验资报告。

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

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况(续)

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司各股东出资额及股权比例如下：

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

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要经营房地产开发及物业出租和管理。

本公司注册地原为江苏省常州市武进区武宜北路 19 号湖塘镇吾悦广场，于 2016 年 9 月 2 日变更为江苏省常州市武进区国家高新技术产业开发区新雅路 18 号 208 室，总部地址原为上海市中山北路 3000 号长城大厦，于 2015 年 9 月 21 日变更为上海市中江路 388 弄 6 号新城控股大厦。于 2019 年 12 月 31 日，本公司之母公司为富域发展集团有限公司，最终控制人为王振华先生。

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注六，本年度新纳入合并范围的子公司详见附注五(1)、(3)，本年度不再纳入合并范围的子公司详见附注五(2)。

本财务报表由本公司董事会于 2020 年 3 月 26 日批准报出。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在存货的计价方法(附注二(12))、应收款项的预期信用损失的计量(附注二(11))、固定资产折旧和无形资产摊销(附注二(15)(18))、投资性房地产的计量模式(附注二(14))、收入的确认时点和计量(附注二(24))等。

本集团在运用重要的会计政策时所采用的关键判断详见附注二(33)。

(1) 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2019 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

本公司的会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 营业周期

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

(5) 记账本位币

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

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(7) 资产收购

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

(8) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 合并财务报表的编制方法(续)

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

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

(9) 现金及现金等价物

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

(10) 外币折算

(a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

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

(b) 外币财务报表的折算

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

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 金融工具

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

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

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

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

债务工具

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

以摊余成本计量：

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

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 分类和计量(续)

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

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

权益工具

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

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值

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

本集团考虑有关过去事项、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。

于每个资产负债表日，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。

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。

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

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

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值(续)

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

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iii) 终止确认

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

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

(b) 金融负债

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

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

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债为衍生金融负债。

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

(c) 衍生金融工具

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

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 金融工具(续)

(c) 衍生金融工具(续)

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

(d) 金融工具的公允价值确定

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

(12) 存货

(a) 分类

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

(b) 存货的计价方法

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

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

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

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 长期股权投资

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

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

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

(a) 投资成本确定

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

对于以企业合并以外的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。

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 长期股权投资(续)

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(20))。

(14) 投资性房地产

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

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

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

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

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(15) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、房屋装修、运输工具、电子设备以及其他设备等。

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

与固定资产有关的后续支出，在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；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(b) 固定资产的折旧方法

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

固定资产的预计使用年限、净残值率及年折旧率列示如下：

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

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

(c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(20))。

(d) 固定资产的处置

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

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(16) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(20))。

(17) 借款费用

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

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

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

(18) 无形资产

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

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

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

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(20))。

(19) 长期待摊费用

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

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(20) 长期资产减值

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(21) 职工薪酬

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

(a) 短期薪酬

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

(b) 离职后福利

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

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(21) 职工薪酬(续)

(b) 离职后福利(续)

基本养老保险

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

(22) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(23) 预计负债

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

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

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列示为流动负债。

(24) 收入确认

本集团在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

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

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(24) 收入确认(续)

当本集团将商品的控制权转移给客户的时间与客户实际付款的时间不一致时，如果各方以在合同中明确(或者以隐含的方式)约定的付款时间为客户或本集团就转让商品的交易提供了重大融资利益，则合同中即包含了重大融资成分。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法核算。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

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

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

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

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

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本集团拥有的、无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。本集团对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(24) 收入确认(续)

(a) 房地产物业销售

房地产销售合同对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本集团在该段时间内按履约进度确认收入；其他的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或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

(b) 提供劳务

本集团对外提供商业物业管理、酒店运营收入等劳务，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已发生的成本占预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本集团对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(25) 合同成本

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，是指企业不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。于资产负债表日，本集团对于为取得合同发生的增量成本根据其初始确认时摊销期限是否超过一年，以减去相关资产减值准备后的净额，分别列示为其他流动资产和其他非流动资产。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(如无论是否取得合同均会发生的差旅费等)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，应当作为合同履约成本确认为一项资产：

- 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、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；
- 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- 该成本预期能够收回。

于资产负债表日，本集团对于合同履约成本根据其初始确认时摊销期限是否超过一年，以减去相关资产减值准备后的净额，分别列示为存货和其他非流动资产。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(26) 政府补助

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

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

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

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

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

(27) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

(28) 股份支付

本公司之控股公司授予本集团内员工股份的交易及本公司的限制性股票激励计划构成股份支付。发生的股份支付没有结算义务的，该股权支付作为以权益结算的股份处理。以权益结算的股份支付为换取职工提供服务的，以授予日的权益工具的公允价值计量。完成等待期内的服务才可可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，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的成本或费用和资本公积。

(29) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为承租人

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

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

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 租赁(续)

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

本集团作为出租人

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

经营租赁

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

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 永续债

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

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

(31) 持有待售及终止经营

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

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

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

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

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(32) 分部信息

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

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

(33) 重要会计估计和判断

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

(a) 重要会计估计及其关键假设

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

(i) 投资性房地产的公允价值

本集团的投资性房地产于资产负债表日由独立专业合格评估师戴德梁行有限公司对其公允价值进行评估，有关评估方法及假设详见附注十三**(1)**。如果相关的评估方法或假设发生变化，将影响投资性房地产公允价值的估计，该差异将对公允价值变动损益产生影响。

(ii) 存货跌价准备

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

(iii) 预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率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经济下滑的风险、预期失业率的增长、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。上述估计技术和关键假设于 2019 年度未发生重大变化。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(33) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(iv) 物业开发成本

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

(v) 税项

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

(vi) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

本集团按颁布或实际上已完成立法的税收法律，以及预期递延所得税资产转回的未来期间本集团的盈利情况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大量的判断及估计，并同时结合税务筹划策略。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的预计及其他估计进行重新评定。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(33) 重要会计估计和判断(续)

(b) 采用会计政策的关键判断

(i) 房地产物业销售收入确认

本集团主要在中国进行多项住宅及商业物业的开发及销售。如果本集团在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，本集团在某一段时间内确认收入；否则，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。由于合同的限制，本集团之物业一般无替代用途。然而，本集团是否有权收取款项及相关合同是否因此在该段时间内按照履约进度确认收入，取决于每个合同条款及适用于该合同的相关法律法规。为评估本集团是否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时，本集团通过审查合同条款、分析当地有关法律法规的规定、并在必要时取得律师的专业意见。

(ii) 子公司、合营企业与联营企业的划分

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

本集团按照附注二(8)及(13)所述的会计政策，并根据各项目公司的合作条款与实际情况对项目公司的性质作出判断，把该等项目公司划分为子公司、合营企业或联营企业。本集团于以后年度会持续对子公司、合营企业与联营企业的划分进行评估，并按照附注二(8)及(13)所述的会计政策进行相关的会计处理。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(34) 重要会计政策变更

财政部于 2018 年颁布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称“新租赁准则”)，并于 2019 年颁布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)及修订后的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(以下简称“非货币性资产交换准则”)和《企业会计准则第 12 号——债务重组》(以下简称“债务重组准则”)，本集团已采用上述准则和通知编制 2019 年度财务报表。修订后非货币性资产交换准则及债务重组准则对本集团及本公司无显著影响，其他修订对本集团及本公司报表的影响列示如下：

(a) 一般企业报表格式的修改

(i) 对合并资产负债表的影响列示如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额	
		2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日
本集团将应收票据及应收账款项目分拆为应收账款和应收票据项目。	应收账款	216,919,923	68,875,921
	应收票据	89,604,667	4,000,000
	应收票据及应收账款	(306,524,590)	(72,875,921)
本集团将应付票据及应付账款项目分拆为应付账款和应付票据项目。	应付账款	24,784,046,878	19,527,567,683
	应付票据	1,680,056,166	2,020,261,707
	应付票据及应付账款	(26,464,103,044)	(21,547,829,390)

(ii) 对公司资产负债表的影响列示如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额	
		2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日
本公司将应付票据及应付账款项目分拆为应付账款和应付票据项目。	应付账款	18,208,986	6,735,552
	应付票据及应付账款	(18,208,986)	(6,735,552)

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(34) 重要会计政策变更(续)

(b) 租赁

本集团及本公司于 2019 年 1 月 1 日首次执行新租赁准则，根据相关规定，本集团及本公司对于首次执行日前已存在的合同选择不再重新评估。本集团及本公司对于该准则的累积影响数调整 2019 年初财务报表相关项目金额，2018 年度的比较财务报表未重列。

(i) 会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额	
		2019 年 1 月 1 日	
		本集团	本公司
对于首次执行新租赁准则前已存在的 经营租赁合同，本集团及本公司按照剩余 租赁期区分不同的衔接方法：	使用权资产	203,859,637	-
	租赁负债	(25,875,550)	-
	一年内到期的非流动负债	(145,766,114)	-
	预付账款	(32,217,973)	-
<p>剩余租赁期超过 12 个月的，本集团及本公司根据 2019 年 1 月 1 日的剩余租赁付款额和增量借款利率确认租赁负债，并假设自租赁期开始日即采用新租赁准则，并根据 2019 年 1 月 1 日增量借款利率确定使用权资产的账面价值。</p> <p>剩余租赁期不超过 12 个月的，本集团及本公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，对财务报表无显著影响。</p> <p>对于首次执行新租赁准则前已存在的低价值资产的经营租赁合同，本集团及本公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，对财务报表无显著影响。</p>			

于 2019 年 1 月 1 日，本集团及本公司在计量租赁负债时，对于具有相似特征的租赁合同采用同一折现率，所采用的增量借款利率的加权平均值为 6.63%。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(34) 重要会计政策变更(续)

(b) 租赁(续)

(ii) 于 2019 年 1 月 1 日，本集团及本公司将原租赁准则下披露的尚未支付的最低经营租赁付款额调整为新租赁准则下确认的租赁负债的调节表如下：

	本集团	本公司
于 2018 年 12 月 31 日披露未来最低经营租赁付款额	192,638,874	-
按增量借款利率折现计算的上述最低经营租赁付款额 的现值	179,894,845	-
减：不超过 12 个月的租赁合同付款额的现值	(8,233,424)	-
单项租赁资产全新时价值较低的租赁合同付款额的现 值	(19,757)	-
于 2019 年 1 月 1 日确认的租赁负债(含一年内到期的 非流动负债)(附注二(34)(b)(i))	<u>171,641,664</u>	-

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税(a)	应纳税所得额	16.5%/25%
增值税(b)	如选择一般征收计税方法，应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算；如选择简易征收计税方法，应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率计算	3%/5%/6%/9% /13% (2019 年 5 月 1 日前 3%/5%/6%/10%/16%)
城市维护建设税	应缴纳的营业税及增值税	1%-7%
教育费附加	应缴纳的营业税及增值税	5%
土地增值税(c)	应纳税增值额	按超率累进税率 30%-60%
房产税	房屋原值的 70%-80% 出租收入	1.2% 12%

(a) 企业所得税

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

根据《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》，收入加预收账款的预计毛利(5%-25%)减成本、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，并在相关预收账款结转销售收入的年度确认为所得税费用。

(b) 增值税

根据财政部、国家税务总局颁布的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)及相关规定，自 2016 年 5 月 1 日起，本集团房地产业务适用增值税，在增值税一般计税方法下，税率为 11%，自 2018 年 5 月 1 日起，该业务使用税率由 11% 调整为 10%，根据财政部、国家税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告[2019] 39 号)及相关规定，自 2019 年 4 月 1 日起，该业务使用税率由 10% 调整为 9%；而对于符合资格的老项目，即于 2016 年 4 月 30 日或之前开工的房地产开发项目以及出租其 2016 年 4 月 30 日或之前取得的不动产经营租赁服务可选简易计税方法，按销售额或出租收入的 5% 计征增值税，但不予扣除任何进项增值税额。

2016 年 5 月 1 日起，本集团于取得预收款项时按 3% 或 5% 预缴增值税，预缴时确认为其他流动资产；于结转相关销售收入时抵减相关的应交增值税。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 税项(续)

(b) 增值税(续)

本集团酒店内商品销售及管理服务等业务亦适用增值税，税率分别为 17%及 6%，自 2018 年 5 月 1 日起，该业务中使用 17%的税率调整为 16%，自 2018 年 5 月 1 日起，该业务中使用 16%的税率调整为 13%，6%的税率保持不变。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、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告[2019] 39 号)以及财政部和税务总局颁布的《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(财政部 税务总局公告[2019] 87 号)的相关规定，本公司的商业管理公司作为生活性服务企业，自 2019 年 4 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日，按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减增值税应纳税额；自 2019 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 15%，抵减增值税应纳税额。

(c) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，本集团的房地产业务适用土地增值税。土地增值税按土地增值额部分以 30%至 60%的超率累进税率计算。土地增值额以房产销售收入减去允许扣除之成本，包括土地成本、建筑成本、借款费用、税金及其他可扣除的费用等确定。

本集团于取得预收款项时，按照预收款项的 1%-5%预缴土地增值税，预缴部分账列其他流动资产。于确认相关销售收入时，本集团根据 30%至 60%的超率累进税率计算并确认土地增值税，账列税金及附加。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
库存现金	707,527	1,716,478
银行存款	59,080,276,071	40,007,012,370
其他货币资金	4,860,245,346	5,400,492,471
	<u>63,941,228,944</u>	<u>45,409,221,319</u>
其中：存放在境外的款项	<u>1,977,518,539</u>	<u>317,604,581</u>

其他货币资金均为受限资金，明细如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
住房公积金，按揭贷款保证金及保函保证金 为取得银行出具承兑汇票而存入的保证金 (附注四(21))	4,501,278,031	3,885,683,255
借款保证金(附注四(20))	358,967,315	1,446,177,216
	-	68,632,000
	<u>4,860,245,346</u>	<u>5,400,492,471</u>

(2) 交易性金融资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的 金融资产	<u>274,860,000</u>	<u>-</u>

本集团持有苏州银行股权，对其不具有重大影响或控制，将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，于 2019 年 8 月 2 日，苏州银行在上海证券交易所上市，该股权存在限售期，限售期为一年，该股权已全部作为质押物用于借款担保(附注四(20))。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 衍生金融资产和衍生金融负债

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
衍生金融资产—		
股权购买期权	<u>-</u>	<u>139,174,809</u>
衍生金融负债—		
远期外汇合同	<u>-</u>	<u>7,850,857</u>

于 2019 年度，股权购买期权及远期外汇合同均已到期。

(4) 应收票据

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	39,883,034	89,604,667
减：坏账准备	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>39,883,034</u>	<u>89,604,667</u>

(a) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团无已质押的应收票据(2018 年 12 月 31 日：无)。

(b) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团无已背书或已贴现但尚未到期的应收票据(2018 年 12 月 31 日：无)。

(c) 坏账准备

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

于 2019 年 12 月 31 日，无单项计提坏账准备的应收票据。

(i) 于 2019 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收票据分析如下：

组合 - 银行承兑汇票：

本集团认为所持有的银行承兑汇票不存在重大的信用风险，不会因银行违约而产生重大损失。

(ii) 2019 年度，本集团无收回或转回以前年度计提的坏账准备(2018 年度：无)。

(iii) 2019 年度，本集团无实际核销的应收票据(2018 年度：无)。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 应收账款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收账款	471,444,846	219,111,033
减：坏账准备	<u>(4,714,448)</u>	<u>(2,191,110)</u>
	<u>466,730,398</u>	<u>216,919,923</u>

(a) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团应收账款账龄分析如下：

应收账款账龄分析如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	371,666,130	187,228,393
一到二年	91,713,932	31,882,640
二到三年	8,064,784	-
	<u>471,444,846</u>	<u>219,111,033</u>

(b) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	余额	坏账准备	占应收账款 金额 余额总额比例	余额	坏账准备	占应收账款 金额 余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	<u>117,606,603</u>	<u>1,176,066</u>	25%	<u>67,925,221</u>	<u>67,925</u>	31%

(c) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团无因应收账款的转移而终止确认的应收账款(2018 年 12 月 31 日：无)。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 应收账款(续)

(d) 坏账准备

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

于 2019 年 12 月 31 日，无单项计提坏账准备的应收账款。

(i) 于 2019 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合 - 应收账款

	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	471,444,846	1%	4,714,448	219,111,033	1%	2,191,110
	<u>471,444,846</u>		<u>4,714,448</u>	<u>219,111,033</u>		<u>2,191,110</u>

(ii) 2019 年度，本集团计提坏账准备 2,523,338 元，无收回或转回以前年度计提的坏账准备(2018 年度：1,502,351 元)。

(e) 2019 年度，本集团无实际核销的应收账款(2018 年度：无)。

(f) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团无用于质押的应收账款。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 其他应收款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注八(6))	22,405,197,748	24,245,305,186
应收少数股东款项	14,650,229,198	9,976,641,924
应收房产合作方款项	1,927,279,043	5,636,983,496
商品房预售资金监管	2,203,379,152	613,750,510
其他保证金	1,894,837,642	1,124,222,191
土地投标保证金	1,119,490,000	345,000,000
城中村改造意向金	621,810,175	2,300,000,000
代垫款项	336,088,999	228,231,342
住房担保押金	283,036,557	140,923,166
应收政府房票款	199,225,580	294,477,588
其他	1,431,889,479	849,350,171
	<u>47,072,463,573</u>	<u>45,754,885,574</u>
减：坏账准备	<u>(567,909,722)</u>	<u>(428,920,283)</u>
	<u>46,504,553,851</u>	<u>45,325,965,291</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段					第三阶段		合计
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		未来 12 个月内预期信用损失(单项)		小计	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
2018 年 12 月 31 日	44,868,119,312	403,598,494	870,145,932	8,701,459	412,299,953	16,620,330	16,620,330	428,920,283
本年新增的款项	-	-	2,731,926,273	161,659,629	161,659,629	-	-	161,659,629
本年减少的款项	(1,413,448,274)	(21,770,190)	-	-	(21,770,190)	(900,000)	(900,000)	(22,670,190)
其中：本年核销	-	-	-	-	-	-	-	-
终止确认	-	-	-	-	-	-	-	-
转入第三阶段	-	-	-	-	-	-	-	-
转入第一阶段	-	-	-	-	-	-	-	-
本年新增/转回的坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
2019 年 12 月 31 日	43,454,671,038	381,828,304	3,602,072,205	170,361,088	552,189,392	15,720,330	15,720,330	567,909,722

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

	第一阶段					第三阶段		合计
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		未来 12 个月内预期信用损失(单项)		小计	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
2017 年 12 月 31 日	28,132,347,320	-	387,878,896	-	-	16,620,330	16,620,330	16,620,330
会计政策变更	-	254,314,673	-	3,878,789	258,193,462	-	-	258,193,462
2018 年 1 月 1 日	28,132,347,320	254,314,673	387,878,896	3,878,789	258,193,462	16,620,330	16,620,330	274,813,792
本年新增	16,735,771,992	149,283,821	482,267,036	4,822,670	154,106,491	-	-	154,106,491
本年转回	-	-	-	-	-	-	-	-
本年转销	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本年核销	-	-	-	-	-	-	-	-
终止确认	-	-	-	-	-	-	-	-
转入第三阶段	-	-	-	-	-	-	-	-
转入第一阶段	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
2018 年 12 月 31 日	44,868,119,312	403,598,494	870,145,932	8,701,459	412,299,953	16,620,330	16,620,330	428,920,283

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

于 2019 年 12 月 31 日，本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。处于第一阶段和第三阶段的其他应收款分析如下：

(i) 于 2019 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的其他应收款分析如下：

第一阶段	账面余额	未来 12 个月内预期 信用损失率	坏账准备	理由
应收某合营企业	1,385,635,677	11%	148,196,723	i)
第三阶段	账面余额	整个存续期预期信 用损失率	坏账准备	理由
应收某保温节能技术公司	15,720,330	100%	15,720,330	ii)

i) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团基于某合营企业的财务状况计提了相应的坏账准备。

ii) 于 2019 年 12 月 31 日，应收某保温节能技术公司 15,720,330 元已逾期。基于分析，本集团认为该项其他应收款难以收回，因此全额计提坏账准备。

(ii) 于 2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下：

	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	损失准备	计提比例	账面余额	损失准备	计提比例
	金额	金额		金额	金额	
应收政府有关机构款项	5,857,600,726	5,857,601	0.1%	5,009,188,646	5,009,189	0.1%
应收关联方	21,019,562,071	210,195,621	1%	24,245,305,186	242,453,050	1%
应收少数股东和房产合作方款项	16,577,508,241	165,775,082	1%	15,613,625,480	156,136,255	1%
	43,454,671,038			44,868,119,312		

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 其他应收款(续)

(c) 2019 年度，本集团计提的坏账准备金额为 139,889,439 元，收回以前年度已计提坏账准备的应收款项 900,000 元(2018 年度：无)。

(d) 2019 年度，本集团无核销其他应收款(2018 年度：无)。

(e) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	金额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
上海新碧房地产开发有 限公司	应收少数股东款项	1,407,297,606	两年以内	3%	14,072,976
南京新保弘房地产有限 公司	应收关联方款项	1,385,635,677	三年以内	3%	148,196,723
卓越置业集团有限公司	应收少数股东款项	1,191,942,904	两年以内	3%	11,919,429
惠州中奕房地产开发有 限公司	应收关联方款项	1,167,123,643	三年以内	3%	11,671,236
常州新城悦兴房地产开 发有限公司	应收关联方款项	1,112,334,515	一年以内	2%	11,123,345
		<u>6,264,334,345</u>		<u>14%</u>	<u>196,983,709</u>

于 2018 年 12 月 31 日，本集团按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	金额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
苏州聿盛房地产开发 有限公司	应收关联方款项	3,084,522,993	两年以内	7%	30,845,230
常州新城宏业房地产 有限公司	应收关联方款项	3,066,267,643	一年以内	7%	30,662,676
地方政府	城中村改造意向金	2,300,000,000	两年以内	5%	2,300,000
惠州中奕房地产开发 有限公司	应收关联方款项	1,480,359,331	两年以内	3%	14,803,593
卓越置业集团有限公司	应收少数股东款项	1,278,246,195	一年以内	3%	12,782,462
		<u>11,209,396,162</u>		<u>25%</u>	<u>91,393,961</u>

(e) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中无政府补助应收款项(2018 年 12 月 31 日：无)。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 预付款项

(a) 于 2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日，预付账款账龄如下：

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	796,015,153	62%	14,239,351,789	97%
一到二年	178,728,844	14%	164,094,432	1%
二到三年	152,057,871	12%	139,495,633	1%
三年以上	149,150,236	12%	91,360,486	1%
	<u>1,275,952,104</u>	<u>100%</u>	<u>14,634,302,340</u>	<u>100%</u>

(b) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占预付款项 总额比例	金额	占预付款项 总额比例
余额前五名的预付款项总额	<u>734,146,361</u>	<u>58%</u>	<u>4,434,480,895</u>	<u>30%</u>

(8) 存货

(a) 存货分类如下：

	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备 (附注四(19))	账面价值	账面余额	存货跌价准备 (附注四(19))	账面价值
拟开发土地(i)	11,220,087,051	-	11,220,087,051	11,186,932,609	-	11,186,932,609
开发成本(ii)	213,715,242,685	(832,668,480)	212,882,574,205	130,296,605,264	(140,967,442)	130,155,637,822
开发产品(iii)	7,551,978,046	(395,842,430)	7,156,135,616	4,486,293,408	(255,813,745)	4,230,479,663
	<u>232,487,307,782</u>	<u>(1,228,510,910)</u>	<u>231,258,796,872</u>	<u>145,969,831,281</u>	<u>(396,781,187)</u>	<u>145,573,050,094</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 存货(续)

(a) 存货分类如下：

(i) 拟开发土地

项目	预计开工时间	首批(预计)竣工时间	预计总投资 (万元)	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
苏州相城区高铁新城部分地块	2020 年 7 月	2023 年 1 月	1,979,658	4,140,075,348	-
武汉东西湖地块	2020 年 1 月	2021 年 5 月	471,667	2,608,528,000	-
西咸新区项目	2020 年 11 月	2022 年 8 月	156,019	808,138,000	-
青岛胶州地块	2020 年 1 月	2021 年 12 月	680,034	658,628,036	1,311,483,005
郑州荥阳项目-A、B 地块	2020 年 4 月	2022 年 5 月	507,068	626,431,636	1,091,695,407
齐河欧乐堡地块	2020 年 4 月	2022 年 7 月	171,956	615,763,200	-
天津武清悦隽年华项目	2020 年 3 月	2021 年 12 月	153,972	450,576,767	-
诸城新城荣樾大都会二三四期	2020 年 3 月	2021 年 12 月	248,572	444,829,070	186,698,848
阜阳云昱东方	2020 年 3 月	2021 年 6 月	85,619	371,370,081	-
东府国用(1994)第特 545 号	2020 年 10 月	2022 年 11 月	53,729	165,633,572	165,633,572
西安钓鱼台地块	2021 年 1 月	2023 年 2 月	309,960	148,966,259	148,966,259
永商镇车灌社区一、五、六组新地拍 (2008)-05 号	2020 年 9 月	2022 年 4 月	146,450	94,147,082	158,275,672
昆明安宁项目 5 号地块	2020 年 3 月	2022 年 1 月	464,692	87,000,000	-
汕尾海丰项目	2019 年 2 月	2020 年 5 月	389,854	-	1,796,716,151
九龙湖路北，规划路西	2019 年 2 月	2021 年 3 月	203,368	-	1,276,079,787
淄博经开区华龙路地块	2019 年 9 月	2021 年 12 月	203,916	-	776,627,220
商业开发湖州项目	2019 年 1 月	2021 年 9 月	358,700	-	661,712,430
吴江外果圩	2020 年 1 月	2022 年 4 月	63,015	-	629,541,561
宿城 B02 地块	2019 年 1 月	2020 年 4 月	156,986	-	628,976,924
马鞍山采石河路项目	2019 年 1 月	2020 年 11 月	115,000	-	510,302,055
百事威小区以东杭州西路以北	2019 年 1 月	2020 年 6 月	141,879	-	454,355,774
烟台西口项目	2019 年 3 月	2020 年 9 月	96,203	-	302,475,371
遵义市新蒲新区 48 号地块	2019 年 2 月	2020 年 11 月	122,082	-	295,383,980
射阳初级中学北侧	2019 年 2 月	2020 年 11 月	218,191	-	284,649,146
峨眉山 60 亩地块	2019 年 2 月	2021 年 1 月	55,386	-	293,014,278
成都简阳 23 亩	2019 年 4 月	2020 年 12 月	40,791	-	214,345,169
				11,220,087,051	11,186,932,609

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(ii) 开发成本

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
苏州 MOC 芯城汇*	2017 年 9 月	2020 年 3 月	1,979,658	8,904,542,822	-
南京誉峰苑	2017 年 5 月	2020 年 5 月	456,928	4,557,725,046	3,913,534,163
佛山壹鸣花园*	2017 年 7 月	2020 年 6 月	648,972	3,482,595,153	-
溧阳吾悦广场	2018 年 4 月	2020 年 6 月	472,741	2,579,713,671	1,630,770,623
杭州璟隽名邸	2018 年 3 月	2020 年 2 月	257,359	2,529,396,654	2,087,526,397
启东蝶湖世界湾	2018 年 3 月	2020 年 5 月	265,113	2,402,392,940	1,823,667,280
淮安吾悦广场	2018 年 4 月	2020 年 3 月	450,514	2,313,478,042	1,536,608,183
重庆中央公园	2018 年 8 月	2021 年 6 月	280,341	2,298,300,599	1,686,310,922
昆明呈贡吾悦广场	2018 年 5 月	2020 年 6 月	444,529	2,186,234,204	1,069,925,031
吴江南麻邻水湾*	2017 年 8 月	2020 年 5 月	328,927	2,166,350,967	2,132,467,128
合肥大都会	2017 年 12 月	2020 年 6 月	213,960	2,071,939,545	-
青岛新城云樾晓院	2018 年 4 月	2020 年 4 月	258,101	2,016,186,239	1,606,842,635
武汉阅璟台*	2017 年 11 月	2021 年 6 月	445,950	1,984,126,084	2,982,403,633
南京建邺项目	2018 年 8 月	2020 年 12 月	462,260	1,965,946,130	-
慈溪吾悦广场*	2017 年 11 月	2020 年 6 月	375,817	1,938,841,937	1,981,467,915
南京句容樾府花园	2017 年 8 月	2020 年 4 月	190,856	1,837,734,612	1,260,442,022
天津新城樾府	2017 年 8 月	2021 年 3 月	244,705	1,798,185,345	1,579,663,408
佛山璟荟*	2017 年 9 月	2020 年 4 月	183,276	1,770,639,195	1,129,423,632
汕尾海丰项目	2019 年 3 月	2021 年 1 月	346,371	1,761,758,587	-
天津武清悦隽央著	2019 年 6 月	2021 年 6 月	300,177	1,760,327,488	-
邳崮 104 亩项目	2018 年 10 月	2020 年 8 月	231,516	1,674,200,074	1,136,389,191
仙居吾悦广场*	2017 年 10 月	2020 年 1 月	258,883	1,667,229,034	1,277,894,953
南通如皋悦隽时代	2018 年 8 月	2020 年 11 月	208,489	1,654,016,220	1,327,068,799
湖州海上风华	2017 年 10 月	2020 年 8 月	190,044	1,653,745,154	1,215,583,677
德州齐河欧乐堡地块	2018 年 6 月	2021 年 11 月	296,979	1,620,105,856	1,357,162,307
高邮吾悦广场	2018 年 8 月	2020 年 6 月	345,463	1,537,154,734	921,790,495
常州古方路项目*	2017 年 11 月	2020 年 4 月	217,122	1,517,743,408	1,468,145,414
许昌学院北路 15-2 号地	2018 年 11 月	2021 年 6 月	245,305	1,516,881,959	1,340,493,259
连云港海州吾悦广场	2018 年 4 月	2020 年 3 月	400,000	1,514,001,483	976,608,080
湖州新城大都会	2018 年 7 月	2021 年 3 月	186,094	1,512,519,901	1,170,632,247

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(ii) 开发成本(续)

(续上表)

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
襄阳吾悦广场	2018 年 10 月	2020 年 5 月	395,759	1,508,921,112	996,515,317
济南香溢华庭	2018 年 5 月	2020 年 10 月	211,731	1,475,913,081	835,285,709
扬中九里香畔	2018 年 12 月	2021 年 4 月	220,696	1,417,225,408	1,157,318,986
株洲樾府	2018 年 9 月	2020 年 12 月	182,040	1,410,560,757	1,238,336,484
常州新城公馆*	2017 年 1 月	2020 年 6 月	237,096	1,404,133,300	865,172,279
济宁吾悦广场	2019 年 7 月	2021 年 7 月	374,754	1,403,059,134	-
云南昭通项目	2018 年 8 月	2021 年 8 月	410,000	1,382,033,983	756,680,936
淮北吾悦广场	2018 年 4 月	2021 年 4 月	287,163	1,381,262,721	767,333,011
宝应吾悦广场*	2018 年 6 月	2020 年 5 月	308,000	1,339,393,892	830,012,257
合肥滨湖云境	2019 年 3 月	2021 年 5 月	178,186	1,321,390,843	-
郑州荥阳项目*	2017 年 7 月	2020 年 7 月	507,068	1,299,886,746	1,443,395,751
南宁悦隽风华	2018 年 11 月	2021 年 1 月	190,406	1,275,532,409	11,803,013
盐城大丰新城悦隽	2018 年 7 月	2020 年 4 月	208,295	1,275,074,517	997,699,389
长春北湖吾悦广场*	2018 年 3 月	2020 年 4 月	366,464	1,272,600,697	1,101,196,751
常州天宁吾悦广场	2018 年 2 月	2020 年 6 月	289,060	1,265,124,702	-
合肥悦隽九里	2018 年 8 月	2020 年 6 月	149,283	1,260,332,212	1,033,926,970
长沙黎托项目*	2018 年 7 月	2020 年 1 月	211,957	1,254,734,075	533,017,116
天津滨海吾悦广场	2019 年 5 月	2021 年 9 月	220,794	1,252,951,960	-
贵阳玺樾台	2019 年 6 月	2020 年 11 月	188,453	1,251,055,217	-
常州樾隽花园	2018 年 12 月	2021 年 4 月	165,974	1,226,447,579	1,007,173,127
湖州新城博雅府	2018 年 9 月	2020 年 8 月	142,834	1,208,998,804	935,475,044
西安玺樾骊府	2018 年 5 月	2021 年 6 月	136,028	1,195,319,637	661,321,927
沈阳沈北吾悦广场	2019 年 4 月	2021 年 6 月	535,011	1,191,420,031	-
重庆和昱麟云	2018 年 7 月	2020 年 9 月	177,100	1,182,736,632	816,264,665
天津宝坻九中西地块	2019 年 3 月	2021 年 11 月	163,349	1,162,140,573	-
常熟悦隽华庭	2018 年 10 月	2020 年 11 月	139,968	1,161,055,887	883,079,326
宿迁玺樾府	2018 年 12 月	2021 年 1 月	209,142	1,157,948,598	171,860,225
宿迁水木清华*	2017 年 12 月	2020 年 1 月	174,813	1,147,857,196	954,350,704
唐山吾悦广场	2018 年 10 月	2020 年 9 月	319,466	1,140,027,845	950,821,368
阜阳吾悦广场	2018 年 8 月	2020 年 6 月	344,230	1,139,171,358	841,599,788

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(ii) 开发成本(续)

(续上表)

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
温州平阳悦府	2018 年 9 月	2021 年 3 月	132,629	1,124,674,970	860,163,215
桂林吾悦广场*	2018 年 3 月	2020 年 7 月	284,462	1,123,304,656	544,130,749
荆州吾悦广场	2018 年 9 月	2020 年 12 月	249,049	1,120,528,370	677,684,643
玉环吾悦广场*	2017 年 6 月	2020 年 1 月	359,989	1,119,265,902	1,516,262,399
东莞玺樾门第	2019 年 3 月	2021 年 6 月	134,502	1,116,770,005	21,544,998
肇庆大旺项目	2018 年 3 月	2020 年 6 月	144,360	1,112,423,208	822,310,868
雅安新城瑞升金樾澜岸	2018 年 11 月	2020 年 6 月	131,984	1,110,475,911	682,183,024
湖州新城新都会	2018 年 10 月	2021 年 5 月	150,069	1,087,892,547	920,062,570
宿迁太湖花园	2018 年 1 月	2020 年 2 月	208,098	1,071,945,649	731,599,753
苏州悦隽平澜府	2018 年 9 月	2020 年 7 月	136,321	1,059,566,794	775,342,150
延安吾悦广场*	2018 年 3 月	2020 年 9 月	261,819	1,056,443,104	688,536,136
天津宁河悦隽公馆	2019 年 4 月	2021 年 10 月	240,000	1,055,287,001	-
重庆琅翠	2019 年 9 月	2021 年 10 月	155,112	1,048,147,498	-
肥东云樾观棠	2018 年 8 月	2020 年 6 月	118,247	1,043,246,124	835,725,981
盐城吾悦广场	2018 年 6 月	2020 年 3 月	202,419	1,042,684,272	571,486,189
宝鸡吾悦广场*	2018 年 3 月	2020 年 12 月	223,194	1,035,263,899	568,564,516
淄博新城悦隽江山	2018 年 9 月	2020 年 8 月	213,863	1,030,371,113	-
长沙国际花都*	2017 年 5 月	2020 年 12 月	437,440	1,023,763,528	614,244,171
泰州荣樾*	2018 年 1 月	2020 年 3 月	103,210	1,021,933,391	610,306,431
包头吾悦广场	2018 年 5 月	2020 年 9 月	247,813	1,018,411,478	-
诸城新城荣樾大都会	2018 年 11 月	2021 年 4 月	534,794	1,012,906,919	831,177,099
沧州悦隽风华	2019 年 3 月	2021 年 9 月	192,075	1,010,844,294	-
北海吾悦广场	2018 年 10 月	2020 年 4 月	385,038	1,010,014,487	-
汉中吾悦广场	2018 年 3 月	2020 年 11 月	215,408	1,006,584,704	472,307,752
兴化吾悦广场	2018 年 11 月	2020 年 9 月	383,412	1,004,179,050	4,592,797
湖州吾悦广场	2019 年 1 月	2021 年 9 月	326,447	997,366,737	-
扬中吾悦广场	2019 年 8 月	2021 年 8 月	400,059	992,776,299	-
连云港赣榆吾悦广场*	2017 年 12 月	2020 年 12 月	298,102	982,877,181	1,107,922,150
芜湖大都会	2019 年 10 月	2021 年 7 月	126,086	977,483,350	-
黄石吾悦广场	2018 年 6 月	2020 年 6 月	125,812	956,774,751	688,199,279

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(ii) 开发成本(续)

(续上表)

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
徐州吾悦广场	2018 年 7 月	2021 年 4 月	480,947	945,636,619	516,629,235
昆明新城雅樾	2018 年 10 月	2020 年 3 月	138,932	945,605,169	653,258,899
重庆金樾府	2018 年 7 月	2020 年 6 月	103,057	942,414,957	606,746,064
常州誉隽花园	2019 年 7 月	2021 年 7 月	118,062	941,564,768	-
张家港农联北项目	2018 年 6 月	2020 年 8 月	117,917	938,898,137	717,443,626
杭州香悦公馆*	2017 年 6 月	2020 年 6 月	229,243	936,210,437	2,077,890,585
淮安悦隽*	2018 年 1 月	2020 年 6 月	268,464	918,604,478	815,334,751
肇庆吾悦广场	2018 年 9 月	2021 年 1 月	255,634	909,217,008	518,429,220
盐城悦隽时代	2018 年 6 月	2020 年 4 月	112,177	902,017,311	519,096,868
济南新城悦隽风华	2019 年 4 月	2021 年 5 月	127,748	885,346,574	-
简阳悦隽江山	2018 年 4 月	2020 年 4 月	91,132	879,615,664	-
长沙君合新城玺樾项目	2018 年 7 月	2021 年 1 月	88,125	851,414,175	571,502,507
沭阳碧桂园新城	2018 年 4 月	2020 年 8 月	123,886	846,137,732	608,837,280
盐城大丰吾悦广场	2019 年 4 月	2021 年 4 月	321,780	845,551,082	-
青白江万科新城时代之光*	2018 年 5 月	2020 年 8 月	153,509	843,118,193	763,444,518
南宁悦隽江山	2018 年 11 月	2021 年 9 月	101,355	821,948,983	618,746,782
淮安尚隽花园	2018 年 2 月	2020 年 5 月	104,795	819,072,645	602,058,977
武汉庭瑞君悦观澜	2018 年 4 月	2020 年 6 月	156,047	814,243,666	340,507,982
孝感新城·璟悦府*	2018 年 1 月	2020 年 6 月	130,832	813,366,525	834,323,972
遵义红花岗项目	2019 年 5 月	2021 年 6 月	309,903	795,112,417	-
嘉兴海盐项目	2019 年 3 月	2020 年 10 月	231,435	791,755,013	-
长沙县悦隽	2019 年 6 月	2021 年 2 月	125,346	788,400,638	-
孝感新城玺樾	2018 年 8 月	2020 年 5 月	153,813	786,627,444	505,354,520
宿州埇桥项目	2018 年 8 月	2020 年 7 月	166,107	783,660,389	412,211,345
六安吾悦广场	2019 年 1 月	2020 年 12 月	280,799	764,113,830	-
长沙和樾	2010 年 10 月	2020 年 5 月	83,300	763,184,206	462,507,389
威海荣成新城悦隽公馆	2018 年 11 月	2021 年 3 月	132,103	754,407,453	523,868,308
龙泉新里桃溪川	2018 年 4 月	2020 年 5 月	114,447	751,923,092	566,929,565
滁州吾悦广场	2019 年 1 月	2020 年 12 月	300,000	742,698,980	-
马鞍山新城璟玥	2019 年 1 月	2021 年 3 月	107,886	741,709,703	-

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(ii) 开发成本(续)

(续上表)

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
嵊州吾悦广场*	2015 年 12 月	2020 年 12 月	400,091	732,197,272	577,420,667
东阳盛昱之光	2018 年 10 月	2020 年 8 月	89,634	729,372,614	577,209,637
盐城建湖悦隼首府	2018 年 6 月	2020 年 7 月	100,122	708,711,994	507,135,598
湘潭新城璟隼项目	2018 年 9 月	2020 年 6 月	220,474	707,866,724	414,473,857
包头东河项目	2018 年 7 月	2021 年 5 月	234,013	690,960,704	491,980,612
简阳悦隼风华	2018 年 5 月	2020 年 5 月	79,712	683,661,192	-
天津津南吾悦广场*	2016 年 11 月	2020 年 6 月	294,339	679,310,719	-
德阳旌阳项目	2019 年 3 月	2021 年 3 月	228,148	678,597,242	-
齐河新城悦隼	2018 年 4 月	2020 年 1 月	85,084	672,837,323	464,812,378
安丘湖畔樾山	2018 年 10 月	2020 年 6 月	156,534	663,053,902	515,787,926
阜阳大都会	2019 年 9 月	2021 年 7 月	100,290	658,061,275	-
南昌新城公馆	2019 年 3 月	2021 年 1 月	76,344	653,408,391	-
阳谷金樾府	2018 年 9 月	2021 年 3 月	117,316	642,651,807	452,853,320
成都新城金樾府	2018 年 5 月	2020 年 5 月	146,450	641,186,968	456,268,312
葛店新城·新璟汇	2018 年 2 月	2020 年 6 月	69,699	640,884,946	491,863,949
贵阳清镇项目	2019 年 1 月	2020 年 10 月	221,179	635,513,300	-
钦州吾悦广场*	2017 年 12 月	2021 年 1 月	186,630	630,999,716	535,952,030
银川吾悦广场	2019 年 7 月	2021 年 9 月	330,880	617,937,856	-
重庆吾悦广场	2018 年 8 月	2021 年 6 月	683,933	615,360,497	859,420,606
中山岚彩名苑	2018 年 6 月	2020 年 6 月	109,407	608,948,400	425,727,003
长葛金樾府	2018 年 12 月	2020 年 12 月	96,436	603,585,476	440,149,889
青岛新城玺樾*	2017 年 9 月	2020 年 5 月	680,034	603,184,722	271,180,543
肇庆鼎湖樾山公馆	2018 年 8 月	2021 年 3 月	76,271	599,534,392	455,326,227
天津北辰悦隼风华	2019 年 4 月	2021 年 5 月	97,810	594,950,438	-
贵港港北吾悦广场	2018 年 12 月	2020 年 9 月	350,000	579,059,305	2,426,210
济南新城领寓	2017 年 12 月	2020 年 8 月	81,228	575,000,931	354,888,498
天津港东府	2018 年 4 月	2020 年 5 月	95,188	573,906,028	434,172,711
铜陵铜官项目	2019 年 7 月	2021 年 9 月	271,042	570,188,828	-
烟台新城明显锦园	2019 年 11 月	2021 年 4 月	70,146	563,708,594	-
淮南田家庵项目*	2017 年 5 月	2020 年 5 月	200,619	563,530,096	499,056,522

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(ii) 开发成本(续)

(续上表)

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
长沙宁乡项目	2019 年 10 月	2021 年 12 月	247,844	562,521,758	-
安丘新城悦隽青云府	2018 年 7 月	2020 年 9 月	124,753	554,377,171	374,018,116
简阳悦隽锦城	2018 年 10 月	2020 年 8 月	71,822	549,047,150	130,578,161
随州吾悦广场	2019 年 4 月	2021 年 1 月	252,250	547,757,068	-
西安悦隽公园里	2018 年 8 月	2020 年 9 月	90,762	547,550,949	304,240,176
盐城射阳项目	2019 年 3 月	2021 年 3 月	218,049	544,509,766	1,887,905
金湖悦隽风华	2018 年 7 月	2020 年 7 月	101,715	534,373,117	336,022,826
亳州玺樾府	2019 年 8 月	2021 年 9 月	101,979	520,543,192	-
昆明安宁项目	2019 年 3 月	2021 年 6 月	464,692	516,361,904	-
高唐金樾府	2018 年 9 月	2020 年 5 月	79,545	514,195,279	349,877,491
蚌埠吾悦广场	2018 年 8 月	2020 年 6 月	140,000	514,035,191	236,805,465
临潼 118 亩项目	2019 年 12 月	2022 年 7 月	110,662	513,056,898	-
巩义玺樾门第	2019 年 8 月	2021 年 2 月	100,362	511,633,449	-
天津东丽悦隽公元	2019 年 5 月	2021 年 5 月	87,786	498,931,866	-
恩平香悦公馆	2018 年 11 月	2020 年 8 月	63,481	493,628,466	299,427,537
海盐璟郡澜庭	2019 年 7 月	2021 年 1 月	60,498	488,403,084	-
昆明晋宁项目	2019 年 8 月	2021 年 12 月	500,000	471,692,262	-
遵义悦隽风华	2018 年 12 月	2020 年 11 月	80,631	470,799,791	309,481,434
内江市中项目	2019 年 10 月	2021 年 7 月	225,962	460,965,254	-
长沙县悦隽公园	2019 年 9 月	2021 年 8 月	115,977	441,322,537	-
蚌埠悦隽天著	2018 年 11 月	2020 年 10 月	62,980	440,869,526	299,133,509
淮安涟水项目	2019 年 7 月	2021 年 3 月	270,000	438,021,657	-
商开大同项目	2019 年 11 月	2021 年 6 月	390,000	423,962,846	-
德清都会澜庭	2018 年 10 月	2020 年 7 月	56,069	407,583,459	325,686,726
南漳新城悦隽	2018 年 8 月	2020 年 9 月	57,646	404,788,279	225,110,781
涟水悦隽学府	2018 年 11 月	2020 年 8 月	89,948	399,567,260	219,600,890
天津津南和兴府	2019 年 11 月	2022 年 11 月	117,701	390,998,830	-
青岛卓越皇后道*	2015 年 8 月	2020 年 4 月	325,545	376,112,514	1,594,784,897
唐山新城瑞府	2019 年 10 月	2022 年 7 月	85,689	372,403,006	-
泗阳时光印象	2018 年 12 月	2021 年 5 月	64,109	359,188,040	220,689,903

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(ii) 开发成本(续)

(续上表)

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
常州湖悦朗隽花园	2019 年 3 月	2020 年 9 月	53,536	356,459,026	-
上海香溢珑庭*	2014 年 11 月	2021 年 3 月	99,465	344,966,038	292,605,377
莱芜新城悦隽	2018 年 5 月	2020 年 9 月	51,517	332,346,318	243,067,160
济南香溢澜庭*	2016 年 8 月	2020 年 7 月	179,192	331,937,611	1,237,663,003
武汉新城·金郡	2018 年 12 月	2021 年 6 月	35,913	318,182,477	198,972,214
平度新城悦隽大都会	2017 年 9 月	2021 年 2 月	61,967	306,139,348	200,706,837
其他				15,141,730,177	27,486,207,561
				<u>213,715,242,685</u>	<u>130,296,605,264</u>

* 该等项目分期开发，其中已完工部分结转开发产品，未完工部分为开发成本。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(iii) 开发产品

项目	最新一期竣工时间	2018 年 12 月 31 日	本年增加及调整(注 1)	本年减少	2019 年 12 月 31 日
商开台州项目	2019 年 6 月	55,168,624	2,623,100,901	2,043,326,287	634,943,238
商开上饶项目	2019 年 12 月	-	2,197,705,577	1,724,303,016	473,402,561
金华云昱	2019 年 12 月	-	1,354,503,667	926,126,631	428,377,036
济南新城和昌湖畔 樾山	2019 年 12 月	-	933,148,386	539,115,341	394,033,045
南京璞樾和山	2019 年 12 月	-	1,963,138,638	1,582,831,018	380,307,620
兴盛悦隼天骄	2019 年 12 月	-	421,905,459	112,656,540	309,248,919
玉环吾悦广场	2019 年 9 月	-	1,105,208,759	874,594,453	230,614,306
长沙国际花都	2019 年 9 月	266,449,551	198,075,477	234,683,336	229,841,692
上海悠活城	2013 年 12 月	220,319,885	(11,531,343)	3,746,435	205,042,107
重庆悦隼风华	2019 年 9 月	116,262,862	523,161,125	435,336,106	204,087,881
上海香溢璟庭	2016 年 6 月	205,737,421	38,330,716	46,078,413	197,989,724
上海新城金郡	2013 年 8 月	187,566,733	6,866,774	11,805,848	182,627,659
无锡华东家艺中心	2012 年 11 月	211,133,680	(4,860,333)	36,941,580	169,331,767
慈溪吾悦广场	2019 年 12 月	-	1,401,986,787	1,264,876,657	137,110,130
上海新城璞樾门第	2019 年 11 月	-	1,087,594,701	953,903,240	133,691,461
平湖新城金樾	2019 年 11 月	-	1,265,024,883	1,133,081,932	131,942,951
常州和昱云景苑、 林荫苑、文萃苑	2019 年 10 月	-	821,617,376	696,409,932	125,207,444
武汉阅璟台	2019 年 12 月	-	1,722,064,680	1,615,451,456	106,613,224
南京璞樾钟山	2019 年 8 月	-	4,062,096,953	3,957,603,937	104,493,016
钦州吾悦广场	2019 年 12 月	-	556,198,220	451,996,271	104,201,949
南昌新建吾悦广场	2019 年 4 月	95,841,838	402,504,942	401,630,587	96,716,193
上海香溢荟苑	2016 年 6 月	95,217,114	12,883,354	13,501,358	94,599,110
安庆吾悦广场	2018 年 9 月	88,732,179	6,268,823	5,179,611	89,821,391
吴江南麻邻水湾	2019 年 6 月	-	758,286,812	674,513,887	83,772,925
宿迁水木清华	2019 年 12 月	-	504,628,206	427,475,261	77,152,945
武汉璟棠	2019 年 12 月	26,671,488	2,159,413,855	2,112,094,123	73,991,220
苏州 MOC 芯城汇	2019 年 12 月	-	655,543,351	582,534,253	73,009,098
桂林吾悦广场	2019 年 11 月	-	153,900,687	88,584,797	65,315,890

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(iii) 开发产品(续)

项目	最新一期竣工时间	2018 年 12 月 31 日	本年增加及调整(注 1)	本年减少	2019 年 12 月 31 日
天津津南吾悦广场	2019 年 6 月	-	2,062,060,002	2,001,148,604	60,911,398
合肥北宸紫郡	2019 年 5 月	236,285,899	15,404,233	191,968,081	59,722,051
合肥桃李郡	2019 年 9 月	-	797,277,604	739,250,202	58,027,402
成都吾悦广场	2018 年 6 月	41,263,714	93,136,599	78,098,800	56,301,513
孝感新城·璟悦府	2019 年 9 月	-	334,725,638	278,588,442	56,137,196
昆明五华项目	2019 年 11 月	4,608,277	1,851,959,442	1,802,845,615	53,722,104
长沙黎托项目	2019 年 12 月	-	80,694,417	31,083,119	49,611,298
泰州荣樾	2018 年 9 月	60,340,910	55,829,188	67,484,887	48,685,211
南京新城花漾紫郡	2016 年 12 月	52,004,669	(826,399)	2,583,647	48,594,623
泉州晋江项目	2018 年 7 月	105,303,150	(17,210,619)	46,579,012	41,513,519
南京新城香悦澜山	2019 年 6 月	50,911,349	22,650,214	34,808,151	38,753,412
扬州邗江项目	2019 年 8 月	12,766,445	383,896,493	362,082,791	34,580,147
临沂河东项目	2019 年 6 月	7,887,603	974,980,481	952,975,726	29,892,358
连云港赣榆吾悦广场	2019 年 12 月	-	1,082,922,423	1,053,811,331	29,111,092
盐城东台御景华庭	2014 年 3 月	-	30,710,517	1,918,322	28,792,195
句容源山	2019 年 11 月	-	1,165,298,758	1,137,041,325	28,257,433
苏州太湖天玺	2019 年 11 月	-	423,057,899	395,127,321	27,930,578
淮安悦隼	2019 年 11 月	-	572,445,740	545,213,444	27,232,296
上海尚上城	2013 年 6 月	26,975,982	(1,079,777)	-	25,896,205
常州春天里	2015 年 6 月	30,634,578	17,216,929	22,034,929	25,816,578
上海新城花屿湾	2017 年 2 月	26,012,821	221,167	2,798,122	23,435,866
镇江新城尚上城	2016 年 9 月	25,168,351	719,286	3,333,852	22,553,785
嵊州吾悦广场	2018 年 6 月	294,525,438	31,833,803	304,217,181	22,142,060
佛山壹鸣花园	2019 年 10 月	-	1,087,936,935	1,066,091,420	21,845,515
常州清水湾	2012 年 5 月	21,063,908	-	-	21,063,908
南京珑湾花园	2017 年 9 月	23,186,119	-	2,502,366	20,683,753
句容樾府	2019 年 12 月	1,478,606	1,160,199,916	1,141,308,471	20,370,051

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(iii) 开发产品(续)

(续上表)

项目	最新一期竣工时间	2018 年 12 月 31 日	本年增加及调整(注 1)	本年减少	2019 年 12 月 31 日
常州帝景	2017 年 11 月	22,867,340	(1,670,546)	1,882,940	19,313,854
张家港荣樾	2019 年 10 月	-	161,172,856	142,061,576	19,111,280
常州古方路项目	2019 年 11 月	-	930,915,765	912,309,055	18,606,710
郑州荥阳项目	2018 年 12 月	89,342,715	865,323,338	936,671,551	17,994,502
义乌吾悦广场	2018 年 12 月	134,214,903	15,215,486	131,504,557	17,925,832
淮南田家庵项目	2018 年 8 月	59,859,184	379,362,770	421,822,765	17,399,189
佛山璟荟	2019 年 6 月	-	137,165,670	122,389,899	14,775,771
南通香溢紫郡	2019 年 6 月	-	815,286,780	800,655,789	14,630,991
常州新城郡未来	2018 年 11 月	68,109,818	12,284,028	66,473,182	13,920,664
海口吾悦广场	2018 年 2 月	13,505,889	33,622,874	33,365,785	13,762,978
杭州新城红郡	2017 年 6 月	98,459,473	(4,960,145)	80,639,446	12,859,882
惠州悦隼	2019 年 11 月	-	474,056,657	461,319,359	12,737,298
长春北湖吾悦广场	2019 年 12 月	-	826,617,638	814,384,674	12,232,964
其他		1,410,414,892	14,714,628,476	15,297,407,286	827,636,082
		4,486,293,408	58,503,849,969	55,438,165,331	7,551,978,046

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

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 存货(续)

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	本年增加			本年减少			2019 年 12 月 31 日
		计提	从开发成本转 入开发产品	其他	转回	转销	其他	
拟开发土地	-	-	-	-	-	-	-	-
开发成本	140,967,442	772,289,589	(43,084,935)	-	(37,503,616)	-	-	832,668,480
开发产品	255,813,745	204,870,810	43,084,935	-	-	(107,927,060)	-	395,842,430
	<u>396,781,187</u>	<u>977,160,399</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(37,503,616)</u>	<u>(107,927,060)</u>	<u>-</u>	<u>1,228,510,910</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 存货(续)

(c) 存货跌价准备情况如下：

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

(d) 于 2019 年 12 月 31 日，存货中用于长期借款、一年内到期的长期借款及短期借款抵押的拟开发土地、开发成本及开发产品分别为 0 元、56,587,001,986 元及 0 元(2018 年 12 月 31 日：0 元、48,103,258,403 元及 0 元)(附注四(20)(30))。

(e) 2019 年度计入存货成本的资本化借款费用为 4,031,963,831 元(2018 年度：3,115,353,632 元)(附注四(41))；计入存货成本的资本化融资成份为 9,071,450,145 元(2018 年度：5,360,337,046 元)(附注四(41))。2019 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率分别为年利率 6.73% (2018 年度：6.63%)。

(f) 于 2019 年 12 月 31 日账面余额为 81,013,048,932 元(2018 年 12 月 31 日：51,417,355,456 元)的开发成本竣工期间预计超过 1 年，拟开发土地竣工期间均预计超过 1 年，其余存货余额预计可于 1 年内变现。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 其他流动资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预交增值税	5,667,729,699	3,136,198,963
预交企业所得税	4,800,517,285	2,858,048,449
预交土地增值税	4,115,115,596	2,287,738,179
待抵扣进项税额	6,787,693,153	2,982,513,098
预交营业税	-	8,198,649
预交的其他税金	656,258,560	336,644,420
合同取得成本(i)	1,962,747,194	1,229,533,381
	<u>23,990,061,487</u>	<u>12,838,875,139</u>

- (i) 自 2018 年 1 月 1 日起，本集团根据新收入准则，将为签订商品房预售合同而发生的佣金等直接增量成本资本化为合同取得成本，并确认为其他流动资产。该等合同取得成本在相关商品房销售收入确认时相应结转至损益表。于 2018 年 1 月 1 日之前，这些直接增量成本在发生时确认为销售费用。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 其他非流动金融资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的 金融资产	<u>305,139,262</u>	<u>405,739,262</u>

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

(11) 长期股权投资

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
合营企业(i)	11,622,253,914	12,520,105,574
联营企业(ii)	<u>7,266,384,094</u>	<u>6,288,448,909</u>
	<u>18,888,638,008</u>	<u>18,808,554,483</u>

于 2019 年 12 月 31 日，账面价值为 1,028,380,534 元的长期股权投资已用于为关联方的借款提供质押(附注八(5))。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团无需就长期股权投资计提减值准备(2018 年 12 月 31 日：无)。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 长期股权投资(续)

(i) 合营企业

货币单位：人民币千元	2018 年 12 月 31 日	本年增减变动								2019 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		增加投资	减少投资 (注)	按权益法 调整的净 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现 金股利或利 润	计提减值 准备	其他		
上海佳朋房地产开发有限公司	1,325,779	-	-	(20,093)	-	-	-	-	-	1,305,686	-
长沙乾璟置业有限公司	1,160,269	-	-	95,316	-	-	-	-	-	1,255,585	-
青岛达铭房地产开发有限公司	626,392	-	-	(7,479)	-	-	-	-	-	618,913	-
常州新城创恒房地产开发有限公司	575,109	-	-	6,655	-	-	-	-	-	581,764	-
常熟中置房地产有限公司	560,593	-	-	11,432	-	-	-	-	-	572,025	-
重庆盛牧房地产开发有限公司	481,359	-	-	37,870	-	-	-	-	-	519,229	-
昆山德睿房地产开发有限公司	445,774	-	-	23,128	-	-	-	-	-	468,902	-
成都融辉桥宇置业有限公司	417,655	-	-	(16,190)	-	-	-	-	-	401,465	-
日照亿昶房地产开发有限公司	360,177	-	-	(11,253)	-	-	-	-	-	348,924	-
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	243,366	-	-	102,806	-	-	-	-	-	346,172	-
太原新城凯拓房地产开发有限公司	348,843	-	-	(59,254)	-	-	-	-	-	289,589	-
中山汇力聚源投资咨询中心 (有限合伙)	258,160	18,000	-	6,287	-	-	-	-	-	282,447	-
四川万合鑫城置业有限公司	161,645	-	-	111,117	-	-	-	-	-	272,762	-
莒县悦隽置业有限公司	244,193	-	-	(9,618)	-	-	-	-	-	234,575	-
廊坊市海润达房地产开发有限公司	227,858	-	-	4,867	-	-	-	-	-	232,725	-

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 长期股权投资(续)

(i) 合营企业(续)

(续上表)

货币单位：人民币千元	2018 年 12 月 31 日	本年增减变动								2019 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		增加投资	减少投资 (注)	按权益法 调整的净 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现 金股利或利 润	计提减值 准备	其他		
常熟市新碧房地产开发有限 公司	10,559	-	-	220,766	-	-	-	-	-	231,325	-
上海嘉禹置业有限公司	249,564	-	-	(36,439)	-	-	-	-	-	213,125	-
天津市淀兴房地产开发有限 公司	301,936	-	-	(89,121)	-	-	-	-	-	212,815	-
杭州新城松郡房地产开发有 限公司	202,694	-	-	4,850	-	-	-	-	-	207,544	-
重庆柯爵企业管理有限公司	219,968	-	-	(18,320)	-	-	-	-	-	201,648	-
其他	4,098,213	1,794,314	(2,609,887)	(302,606)	-	-	(155,000)	-	-	2,825,034	-
	12,520,106	1,812,314	(2,609,887)	54,721	-	-	(155,000)	-	-	11,622,254	-

在合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

与合营企业投资相关的未确认承诺见附注十。

注：于 2019 年度，本集团通过收购股权的方式取得部分公司的控制权，相应的，本集团对该等公司投资的余额 1,701,886,543 元由长期股权投资转出(附注五(1))，此外，本集团通过减资减少长期股权投资 908,000,000 元。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 长期股权投资(续)

(ii) 联营企业

货币单位：人民币千元	2018 年 12 月 31 日	本年增减变动								2019 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		增加投资	减少投资	按权益法 调整的净 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现 金股利或利 润	计提减值 准备	其他		
苏州晟铭房地产开发有限公 司	961,949	-	-	8,474	-	-	-	-	-	970,423	-
常州绿都房地产有限公司	1,071,515	-	-	415,571	-	-	(720,000)	-	-	767,086	-
常州凯拓房地产开发有限公 司	683,826	-	-	20,971	-	-	-	-	-	704,797	-
青岛双城房地产有限公司	610,543	-	-	(5,547)	-	-	-	-	-	604,996	-
上海权坤投资有限公司	280,300	-	-	157,675	-	-	-	-	-	437,975	-
上海新钥投资有限公司	280,299	-	-	157,676	-	-	-	-	-	437,975	-
合肥新城创域房地产有限公 司	292,626	-	-	141,953	-	-	-	-	-	434,579	-
常熟金俊房地产开发有限公 司	417,715	-	-	(16,323)	-	-	-	-	-	401,392	-
江苏环太湖文化艺术城置业 投资有限公司	48,544	-	-	318,613	-	-	-	-	-	367,157	-

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 长期股权投资(续)

(ii) 联营企业(续)

货币单位：人民币千元	2018 年 12 月 31 日	本年增减变动								2019 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		增加投资	减少投资	按权益法 调整的净 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现 金股利或利 润	计提减值 准备	其他		
重庆亿臻房地产开发有限公司	329,779	-	-	16,920	-	-	-	-	-	346,699	-
珠海歌斐云展股权投资基金 (有限合伙)	244,190	-	-	22	-	-	-	-	-	244,212	-
其他	1,067,163	460,057	(40,000)	606,440	-	-	(544,567)	-	-	1,549,093	-
	<u>6,288,449</u>	<u>460,057</u>	<u>(40,000)</u>	<u>1,822,445</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,264,567)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,266,384</u>	<u>-</u>

在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 投资性房地产

	已完工投资性房地产	在建投资性房地产	合计
2018 年 12 月 31 日	31,839,000,000	8,919,000,000	40,758,000,000
本年购建	-	19,316,006,480	19,316,006,480
收购子公司(附注五(1))	3,027,242,082	2,732,000,000	5,759,242,082
本年预估成本变动	(162,864,298)	-	(162,864,298)
本年完工	12,106,531,032	(12,106,531,032)	-
公允价值变动	2,447,091,184	103,524,552	2,550,615,736
(附注四(45))			
2019 年 12 月 31 日	<u>49,257,000,000</u>	<u>18,964,000,000</u>	<u>68,221,000,000</u>

2019 年度计入投资性房地产的资本化借款费用为 491,739,207 元(2018 年度: 374,719,986 元)(附注四(41))。2019 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 6.73% (2018 年度: 6.63%)。

2019 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 2,550,615,736 元(2018 年度: 2,809,204,629 元)(附注四(45))，相应的递延所得税为 637,653,934 元(2018 年度: 702,301,157 元)。

投资性房地产于各资产负债表日由独立专业合格评估师戴德梁行有限公司按公开市值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。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团账面价值为 20,820,000,000 元(2018 年 12 月 31 日: 15,499,000,000 元)的投资性房地产已用作本集团借款及债券的抵押(附注四(20)、附注四(30)、附注四(31))。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团所持有的账面价值为 15,000,000,000 元的已完工投资性房地产的相关产权证书尚在办理过程中(2018 年 12 月 31 日: 14,289,000,000 元)。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 固定资产

	房屋及建筑物 自用	房屋装修 自用	运输工具 自用	电子设备 自用	其他设备 自用	合计
原价						
2018 年 12 月 31 日	1,605,551,619	350,602,079	408,253,304	101,052,106	186,957,547	2,652,416,655
本年购置	20,041,667	-	21,581,358	26,872,247	20,193,637	88,688,909
收购子公司转入(附注五(1))	-	-	2,185,379	1,481,921	769,228	4,436,528
本年处置	-	(685)	(2,500,820)	(14,735,064)	(2,940,910)	(20,177,479)
处置子公司转出	-	-	-	-	(26,699)	(26,699)
2019 年 12 月 31 日	1,625,593,286	350,601,394	429,519,221	114,671,210	204,952,803	2,725,337,914
累计折旧						
2018 年 12 月 31 日	(202,736,167)	(111,333,882)	(55,180,298)	(72,019,794)	(98,877,242)	(540,147,383)
本年计提	(91,776,405)	(35,060,208)	(31,031,844)	(24,981,117)	(24,863,839)	(207,713,413)
收购子公司转入(附注五(1))	-	-	(831,268)	(680,340)	(334,157)	(1,845,765)
本年处置	-	89	1,109,239	10,137,898	2,362,143	13,609,369
处置子公司转出	-	-	-	-	7,965	7,965
2019 年 12 月 31 日	(294,512,572)	(146,394,001)	(85,934,171)	(87,543,353)	(121,705,130)	(736,089,227)
减值准备						
2018 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-
2019 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-
账面价值						
2019 年 12 月 31 日	1,331,080,714	204,207,393	343,585,050	27,127,857	83,247,673	1,989,248,687
2018 年 12 月 31 日	1,402,815,452	239,268,197	353,073,006	29,032,312	88,080,305	2,112,269,272

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 固定资产(续)

于 2019 年 12 月 31 日，账面价值为 921,197,395 元(原价 1,068,716,499 元)的房屋及建筑物已作为长期借款的抵押物(2018 年 12 月 31 日：账面价值为 955,526,563 元、原价 1,068,716,499 元)(附注四(30))。

2019 年度固定资产计提的折旧金额为 207,713,413 元(2018 年度：162,016,869 元)，其中计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为 38,698,491 元、26,076,369 元及 142,938,553 元(2018 年度：38,971,885 元、1,377,359 元及 121,667,525 元)。

- (a) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2018 年 12 月 31 日：无)。
- (b) 于 2019 年 12 月 31 日，无未办妥产证的固定资产 (2018 年 12 月 31 日：无)。
- (c) 本集团无作为出租人签订的机器设备及运输工具的租赁合同。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 使用权资产

	房屋及建筑物	其他设备	合计
原价			
2018 年 12 月 31 日	不适用	不适用	不适用
会计政策变更	203,818,624	41,013	203,859,637
2019 年 1 月 1 日	203,818,624	41,013	203,859,637
本年增加			
新增租赁合同	58,630,541	96,095	58,726,636
2019 年 12 月 31 日	262,449,165	137,108	262,586,273

累计折旧			
2018 年 12 月 31 日	不适用	不适用	不适用
会计政策变更	-	-	-
2019 年 1 月 1 日	-	-	-
本年增加			
计提	(73,892,020)	(52,472)	(73,944,492)
2019 年 12 月 31 日	(73,892,020)	(52,472)	(73,944,492)

减值准备			
2018 年 12 月 31 日	不适用	不适用	不适用
会计政策变更	-	-	-
2019 年 1 月 1 日	-	-	-
2019 年 12 月 31 日	-	-	-

账面价值			
2019 年 12 月 31 日	188,557,145	84,636	188,641,781
2018 年 12 月 31 日	不适用	不适用	不适用

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 无形资产

	土地使用权	软件	客户资源	商标	专利技术	合计
原价						
2018 年 12 月 31 日	65,496,060	112,223,283	39,619,491	270,000,000	180,000,000	667,338,834
本年购置	-	11,624,041	-	-	-	11,624,041
本年收购转入	-	57,400	-	-	-	57,400
本年处置	-	(11,580,179)	-	-	-	(11,580,179)
2019 年 12 月 31 日	65,496,060	112,324,545	39,619,491	270,000,000	180,000,000	667,440,096
累计摊销						
2018 年 12 月 31 日	(4,794,879)	(61,608,846)	(1,980,975)	(13,500,000)	(9,000,000)	(90,884,700)
本年计提	(1,642,821)	(18,443,386)	(3,961,950)	(27,000,000)	(18,000,000)	(69,048,157)
本年收购转入	-	(9,002)	-	-	-	(9,002)
本年处置	-	6,938,207	-	-	-	6,938,207
2019 年 12 月 31 日	(6,437,700)	(73,123,027)	(5,942,925)	(40,500,000)	(27,000,000)	(153,003,652)
减值准备						
2018 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-
2019 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-
账面价值						
2019 年 12 月 31 日	59,058,360	39,201,518	33,676,566	229,500,000	153,000,000	514,436,444
2018 年 12 月 31 日	60,701,181	50,614,437	37,638,516	256,500,000	171,000,000	576,454,134

2019 年度无形资产的摊销金额为 69,048,157 元(2018 年度: 42,392,022 元)。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团无未办产权证书的无形资产(2018 年 12 月 31 日: 无)。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团无形资产无抵押情况(2018 年 12 月 31 日: 无)。

于 2019 年度，本集团无被确认为无形资产的研发支出(2018 年 12 月 31 日: 无)。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(16) 长期待摊费用

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	收购转入	本年摊销	处置转出	2019 年 12 月 31 日
租入办公楼装修费	34,659,703	36,896,263	841,873	(17,039,865)	-	55,357,974
临时设施	14,935,617	4,041,947	-	(5,219,914)	-	13,757,650
为取得租户承担的 装修费	17,196,288	5,752,655	-	(6,167,794)	-	16,781,149
其他	9,616,839	11,270,087	478,366	(18,555,681)	-	2,809,611
	<u>76,408,447</u>	<u>57,960,952</u>	<u>1,320,239</u>	<u>(46,983,254)</u>	<u>-</u>	<u>88,706,384</u>

(17) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产
可抵扣亏损	7,953,200,276	1,988,300,069	6,151,963,412	1,537,990,853
预提土地增值税(附注四(29))	5,568,445,943	1,392,111,486	3,887,954,371	971,988,593
预提费用	1,949,104,808	487,276,202	2,244,134,632	561,033,658
资产减值及损失准备(附注四(19))	1,801,135,080	450,283,770	827,892,580	206,973,145
	<u>17,271,886,107</u>	<u>4,317,971,527</u>	<u>13,111,944,995</u>	<u>3,277,986,249</u>
其中:				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		1,842,395,256		1,178,961,738
预计于 1 年后转回的金额		<u>2,475,576,271</u>		<u>2,099,024,511</u>
		<u>4,317,971,527</u>		<u>3,277,986,249</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
公允价值变动	10,161,590,916	2,540,397,729	7,537,259,072	1,884,314,768
存货成本核算中会计与税法的 差异	5,320,417,984	1,330,104,496	4,731,534,900	1,182,883,725
投资性房地产抵税折旧	2,367,018,440	591,754,610	1,455,461,448	363,865,362
企业合并	1,854,026,668	463,506,667	1,573,819,900	393,454,975
抵消内部未实现亏损	<u>47,411,184</u>	<u>11,852,796</u>	<u>24,550,664</u>	<u>6,137,666</u>
	<u>19,750,465,192</u>	<u>4,937,616,298</u>	<u>15,322,625,984</u>	<u>3,830,656,496</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		475,359,463		399,592,641
预计于 1 年后转回的金额		<u>4,462,256,835</u>		<u>3,431,063,855</u>
		<u>4,937,616,298</u>		<u>3,830,656,496</u>

(c) 本集团未确认递延所得税资产的抵扣亏损分析如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	<u>343,728,851</u>	<u>121,133,083</u>

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
2021	39,473,138	43,401,847
2022	49,795,548	49,795,548
2023	27,935,688	27,935,688
2024 及以后	<u>226,524,477</u>	-
	<u>343,728,851</u>	<u>121,133,083</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下:

借/(贷)	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产	(523,015,863)	3,794,955,664	(319,252,347)	2,958,733,902
递延所得税负债	523,015,863	(4,414,600,435)	319,252,347	(3,511,404,149)

(18) 其他非流动资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
工业用地及房产(i)	367,247,647	367,247,647
其他	-	20,000,000
	<u>367,247,647</u>	<u>387,247,647</u>

(i) 本公司之子公司常州新城房产开发有限公司于 2007 年 9 月 20 日通过受让常州嘉枫市场调查有限公司股权，获得常新路 110 号、138 号(原常州客车厂)地块的土地使用权，面积 241,529.30 平方米，相关权证于 2007 年 3 月 16 日办理，即常国用(2007)第 0203450 号和 203353 号。同年，又通过无锡东华伟业拍卖有限公司取得了常新路 138 号部分的土地使用权，面积 60,661.70 平方米，拍卖金额 80,100,000 元，目前尚未取得相关权证。上述的两个地块，目前的地块性质均为工业用地，暂不能直接用于开发建设。于 2019 年 12 月 31 日，本集团认为该等资产无需计提减值准备。

新城控股集团股份有限公司

2019年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 资产减值及损失准备

	2019年 1月1日	本年增加 (附注四(44))	本年减少		2019年 12月31日
			转回或转销 (附注四(44))	其他	
应收票据坏账准备(附注四(4))	-	-	-	-	-
其中：单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
组合计提坏账准备	-	-	-	-	-
应收账款坏账准备(附注四(5))	2,191,110	2,523,338	-	-	4,714,448
其中：单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
组合计提坏账准备	2,191,110	2,523,338	-	-	4,714,448
其他应收款坏账准备(附注四(6))	428,920,283	139,889,439	(900,000)	-	567,909,722
小计	431,111,393	142,412,777	(900,000)	-	572,624,170
存货跌价准备(附注四(8))	396,781,187	977,160,399	(145,430,676)	-	1,228,510,910
小计	396,781,187	977,160,399	(145,430,676)	-	1,228,510,910
	827,892,580	1,119,573,176	(146,330,676)	-	1,801,135,080

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(20) 短期借款

	币种	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
质押借款(i)	人民币	120,000,000	58,000,000
抵押加保证借款(i)	人民币	-	502,030,000
抵押加质押加保证借款(i)	人民币	550,000,000	394,400,000
抵押借款(i)	人民币	-	1,315,630,000
		<u>670,000,000</u>	<u>2,270,060,000</u>

(i) 本集团之借款由具下列账面净值之资产抵押及质押：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
货币资金	-	68,632,000
交易性金融资产	274,860,000	-
存货	896,266,675	3,503,577,614
投资性房地产	1,187,000,000	-
	<u>2,358,126,675</u>	<u>3,572,209,614</u>

质押借款为由本集团持有的苏州银行股票作为质押的借款(附注四(2))。

保证借款分别为由本集团及本集团之子公司互相提供担保的借款。

于 2019 年 12 月 31 日，短期借款的利率区间为 6.05%到 9.90%(2018 年 12 月 31 日: 4.50%到 10.34%)。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(21) 应付票据

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	3,908,857,807	233,878,950
银行承兑汇票	<u>358,967,315</u>	<u>1,446,177,216</u>
	<u>4,267,825,122</u>	<u>1,680,056,166</u>

(22) 应付账款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付建筑工程款	<u>34,775,481,057</u>	<u>24,784,046,878</u>

于 2019 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 1,945,011,144 元(2018 年 12 月 31 日: 4,142,607,367 元)，主要为尚未支付的工程款，该等款项主要为未到付款节点的工程款，包括为了保证质量本集团延后支付的工程尾款和按照工程进度暂估的工程进度款项。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 合同负债

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
物业销售预收款(i)	197,017,686,584	117,958,824,280
预收商业物业管理费	637,556,577	186,532,745
其他预收款	12,311,172	85,634,693
	<u>197,667,554,333</u>	<u>118,230,991,718</u>

(i) 物业销售预收款

	合同负债 2019 年 12 月 31 日	合同负债 2018 年 12 月 31 日	预计最新一期竣工时间	截至 2019 年 12 月 31 日预售比例
苏州 MOC 芯城汇项目	6,408,589,895	-	2020 年 3 月	20%
昆明呈贡吾悦广场	5,830,995,803	2,515,750,841	2020 年 6 月	87%
济南新城香溢华庭	4,033,229,004	1,104,247,522	2020 年 10 月	87%
淮安吾悦广场	3,721,419,782	2,868,482,557	2020 年 3 月	91%
溧阳吾悦广场	3,627,297,265	1,522,326,687	2020 年 6 月	67%
启东蝶湖世界湾	3,618,817,782	1,999,347,223	2020 年 5 月	85%
仙居吾悦广场	2,993,213,060	2,481,526,086	2020 年 1 月	87%
常州新城桃李郡	2,678,192,949	4,031,175,442	2020 年 4 月	84%
连云港海州吾悦广场	2,558,960,520	823,273,142	2020 年 3 月	69%
武汉新城阅璟台	2,381,352,280	2,193,881,789	2021 年 6 月	72%
常州樾隽花园	2,331,157,797	-	2021 年 4 月	78%
常州天宁项目	2,297,611,077	-	2020 年 6 月	97%
杭州新城璟隽公馆	2,240,109,677	766,145,643	2020 年 2 月	65%
汉中吾悦广场	2,225,044,902	854,769,555	2020 年 11 月	89%
唐山路北项目	2,191,580,505	-	2020 年 9 月	76%
长春北湖吾悦广场	2,071,308,164	1,875,858,035	2020 年 4 月	83%
南京建邺项目	2,060,139,404	-	2020 年 12 月	59%
泰州皇家花园	2,008,277,001	1,096,343,056	2020 年 3 月	95%
连云港吾悦广场	2,006,489,342	2,101,622,268	2020 年 12 月	84%
湖州海上风华	1,966,853,073	1,091,280,169	2020 年 8 月	83%
昭通昭阳项目	1,966,824,287	-	2021 年 8 月	43%
南京悦峯	1,963,950,655	-	2020 年 5 月	43%

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 合同负债(续)

(i) 物业销售预收款(续)

(续上表)	合同负债		预计最新一期竣工时间	截至 2019 年 12 月 31 日预售比例
	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日		
常州新城公馆	1,958,675,756	1,794,846,944	2020 年 6 月	93%
延安吾悦广场	1,905,970,675	1,206,173,449	2020 年 9 月	100%
包头吾悦广场	1,903,679,166	423,588,332	2020 年 9 月	67%
淮安悦隼府	1,884,259,960	1,255,295,226	2020 年 6 月	76%
新城国际花都	1,854,942,234	1,262,291,219	2020 年 12 月	95%
重庆朗隼大都会	1,832,394,306	730,332,833	2021 年 6 月	50%
宿迁太湖花园	1,815,639,473	1,104,784,284	2020 年 2 月	79%
沈阳沈北项目	1,800,935,841	-	2021 年 6 月	34%
杭州香悦公馆	1,781,876,461	4,926,930,836	2020 年 6 月	96%
西安沣西项目	1,701,943,473	1,056,521,173	2020 年 10 月	47%
沭阳项目	1,675,160,785	712,657,002	2020 年 8 月	84%
宝鸡吾悦广场	1,658,872,693	896,257,454	2020 年 12 月	67%
盐城盐都吾悦广场	1,617,063,894	515,224,259	2020 年 3 月	94%
玉环吾悦广场	1,572,090,544	2,231,455,663	2020 年 1 月	82%
泰州兴化项目	1,565,336,276	-	2020 年 9 月	41%
西安新城玺樾骊府	1,565,274,755	963,259,756	2021 年 6 月	81%
天津宝坻悦隼首府	1,558,144,540	-	2021 年 11 月	74%
荆州吾悦广场	1,548,232,233	124,599,983	2020 年 12 月	49%
泰安泰山项目	1,530,771,119	-	2020 年 10 月	92%
宿迁水木清华	1,529,404,504	1,006,396,550	2020 年 1 月	83%
淮北吾悦广场	1,468,127,768	329,142,706	2021 年 4 月	53%
庭瑞君悦观澜	1,462,997,925	410,505,057	2020 年 6 月	48%
句容樾府	1,439,485,635	-	2020 年 4 月	84%
郑州荥阳项目	1,396,507,954	1,413,317,815	2020 年 7 月	51%
滨湖大都会	1,384,728,394	-	2020 年 6 月	70%
慈溪吾悦广场	1,356,325,295	1,744,993,559	2020 年 6 月	92%
盐城东台项目	1,340,860,058	-	2021 年 12 月	29%
长沙黎托项目	1,318,113,051	290,413,319	2020 年 1 月	85%
南宁悦隼风华	1,267,599,819	-	2021 年 1 月	53%
襄阳高新项目	1,263,677,349	-	2020 年 5 月	31%
宝应吾悦广场	1,165,878,505	631,717,656	2020 年 5 月	42%
简阳悦隼江山	1,129,043,977	-	2020 年 4 月	89%
桂林吾悦广场	1,122,442,268	432,554,001	2020 年 7 月	39%
长沙新城和樾	1,116,045,799	478,614,468	2020 年 5 月	83%
佛山新城招商誉府	1,112,552,960	728,860,708	2020 年 4 月	57%

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 合同负债(续)

(i) 物业销售预收款(续)

(续上表)	合同负债		预计最新一期竣工时间	截至 2019 年 12 月 31 日预售比例
	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日		
肇庆吾悦广场	1,081,892,401	74,864,733	2021 年 1 月	36%
青岛新城云樾晓院	1,070,404,683	561,514,712	2020 年 4 月	24%
高陵新城悦隼公园	1,061,013,383	245,289,399	2020 年 9 月	82%
简阳悦隼风华	1,060,022,071	-	2020 年 5 月	92%
盐城大丰项目	1,059,106,331	-	2021 年 4 月	29%
六安裕安项目	1,051,096,888	-	2020 年 12 月	37%
安宁新城碧桂园雅樾	1,047,152,369	79,760,510	2020 年 3 月	61%
如皋悦隼时代	1,045,092,639	104,816,771	2020 年 11 月	41%
宿迁玺樾府	1,042,498,118	-	2021 年 1 月	45%
佛山壹鸣花园	1,040,324,530	-	2020 年 6 月	49%
宿州吾悦广场	1,035,180,695	104,621,848	2020 年 7 月	62%
徐州玫瑰湖	1,032,741,282	-	2021 年 2 月	23%
张家港公馆	1,023,588,380	-	2020 年 8 月	66%
沧州悦隼风华	1,013,787,818	-	2021 年 9 月	44%
长沙君合玺樾	1,008,817,095	508,448,904	2021 年 1 月	85%
西宁城东项目	987,699,265	-	2021 年 7 月	83%
盐城悦隼时代	981,674,935	335,694,946	2020 年 4 月	58%
钦州吾悦广场	973,386,499	604,796,534	2021 年 1 月	77%
高邮吾悦广场	956,357,562	464,350,234	2020 年 6 月	25%
成都新城金樾府	939,204,065	525,706,198	2020 年 5 月	47%
济南香溢澜庭	938,236,825	3,954,854,915	2020 年 7 月	93%
济南淄博悦隼江山	914,741,502	230,374,095	2020 年 8 月	30%
成都新里珑园	910,026,919	265,999,433	2020 年 5 月	90%
吴江震泽悦隼平澜府	904,525,282	123,460,468	2020 年 7 月	53%
济南新城领寓广场	900,479,700	567,762,075	2020 年 8 月	75%
淮南吾悦广场	888,194,412	1,118,509,474	2020 年 5 月	78%
合肥滨湖云境	887,270,052	-	2021 年 5 月	43%
南宁新城悦隼江山	876,384,838	74,745,187	2021 年 9 月	70%
天津滨海新区项目	857,186,470	-	2021 年 9 月	31%
天津港东府	855,605,429	582,003,876	2020 年 5 月	68%
阜阳吾悦广场	844,668,396	139,288,401	2020 年 6 月	29%
济宁太白湖项目	834,643,868	-	2021 年 7 月	22%
嵊州吾悦广场	823,207,452	277,190,713	2020 年 12 月	100%
贵港港北项目	813,597,790	-	2020 年 9 月	23%
常熟滨江悦隼华庭	807,493,185	60,718,986	2020 年 11 月	49%

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 合同负债(续)

(i) 物业销售预收款(续)

(续上表)	合同负债		预计最新一期竣工时间	截至 2019 年 12 月 31 日预售比例
	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日		
合肥新城云樾观棠	790,942,749	74,574,750	2020 年 6 月	64%
肇庆大旺新城和昱花园	786,719,548	188,060,531	2020 年 6 月	53%
随州曾都项目	785,600,323	-	2021 年 1 月	21%
徐州吾悦广场	780,866,620	134,290,781	2021 年 4 月	48%
蚌埠吾悦广场	779,154,953	126,467,081	2020 年 6 月	86%
天津武清悦隼央著	755,255,966	-	2021 年 6 月	26%
湖州博雅府	751,537,722	69,470,491	2020 年 8 月	62%
淮安开发区 4 号地块	747,715,948	295,085,279	2020 年 5 月	57%
天津津南项目	745,047,306	-	2020 年 6 月	91%
台州尚隼公馆	736,790,716	64,056,405	2020 年 12 月	74%
合肥新城悦隼九里	698,963,800	107,068,344	2020 年 6 月	42%
青岛卓越东郡	693,722,711	2,537,639,653	2020 年 4 月	88%
包头东河吾悦广场	690,120,952	57,969,406	2021 年 5 月	35%
长沙县悦隼	687,019,771	-	2021 年 2 月	37%
重庆金樾府	686,919,186	224,290,429	2020 年 6 月	50%
湖州吴兴项目	682,102,526	-	2021 年 9 月	26%
常州湖悦朗隼花园	681,036,392	-	2020 年 9 月	91%
葛店新城新璟汇	675,289,659	325,853,357	2020 年 6 月	70%
重庆和昱麟云	674,298,377	109,081,775	2020 年 9 月	27%
滁州天长项目	665,361,485	-	2021 年 5 月	18%
南昌新城公馆	654,678,490	-	2021 年 1 月	78%
北海银海项目	619,449,901	-	2020 年 4 月	20%
万科时代之光	614,099,478	323,701,409	2020 年 8 月	80%
邛崃金樾华府	605,627,377	-	2020 年 8 月	41%
莱芜新城悦隼	604,321,315	302,371,741	2020 年 9 月	79%
聊城阳谷黄山路项目	597,356,053	75,494,874	2021 年 3 月	47%
德阳旌阳项目	592,715,033	-	2021 年 3 月	28%
嘉兴海盐项目	586,305,361	-	2020 年 10 月	22%
盐城射阳项目	584,314,817	-	2021 年 3 月	21%
滁州市南谿项目	567,470,597	-	2020 年 12 月	27%
黄石悦隼大都会	560,279,762	-	2020 年 12 月	42%
天津新城樾府	551,647,529	54,831,244	2021 年 3 月	28%
遵义红花岗项目	550,232,905	-	2021 年 6 月	29%
湘潭璟隼	531,455,262	28,878,012	2020 年 6 月	18%
长葛金樾府	528,496,489	49,137,897	2020 年 12 月	47%

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 合同负债(续)

(i) 物业销售预收款(续)

(续上表)	合同负债		预计最新一期竣工时间	截至 2019 年 12 月 31 日预售比例
	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日		
淮安金湖悦隽风华	523,020,220	156,128,727	2020 年 7 月	41%
齐河新城悦隽项目	512,053,246	285,416,840	2020 年 1 月	52%
湖州新城大都会	510,467,978	81,438,033	2021 年 3 月	33%
金华新城盛昱之光	509,800,252	85,469,619	2020 年 8 月	59%
贵阳玺樾台	489,050,572	-	2020 年 11 月	34%
淮安涟水 JY03、04 地块	488,582,747	63,016,979	2020 年 8 月	48%
恩平香悦公馆	486,376,694	3,025,365	2020 年 8 月	71%
蚌埠悦隽天著	479,574,912	40,941,139	2020 年 10 月	64%
青岛玺樾	469,594,518	1,668,191,304	2020 年 5 月	24%
南京雨花项目	464,884,405	-	2020 年 11 月	48%
盐城大丰吾悦广场	461,654,343	130,708,902	2020 年 4 月	19%
昆明安宁项目	459,034,952	-	2021 年 6 月	12%
孝感新城悦隽	451,349,288	315,217,417	2020 年 6 月	49%
天津北辰悦隽风华	449,950,087	-	2021 年 5 月	41%
许昌学院北路 FD15 号地项目	446,348,577	10,684,947	2021 年 6 月	17%
东莞玺樾门第	436,703,281	-	2021 年 6 月	24%
高唐金樾府	436,217,316	40,336,376	2020 年 5 月	59%
马鞍山璟玥	430,709,722	-	2021 年 3 月	36%
苏州新城十里锦绣	428,833,277	515,402,366	2020 年 5 月	30%
齐河新城玺樾	411,285,467	-	2021 年 11 月	10%
黄石新城朗隽	409,124,770	87,415,763	2020 年 6 月	29%
简阳悦隽锦城	404,768,895	-	2020 年 8 月	88%
淮安涟水项目	398,754,054	-	2021 年 3 月	15%
沧州悦隽时代	396,816,453	-	2021 年 10 月	37%
孝感新城玺樾	387,560,140	61,954,041	2020 年 5 月	17%
温州平阳悦府	386,371,160	41,236,854	2021 年 3 月	28%
惠州悦珑湾花园	384,463,609	412,639,535	2019 年 11 月	68%
沧州运河项目	375,175,071	-	2021 年 6 月	15%
贵阳清镇项目	354,674,120	-	2020 年 10 月	17%
德清都会澜庭	353,177,183	8,070,700	2020 年 7 月	64%
株洲樾府	352,528,096	32,564,623	2020 年 12 月	19%
天津东丽悦隽公元	350,679,277	-	2021 年 5 月	33%
海盐璟郡澜庭	347,225,438	-	2021 年 1 月	64%
德清新都会	313,849,735	-	2021 年 5 月	32%
武汉璟棠	308,519,066	4,093,076,390	2020 年 6 月	85%

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 合同负债(续)

(i) 物业销售预收款(续)

(续上表)	合同负债		预计最新一期竣工时间	截至 2019 年 12 月 31 日预售比例
	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日		
泗阳时光印象	306,197,613	-	2021 年 5 月	45%
扬中九里香畔	303,193,592	17,628,265	2021 年 4 月	11%
中山岚彩名苑	301,581,085	-	2020 年 6 月	26%
常州誉隽花园	299,245,764	-	2021 年 7 月	20%
海丰和樾	291,049,588	-	2021 年 1 月	8%
平度新城悦隽大都会	266,326,677	-	2021 年 2 月	25%
南漳新城悦隽	264,268,170	19,736,430	2020 年 9 月	42%
荣成新城悦隽公馆	258,738,530	13,112,280	2021 年 3 月	13%
平湖新城悦隽	243,054,687	14,906,267	2020 年 3 月	71%
其他	6,018,162,080	39,610,644,980		
合计	<u>197,017,686,584</u>	<u>117,958,824,280</u>		

于 2019 年 12 月 31 日，账龄超过一年的物业销售预收款为 46,319,998,845 元(2018 年 12 月 31 日: 15,318,426,970 元)，主要为尚未办理销售交付手续的销售开发项目的预收房款。

于 2019 年度，包括在期初账面价值中的 71,910,992,866 元合同负债(2018 年度: 35,247,823,130 元)已于 2019 年度转入营业收入。

如附注五(1)所述，本年度因发生非同一控制下企业合并，增加合同负债金额 14,149,567,648 元。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(24) 预收款项

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预收租金	<u>561,426,406</u>	<u>331,017,927</u>

(a) 于 2019 年 12 月 31 日，无账龄超过一年的预收款项 (2018 年 12 月 31 日：无)。

(25) 应付职工薪酬

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	1,792,273,639	1,326,667,116
应付设定提存计划(b)	<u>366,664</u>	<u>560,593</u>
	<u>1,792,640,303</u>	<u>1,327,227,709</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(25) 应付职工薪酬(续)

(a) 短期薪酬

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	收购子公司 转入	本年减少	处置子公司 转出	2019 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴 和补贴	1,323,127,314	6,778,382,519	23,596,147	(6,339,248,551)	-	1,785,857,429
职工福利费	531,702	183,238,673	-	(183,749,275)	-	21,100
社会保险费	287,624	179,861,663	40,933	(179,998,810)	-	191,410
其中：医疗保险费	237,463	157,090,713	33,709	(157,196,602)	-	165,283
工伤保险费	34,523	7,342,638	4,816	(7,368,716)	-	13,261
生育保险费	15,638	15,428,312	2,408	(15,433,492)	-	12,866
住房公积金	401,402	218,590,594	54,560	(218,944,641)	-	101,915
工会经费与职工 教育经费	2,319,074	32,186,854	315,418	(28,719,561)	-	6,101,785
	<u>1,326,667,116</u>	<u>7,392,260,303</u>	<u>24,007,058</u>	<u>(6,950,660,838)</u>	<u>-</u>	<u>1,792,273,639</u>

(b) 设定提存计划

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	收购子公司 转入	本年减少	处置子公司 转出	2019 年 12 月 31 日
基本养老保险	540,222	323,884,035	68,236	(324,137,599)	-	354,894
失业保险	20,371	10,943,533	2,408	(10,954,542)	-	11,770
	<u>560,593</u>	<u>334,827,568</u>	<u>70,644</u>	<u>(335,092,141)</u>	<u>-</u>	<u>366,664</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(26) 应交税费

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应交企业所得税	5,290,362,715	4,192,490,167
应交土地增值税	2,154,474,291	1,384,157,644
应交增值税	1,758,670,018	1,297,745,106
应交教育费附加	45,482,128	39,260,670
应交城市维护建设税	55,459,007	53,354,998
应交印花税	16,530,990	24,250,339
应交土地使用税	40,904,554	31,494,653
应交房产税	73,934,829	25,323,013
其他	115,217,691	147,644,312
	<u>9,551,036,223</u>	<u>7,195,720,902</u>

(27) 其他应付款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付关联方款项(附注八(6))	35,295,777,189	33,638,420,054
应付少数股东款	3,462,497,014	5,810,782,423
合作方往来款	2,217,979,651	1,679,451,242
工程招标保证金	1,606,673,443	1,188,729,470
预提费用	1,567,152,320	1,146,579,502
应付利息	1,198,250,661	1,209,259,233
应付收购款	1,145,549,032	1,215,328,337
其他	20,806,600,003	2,033,557,772
	<u>67,300,479,313</u>	<u>47,922,108,033</u>

于 2019 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 12,062,255,712 元(2018 年 12 月 31 日: 8,828,940,943 元)，主要为代收款项及关联方往来款。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(28) 一年内到期的非流动负债

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(附注四(30))	8,486,166,399	5,073,006,770
一年内到期的应付债券(附注四(31))	15,112,076,707	5,675,655,350
一年内到期的租赁负债(附注四(32))	141,342,463	不适用
	<u>23,739,585,569</u>	<u>10,748,662,120</u>

(29) 其他流动负债

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
土地增值税拨备(i)	5,568,445,943	3,887,954,371
2019 年美元债-吾悦七期(ii)	2,091,909,742	-
购房尾款资产证券化(iii)	1,593,000,000	1,811,800,000
2019 年资产支持票据(iv)	1,480,000,000	-
2018 年公司债券(第二期)(品种一) (非公开发行)(附注四(31)(xxiii))	1,169,177,683	-
2016 年公司债券(非公开发行) (第一期)(品种二)(附注四(31)(ii))	-	840,000,000
2018 年美元债-吾悦二期(v)	-	2,058,021,002
2018 年超短期融资债券(第一期)(vi)	-	1,500,000,000
2018 年超短期融资债券(第二期)(vi)	-	900,000,000
	<u>11,902,533,368</u>	<u>10,997,775,373</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(29) 其他流动负债(续)

短期应付债券相关信息如下：

	2018 年 12 月 31 日	本年发行	溢折价摊销 /汇率变动	本年偿还	2019 年 12 月 31 日
2019 年美元债-吾悦七期(ii)	-	2,020,680,000	71,229,742	-	2,091,909,742
购房尾款资产证券化(iii)	1,811,800,000	-	-	(218,800,000)	1,593,000,000
2019 年资产支持票据(iv)	-	1,480,000,000	-	-	1,480,000,000
2018 年公司债券(第二期)(品种一)(非公开发行)(附注四(31)(xxiii))	-	1,166,508,000	2,669,683	-	1,169,177,683
2016 年公司债券(非公开发行) (第一期)(品种二)(附注四(31)(ii))	840,000,000	-	-	(840,000,000)	-
2018 年美元债-吾悦二期(v)	2,058,021,002	-	(45,591,002)	(2,012,430,000)	-
2018 年超短期融资债券(第一期)(vi)	1,500,000,000	-	-	(1,500,000,000)	-
2018 年超短期融资债券(第二期)(vi)	900,000,000	-	-	(900,000,000)	-
	7,109,821,002	4,667,188,000	28,308,423	(5,471,230,000)	6,334,087,425

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 其他流动负债(续)

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行金额	币种
2019 年美元债-吾悦七期(ii)	100	2019 年 1 月 29 日	363 天	300,000,000	美元
购房尾款资产证券化(iii)	100	2018 年 6 月 4 日	1081 天	1,593,000,000	人民币
2019 年资产支持票据(iv)	100	2019 年 1 月 23 日	2 年	1,480,000,000	人民币
2018 年公司债券(第二期)(品种一)(非公开发行)(附注四(31)(xxiii))	100	2019 年 11 月 7 日	1+1 年	1,200,000,000	人民币

- (i) 土地增值税拨备是本集团根据《中华人民共和国土地增值税法》的规定，基于本集团销售房地产所获得的增值额，按 30%至 60%累进税率计算的。增值额的计算通常是销售房地产所取得的收入减去可以扣除的成本及费用，其中包括土地使用权、借款费用以及相关的房地产开发成本。由于土地增值税的实际征收情况存在不确定性，实际缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额。估计额的任何增减变动都会影响以后年度的损益。
- (ii) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2019 年 1 月 29 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 363 天，票面年利率为 6.75%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。于 2020 年 1 月，该债券本息兑付并摘牌。
- (iii) 本公司 1,593,000,000 元购房尾款资产支持专项计划资产支持证券于 2018 年 6 月 4 日经上海证券交易所批准发行。该证券期限为 1081 天，每 180 天循环购买一次。其中，1,513,000,000 元的优先级资产支持证券票面利率为 7.5%，采取单利按年付息，80,000,000 元的次级资产支持证券到期分配剩余收益。

本集团于 2018 年 11 月 16 日非公开发行 138,800,000 元购房尾款证券化财产权信托，期限为 1 年，票面利率 7.5%，采取单利按年付息。于 2019 年 11 月，该购房尾款证券化财产权信托到期本息兑付。

本集团于 2018 年 11 月 26 日非公开发行 80,000,000 元购房尾款证券化财产权信托，期限为 0.5 年，票面利率 9%，采取单利按年付息。于 2019 年 5 月，该购房尾款证券化财产权信托到期本息兑付。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 其他流动负债(续)

- (iv) 本集团 2019 年 1 月 23 日在中国银行间债券市场完成了 2019 年第一期资产支持票据发行，票据名称为新城控股集团股份有限公司 2019 年度第一期资产支持票据，简称“19 新城控股 ABN001”，发行优先级票据总额 14.8 亿元，票面利率 6.8%。债券期限 2 年，本金在在该票据生效后两个月、六个月及十二个月进行循环购买。此债券采用单利计息，每半年付息一次。
- (v) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2018 年 2 月 12 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 364 天，票面年利率为 4.75%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。于 2019 年 2 月，该债券到期本息兑付并摘牌。
- (vi) 经中国银行间市场交易商协会中市协注(2018)SCP209 号文《中国银行间市场交易商协会文件接收注册通知书》批准，本公司于 2018 年 8 月 31 日发行超短期融资券，票据名称为新城控股集团股份有限公司 2018 年度第一期超短期融资券，简称“18 新城控股 SCP001”，发行金额 15 亿元。该票据期限为 270 天，票面利率 6.24%，本公司已于 2019 年 6 月该短期融资券到期时一次性偿付本息。

经中国银行间市场交易商协会中市协注(2018)SCP209 号文《中国银行间市场交易商协会文件接收注册通知书》批准，本公司于 2018 年 9 月 20 日发行超短期融资券，票据名称为新城控股集团股份有限公司 2018 年度第二期超短期融资券，简称“18 新城控股 SCP002”，发行金额 9 亿元。该票据期限为 270 天，票面利率 5.98%，本公司已于 2019 年 6 月该短期融资券到期时一次性偿付本息。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 长期借款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
抵押借款(i)	1,104,250,000	993,540,000
保证借款(ii)	660,000,000	1,998,500,000
抵押加保证借款(iii)	20,451,231,503	15,848,199,888
抵押加保证加质押借款(iv)	9,595,462,450	7,403,120,000
保证加质押借款(v)	1,044,000,000	2,498,900,000
	<u>32,854,943,953</u>	<u>28,742,259,888</u>
减：一年内到期的长期借款(附注四(28))		
抵押借款(i)	(107,990,000)	(354,790,000)
保证借款(ii)	(60,000,000)	(155,090,000)
抵押加保证借款(iii)	(6,188,593,399)	(1,919,726,770)
抵押加保证加质押借款(iv)	(1,742,583,000)	(1,133,500,000)
保证加质押借款(v)	(387,000,000)	(1,509,900,000)
	<u>(8,486,166,399)</u>	<u>(5,073,006,770)</u>
	<u>24,368,777,554</u>	<u>23,669,253,118</u>

- (i) 于 2019 年 12 月 31 日，抵押借款 1,104,250,000 元(2018 年 12 月 31 日：993,540,000 元)由本集团存货中的开发成本、固定资产作抵押，利息每季度支付一次。其中，107,990,000 元为一年内到期的长期借款。
- (ii) 于 2019 年 12 月 31 日，保证借款 660,000,000 元(2018 年 12 月 31 日：1,998,500,000 元)由本公司提供保证，利息每季度支付一次。其中，60,000,000 元(2018 年 12 月 31 日：155,090,000 元)为一年内到期的长期借款。
- (iii) 于 2019 年 12 月 31 日，抵押加保证借款 20,451,231,503 元(2018 年 12 月 31 日：15,848,199,888 元)由本集团存货中的开发成本、固定资产及投资性房地产作抵押(附注四(8)(12)(13))，利息每月或每季度支付一次。其中，6,188,593,399 元(2018 年 12 月 31 日：1,919,726,770 元)为于一年内到期的长期借款。
- (iv) 于 2019 年 12 月 31 日，抵押加保证加质押借款 9,595,462,450 元(2018 年 12 月 31 日：7,403,120,000 元)由本集团的存货中的开发成本及投资性房地产进行抵押(附注四(8)(12))，同时由本公司提供保证，部分子公司股权进行质押(附注六(1)(a))，利息每月或每季度支付一次。其中，1,742,583,000 元(2018 年 12 月 31 日：1,133,500,000 元)为于一年内到期的长期借款。
- (v) 于 2019 年 12 月 31 日，质押加保证借款 1,044,000,000 元(2018 年 12 月 31 日：2,498,900,000 元)由本公司提供保证，部分子公司股权进行质押(附注六(1)(a))。利息每季度支付一次。其中，387,000,000 元(2018 年 12 月 31 日：1,509,900,000 元)为于一年内到期的长期借款。

于 2019 年 12 月 31 日，长期借款的利率区间为 4.43%至 12.00% (2018 年 12 月 31 日：4.51%至 10.54%)。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 长期借款(续)

本集团之借款由具下列账面净值之资产抵押：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
存货	55,690,735,311	44,599,680,789
投资性房地产	15,938,000,000	11,851,000,000
固定资产	921,197,395	955,526,563
	<u>72,549,932,706</u>	<u>57,406,207,352</u>

此外，本集团于 2019 年 12 月 31 日之借款 10,639,462,450 元(2018 年 12 月 31 日：9,902,020,000 元)由本集团担保及由本集团若干子公司之股权提供质押(附注六(1)(a))。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券

	2018 年 12 月 31 日	本年发行/转入	溢折价摊销 /汇率变动	本年偿还	2019 年 12 月 31 日
2015 年公司债券(第一期)(公开发行)(i)	1,095,718,000	-	-	-	1,095,718,000
2016 年公司债券(第一期)(品种一)(非公开发 行)(ii)	1,185,000,000	-	-	(1,185,000,000)	-
2016 年公司债券(第二期)(非公开发行)(iii)	1,994,324,179	-	5,675,821	(2,000,000,000)	-
2016 年公司债券(第三期)(非公开发行)(iv)	498,979,447	-	362,274	-	499,341,721
2016 年公司债券(第四期)(非公开发行)(v)	2,496,331,171	-	3,668,829	(2,500,000,000)	-
2017 年中期票据(第一期)(vi)	1,500,000,000	-	-	-	1,500,000,000
2017 年中期票据(第二期)(vii)	1,500,000,000	-	-	-	1,500,000,000
2017 年定向融资工具(非公开发行)(viii)	2,000,000,000	-	-	-	2,000,000,000
2017 年中期票据(第三期)(ix)	1,500,000,000	-	-	-	1,500,000,000
2017 年美元债(x)	1,351,216,875	-	27,888,437	-	1,379,105,312
2017 年资产支持票据(xi)	2,100,000,000	-	-	(19,250,000)	2,080,750,000
2018 年定向债务融资工具(第一期)(非公开 发行)(xii)	800,000,000	-	-	-	800,000,000
2018 年美元债-吾悦三期(xiii)	2,029,362,011	-	45,872,293	-	2,075,234,304
2018 年定向债务融资工具(第二期)(非公开 发行)(xiv)	1,000,000,000	-	-	-	1,000,000,000
2018 年美元债-吾悦四期(xvi)	1,346,324,808	-	28,898,396	-	1,375,223,204
2018 年美元债-吾悦五期(xv)	2,003,056,094	-	56,510,305	-	2,059,566,399
2018 年美元债-吾悦六期(xvii)	1,337,718,968	-	24,416,151	-	1,362,135,119
2018 年公司债券(第一期)(非公开发行) (第一期)(xviii)	593,550,219	-	2,306,038	-	595,856,257

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券(续)

(续上表)	2018 年 12 月 31 日	本年发行/转入	溢折价摊销 /汇率变动	本年偿还	2019 年 12 月 31 日
2018 年中期票据(第一期)(xix)	-	1,000,000,000	-	-	1,000,000,000
2018 年中期票据(第二期)(xx)	900,000,000	-	-	-	900,000,000
2018 年中期票据(第三期)(xxi)	1,100,000,000	-	-	-	1,100,000,000
2018 年公司债券(第一期)(品种二)(公开发 行)(xxii)	2,133,666,350	-	6,086,099	-	2,139,752,449
2018 年公司债券(第二期)(品种一)(非公开 发行)(xxiii)	1,195,775,555	-	4,224,445	(1,200,000,000)	-
2018 年定向债务融资工具(第三期)(非公开 发行)(xxiv)	700,000,000	-	-	-	700,000,000
2019 年中期票据(第一期)(xxv)	-	1,000,000,000	-	-	1,000,000,000
2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种 一)(xxvi)	-	1,094,300,000	1,098,837	-	1,095,398,837
2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种 二)(xxvii)	-	992,700,000	1,077,576	-	993,777,576
2019 年美元债-吾悦八期(xxviii)	-	2,035,004,437	29,537,959	-	2,064,542,396
2019 年美元债-吾悦九期(xxix)	-	2,404,653,014	(4,428,848)	-	2,400,224,166
	<u>32,361,023,677</u>	<u>8,526,657,451</u>	<u>233,194,612</u>	<u>(6,904,250,000)</u>	<u>34,216,625,740</u>
其中：一年内到期	<u>(5,675,655,350)</u>				<u>(15,112,076,707)</u>
	<u>26,685,368,327</u>				<u>19,104,549,033</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券(续)

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行金额	币种
2015 年公司债券(第一期)(公开发 行)(i)	100	2015 年 11 月 3 日	3+2 年	3,000,000,000	人民币
2016 年公司债券(第一期)(品种一) (非公开发行)(ii)	100	2016 年 3 月 29 日	2+1 年	1,850,000,000	人民币
2016 年公司债券(第二期)(非公开 发行)(iii)	100	2016 年 8 月 15 日	3+2 年	2,000,000,000	人民币
2016 年公司债券(第三期)(非公开 发行)(iv)	100	2016 年 9 月 12 日	5+2 年	500,000,000	人民币
2016 年公司债券(第四期)(非公开 发行)(v)	100	2016 年 10 月 17 日	3+2 年	2,500,000,000	人民币
2017 年中期票据(第一期)(vi)	100	2017 年 3 月 14 日	3+2 年	1,500,000,000	人民币
2017 年中期票据(第二期)(vii)	100	2017 年 4 月 13 日	3+2 年	1,500,000,000	人民币
2017 年定向融资工具(非公开发 行)(viii)	100	2017 年 5 月 16 日	3+2 年	2,000,000,000	人民币
2017 年中期票据(第三期)(ix)	100	2017 年 7 月 12 日	3+2 年	1,500,000,000	人民币
2017 年美元债券(x)	100	2017 年 8 月 8 日	3+2 年	200,000,000	美元
			3+3+3+3		
2017 年资产支持票据(xi)	100	2017 年 10 月 18 日	+3+3 年	2,100,000,000	人民币
2018 年度定向债务融资工具(第一 期)(非公开发行)(xii)	100	2018 年 3 月 23 日	3+2 年	800,000,000	人民币
2018 年美元债-吾悦三期(xiii)	100	2018 年 4 月 23 日	3 年	300,000,000	美元
2018 年度定向债券融资工具(第二 期)(非公开发行)(xiv)	100	2018 年 4 月 26 日	3+2 年	1,000,000,000	人民币
2018 年美元债-吾悦五期(xv)	100	2018 年 5 月 23 日	3 年	300,000,000	美元
2018 年美元债-吾悦四期(xvi)	100	2018 年 6 月 1 日	3 年	200,000,000	美元

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券(续)

(续上表)

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行金额	币种
2018 年美元债-吾悦六期(xvii)	100	2018 年 6 月 20 日	3.75 年	200,000,000	美元
2018 年公司债券(第一期)(非公开发行)(第一期)(xviii)	100	2018 年 8 月 20 日	2+1 年	600,000,000	人民币
2018 年中期票据(第一期)(xix)	100	2018 年 12 月 28 日	3 年	1,000,000,000	人民币
2018 年中期票据(第二期)(xx)	100	2018 年 9 月 17 日	2+1 年	900,000,000	人民币
2018 年中期票据(第三期)(xxi)	100	2018 年 10 月 15 日	2+1 年	1,100,000,000	人民币
2018 年公司债券(第一期)(品种二)(公开发行)(xxii)	100	2018 年 10 月 29 日	2+2 年	2,160,000,000	人民币
2018 年公司债券(第二期)(品种一)(非公开发行)(xxiii)	100	2018 年 11 月 7 日	3 年	1,200,000,000	人民币
2018 年定向债务融资工具(第三期)(非公开发行)(xxiv)	100	2018 年 12 月 17 日	2 年	700,000,000	人民币
2019 年中期票据(第一期)(xxv)	100	2019 年 1 月 7 日	2+1 年	1,000,000,000	人民币
2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)(xxvi)	100	2019 年 3 月 20 日	2+2 年	1,100,000,000	人民币
2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)(xxvii)	100	2019 年 3 月 20 日	3+2 年	1,000,000,000	人民币
2019 年美元债-吾悦八期(xxviii)	100	2019 年 5 月 20 日	3 年	300,000,000	美元
2019 年美元债-吾悦九期(xxix)	100	2019 年 12 月 16 日	2 年	350,000,000	美元

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券(续)

- (i) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2349 号核准，本公司于 2015 年 11 月 3 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公开发行 2015 年公司债券(第一期)，简称“15 新城 01”，发行总额 30 亿元，债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 4.5%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。于 2018 年 9 月，本公司行使票面利率选择权，将债券利率上调至 7%，同时，赎回本金 1,904,282,000 元，未赎回部分 1,095,718,000 元于 2019 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (ii) 经上海证券交易所上证函[2015]1778 号核准，本公司于 2016 年 3 月 29 日非公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期)；本期债券分为两个品种，品种一简称“16 新城 01”，发行总额 18.5 亿元，债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。品种一采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 5.44%，在债券存续期内前 2 年固定不变；在债券存续期的第 2 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加上调整基点，调整后票面利率为 6.70%，在债券存续期后 1 年固定不变。本公司分别于 2018 年 3 月和 2019 年 3 月赎回该债券品种一本金 665,000,000 元，和本金 1,185,000,000 元。品种二简称“16 新城 02”，发行总额 11.5 亿元，债券期限为 3 年，附第 1 年末及第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。品种二采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 4.76%，在债券存续期内前 1 年固定不变；在债券存续期的第 1 年末，本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 1 年票面利率加上调整基点，调整后票面利率为 5.76%，在债券存续期第 2 年固定不变；在债券存续期的第 2 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内第 2 年票面利率加上调整基点，调整后票面利率为 6.70%，在债券存续期最后 1 年固定不变。品种二考虑到附第 1 年末发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权，本集团将其作为其他流动负债核算。本公司于 2017 年 3 月赎回该债券品种二本金 65,000,000 元，于 2018 年 3 月赎回该债券品种二本金 245,000,000 元，于 2019 年 3 月赎回该债券品种二本金 840,000,000 元。
- (iii) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1490 号核准，本公司于 2016 年 8 月 15 日非公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第二期)，简称“16 新城 03”，发行总额 20 亿元，债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 4.48%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。于 2019 年 8 月，该债券到期本息兑付并摘牌。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券(续)

- (iv) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1490 号核准，本公司于 2016 年 9 月 12 日非公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第三期)，简称“16 新城 04”，发行总额 5 亿元，债券期限为 7 年，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 4.8%，在债券存续期内前 5 年固定不变；在债券存续期的第 5 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。
- (v) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1490 号核准，本公司于 2016 年 10 月 17 日非公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第四期)，简称“16 新城 05”，发行总额 25 亿元，债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 4.41%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。本公司于 2019 年 10 月赎回该债券 25 亿元。
- (vi) 本公司于 2017 年 3 月 14 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]MTN78 号)项下的首期发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2017 年度第一期中期票据，简称“17 新城控股 MTN001”，代码“101752008”，发行总额 15 亿元，债券期限 5 年，附第 3 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 5.4%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。本公司将全部本金于 2019 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (vii) 本公司于 2017 年 4 月 13 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]MTN78 号)项下的第二期发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2017 年度第二期中期票据，简称“17 新城控股 MTN002”，代码“101752010”，发行总额 15 亿元，债券期限 5 年，附第 3 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 5.25%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。本公司将全部本金于 2019 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券(续)

- (viii) 本公司于 2017 年 5 月 16 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]PPN145 号)项下的第一期非公开定向发行,债券名称为新城控股集团股份有限公司 2017 年第一期非公开定向债务融资工具,简称“17 新城控股 PPN001”,发行总额 20 亿元,债券期限 5 年,附第 3 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息,票面利率为 6.3%,在债券存续期内前 3 年固定不变;在债券存续期的第 3 年末,如本公司行使调整票面利率选择权,未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调整基点,在债券存续期后 2 年固定不变。本公司将全部本金于 2019 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (ix) 本公司于 2017 年 7 月 12 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]MTN78 号)项下的第三期发行,债券名称为新城控股集团股份有限公司 2017 年度第三期中期票据,简称“17 新城控股 MTN003”,代码“101752021”,发行总额 15 亿元,债券期限 5 年,附第 3 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息,每年付息一次。票面年利率为 6%,在债券存续期内前 3 年固定不变;在债券存续期的第 3 年末,如本公司行使调整票面利率选择权,未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调整基点,在债券存续期后 2 年固定不变。本公司将全部本金于 2019 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (x) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2017 年 8 月 8 日在新加坡证券交易所完成发行 2 亿美元债券。该债券期限为 5 年,附第 3 年末发行人赎回权,票面年利率为 5%,采取单利按半年派息,不计复利,由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。
- (xi) 本公司于 2017 年 10 月 18 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]ABN21 号)项下的第一期资产支持票据发行,支持资产包括以投资性房地产新城控股大厦 B 座、常州吾悦国际广场和吴江吾悦广场做抵押(附注七(12)),以该等投资性房地产未来的应收账款债权为委托贷款合同下的本金和利息提供应收账款做质押,债券名称为新城控股集团股份有限公司 2017 年度第一期资产支持票据,简称“17 新城控股 ABN001”,发行总额 21 亿元,其中优先 A 级 15 亿元,票面利率 5.38%,优先 B 级 5.99 亿元,票面利率 6.2%,次级资产 0.01 亿元。债券期限为 18 年,附每第 3 年末发行人赎回选择权、发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年利息,每年付息一次。本公司将全部本金于 2019 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券(续)

- (xii) 本公司于 2018 年 3 月 23 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]PPN145 号)项下的 2018 年第一期非公开定向发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具，简称“18 新城控股 PPN001”，发行总额 8 亿元，债券期限 5 (3+2) 年，附第 3 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，票面利率为 7%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。
- (xiii) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2018 年 4 月 23 日于新加坡证券交易所完成发行 3 亿美元债券。该债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人赎回权，票面年利率为 6.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。
- (xiv) 本公司于 2018 年 4 月 26 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]PPN145 号)项下的 2018 年第二期非公开定向发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2018 年度第二期非公开定向债务融资工具，简称“18 新城控股 PPN002”，发行总额 10 亿元，债券期限 5 (3+2) 年，附第 3 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，票面利率为 6.9%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。
- (xv) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2018 年 5 月 23 日在新加坡证券交易所完成发行 3 亿美元债券。该债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人赎回权，票面年利率为 7.125%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。
- (xvi) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2018 年 6 月 1 日在新加坡证券交易所完成发行 2 亿美元债券。该债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人赎回权，票面年利率为 6.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。
- (xvii) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2018 年 6 月 20 日在新加坡证券交易所完成发行 2 亿美元债券。该债券期限为 3.75 年，附第 2 年末发行人赎回权，票面年利率为 7.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券(续)

(xviii) 经上海证券交易所上证函[2018]552号核准，本公司于2018年8月20日非公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行2018年公司债券(第一期)，简称“18新控01”，发行总额6亿元，债券期限为3年，附第2年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为7.97%，在债券存续期内前2年固定不变；在债券存续期的第2年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前2年票面利率加上调整基点，在债券存续期后1年固定不变。本公司将全部本金于2019年12月31日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。

(xix) 本公司于2018年12月28日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2018]MTN216号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司2018年度第一期中期票据，简称“18新城控股MTN001”，代码“101801574”，发行总额10亿元，债券期限3+N年。根据该中期票据的发行条款，本公司附有按年利率每年派发现金利息的权利，并无偿还本金或支付任何利息的合约义务，中期票据的初始年利率为7%，每3年重置一次，票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上300个基点，除非发生强制付息事件，中期票据的每个付息日，本公司可自行选择将当期利息以及按照发行条款中“递延支付利息条款”将已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受任何递延支付利息次数的限制。该中期票据不设投资者回售选择权。于中期票据第3个和其后每个付息日，本公司有权按面值加应付利息(包括所有递延支付的利息及其孳息)赎回中期票据。本公司认为该票据符合权益工具的定义，因而将全部本金于2018年12月31日计入其他权益工具，相关对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

于2019年12月31日，本公司与该中期票据投资者签订《战略合作备忘录》，本公司明确表示在投资期间不发生利息递延支付且将在该票据发行3年后行使赎回权利，因此本公司将其重分类至应付债券。

(xx) 本公司于2018年9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[2018]MTN424号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司2018年度第二期中期票据，简称“18新城控股MTN002”，代码“101801076”，发行总额9亿元，债券期限3年，附第2年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。票面年利率为7.39%，在债券存续期内前2年固定不变；在债券存续期的第2年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前2年票面利率加上调整基点，在债券存续期后1年固定不变。本公司将全部本金于2019年12月31日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券(续)

- (xxi) 本公司于 2018 年 10 月 15 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2018]MTN424 号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2018 年度第三期中期票据，简称“18 新城控股 MTN003”，代码“101801148”，发行总额 11 亿元，债券期限 3 年，附第 2 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 7.43%，在债券存续期内前 2 年固定不变；在债券存续期的第 2 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 1 年固定不变。本公司将全部本金于 2019 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (xxii) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2018]1441 号文核准，本公司于 2018 年 10 月 29 日公开发行公司债券，债券名称为 2018 年公开发行公司债券(第一期)，简称“18 新控 05”，代码“143896”，发行金额 21.6 亿元，4 年期固定利率，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为 7.43%，在存续期间内前 2 年固定不变；在存续期的第 2 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。本公司将全部本金于 2019 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (xxiii) 经上海证券交易所上证函[2018]552 核准，本公司于 2018 年 11 月 7 日非公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券(第二期)(品种一)，简称“18 新控 02”，发行总额 12 亿元，债券期限为 3 年，附第一年末及第二年末发行人票面利率选择权和投资人回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 7.5%，在债券存续期第一年固定不变，在存续期内的第 1 年末及第 2 年末设有发行人调整票面利率选择权。在存续期的第 1 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 1 年票面利率加调整基点，并在债券存续期第 2 个计息年度固定不变。于 2019 年 11 月，本公司完成了该债券的转售，上调票面利率为 8.5%，本公司将全部本金于 2019 年 12 月 31 日在其他流动负债中核算(附注四(29))。
- (xxiv) 本公司于 2018 年 12 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[2017]PPN145 号)项下的 2018 年第三期非公开定向发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2018 年度第三期非公开定向债务融资工具，简称“18 新城控股 PPN003”，发行总额 7 亿元，债券期限 2 年。此债券采用单利按年计息，票面利率为 7%，在存续期内的第 1 年末及第 2 年末设有发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权。本公司将全部本金于 2019 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券(续)

- (xxv) 本公司于 2019 年 1 月 7 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2018]MTN424 号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2019 年度第一期中期票据，简称“19 新城控股 MTN001”，代码“101900005”，发行总额 10 亿元，债券期限 3 年，附第 2 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 6%，在债券存续期内前 2 年固定不变；在债券存续期的第 2 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 1 年固定不变。
- (xxvi) 经中国证券监督管理委员会证监许可(2019)289 号文核准，本公司于 2019 年 3 月 20 日公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)，简称“19 新城 01”，代码“155268”，发行金额 11 亿元，债券期限 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为 5.05%，在存续期间内前 2 年固定不变；在存续期的第 2 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。
- (xxvii) 经中国证券监督管理委员会证监许可(2019)289 号文核准，本公司于 2019 年 3 月 20 日公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)，简称“19 新城 02”，代码“155269”，发行金额 10 亿元，债券期限 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为 5.90%，在存续期间内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。
- (xxviii) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2019 年 5 月 20 日在新加坡证券交易所完成发行 3 亿美元债券。该债券期限为 3 年，票面年利率为 6.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。
- (xxix) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2019 年 12 月 16 日在新加坡证券交易所完成发行 3.5 亿美元债券。该债券期限为 2 年，票面年利率为 7.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

本集团之债券由具下列账面净值之资产抵押：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
投资性房地产	<u>3,695,000,000</u>	<u>3,648,000,000</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(32) 租赁负债

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
租赁负债	199,624,122	不适用
减：一年内到期的非流动负债	<u>(141,342,463)</u>	<u>不适用</u>
	<u>58,281,659</u>	<u>不适用</u>

于 2019 年 12 月 31 日，本集团未纳入租赁负债，但将导致未来潜在现金流出的事项为本集团已签订但尚未开始执行的租赁合同相关的租赁付款额 131,040 元。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(33) 股本、其他权益工具、资本公积及库存股

(a) 股本

	2018 年		本年增减变动		2019 年 12 月 31 日
	12 月 31 日	增发限制性股票 (附注一)	限制性股票解锁 (附注一)	小计	
境内上市无限售条件					
人民币普通股	2,245,984,186	(10,369,000)	10,740,000	371,000	2,246,355,186
境内上市有限售条件					
人民币普通股(i)	10,740,000	10,369,000	(10,740,000)	(371,000)	10,369,000
	<u>2,256,724,186</u>	-	-	-	<u>2,256,724,186</u>

	2017 年		本年增减变动		2018 年 12 月 31 日
	12 月 31 日	注销限制股票 (附注一)	限制性股票解锁 (附注一)	小计	
境内上市无限售条件					
人民币普通股	719,444,186	-	1,526,540,000	1,526,540,000	2,245,984,186
境内上市有限售条件					
人民币普通股(i)	1,539,040,000	(1,760,000)	(1,526,540,000)	(1,528,300,000)	10,740,000
	<u>2,258,484,186</u>	(1,760,000)	-	(1,760,000)	<u>2,256,724,186</u>

- (i) 于 2019 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 538,610,000 股，占其持有公司总股份的 35.53%，占公司总股本的 23.87%。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 股本、其他权益工具、资本公积及库存股(续)

(b) 其他权益工具

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
永续票据(附注四 (31)(xix))	1,000,000,000	-	(1,000,000,000)	-

- (i) 根据该中期票据的发行条款，本公司附有按年利率每年派发现金利息的权利，并无偿还本金或支付任何利息的合约义务，中期票据的初始年利率为 7%，每 3 年重置一次，票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，除非发生强制付息事件，中期票据的每个付息日，本公司可自行选择将当期利息以及按照发行条款中“递延支付利息条款”将已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。该中期票据不设投资者回售选择权。于中期票据第 3 个和其后每个付息日，本公司有权按面值加应付利息(包括所有递延支付的利息及其孳息)赎回中期票据。本公司认为该票据符合权益工具的定义，因而将全部本金于 2018 年 12 月 31 日计入其他权益工具，相关对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

于 2019 年 12 月 31 日，本公司与该中期票据投资者签订《战略合作备忘录》，本公司明确表示在投资期间不发生利息递延支付且将在该票据发行 3 年后行使赎回权利，因此本公司将其重分类至应付债券。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 股本、其他权益工具、资本公积及库存股(续)

(c) 资本公积

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
股本溢价				
- 股本溢价	10,530,664	-	-	10,530,664
- 换股吸收合并	2,882,343,031	-	-	2,882,343,031
- 新城发展控股有限 公司之股份支付计划(i)	119,766,309	-	-	119,766,309
- 资本公积转增股(附注一)	(512,419,428)	-	-	(512,419,428)
其他资本公积				
- 本公司 2016 限制性股票 激励计划(ii)	117,076,224	11,101,654	-	128,177,878
- 本公司 2016 限制性股票 激励计划(ii)	213,816,000	-	-	213,816,000
- 本公司 2019 限制性股票 及 2019 股票期权激励 计划(iii)	-	26,193,064	-	26,193,064
- 处置子公司导致权益转销	(29,410,795)	-	-	(29,410,795)
- 与少数股东交易	(162,843,832)	-	2,193,837	(160,649,995)
	<u>2,638,858,173</u>	<u>37,294,718</u>	<u>2,193,837</u>	<u>2,678,346,728</u>

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
股本溢价				
- 股本溢价	10,530,664	-	-	10,530,664
- 换股吸收合并	2,882,343,031	-	-	2,882,343,031
- 新城发展控股有限 公司之股份支付计划(i)	119,766,309	-	-	119,766,309
- 资本公积转增股(附注一)	(512,419,428)	-	-	(512,419,428)
其他资本公积				
- 本公司 2016 限制性股票 激励计划(ii)	87,587,169	29,489,055	-	117,076,224
- 本公司 2016 限制性股票 激励计划(ii)	224,200,000	-	(10,384,000)	213,816,000
- 处置子公司导致权益转销	(29,410,795)	-	-	(29,410,795)
- 与少数股东交易	(162,843,832)	-	-	(162,843,832)
	<u>2,619,753,118</u>	<u>29,489,055</u>	<u>(10,384,000)</u>	<u>2,638,858,173</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 股本、其他权益工具、资本公积及库存股(续)

(c) 资本公积(续)

- (i) 本公司之控股公司，新城发展控股有限公司于 2011 年通过一项股份支付计划。该计划授予其集团内的员工一定的股份份额，其中包括授予本集团内员工的新城发展控股有限公司的股份共计 159,800,000 份。该股份支付计划分四期，于 2012 年修订延期后，等待期分别为截至 2013 年 12 月 31 日，2014 年 12 月 31 日，2015 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日。
- (ii) 于 2016 年 11 月，根据附注一所提及的本公司 2016 激励计划首次授予议案，本集团收到 59 名激励对象共计人民币 265,650,000 元的股本缴款，在确认股本 38,500,000 元之后，将差额 227,150,000 元作为资本公积计入本公司的财务报表。该股份支付分三期，等待期分别为截至 2017 年 11 月 22 日，2018 年 11 月 22 日及 2019 年 11 月 22 日。2019 年度，本集团针对该股份支付确认相关费用 11,101,654 元(2018 年度: 29,489,055 元)，并相应调增资本公积。
- (iii) 于 2019 年 11 月，根据附注一所提及的本公司 2019 限制性股票激励计划首次授予议案，本集团收到 35 名激励对象共计人民币 142,055,300 元的股本缴款。该股份支付分三期，等待期分别为截至 2020 年 11 月 13 日，2021 年 11 月 13 日及 2022 年 11 月 13 日，同时，根据附注一所提及的本公司 2019 股票期权激励计划，本公司向符合条件的 105 名激励对象授予共计 1,417.20 万份股票期权，行权价格为人民币 27.40 元/股。2019 年度，本集团针对该股份支付共确认相关费用 26,193,064 元(2018 年度: 无)，并相应调增资本公积。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 股本、其他权益工具、资本公积及库存股(续)

(d) 库存股

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
限制性股份	61,862,400	-	(61,862,400)	-
股份回购	149,958,963	149,960,300	-	299,919,263
	211,821,363	149,960,300	(61,862,400)	299,919,263
	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
限制性股份	152,686,800	-	(90,824,400)	61,862,400
股份回购	-	149,958,963	-	149,958,963
	152,686,800	149,958,963	(90,824,400)	211,821,363

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

如附注一所述，本公司执行 2016 限制性股票激励计划，针对该计划的回购义务，本公司按照发行限制性股票的数量及相应回购价格，借记库存股，贷记其他应付款；在发放股利时，借记库存股，贷记其他应付款；并在股票解锁时，借记其他应付款，贷记库存股。截至 2019 年 12 月 31 日，2016 限制性股票已全部解锁，本公司将于 2018 年 12 月 31 日的其他应付款 61,862,400 元全部冲销。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 其他综合收益

	资产负债表其他综合收益			2019 年度利润表中其他综合收益				
	2018 年 12 月 31 日	税后归属于 本公司股东	2019 年 12 月 31 日	本年所得 税前发生额	减：前期计入 其他综合收益 本年转出	减：所得税费用	税后归属于 本公司股东	税后归属于少 数股东
可重分类进损益的其他综合收益								
- 存货转换为投资性房地产时产生的收益	661,915,252	-	661,915,252	-	-	-	-	-
- 外币报表折算差额	(311,808,737)	(233,717,401)	(545,526,138)	(233,717,401)	-	-	(233,717,401)	-
	<u>350,106,515</u>	<u>(233,717,401)</u>	<u>116,389,114</u>	<u>(233,717,401)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(233,717,401)</u>	<u>-</u>

	资产负债表其他综合收益					2018 年度利润表中其他综合收益				
	2017 年 12 月 31 日	会计政策变更	2018 年 1 月 1 日	税后归属于 本公司股东	2018 年 12 月 31 日	本年所得 税前发生额	减：前期计入 其他综合收益 本年转出	减：所得税费 用	税后归属于 本公司股东	税后归属 于少数股 东
可重分类进损益的其他综合收益										
- 其他非流动金融资产/(可供出售金融资产)										
公允价值变动损益	21,567,391	(30,825,000)	(9,257,609)	9,257,609	-	12,343,479	-	(3,085,870)	9,257,609	-
- 存货转换为投资性房地产时产生的收益	305,002,240	-	305,002,240	356,913,012	661,915,252	475,884,016	-	(118,971,004)	356,913,012	-
- 外币报表折算差额	-	-	-	(311,808,737)	(311,808,737)	(311,808,737)	-	-	(311,808,737)	-
	<u>326,569,631</u>	<u>(30,825,000)</u>	<u>295,744,631</u>	<u>54,361,884</u>	<u>350,106,515</u>	<u>176,418,758</u>	<u>-</u>	<u>(122,056,874)</u>	<u>54,361,884</u>	<u>-</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(35) 盈余公积

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
法定盈余公积	509,322,437	538,268,497	-	1,047,590,934
	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
法定盈余公积	67,649,146	441,673,291	-	509,322,437

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。2019 年度，按照本公司税后利润 10%计提盈余公积 538,268,497 元(2018 年度: 441,673,291 元)。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(36) 未分配利润

	2019 年度	2018 年度
年初未分配利润	23,950,109,205	15,727,862,021
加：归属于本公司股东的净利润	12,654,028,071	10,491,286,267
加：股权激励回购调整	-	1,115,400
减：提取法定盈余公积(附注四(35))	(538,268,497)	(441,673,291)
减：普通股股利		
- 现金股利	(3,367,590,809)	(1,828,481,192)
- 永续票据	(70,000,000)	-
年末未分配利润	<u>32,628,277,970</u>	<u>23,950,109,205</u>

本年无由于同一控制下企业合并调整年初未分配利润的情况。

根据 2019 年 4 月 3 日股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每 10 股人民币 15 元，按照公司当时股份总数扣除截至当时已累计回购的股份后的股份 2,245,060,539 股计算，共计 3,367,590,809 元。

根据 2020 年 3 月 26 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利，每 10 股人民币 17 元。按 2020 年度利润分配股权登记日扣除届时回购专户上已回购股份后的股份余额为基数，预计派发现金股利共计 3,834,230,216 元(按照公司目前股份总数扣除截至目前已累计回购的 1,294,647 股股份后进行的测算，实际派发的现金分红额将根据届时股份回购的实际情况进行相应调整)，上述提议尚待股东大会批准。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(37) 营业收入和营业成本

	2019 年度	2018 年度
主营业务收入	84,377,191,252	53,051,651,205
其他业务收入	1,469,850,183	1,081,659,786
	<u>85,847,041,435</u>	<u>54,133,310,991</u>
主营业务成本	56,753,522,089	33,512,891,115
其他业务成本	1,068,847,868	760,355,991
	<u>57,822,369,957</u>	<u>34,273,247,106</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按性质分析如下：

	2019 年度		2018 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产业务销售				
收入(i)	80,322,329,029	55,438,165,331	50,838,234,785	32,799,200,663
商业物业出租及管理				
收入	4,054,862,223	1,315,356,758	2,213,416,420	713,690,452
	<u>84,377,191,252</u>	<u>56,753,522,089</u>	<u>53,051,651,205</u>	<u>33,512,891,115</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(37) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(i) 房地产物业销售

	2019 年度		2018 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
南京	8,227,683,051	6,677,768,891	5,020,598,055	2,939,482,068
武汉	5,600,336,254	4,044,331,189	1,395,109,870	878,348,087
台州	4,377,766,724	2,917,920,740	551,856,572	239,175,741
嘉兴	3,798,096,309	2,354,825,097	3,637,801,257	2,415,585,684
青岛	3,738,256,714	2,359,994,869	1,090,301,797	929,569,629
南通	3,648,788,738	2,342,576,468	1,768,251,391	1,059,063,085
济南	3,612,726,341	2,138,541,853	342,831,064	270,717,365
常州	3,579,445,338	2,470,137,343	4,958,266,359	3,093,202,102
杭州	3,417,830,488	1,842,392,108	6,943,159,962	4,449,150,332
宁波	3,089,389,825	1,730,915,075	2,078,130,727	1,032,549,648
天津	3,076,351,197	2,001,148,604	-	-
上饶	2,517,756,595	1,724,303,016	-	-
泰州	2,359,921,280	1,810,010,205	615,716,433	206,654,789
昆明	2,321,878,930	1,802,845,615	425,692,699	173,858,985
苏州	2,097,562,146	1,888,448,626	2,821,979,358	1,515,776,477
镇江	1,875,632,398	1,141,308,471	629,805,504	214,253,516
连云港	1,755,605,745	1,053,811,331	-	-
宿迁	1,337,005,004	1,073,507,118	-	-
金华	1,274,529,859	1,057,631,187	3,975,250,364	2,637,435,325
扬州	1,232,322,412	512,096,345	2,334,594,607	1,856,673,655
佛山	1,199,115,442	1,188,481,320	-	-
临沂	1,198,957,598	952,975,726	275,528,924	110,661,778
淮安	1,197,299,306	736,249,266	-	-
郑州	1,108,258,268	936,671,551	-	-
长春	1,098,154,454	814,384,674	219,529,805	163,359,534

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(37) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(i) 房地产物业销售(续)

(续上表)

	2019 年度		2018 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
上海	1,031,537,695	970,563,841	12,348,523	10,195,565
长沙	1,020,832,053	409,861,115	1,261,419,037	807,254,073
合肥	938,095,716	931,218,283	1,251,100,542	1,068,999,932
瑞安	851,027,945	489,281,533	-	-
西安	813,786,923	557,753,206	-	-
南宁	772,445,385	521,071,401	-	-
成都	658,119,385	475,128,501	1,176,275,298	969,103,286
钦州	656,476,029	451,996,271	-	-
深圳	604,869,400	461,319,359	-	-
南昌	574,031,656	401,630,587	588,987,880	551,178,163
淮南	550,761,480	421,822,765	262,473,631	133,934,658
重庆	534,943,009	435,336,106	262,473,631	133,934,658
延安	525,177,752	210,326,128	-	-
绍兴	395,896,538	304,217,181	3,077,658,036	2,074,613,028
宝鸡	249,831,083	81,910,681	-	-
桂林	214,139,801	88,584,797	-	-
盐城	139,131,957	55,275,223	-	-
晋江	90,028,226	46,579,012	1,444,533,367	1,126,610,857
结转存货跌价准备	-	(107,927,060)	-	(89,881,904)
其他	960,526,580	658,939,713	2,416,560,092	1,827,740,547
	80,322,329,029	55,438,165,331	50,838,234,785	32,799,200,663

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(37) 营业收入和营业成本(续)

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2019 年度		2018 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
合联营项目管理费	415,563,905	384,781,393	373,663,921	345,985,112
酒店运营收入	122,451,259	58,256,401	124,491,621	59,089,062
设计咨询收入	327,321,387	161,460,500	264,947,710	150,049,543
其他	604,513,632	464,349,574	318,556,534	205,232,274
	<u>1,469,850,183</u>	<u>1,068,847,868</u>	<u>1,081,659,786</u>	<u>760,355,991</u>

(c) 本集团 2019 年度营业收入分解如下：

	2019 年度	2018 年度
主营业务收入		
其中：在某一时点确认		
- 房地产物业销售收入	80,322,329,029	50,838,234,785
在某一时段内确认		
- 商业物业管理等其他业务收入	1,688,629,962	930,059,928
物业租金收入	2,366,232,261	1,283,356,492
	<u>84,377,191,252</u>	<u>53,051,651,205</u>
其他业务收入		
其中：在某一时点确认		
- 酒店运营收入	122,451,259	124,491,621
- 其他	418,151,231	133,635,563
在某一时段内确认		
- 合营及联营项目管理费	415,563,905	373,663,921
- 设计咨询收入	327,321,387	264,947,710
- 其他	186,362,401	184,920,971
	<u>1,469,850,183</u>	<u>1,081,659,786</u>
合计	<u>85,847,041,435</u>	<u>54,133,310,991</u>

于 2019 年 12 月 31 日，本集团已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 209,591,192,178 元(2018 年 12 月 31 日：140,556,900,578 元)，本集团预计该金额主要将于 2020 年至 2021 年期间确认收入。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(38) 税金及附加

	计缴标准	2019 年度	2018 年度
土地增值税	附注三	4,584,787,769	2,851,588,712
城市维护建设税	附注三	210,320,944	162,653,965
教育费附加	附注三	176,482,614	149,756,675
房产税	附注三	303,874,492	153,526,869
营业税		-	12,229,217
其他		329,846,419	170,220,274
		<u>5,605,312,238</u>	<u>3,499,975,712</u>

(39) 销售费用

	2019 年度	2018 年度
广告宣传费	1,443,541,721	917,263,233
职工薪酬	1,002,096,465	589,375,093
策划代理费及销售佣金	955,956,113	286,874,086
办公费用	426,012,486	196,899,194
其他费用	544,329,953	277,068,052
	<u>4,371,936,738</u>	<u>2,267,479,658</u>

(40) 管理费用

	2019 年度	2018 年度
职工薪酬	2,183,538,952	1,218,161,240
办公费用	440,246,683	311,686,771
业务招待费	298,439,655	198,124,742
中介咨询费	295,103,821	194,186,527
差旅费用	277,763,059	199,224,713
其他	324,781,420	144,871,152
	<u>3,819,873,590</u>	<u>2,266,255,145</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(41) 财务费用

	2019 年度	2018 年度
利息支出	14,666,975,143	9,356,724,179
-借款及债券利息支出	5,595,524,998	3,996,387,133
-合同负债内含融资成分利息支出(注)	9,071,450,145	5,360,337,046
加：租赁负债利息支出	8,250,879	不适用
减：已资本化的利息支出(附注四(8)(12))	(13,595,153,183)	(8,850,410,664)
利息费用	1,080,072,839	506,313,515
减：利息收入	(455,410,052)	(186,679,692)
汇兑损失	125,838,711	416,464,349
手续费	141,485,155	105,595,994
	<u>891,986,653</u>	<u>841,694,166</u>

注：自 2018 年 1 月 1 日起，本集团根据新收入准则，将商品的控制权转移给客户与客户实际付款不一致而产生的重大融资成分按照借款费用准则的规定予以资本化。重大融资成分利息通过资本化同时增加存货和合同负债的金额，该类资本化利息并非产生于实际借款利息，没有现金流的流出。

(42) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2019 年度	2018 年度
土地使用权成本	19,875,923,901	11,799,748,591
建设成本	26,955,905,118	15,935,061,808
资本化利息	8,714,263,372	5,154,272,168
结转存货跌价准备	(107,927,060)	(89,881,904)
职工薪酬费用	4,892,852,964	3,110,791,561
广告宣传费	1,443,541,721	917,263,233
策划代理费及销售佣金	955,956,113	286,874,086
业务招待费	318,318,624	198,124,742
办公费用	884,571,761	508,585,965
折旧和摊销费用	397,689,316	264,078,953
其他费用	1,683,084,455	722,062,706
	<u>66,014,180,285</u>	<u>38,806,981,909</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(43) 资产减值损失

	2019 年度	2018 年度
存货跌价损失(附注四(19))	<u>939,656,783</u>	<u>263,684,188</u>

(44) 信用减值损失

	2019 年度	2018 年度
应收账款坏账损失(附注四(19))	2,523,338	1,502,351
其他应收款坏账损失(附注四(19))	138,989,439	154,106,491
长期应收款坏账准备转回(附注四(19))	-	(171,607)
	<u>141,512,777</u>	<u>155,437,235</u>

(45) 公允价值变动收益

	2019 年度	2018 年度
以公允价值计量的投资性房地产(附注四(12))	2,550,615,736	2,809,204,629
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	77,760,000	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债(附注四(3))	7,850,857	(7,850,857)
股权优先购买权公允价值变动收益	10,825,191	(16,800,000)
	<u>2,647,051,784</u>	<u>2,784,553,772</u>

(46) 资产处置收益

	2019 年度	2018 年度	计入 2019 年度非经常性损益的金额
固定资产处置利得	<u>550,835</u>	<u>304,503</u>	<u>550,835</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(47) 投资收益

	2019 年度	2018 年度
按权益法核算的长期股权投资收益 (附注四(11))	1,877,165,955	1,511,722,578
处置长期股权投资及合转子产生的投资收益	418,341,488	677,445,119
向合联营企业收取的利息收入	214,839,945	-
其他金融资产取得的投资收益	134,448,230	5,607,448
处置子公司取得的投资收益(附注五(2)(b))	45,350,346	72,486,907
	<u>2,690,145,964</u>	<u>2,267,262,052</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

(48) 其他收益

	2019 年度	2018 年度	
政府补助	<u>55,454,435</u>	<u>25,799,955</u>	与收益相关

(49) 营业外收入

	2019 年度	2018 年度	计入 2019 年度 非经常性损益的 金额
政府补助(i)	118,552,412	56,950,967	118,552,412
违约金收入	52,461,718	48,606,667	52,461,718
其他	86,192,892	66,550,300	86,192,892
	<u>257,207,022</u>	<u>172,107,934</u>	<u>257,207,022</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(49) 营业外收入(续)

(i) 政府补助明细

	2019 年度	2018 年度	与资产相关 /与收益相关
企业扶持基金	62,120,748	8,471,317	与收益相关
先进奖励	56,431,664	48,479,650	与收益相关
	<u>118,552,412</u>	<u>56,950,967</u>	

(50) 营业外支出

	2019 年度	2018 年度	计入 2019 年度非 经常性损益的金额
对外捐赠	12,519,900	23,787,900	12,519,900
赔偿、罚款、违约金及其他	79,288,135	24,631,746	79,288,135
	<u>91,808,035</u>	<u>48,419,646</u>	<u>91,808,035</u>

(51) 所得税费用

	2019 年度	2018 年度
当期所得税	4,587,690,048	3,724,255,964
递延所得税	(104,597,948)	(165,920,178)
	<u>4,483,092,100</u>	<u>3,558,335,786</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(51) 所得税费用(续)

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2019 年度	2018 年度
利润总额	17,812,994,704	15,767,146,351
按 25%税率计算的所得税	4,453,248,676	3,941,786,588
不得扣除的成本、费用和损失(i)	261,811,277	62,319,853
非应纳税收入(ii)	(544,310,339)	(541,144,845)
税率不同造成的差异	99,219,858	99,475,428
本年未确认/(使用前期未确认)递延所得税资产的可抵扣亏损	222,595,769	(6,932,365)
以前年度所得税汇算清缴差异	(9,473,141)	2,831,127
所得税费用	<u>4,483,092,100</u>	<u>3,558,335,786</u>

(i) 不得扣除的成本、费用和损失主要来自境外借款利息支出、股权激励确认的费用及不可扣减的业务招待费等。

(ii) 非应税收入主要为投资收益。

(52) 每股收益

(a) 基本每股收益

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

	2019 年度	2018 年度
归属于本公司普通股股东的合并净利润	12,654,028,071	10,491,286,267
减：永续中期票据利息影响(附注四(33))	(70,000,000)	-
预计未来可解锁限制性股票持有者的现金股利	(16,110,000)	-
合计	<u>12,567,918,071</u>	<u>10,491,286,267</u>
本公司发行在外普通股的加权平均数(i)	<u>2,234,814,417</u>	<u>2,235,609,000</u>
基本每股收益	<u>5.62</u>	<u>4.69</u>
其中：		
- 持续经营基本每股收益(i)：	5.62	4.69
- 终止经营基本每股收益：	<u>-</u>	<u>-</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(52) 每股收益(续)

(b) 稀释每股收益

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于本公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

	2019 年度	2018 年度
归属于本公司普通股股东的合并净利润	12,654,028,071	10,491,286,267
减:永续中期票据利息影响(附注四(33))	(70,000,000)	-
合计	<u>12,584,028,071</u>	<u>10,491,286,267</u>
本公司发行在外普通股的加权平均数	2,234,814,417	2,235,609,000
由于股权激励调整增加的普通股加权平均数	8,243,278	15,539,431
稀释后发行在外普通股的加权平均数(ii)	<u>2,243,057,695</u>	<u>2,251,148,431</u>
稀释每股收益	<u>5.61</u>	<u>4.66</u>
其中：		
- 持续经营稀释每股收益(ii)：	5.61	4.66
- 终止经营稀释每股收益：	<u>-</u>	<u>-</u>

- (i) 如附注一所述，本公司实施 2016 限制性股票股权激励安排，且在该计划下，等待期内发放的现金股利可撤销。在计算基本每股收益时，分子为归属于本公司普通股股东的合并净利润扣减当期分配给预计未来可解锁限制性股票持有者的现金股利；分母则不包含限制性股票的股数。
- (ii) 如附注一所述，本公司实施 2019 限制性股票及股票期权股权激励安排，且在该计划下，等待期内发放的现金股利不可撤销。在计算基本每股收益时，应当将预计未来可解锁限制性股票作为同普通股一起参加剩余利润分配的其他权益工具处理，分子应扣除归属于预计未来可解锁限制性股票的净利润；分母不应包含限制性股票的股数。
- (iii) 在计算稀释每股收益时，本公司假设于资产负债表日尚未解锁的限制性股票已于当期期初全部解锁，并参照股份期权有关规定考虑其稀释性，其中，行权价格为限制性股票的发行价格加上资产负债表日尚未取得的职工服务按照股份支付有关规定计算的公允价值；分子应加回计算基本每股收益分子时已扣除的当期分配给预计未来可解锁限制性股票持有者的现金股利或归属于预计未来可解锁限制性股票的净利润。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(53) 现金流量表项目注释

(a) 收到其他与经营活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度
收到城中村改造意向金返还	1,852,189,825	-
收到出租物业押金保证金	587,725,608	124,221,676
利息收入	455,410,052	186,679,692
收回保证金	425,840,608	830,086,033
其他	312,661,457	197,907,889
	<u>3,633,827,550</u>	<u>1,338,895,290</u>

(b) 支付其他与经营活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度
销售费用及管理费用	5,479,884,771	3,177,228,531
支付保证金	912,728,842	563,172,562
支付城中村改造意向金	174,000,000	-
其他	447,586,002	286,367,903
	<u>7,014,199,615</u>	<u>4,026,768,996</u>

(c) 收到其他与投资活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度
收到关联方资金往来	82,953,104,442	101,492,150,795
收到合作方款项	8,856,383,176	6,717,140,528
收购子公司取得的现金(附注四(54)(b)(i))	924,792,122	68,706,546
	<u>92,734,279,740</u>	<u>108,277,997,869</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(53) 现金流量表项目注释(续)

(d) 支付其他与投资活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度
支付关联方资金往来	81,928,643,807	103,279,476,023
支付合作方款项	4,608,150,313	8,811,938,946
处置子公司支付的现金(附注四(54)(b)(ii))	-	487,045,898
	<u>86,536,794,120</u>	<u>112,578,460,867</u>

(e) 收到其他与筹资活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度
收到关联方计息资金往来	17,384,146,251	13,848,494,222
收到少数股东往来款	13,339,324,565	10,261,200,740
收到股权激励股本缴款	142,055,300	-
其他	68,632,000	-
	<u>30,934,158,116</u>	<u>24,109,694,962</u>

(f) 支付其他与筹资活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度
支付少数股东往来款	20,361,197,248	13,670,296,848
偿还关联方计息资金往来	14,911,142,313	14,971,490,230
少数股东减少资本	4,849,925,957	515,856,508
与少数股东的交易	1,875,940,000	-
回购库存股	149,960,300	149,958,963
偿还租赁负债支付的金额	71,213,030	不适用
其他	-	74,947,420
	<u>42,219,378,848</u>	<u>29,382,549,969</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(54) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

(i) 将合并净利润调节为经营活动现金流量净额

	2019 年度	2018 年度
合并净利润	13,329,902,604	12,208,810,565
加：资产减值准备(附注四(43))	939,656,783	263,684,188
信用减值准备(附注四(44))	141,512,777	155,437,235
存货跌价准备转销(附注四(19))	(107,927,060)	(89,881,904)
使用权资产折旧(附注四(14))	73,944,492	不适用
固定资产折旧(附注四(13))	207,713,413	162,016,869
无形资产摊销(附注四(15))	69,048,157	42,392,022
长期待摊费用摊销(附注四(16))	46,983,254	59,670,062
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的净损失	(550,835)	(304,503)
财务费用	991,618,736	790,425,601
公允价值变动收益(附注四(45))	(2,647,051,784)	(2,784,553,772)
投资收益(附注四(47))	(2,690,145,964)	(2,267,262,052)
递延所得税资产增加	(799,063,921)	(1,159,165,715)
递延所得税负债增加	694,465,974	1,052,637,677
存货的增加	(69,015,781,174)	(65,424,776,309)
经营性应收项目的减少/(增加)	2,131,134,343	(29,958,344,669)
经营性应付项目的增加	100,177,427,231	90,736,720,746
股份支付(附注四(33(c)))	37,294,718	29,489,055
经营活动产生的现金流量净额	<u>43,580,181,744</u>	<u>3,816,995,096</u>

(ii) 现金及现金等价物净变动情况

	2019 年度	2018 年度
现金及现金等价物的年末余额	59,080,983,598	40,008,728,848
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>(40,008,728,848)</u>	<u>(20,280,892,458)</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>19,072,254,750</u>	<u>19,727,836,390</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(54) 现金流量表补充资料(续)

(b) 取得或处置子公司

(i) 取得子公司

	2019 年度	2018 年度
本年发生的企业合并于本年支付的现金和现金等价物(附注五(1)(b))	1,471,623,520	1,612,422,687
减：购买日子公司持有的现金和现金等价物		
苏州聿盛房地产开发有限公司	(541,560,182)	-
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	(509,668,440)	-
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	(453,985,587)	-
简阳市京新房地产开发有限公司	(326,979,502)	-
南京新城万博房地产开发有限公司	(318,822,347)	-
合肥新城创晟房地产有限公司	(186,157,305)	-
上海迪裕商业经营管理公司	(53,868,212)	-
常州新城紫东房地产发展有限公司	(5,374,067)	-
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	-	(564,698,583)
青岛卓越新城置业有限公司	-	(549,493,156)
义乌吾悦房地产发展有限公司	-	(188,883,947)
台州新城万博房地产发展有限公司	-	(139,762,272)
南京新城创锦房地产有限公司	-	(86,377,436)
江苏筑森建筑设计有限公司	-	(80,991,352)
长沙君正房地产开发有限公司	-	(65,385,900)
许昌市昱恒房地产开发有限公司	-	(5,536,587)
企业合并取得的现金	924,792,122	68,706,546
资产收购取得子公司支付的现金净额	-	(3,563,714,269)
	<u>924,792,122</u>	<u>(3,495,007,723)</u>

取得子公司的净资产

	2019 年度
流动资产	37,902,433,913
非流动资产	5,808,025,532
流动负债	(32,158,597,579)
非流动负债	(7,675,885,118)
	<u>3,875,976,748</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(54) 现金流量表补充资料(续)

(b) 取得或处置子公司(续)

(ii) 处置子公司

	2019 年度	2018 年度
本年处置子公司于本年收到的现金和 现金等价物	2,116,793,302	-
其中：杭州新城悦宏房地产开发有限公司	580,000,000	-
宜兴悦宏房地产开发有限公司	565,600,000	-
徐州新城弘阳房地产开发有限公司	547,800,000	-
温岭新城悦盛房地产开发有限公司	105,300,000	-
合肥新城悦弘房地产开发有限公司	105,300,000	-
青岛悦茂房地产开发有限公司	50,000,000	-
日照亿鼎房地产开发有限公司	50,000,000	-
商丘悦恒房地产开发有限公司	47,893,300	-
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	30,000,000	-
徐州新城亿辉房地产开发有限公司	20,000,000	-
青岛亿越房地产开发有限公司	10,000,000	-
北京新城金郡房地产开发有限公司	4,900,000	-
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	1	-
太原新城悦拓房地产开发有限公司	1	-
襄阳新城悦隆房地产开发有限公司	-	-
宿州新城金悦房地产开发有限公司	-	-

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(54) 现金流量表补充资料(续)

(b) 取得或处置子公司(续)

(ii) 处置子公司(续)

(续上表)

减：丧失控制权日子公司持有的现金和现金等价物	(263,781,220)	(487,045,898)
其中：北京新城金郡房地产开发有限公司	(255,169,516)	-
宿州新城金悦房地产开发有限公司	(6,796,467)	-
日照亿鼎房地产开发有限公司	(328,877)	-
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	(307,718)	-
温岭新城悦盛房地产开发有限公司	(300,103)	-
襄阳新城悦隆房地产开发有限公司	(249,389)	-
徐州新城弘阳房地产开发有限公司	(189,664)	-
太原新城悦拓房地产开发有限公司	(150,165)	-
徐州新城亿辉房地产开发有限公司	(140,492)	-
上饶市悦盛房地产开发有限公司	(55,322)	-
合肥新城悦弘房地产开发有限公司	(47,825)	-
青岛悦茂房地产开发有限公司	(21,320)	-
杭州新城悦宏房地产开发有限公司	(17,036)	-
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	(3,104)	-
宜兴悦宏房地产开发有限公司	(2,290)	-
商丘悦恒房地产开发有限公司	(1,452)	-
青岛亿越房地产开发有限公司	(480)	-
常州新城紫东房地产发展有限公司	-	(226,357,246)
金华锦海置业有限公司	-	(123,777,351)
常州新城宏业房地产有限公司	-	(60,571,654)
常州凯拓房地产开发有限公司	-	(36,080,571)
苏州晟天房地产咨询有限公司	-	(32,693,721)
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	-	(6,267,835)
广州鼎鸿房地产有限公司	-	(703,654)
成都兴青房地产开发有限公司	-	(525,471)
重庆柯爵企业管理有限公司	-	(68,395)
加：前期处置子公司于本年收到的现金及现金等价物	-	-
处置子公司收到/(支付)的现金净额(附注五(2))	1,853,012,082	(487,045,898)

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(54) 现金流量表补充资料(续)

(b) 取得或处置子公司(续)

(ii) 处置子公司(续)

2019 年度处置子公司的价格	金额
杭州新城悦宏房地产开发有限公司	580,000,000
宜兴悦宏房地产开发有限公司	565,600,000
徐州新城弘阳房地产开发有限公司	547,800,000
温岭新城悦盛房地产开发有限公司	105,300,000
合肥新城悦弘房地产开发有限公司	105,300,000
青岛悦茂房地产开发有限公司	50,000,000
日照亿鼎房地产开发有限公司	50,000,000
商丘悦恒房地产开发有限公司	47,893,300
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	30,000,000
徐州新城亿辉房地产开发有限公司	20,000,000
青岛亿越房地产开发有限公司	10,000,000
北京新城金郡房地产开发有限公司	4,900,000
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	1
太原新城悦拓房地产开发有限公司	1
	2,116,793,302

处置子公司的净资产

	2019 年度	2018 年度
流动资产	15,066,309,978	23,453,956,418
非流动资产	7,684,942	997,163,018
流动负债	(10,928,474,063)	(18,919,617,118)
非流动负债	(1,649,285,018)	(4,361,681,224)
	2,496,235,839	1,169,821,094

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(54) 现金流量表补充资料(续)

(c) 现金及现金等价物

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
现金	59,080,983,598	40,008,728,848
其中：库存现金	707,527	1,716,478
可随时用于支付的银行存款	59,080,276,071	40,007,012,370
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
现金等价物	-	-
年末现金及现金等价物余额	<u>59,080,983,598</u>	<u>40,008,728,848</u>

(55) 外币货币性项目

	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—						
美元	469,726,669	6.9762	3,276,907,186	159,076,951	6.8632	1,091,776,929
港元	1,308,444	0.8958	1,172,104	2,730,473	0.8762	2,392,440
应付债券—						
美元	1,822,773,272	6.9762	12,716,030,899	1,175,498,129	6.8632	8,067,678,757
其他流动负债—						
美元	299,863,786	6.9762	2,091,909,743	299,863,183	6.8632	2,058,020,999
其他应付款—						
美元	392,736,381	6.9762	2,739,807,543	323,825,751	6.8632	2,222,480,891
港元	228,548,899	0.8958	204,734,104	-	-	-

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

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更

(1) 非同一控制下的企业合并

(a) 本年度发生的非同一控制下的企业合并

被购买方	取得时点	购买成本	取得的权益比例 (注)	取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润	购买日至年末被购买方的经营活动现金流量	购买日至年末被购买方的现金流量净额
合肥新城创晟房地产有限公司	2019年4月29日	59,000,000	50%	股权收购	2019年4月29日	实际取得被购买方控制权	13,572	(49,694,262)	800,170,187	89,712,504
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	2019年1月2日	204,591,426	30%	股权收购	2019年1月2日	实际取得被购买方控制权	2,869,730,595	375,633,725	(375,662,716)	(391,646,756)
上海迪裕商业经营管理公司	2019年6月25日	633,588,906	100%	股权收购	2019年6月25日	实际取得被购买方控制权	52,799,650	9,231,057	(11,000,123)	(12,101,793)
苏州丰盛房地产开发有限公司	2019年9月18日	210,000,000	35%	股权收购	2019年9月18日	实际取得被购买方控制权	593,558,207	27,821,762	3,354,631,729	398,631,729
简阳市京新房地产开发有限公司	2019年11月21日	197,106,411	51%	股权收购	2019年11月21日	实际取得被购买方控制权	-	(4,291,252)	(127,134,981)	(120,234,981)
南京新城万博房地产开发有限公司	2019年12月27日	124,985,800	30%	股权收购	2019年12月27日	实际取得被购买方控制权	-	-	(240,323)	(241,031)
常州新城紫东房地产发展有限公司	2019年12月16日	109,850,977	22%	股权收购	2019年12月16日	实际取得被购买方控制权	439,010,054	63,227,345	1,646,563	(3,787,096)
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	2019年12月17日	82,500,000	15%	股权收购	2019年12月17日	实际取得被购买方控制权	-	-	1,489,174	4,467,463

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下企业合并(续)

(b) 合并成本以及商誉的确认情况如下：

	合肥创晟	天津津南	上海迪裕	苏州聿盛	简阳京新	南京万博	常州紫东	简阳嘉欣	合计
合并成本—									
现金	59,000,000	204,591,426	483,588,906	210,000,000	197,106,411	124,985,800	109,850,977	82,500,000	1,471,623,520
衍生金融工具	-	-	150,000,000	-	-	-	-	-	150,000,000
购买日之前持有的 股权于购买 日的公允价值	59,000,000	477,379,994	-	390,000,000	189,376,748	291,633,533	379,462,953	198,000,000	1,984,853,228
合并成本合计	118,000,000	681,971,420	633,588,906	600,000,000	386,483,159	416,619,333	489,313,930	280,500,000	3,606,476,748
减：取得的可辨 认净资产公允 价值份额	(118,000,000)	(681,971,420)	(633,588,906)	(600,000,000)	(386,483,159)	(416,619,333)	(489,313,930)	(280,500,000)	(3,606,476,748)
商誉	-	-	-	-	-	-	-	-	-

注：本年通过收购简阳嘉欣 15% 股权取得了简阳嘉欣的控制权，收购后股权比例为 51%，其余公司收购后股权比例均为 100%。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下企业合并(续)

(c) 被购买方于购买日的资产和负债情况列示如下：

本集团本年没有发生重大的非同一控制下企业合并，被购买方汇总资产和负债情况如下：

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2018 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	2,396,415,642	2,396,415,642	1,846,306,252
其他应收款	12,447,100,776	12,447,100,776	10,940,069,416
预付账款	355,232,721	355,232,721	235,250,615
存货	21,199,121,466	20,476,042,017	18,179,561,225
其他流动资产	1,504,563,308	1,504,563,307	826,755,707
长期待摊费用	1,320,239	1,320,239	605,293
投资性房地产	5,759,242,082	5,759,242,082	4,629,242,082
固定资产	2,590,763	2,590,763	1,974,674
无形资产	48,398	48,398	46,302
递延所得税资产	44,824,050	44,824,050	37,539,340
减：应付账款	(896,079,872)	(896,079,872)	(397,519,441)
应付职工薪酬	(24,077,703)	(24,077,703)	(17,358,599)
应交税金	(634,735)	(634,735)	(737,295)
合同负债	(14,149,567,648)	(14,149,567,648)	(7,873,253,977)
其他应付款	(16,033,701,220)	(16,033,701,220)	(13,286,694,056)
短期借款	(1,000,000,000)	(1,000,000,000)	(1,000,000,000)
其他流动负债	(54,536,401)	(54,536,401)	-
递延所得税负债	(210,885,118)	(30,115,257)	(25,901,904)
长期借款	(7,465,000,000)	(7,465,000,000)	(11,032,857,143)
净资产	3,875,976,748	3,333,667,159	3,063,028,491
减：少数股东权益	(269,500,000)	(180,085,029)	-
取得的净资产	3,606,476,748	3,153,582,130	3,063,028,491

本集团采用估值技术确定于购买日所转移非现金资产的公允价值以及所发生或承担的负债的公允价值。主要资产的评估方法为收益现值法，使用的关键假设与被购买方持续经营，且被购买方在公开市场上进行交易。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 处置子公司

(a) 2019 年度处置子公司的相关信息汇总如下：

子公司名称	处置价款	处置比例(注)	处置方式	丧失控制权时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	与原子公司股权投资相关的权益科目转入投资损益的金额
平湖创域房地产有限公司	-	100%	股权转让	2019 年 7 月 12 日	完成股权转让	14,046	-
许昌金宏房地产有限公司	-	51%	股权转让	2019 年 7 月 19 日	完成股权转让	180,965	-
宿州新城金悦房地产开发有限公司	-	100%	股权转让	2019 年 7 月 24 日	完成股权转让	535,257	-
商丘悦恒房地产开发有限公司	47,893,300	81%	股权转让	2019 年 8 月 5 日	完成股权转让	653,606	-
平湖悦泽房地产开发有限公司	-	100%	股权转让	2019 年 7 月 25 日	完成股权转让	-	-
青岛悦茂房地产开发有限公司	50,000,000	100%	股权转让	2019 年 7 月 24 日	完成股权转让	135,695	-
日照亿鼎房地产开发有限公司	50,000,000	100%	股权转让	2019 年 7 月 24 日	完成股权转让	212,489	-
上饶市悦盛房地产开发有限公司	-	100%	股权转让	2019 年 7 月 25 日	完成股权转让	15,496,570	-
宜兴悦宏房地产开发有限公司	565,600,000	100%	股权转让	2019 年 7 月 25 日	完成股权转让	512,328	-
徐州新城弘阳房地产开发有限公司	547,800,000	60%	股权转让	2019 年 7 月 31 日	完成股权转让	912,742	-
徐州新城亿辉房地产开发有限公司	20,000,000	100%	股权转让	2019 年 8 月 1 日	完成股权转让	5,187,929	-
太原新城悦拓房地产开发有限公司	1	100%	股权转让	2019 年 7 月 31 日	完成股权转让	412,337	-
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	1	85%	股权转让	2019 年 7 月 23 日	完成股权转让	485,493	-

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 处置子公司

(a) 2019 年度处置子公司的相关信息汇总如下：

子公司名称	处置价款	处置比例(注)	处置方式	丧失控制权时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	与原子公司股权投资相关的权益科目转入投资损益的金额
四川悦桦房地产开发有限公司	-	100%	股权转让	2019 年 7 月 26 日	完成股权转让	-	-
温岭新城悦盛房地产开发有限公司	105,300,000	100%	股权转让	2019 年 8 月 29 日	完成股权转让	6,054,447	-
青岛亿越房地产开发有限公司	10,000,000	100%	股权转让	2019 年 8 月 5 日	完成股权转让	5,188	-
合肥新城悦弘房地产开发有限公司	105,300,000	81%	股权转让	2019 年 8 月 22 日	完成股权转让	807,087	-
杭州新城悦宏房地产开发有限公司	580,000,000	100%	股权转让	2019 年 8 月 30 日	完成股权转让	6,363,445	-
襄阳新城悦隆房地产开发有限公司	-	100%	股权转让	2019 年 10 月 28 日	完成股权转让	707,778	-
北京新城金郡房地产开发有限公司	4,900,000	49%	股权转让	2019 年 11 月 12 日	完成股权转让	6,672,944	-
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	30,000,000	60%	股权转让	2019 年 9 月 19 日	完成股权转让	-	-

注：本年处置北京新城金郡房地产开发有限公司 49% 股权至 51%，处置扬州新城亿晟房地产开发有限公司 60% 股权至 40%，处置常熟新城悦欣房地产开发有限公司 85% 股权至 15%，其余公司处置后的股权比例均为 0%。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 处置子公司(续)

(b) 处置损益以及相关现金流量信息如下：

	平湖创域	许昌金宏	宿州金悦	商丘悦恒	平湖悦泽	青岛悦茂	日照亿鼎	上饶悦盛	宜兴悦宏	徐州弘阳	徐州亿辉
现金											
处置日之前持有的股权于处置日的公允价值	-	-	-	47,893,300	-	50,000,000	50,000,000	-	565,600,000	547,800,000	20,000,000
减：合并财务报表层面享有的净资产份额	14,046	180,965	535,257	(47,239,694)	-	(49,864,305)	(49,787,511)	15,496,570	(565,087,672)	(546,887,258)	(14,812,071)
其他综合收益转入当期损益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
处置产生的投资收益	14,046	180,965	535,257	653,606	-	135,695	212,489	15,496,570	512,328	912,742	5,187,929
本年处置子公司于本年收到的现金和现金等价物	-	-	-	47,893,300	-	50,000,000	50,000,000	-	565,600,000	547,800,000	20,000,000
减：丧失控制权日子公司持有的现金和现金等价物	-	-	(6,796,467)	(1,452)	-	(21,320)	(328,877)	(55,322)	(2,290)	(189,664)	(140,492)
处置子公司收到/(支付)的现金净额	-	-	(6,796,467)	47,891,848	-	49,978,680	49,671,123	(55,322)	565,597,710	547,610,336	19,859,508

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 处置子公司(续)

(b) 处置损益以及相关现金流量信息如下：

	太原悦拓	常熟悦欣	四川悦焯	温岭悦盛	青岛亿越	合肥悦弘	杭州悦宏	襄阳悦隆	北京金郡	扬州亿晟	合计
现金											
处置日之前持有的股权于处置日的											
公允价值	1	1	-	105,300,000	10,000,000	105,300,000	580,000,000	-	4,900,000	30,000,000	2,116,793,302
减：合并财务报表层面享有的净资产											
产份额	412,336	485,492	-	(99,245,553)	(9,994,812)	(104,492,913)	(573,636,555)	707,778	1,772,944	(30,000,000)	(2,071,442,956)
其他综合收益转入当期损益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
处置产生的投资收益(损失)	412,337	485,493	-	6,054,447	5,188	807,087	6,363,445	707,778	6,672,944	-	45,350,346
本年处置子公司于本年收到的现金											
和现金等价物	1	1	-	105,300,000	10,000,000	105,300,000	580,000,000	-	4,900,000	30,000,000	2,116,793,302
减：丧失控制权日子公司持有的现											
金和现金等价物	(150,165)	(3,104)	-	(300,103)	(480)	(47,825)	(17,036)	(249,389)	(255,169,516)	(307,718)	(263,781,220)
处置子公司收到/(支付)的现金净额	(150,164)	(3,103)	-	104,999,897	9,999,520	105,252,175	579,982,964	(249,389)	(250,269,516)	29,692,282	1,853,012,082

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(3) 其他原因的合并范围变动

(a) 本集团于 2019 年度新设立子公司如下：

	设立日期	出资金额
连云港亿博房地产开发有限公司	2/8/2018	尚未出资
阜阳新城吾悦商业管理有限公司	10/8/2018	1,000,000
包头市吾悦商业管理有限公司	1/28/2019	1,000,000
包头万博商业管理有限公司	1/28/2019	1,000,000
唐山吾悦商业管理有限公司	7/23/2018	1,000,000
兴化新城吾悦商业管理有限公司	3/7/2019	1,000,000
昆明万博吾悦商业管理有限公司	8/15/2018	1,000,000
襄阳新城吾悦商业管理有限公司	1/28/2019	1,000,000
西咸新区沣西新城吾悦商业管理有限公司	6/29/2018	1,000,000
湖州新城吾悦商业管理有限公司	5/6/2019	1,000,000
射阳吾悦商业管理有限公司	4/8/2019	1,000,000
昭通吾悦商业管理有限公司	3/11/2019	1,000,000
贵港吾悦商业管理有限公司	5/15/2019	1,000,000
北海吾悦商业管理有限公司	4/29/2019	1,000,000
徐州新城吾悦商业管理有限公司	3/21/2019	1,000,000
哈尔滨新城吾悦商业管理有限公司	5/13/2019	1,000,000
滁州新城悦博房地产开发有限公司	1/30/2019	105,000,000
六安亿博房地产开发有限公司	12/27/2018	300,000,000
沈阳亿博房地产开发有限公司	12/20/2018	尚未出资
泰安新城悦盛房地产开发有限公司	1/30/2019	120,637,500
德阳新城亿博房地产开发有限公司	1/10/2019	100,000,000
随州新城悦博房地产开发有限公司	1/29/2019	130,000,000
盐城市大丰区新城亿轩房地产开发有限公司	12/28/2018	424,076,600
贵阳新城吾悦商业管理有限公司	4/18/2019	1,000,000
温州新城吾悦商业管理有限公司	5/6/2019	1,000,000
潍坊悦盛商业管理有限公司	6/5/2019	1,000,000
海盐新城吾悦商业管理有限公司	6/5/2019	1,000,000
苏州亿崧科技产业发展有限公司	3/27/2018	尚未出资
天津新城亿隆房地产开发有限公司	11/8/2018	尚未出资
湖北长投创置房地产开发有限公司	5/22/2018	尚未出资
广州亿昌企业管理有限公司	8/24/2018	尚未出资
深圳市亿鸿企业管理有限公司	8/23/2018	尚未出资
南宁亿旭房地产开发有限公司	9/3/2018	尚未出资
宁波亿锦企业管理有限公司	10/23/2018	尚未出资
上海亿樾企业管理有限公司	9/18/2018	尚未出资

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(3) 其他原因的合并范围变动(续)

(a) 本集团于 2019 年度新设立子公司如下(续):

(续上表)	设立日期	出资金额
天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司	2/27/2019	130,000,000
宁乡市悦宏房地产开发有限公司	5/30/2019	尚未出资
沧州市新城悦盛房地产开发有限公司	3/21/2019	130,000,000
东台市新城悦盛房地产开发有限公司	4/2/2019	417,466,600
济宁新城悦盛置业有限公司	5/22/2019	尚未出资
涟水新城悦盛房地产开发有限公司	4/16/2019	403,865,600
扬中市新城悦盛房地产开发有限公司	5/23/2019	105,000,000
杭州悦璟房地产咨询有限公司	5/10/2019	尚未出资
嘉兴新城悦鸿房地产开发有限公司	4/28/2019	123,456,800
临沂悦盛房地产开发有限公司	5/22/2019	10,200,000
青岛悦宸房地产开发有限公司	5/20/2019	尚未出资
烟台悦璟房地产开发有限公司	5/8/2019	50,000,000
西安亿超企业管理有限公司	8/31/2018	尚未出资
西安亿淳企业管理有限公司	8/31/2018	尚未出资
西咸新区新城悦泽房地产开发有限公司	4/26/2019	尚未出资
常州悦诚企业管理咨询有限公司	1/14/2019	1,000,000
昆明新城亿博房地产开发有限公司	1/7/2019	50,000,000
天长市新城悦兴房地产开发有限公司	6/6/2019	50,000,000
长沙悦博房地产开发有限公司	1/24/2019	100,000,000
青岛亿臻房地产开发有限公司	1/4/2019	10,000,000
常州新城悦佳房地产开发有限公司	1/23/2019	270,000,000
天津新城亿恒房地产开发有限公司	1/3/2019	600,000,000
天津新城悦恒房地产开发有限公司	1/10/2019	130,000,000
武汉冠信房地产开发有限公司	2/27/2018	100,000,000
长沙悦拓房地产开发有限公司	4/18/2019	尚未出资
湖南悦泽房地产开发有限公司	3/13/2019	尚未出资
阜阳新城悦祥房地产开发有限公司	5/27/2019	尚未出资
阜阳新城悦晟房地产开发有限公司	4/24/2019	尚未出资
芜湖悦顺房地产有限公司	5/29/2019	尚未出资
江西悦鸿房地产开发有限公司	1/31/2019	尚未出资
南昌亿拓企业管理有限公司	10/8/2018	尚未出资
潍坊亿悦房地产开发有限公司	6/19/2018	800,000,000
平湖悦郡实业有限公司	4/16/2019	尚未出资
平湖悦顺实业有限公司	5/13/2019	尚未出资
唐山新城丰荣房地产开发有限公司	4/25/2019	70,000,000
天津新城悦达房地产开发有限公司	5/27/2019	尚未出资

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(3) 其他原因的合并范围变动(续)

(a) 本集团于 2019 年度新设立子公司如下(续):

(续上表)	设立日期	出资金额
天津新城悦宏房地产开发有限公司	2/26/2019	尚未出资
天津新城悦弘房地产开发有限公司	3/7/2019	130,000,000
天津新城悦锦房地产开发有限公司	4/26/2019	634,620,000
天津新城悦郡房地产开发有限公司	3/29/2019	431,780,000
天津新城悦隆房地产开发有限公司	4/28/2019	尚未出资
天津新城悦荣房地产开发有限公司	4/29/2019	74,820,000
天津新城悦尚房地产开发有限公司	4/9/2019	尚未出资
天津新城悦盛房地产开发有限公司	2/26/2019	465,647,059
天津新城悦兴房地产开发有限公司	4/9/2019	尚未出资
温州亿昊企业管理有限公司	10/17/2018	尚未出资
温州悦锦企业管理有限公司	2/21/2019	尚未出资
亳州悦通房地产开发有限公司	5/27/2019	415,000,000
巩义市悦宸置业有限公司	5/8/2019	90,240,000
巩义市悦晟置业有限公司	5/8/2019	130,000,000
郑州舜杰新城房地产开发有限公司	3/6/2019	尚未出资
郑州悦旭房地产开发有限公司	5/10/2019	尚未出资
郑州悦韵房地产开发有限公司	5/20/2019	尚未出资
郑州悦璞房地产开发有限公司	5/20/2019	尚未出资
重庆悦璟房地产开发有限公司	5/24/2019	尚未出资
随州新城吾悦商业管理有限公司	6/5/2019	1,000,000
六安吾悦商业管理有限公司	4/19/2019	1,000,000
德阳新城吾悦商业管理有限公司	4/30/2019	1,000,000
西宁新城吾悦商业管理有限公司	4/28/2019	1,000,000
遵义吾悦商业管理有限公司	5/27/2019	1,000,000
内江新城悦盛房地产开发有限公司	6/22/2019	尚未出资
泰安悦盛贸易有限公司	6/22/2019	34,350,500
昆明悦宸房地产开发有限公司	6/22/2019	尚未出资
铜陵新城悦盛房地产开发有限公司	6/22/2019	350,000,000
天津新城悦鼎房地产开发有限公司	5/8/2019	尚未出资
惠州嘉鸿名城实业有限公司	4/30/2019	尚未出资
常州新城悦尚房地产开发有限公司	5/7/2019	170,000,000
上海悦韵营销管理咨询有限公司	9/6/2019	尚未出资
泰兴悦盛房地产开发有限公司	8/20/2019	165,360,000
扬州新城悦博房地产发展有限公司	7/17/2019	69,586,000
平湖悦盛房地产开发有限公司	7/31/2019	55,400,000
滁州新城吾悦商业管理有限公司	7/1/2019	1,000,000

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(3) 其他原因的合并范围变动(续)

(a) 本集团于 2019 年度新设立子公司如下(续):

(续上表)	设立日期	出资金额
淮南新城悦欣房地产开发有限公司	7/25/2019	24,190,000
泰安吾悦商业管理有限公司	8/23/2019	1,000,000
孝感新城吾悦商业管理有限公司	7/30/2019	1,000,000
盐城市大丰区新城吾悦商业管理有限公司	7/1/2019	1,000,000
大同新城悦盛房地产开发有限公司	7/1/2019	50,000,000
银川新城吾悦房地产开发有限公司	7/1/2019	50,000,000
涟水新城吾悦商业管理有限公司	7/1/2019	1,000,000
扬中市新城吾悦商业管理有限公司	7/1/2019	1,000,000
南京悦盛吾悦商业管理有限公司	7/1/2019	1,000,000
安宁吾悦商业管理有限公司	7/1/2019	1,000,000
东台新城吾悦商业管理有限公司	7/1/2019	1,000,000
句容新城悦盛房地产开发有限公司	7/1/2019	123,550,000
长沙悦顺房地产开发有限公司	7/1/2019	20,340,000
南昌悦隆房地产开发有限公司	7/1/2019	411,087,367
南宁悦泽房地产开发有限公司	7/1/2019	7,510,000
玉环悦盛房地产开发有限公司	7/1/2019	13,150,000
昆明新城悦安房地产发展有限公司	7/1/2019	5,500,000
沧州新城吾悦商业管理有限公司	7/1/2019	1,000,000
大连悦晟房地产开发有限公司	7/1/2019	990,000,000
成都悦锴房地产开发有限公司	7/2/2019	尚未出资
杭州聚佑企业管理有限责任公司	3/1/2019	140,000,000
东营悦峻房地产开发有限公司	7/4/2019	210,000,000
青岛悦润房地产开发有限公司	7/15/2019	35,000,000
西安悦拓房地产开发有限公司	5/30/2019	尚未出资
西安悦睿房地产开发有限公司	5/30/2019	尚未出资
舟山聚佑房地产开发有限公司	6/21/2019	10,000,000
临沂悦鸿商业经营管理有限公司	7/1/2019	5,000,000
济宁悦鸿贸易有限公司	10/1/2019	30,150,740
慈溪悦盛房地产开发有限公司	10/9/2019	74,290,000
瑞安市悦博房地产开发有限公司	10/28/2019	343,520,000
仙居悦弘房地产开发有限公司	10/11/2019	13,400,000
天长市吾悦商业管理有限公司	9/3/2019	1,000,000
上海悦崧实业发展有限公司	9/20/2019	尚未出资
郑州新城吾悦商业管理有限公司	10/18/2019	1,000,000
上饶市亿轩房产经营管理有限公司	11/14/2019	22,000,000
济宁吾悦商业管理有限公司	10/28/2019	1,000,000

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(3) 其他原因的合并范围变动(续)

(a) 本集团于 2019 年度新设立子公司如下(续):

(续上表)	设立日期	出资金额
启东市悦博房产经营管理有限公司	11/15/2019	378,000,000
宿迁新城悦鸿房地产有限公司	12/9/2019	尚未出资
唐山新城悦晟房地产开发有限公司	12/13/2019	尚未出资
湖州新城悦安房地产开发有限公司	12/1/2019	尚未出资
天津市协连房地产开发有限公司	11/11/2019	206,140,000
西安银沣置业发展有限公司	11/1/2019	尚未出资
上海悦嵩能源设备有限公司	11/27/2019	10,000,000
上海亿崧能源设备有限公司	12/1/2019	10,000,000

于 2018 年度注册但本集团于 2019 年度开始投入资本的公司也包括于上表中。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益

(1) 在子公司中的权益

(a) 企业集团的构成

于 2019 年 12 月 31 日

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
常州新城房产开发有限公司	常州	房地产开发	95.75%	-	同一控制下的企业合并
南京新城创置房地产有限公司	南京	房地产开发	96.18%	-	设立
上海新城创置房地产有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
上海新城万嘉房地产有限公司	上海	房地产开发	99.34%	-	设立
常州新龙创置房地产开发有限公司	常州	房地产开发	99.15%	-	非同一控制下的企业合并
苏州新城万嘉房地产有限公司	苏州	房地产开发	96.18%	-	设立
常州鼎佳房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	96.29%	非同一控制下的企业合并
常州新城东郡房地产开发有限公司	常州	房地产开发	99.66%	-	设立
昆山新城创置发展有限公司	昆山	房地产开发	-	95.84%	设立
常州新城资产经营管理有限公司	常州	资产管理	96.18%	-	设立
常州新城置地房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	95.75%	设立
		汽车零配件设计、制造与销售			
常州嘉驰汽车配件有限公司	常州	售	-	95.75%	设立
常州万方新城房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	95.86%	非同一控制下的企业合并
常州福隆房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下的企业合并
常州新城万博置业有限公司	常州	房地产开发	-	99.01%	设立
上海东郡房地产开发有限公司	上海	房地产开发	100.00%	-	设立
无锡新城万嘉置业有限公司	无锡	房地产开发	99.88%	-	设立
苏州新城创佳置业有限公司	苏州	房地产开发	99.90%	-	设立
常州万嘉置业咨询有限公司	常州	置业咨询服务	100.00%	-	设立
新城万博置业有限公司	常州	房地产开发	99.01%	-	设立
上海新城创佳置业有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
常州新城东昇房地产开发有限公司	常州	房地产开发	99.66%	-	设立
常州新城金郡房地产有限公司	常州	房地产开发	96.18%	-	设立
常州市恒福置业有限公司	常州	房地产开发	-	95.75%	非同一控制下的企业合并
南京新城万嘉房地产有限公司	南京	房地产开发	95.87%	-	设立
上海新城创宏房地产有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
常州新城科达投资咨询有限公司	常州	咨询服务	100.00%	-	设立
常州新城经典建筑设计有限公司	常州	设计服务	100.00%	-	设立
上海新城金郡房地产有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
无锡新城创置房地产有限公司	无锡	房地产开发	-	99.88%	设立
常州新城万盛房地产有限公司	常州	房地产开发	-	99.01%	设立

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
常州新城吾悦商业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	100.00%	设立
南京新城允升房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	设立
无锡新城万博置业有限公司	无锡	房地产开发	-	99.01%	同一控制下的企业合并
长沙新城万博置业有限公司	长沙	房地产开发	-	98.89%	设立
上海新城创域房地产有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
昆山新城创宏房地产有限公司	昆山	房地产开发	-	99.90%	设立
昆山新城创域房地产有限公司	昆山	房地产开发	50.00%	49.95%	设立
常州新城瑞壹国际酒店有限公司	常州	酒店管理	-	95.75%	设立
常州嘉枫市场调查有限公司	常州	建筑设计	-	95.75%	设立
常州吾悦国际广场商业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	100.00%	设立
武汉新城宏盛置业有限公司	武汉	房地产开发	-	89.18%	设立
上海富铭房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	资产购买
苏州新城创恒房地产有限公司	苏州	房地产开发	-	99.90%	设立
上海青浦吾悦商业管理有限公司	上海	商业经营管理	-	100.00%	设立
上海新城宝郡置业有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
南京新城创隆房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	设立
常州汇盛房地产发展有限公司	常州	房地产开发	-	98.51%	设立
常州悦盛房地产发展有限公司	常州	房地产开发	-	99.01%	设立
常州卓盛房地产发展有限公司	常州	房地产开发	-	98.51%	设立
豪泰环球有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
镇江凯盛房地产发展有限公司	镇江	房地产开发	-	98.02%	同一控制下的企业合并
苏州凯拓房地产发展有限公司	苏州	房地产开发	-	98.02%	同一控制下的企业合并
苏州博盛房地产发展有限公司	苏州	房地产开发	-	74.26%	同一控制下的企业合并
昇创有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
苏州新城创盛置业有限公司	苏州	房地产开发	-	99.90%	设立
香港鼎盛发展有限公司	香港	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
香港恒宇发展有限公司	香港	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
苏州新城吾悦商业管理有限公司	苏州	商业经营管理	-	100.00%	设立
茂源控股有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
杭州新城创宏房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	100.00%	-	设立
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	99.86%	-	设立
张家港鼎盛房地产有限公司	张家港	房地产开发	-	98.02%	同一控制下的企业合并
优力有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	丹阳	房地产开发	-	98.02%	同一控制下的企业合并
杭州新城创盛房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	100.00%	-	设立
昆山新城万龙房地产发展有限公司	昆山	房地产开发	-	95.84%	设立
上海嘉定华锐置业有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	资产购买
香港卓盛发展有限公司	香港	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
香港益盛发展有限公司	香港	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
南通新城创置房地产有限公司	南通	房地产开发	-	79.47%	设立
上海新城松郡房地产有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
青岛新城创置房地产有限公司	青岛	房地产开发	99.92%	-	设立
香港汇盛发展有限公司	香港	投资公司	100.00%	-	设立
上海吾悦投资管理有限公司	上海	投资公司	-	99.01%	设立
南昌新城悦盛房地产发展有限公司	南昌	房地产开发	-	98.02%	同一控制下的企业合并
武汉新城创置置业有限公司	武汉	房地产开发	95.24%	-	设立
香港吾悦发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港恒轩发展有限公司	香港	投资公司	-	74.26%	同一控制下的企业合并
长春新城悦盛房地产发展有限公司	长春	房地产开发	-	98.02%	同一控制下的企业合并
香港创隆发展有限公司	香港	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
丹阳新城吾悦商业管理有限公司	丹阳	商业经营管理	-	100.00%	设立
张家港新城吾悦商业管理有限公司	张家港	商业经营管理	-	100.00%	设立
安庆新城悦盛房地产发展有限公司	安庆	房地产开发	-	99.01%	设立
新城商业管理集团有限公司	常州	商业经营管理	100.00%	-	设立
常州新城宏昊商业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	50.48%	分立
海口新城万博房地产发展有限公司	海口	房地产开发	-	99.01%	设立
南京新城万顺房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	设立
上海松睿房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
南昌新城吾悦商业管理有限公司	南昌	商业经营管理	-	100.00%	设立
上海新城创贤房地产有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
常州金坛新城万博房地产发展有限公司	金坛	房地产开发	-	99.01%	设立
常州新城嘉睿置业有限公司	常州	房地产开发	-	95.75%	设立
安庆新城吾悦商业管理有限公司	安庆	商业经营管理	-	100.00%	设立
长春新城吾悦商业管理有限公司	长春	商业经营管理	-	100.00%	设立
永胜创投资有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
尊锋投资有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
杭州松铭房地产咨询有限公司	杭州	房地产开发	-	99.86%	设立
杭州创隆房地产咨询有限公司	杭州	房地产开发	-	99.86%	设立
永康企业有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
常州金坛新城吾悦商业管理有限公司	金坛	商业经营管理	-	100.00%	设立
香港禧盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港瑞盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港泽盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
上海嘉牧投资管理有限公司	上海	投资公司	-	100.00%	设立
杭州新城鼎佳房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	59.92%	设立
衢州万博房地产发展有限公司	衢州	房地产开发	-	99.01%	设立
宁波新城万博房地产发展有限公司	宁波	房地产开发	-	99.01%	设立
台州市黄岩新城吾悦商业管理有限公司	台州	商业经营管理	-	100.00%	设立
成都新城吾悦商业管理有限公司	成都	商业经营管理	-	100.00%	设立
海口新城吾悦商业管理有限公司	海口	商业经营管理	-	100.00%	设立
桐乡新城吾悦商业管理有限公司	桐乡	商业经营管理	-	100.00%	设立
宁波新城吾悦商业管理有限公司	宁波	商业经营管理	-	100.00%	设立
嵊州新城禧盛房地产发展有限公司	嵊州	房地产开发	-	99.01%	设立
镇江悦盛房地产发展有限公司	镇江	房地产开发	-	99.01%	设立
宁波凯拓房地产发展有限公司	宁波	房地产开发	-	98.02%	设立
桐乡卓盛房地产发展有限公司	桐乡	房地产开发	-	98.02%	设立
南京新城创汇房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	设立
武汉鑫瑞隆祥置业有限公司	武汉	房地产开发	-	95.24%	资产购买
上海创泽房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
上海复域商业经营管理有限公司	上海	商业经营管理	-	99.34%	设立
上海龙卿房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
上海晗枚房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
上海拓裕房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
常熟新城创宏房地产有限公司	常熟	房地产开发	-	99.90%	设立
无锡新恒置业有限公司	无锡	房地产开发	-	99.88%	资产购买
杭州新城创佳房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	99.86%	设立
济南天鸿永天房地产开发有限公司	济南	房地产开发	-	99.92%	资产购买

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
常州金东方护理院有限公司	常州	养老托老、康复护理	-	74.14%	非同一控制下的企业合并
江苏金东方颐养园置业有限公司	常州	房地产开发	-	74.14%	非同一控制下的企业合并
常州金东方医院有限公司	常州	养老托老、康复护理	-	74.14%	非同一控制下的企业合并
常州金东方颐养药店有限公司(i)	常州	预包装食品批发与零售	-	49.43%	非同一控制下的企业合并
苏州贝嘉房地产咨询有限公司	苏州	房地产信息咨询	-	99.90%	设立
杭州创域房地产咨询有限公司	杭州	房地产信息咨询	-	99.86%	设立
济南天鸿永业房地产开发有限公司	济南	房地产开发	100.00%	-	资产购买
衢州新城吾悦商业管理有限公司	衢州	商业经营管理	-	100.00%	设立
常州华诚造价咨询有限公司	常州	咨询服务	100.00%	-	设立
深圳市新城创佳房地产开发有限公司	深圳	房地产开发	100.00%	-	设立
上海翼动创业孵化器有限公司	上海	咨询服务	100.00%	-	设立
义乌新城吾悦商业管理有限公司	义乌	商业经营管理	-	100.00%	设立
镇江新城吾悦商业管理有限公司	镇江	商业经营管理	-	100.00%	设立
南京新城吾悦商业管理有限公司	南京	商业经营管理	-	100.00%	设立
张家港万博经营管理有限公司	张家港	商业经营管理	-	98.02%	设立
苏州隆盛吾悦房产经营管理有限公司	苏州	商业经营管理	-	98.02%	设立
晋江新城吾悦发展有限公司	晋江	商业经营管理	-	99.01%	设立
如皋吾悦房地产发展有限公司	如皋	房地产开发	-	99.01%	设立
瑞安市吾悦房地产开发有限公司	瑞安	房地产开发	-	50.48%	设立
昆明新城吾悦房地产发展有限公司	昆明	房地产开发	-	99.01%	设立
临沂新城吾悦置业有限公司	临沂	房地产开发	-	99.01%	设立
怡堡有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
卓曜有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
怡高有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
香港创嵘发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港鼎泓发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港恒芑发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
上海意霖房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
南京汇凯房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	设立
杭州新城德佳房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	99.86%	设立
济南天鸿永益房地产开发有限公司	济南	房地产开发	-	99.92%	设立
济南新城创置房地产开发有限公司	济南	房地产开发	99.01%	-	设立

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
南京新城万隆房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	非同一控制下的企业合并
江苏兰华投资开发有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	资产购买
青岛市丽洲置业有限公司	青岛	房地产开发	-	99.92%	资产购买
武汉江南印象置业有限公司	武汉	房地产开发	-	95.24%	资产购买
北京新城创置房地产开发有限公司	北京	房地产开发	97.56%	-	设立
广州鼎佳房地产有限公司	广州	房地产开发	-	95.24%	设立
合肥新城创宏房地产有限公司	合肥	房地产开发	-	95.87%	设立
杭州南郡房地产咨询有限公司	杭州	房地产信息咨询	-	99.86%	设立
嘉兴新城创盛房地产开发有限公司	嘉兴	房地产开发	-	100.00%	设立
河北金郡房地产开发有限公司	廊坊	房地产开发	-	97.56%	设立
天津新城万嘉房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
杭州滨汇企业管理有限公司	杭州	商业经营管理	-	99.86%	设立
如皋新城吾悦商业管理有限公司	如皋	商业经营管理	-	100.00%	设立
嵊州新城吾悦商业管理有限公司	嵊州	商业经营管理	-	100.00%	设立
瑞安市吾悦商业管理有限公司	瑞安	商业经营管理	-	100.00%	设立
诸暨新城吾悦商业管理有限公司	诸暨	商业经营管理	-	100.00%	设立
晋江吾悦商业管理有限公司	晋江	商业经营管理	-	100.00%	设立
青岛新城吾悦商业管理有限公司	青岛	商业经营管理	-	100.00%	设立
合肥新城万弘房地产有限公司	合肥	房地产开发	-	99.88%	设立
武汉龙域房地产咨询有限公司	武汉	房地产信息咨询	-	95.24%	设立
龙旺发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	资产购买
香港景盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	资产购买
中爱集团有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	资产购买
常州景旭咨询管理有限公司	常州	投资公司	-	99.01%	资产购买
上海泉恒企业管理有限公司	上海	投资公司	100.00%	-	设立
泰兴市新城吾悦商业管理有限公司	泰兴	商业经营管理	-	100.00%	设立
平湖新城吾悦商业管理有限公司	平湖	商业经营管理	-	100.00%	设立
成都武侯吾悦商业管理有限公司	成都	商业经营管理	-	100.00%	设立
成都龙泉新城吾悦商业管理有限公司	成都	商业经营管理	-	100.00%	设立
上海瀚拓房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.01%	设立
南昌吾悦房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	-	99.01%	设立
慈溪新城吾悦房地产开发有限公司	慈溪	房地产开发	-	99.01%	设立
淮南新城吾悦房地产开发有限公司	淮南	房地产开发	-	99.01%	设立

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
泰兴新城万博房地产开发有限公司	泰兴	房地产开发	-	99.01%	设立
南宁吾悦房地产开发有限公司	南宁	房地产开发	-	99.01%	设立
玉环新城吾悦房地产开发有限公司	玉环	房地产开发	-	99.01%	设立
上饶市新城吾悦房地产开发有限公司	上饶	房地产开发	-	99.01%	设立
长沙吾悦房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	-	99.01%	设立
长沙凯拓房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	-	80.20%	设立
郑州隆城吾悦房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	50.50%	设立
西安新城吾悦房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	99.01%	设立
新城环球有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
香港誉盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港恒启发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港创锦发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港创贤发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港创坤发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
启东市新城万博房地产开发有限公司	启东	房地产开发	-	99.01%	设立
启东市鼎泓供应链管理有限公司	启东	供应链管理	-	99.01%	设立
吴江恒力地产有限公司	苏州	房地产开发	-	99.90%	资产购买
江苏美露投资有限公司	南京	房地产开发	-	99.90%	资产购买
济南荣建置业有限公司	济南	房地产开发	-	99.01%	资产购买
余姚新城蓝达置业有限公司	余姚	房地产开发	-	97.56%	设立
北京新城万隆房地产开发有限公司	北京	房地产开发	-	100.00%	设立
合肥新城创置房地产有限公司	合肥	房地产开发	-	99.95%	设立
西安新城万嘉房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	99.76%	设立
成都市常鑫房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	95.24%	设立
天津新城创佳房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城创置房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城创宏房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城创恒房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城创盛房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城金郡房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
长沙悦安广厦置业有限公司(i)	长沙	房地产开发	-	49.45%	设立
上海松璞房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
宿迁力达置业有限公司	宿迁	房地产开发	-	95.87%	资产购买

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
宿迁新城恒力房地产有限公司	宿迁	房地产开发	-	95.87%	设立
南京汇京房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	设立
镇江领尚房地产有限公司	镇江	房地产开发	-	95.87%	资产购买
苏州新城万瑞房地产有限公司	苏州	房地产开发	-	99.90%	资产购买
泰州开泰汽车城发展有限公司	泰州	房地产开发	-	99.90%	资产购买
孝感璟悦房地产开发有限公司	孝感	房地产开发	-	95.24%	设立
湖北省粤华房地产开发有限公司(i)	湖北	房地产开发	-	48.57%	资产购买
平湖创锦房地产有限公司	平湖	房地产开发	-	99.34%	设立
湖州新城鼎佳房地产开发有限公司	湖州	房地产开发	-	99.86%	设立
鄂州新城创盛置业有限公司	鄂州	房地产开发	-	95.24%	设立
齐河县新城创置房地产开发有限公司	齐河	房地产开发	-	99.01%	设立
佛山鼎图房地产有限公司(i)	佛山	房地产开发	-	47.62%	设立
重庆新城万嘉企业管理有限公司	重庆	商业经营管理	-	95.24%	设立
重庆龙卿企业管理有限公司	重庆	商业经营管理	-	95.24%	设立
西安创樾房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	99.76%	设立
郑州新城创恒房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	95.24%	设立
句容万博房地产开发有限公司	句容	房地产开发	100.00%	-	设立
仙居悦盛房地产开发有限公司	仙居	房地产开发	-	99.01%	设立
钦州新城万博房地产开发有限公司	钦州	房地产开发	-	99.01%	设立
西安新城万博房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	99.01%	设立
连云港新城万博房地产开发有限公司	连云港	房地产开发	-	99.01%	设立
宝鸡新城万博房地产开发有限公司	宝鸡	房地产开发	-	99.01%	设立
衢州万博房产经营管理有限公司	衢州	房地产开发	-	99.01%	设立
海口新城万博房产经营管理有限公司	海口	房地产开发	-	99.01%	设立
青岛万博吾悦商业管理有限公司	青岛	商业经营管理	-	100.00%	设立
启东市新城吾悦商业管理有限公司	启东	商业经营管理	-	100.00%	设立
扬州新城吾悦商业管理有限公司	扬州	商业经营管理	-	100.00%	设立
句容吾悦商业管理有限公司	句容	商业经营管理	-	100.00%	设立
昆山新城吾悦商业管理有限公司	昆山	商业经营管理	-	100.00%	设立
临沂新城吾悦商业管理有限公司	临沂	商业经营管理	-	100.00%	设立
天津津南吾悦商业管理有限公司	天津	商业经营管理	-	100.00%	设立
渭南新城吾悦商业管理有限公司	渭南	商业经营管理	-	100.00%	设立
常州新城创贤房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	95.75%	设立

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
常州新城创宏房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	95.75%	设立
淮安融侨置业有限公司	淮安	房地产开发	-	95.87%	资产购买
齐河坤新置业有限公司	齐河	房地产开发	-	99.01%	资产购买
济南创佳房地产开发有限公司	济南	房地产开发	-	99.01%	设立
武汉金冠置业有限公司(i)	武汉	房地产开发	-	48.57%	资产购买
广州鼎悦房地产有限公司	广州	房地产开发	-	95.24%	设立
重庆锦卿企业管理有限公司	重庆	商业经营管理	-	95.24%	设立
重庆尔锴企业管理有限公司	重庆	商业经营管理	-	95.24%	设立
重庆隆爵企业管理有限公司	重庆	商业经营管理	-	95.24%	设立
重庆幻锴企业管理有限公司	重庆	商业经营管理	-	66.67%	设立
成都新始于城房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	95.24%	设立
成都新火燎原房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	95.24%	设立
苏州聿智房地产咨询有限公司	苏州	咨询服务	-	99.90%	设立
苏州升博房地产咨询有限公司	苏州	咨询服务	-	99.90%	设立
杭州新城美佳房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	100.00%	设立
湘潭和宇置业有限公司	湘潭	房地产开发	-	98.89%	资产购买
南宁新城吾悦商业管理有限公司	南宁	商业经营管理	-	100.00%	设立
西安沣东新城吾悦商业管理有限公司	西安	商业经营管理	-	100.00%	设立
昆明吾悦商业管理有限公司	昆明	商业经营管理	-	100.00%	设立
南京河西吾悦商业管理有限公司	南京	商业经营管理	-	100.00%	设立
台州玉环新城吾悦商业管理有限公司	台州	商业经营管理	-	100.00%	设立
淮南新城吾悦商业管理有限公司	淮南	商业经营管理	-	100.00%	设立
南昌吾悦商业管理有限公司	南昌	商业经营管理	-	100.00%	设立
上饶市新城吾悦商业管理有限公司	上饶	商业经营管理	-	100.00%	设立
仙居新城吾悦商业管理有限公司	仙居	商业经营管理	-	100.00%	设立
慈溪新城吾悦商业管理有限公司	慈溪	商业经营管理	-	100.00%	设立
淮安新城红悦房地产有限公司	淮安	房地产开发	-	95.87%	设立
苏州城弘房地产开发有限公司(i)	苏州	房地产开发	-	49.95%	非同一控制下的企业合并
苏州创瑞房地产咨询有限公司(i)	苏州	咨询服务	-	33.97%	设立
苏州升益房地产信息咨询有限公司	苏州	咨询服务	-	99.90%	设立
湖南中坤置业有限公司	长沙	房地产开发	-	98.89%	资产购买
东莞市星城际投资有限公司	东莞	房地产开发	-	71.43%	资产购买
绿地集团成都申新置业有限公司(i)	成都	房地产开发	-	47.62%	设立

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
上海青卓房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
启东碧和房地产开发有限公司(i)	启东	房地产开发	-	33.68%	设立
金华新城创域房地产开发有限公司	金华	房地产开发	-	79.89%	设立
济南和怡昌置业有限公司(i)	济南	房地产开发	-	49.51%	资产购买
博罗信德实业有限公司	博罗	房地产开发	-	76.19%	资产购买
成都市津地房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	76.19%	设立
成都市津城房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	76.19%	设立
西安新拓房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	99.76%	设立
西安新锦樾房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	50.88%	设立
成都万新置业有限公司(i)	成都	房地产开发	-	47.62%	设立
沧州浩铭创置房地产开发有限公司	沧州	房地产开发	-	99.01%	设立
重庆吾悦房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	-	99.34%	设立
常州金坛万博房产经营管理有限公司	常州	房地产开发	-	99.01%	设立
溧阳吾悦创盛房地产开发有限公司	溧阳	房地产开发	-	99.01%	设立
汉中新城万博房地产开发有限公司	汉中	房地产开发	-	99.01%	设立
太原新城盛华房地产开发有限公司	太原	房地产开发	-	94.06%	设立
香港创泽发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
宝鸡禄和贸易有限公司	宝鸡	建材销售	-	99.01%	设立
长春新城万博房地产开发有限公司	长春	房地产开发	-	98.02%	设立
杭州万照置业有限公司(i)	杭州	房地产开发	-	33.95%	非同一控制下的企业合并
杭州嘉浩房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	64.91%	非同一控制下的企业合并
南京汇隆房地产有限公司(i)	南京	房地产开发	-	32.59%	资产购买
成都新城万博房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	99.01%	资产购买
上海橙崧公寓管理有限公司	上海	酒店管理	100.00%	-	设立
南京新城创锦房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	非同一控制下的企业合并
徐州新城创域房地产有限公司	徐州	房地产开发	-	94.30%	设立
南京万拓房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	设立
淮安新城亿祥房地产开发有限公司	淮安	房地产开发	-	78.60%	设立
淮安新城亿禄房地产有限公司	淮安	房地产开发	-	97.40%	设立
镇江新城亿宏房地产开发有限公司	镇江	房地产开发	-	76.69%	设立
张家港市创鸿房地产开发有限公司	张家港	房地产开发	-	99.90%	设立
张家港志成房地产开发有限公司(i)	张家港	房地产开发	-	31.32%	设立
盐城新城亿盛房地产开发有限公司	盐城	房地产开发	-	99.90%	设立

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
江苏通佳置业有限公司	盐城	房地产开发	-	50.95%	设立
盐城新城亿佳房地产开发有限公司	盐城	房地产开发	-	77.56%	设立
苏州翼客孵化器管理有限公司	苏州	咨询服务	-	100.00%	设立
如皋市亿晟房地产有限公司(i)	如皋	房地产开发	-	49.73%	设立
苏州亿崧伟圣房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	-	69.93%	设立
常熟金宸房地产开发有限公司	常熟	房地产开发	-	50.95%	设立
常州新城亿欣房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	77.90%	设立
常州兴都房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	84.26%	资产购买
常州君德投资有限公司	常州	投资公司	-	71.81%	资产购买
常州新城亿昊企业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	95.75%	设立
常州新城亿凯企业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	95.75%	设立
常州新城亿捷房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	82.19%	设立
沭阳碧新房地产开发有限公司(i)	沭阳	房地产开发	-	47.93%	设立
宿迁新城亿盛房地产有限公司	宿州	房地产开发	-	56.58%	设立
宿迁新城亿辉房地产有限公司	宿州	房地产开发	-	76.38%	设立
徐州新城亿恒房地产开发有限公司	徐州	房地产开发	-	56.58%	设立
上海钦波置业有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
上海麦鹏置业有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
平湖亿润房地产开发有限公司	平湖	房地产开发	-	80.46%	设立
台州新城亿仁房地产开发有限公司	台州	房地产开发	-	90.91%	设立
台州新城亿旭房地产开发有限公司	台州	房地产开发	-	63.64%	设立
湖州新城亿瑞房地产开发有限公司	湖州	房地产开发	-	100.00%	设立
湖州碧旭房地产开发有限公司(i)	湖州	房地产开发	-	49.93%	设立
湖州新城亿拓房地产开发有限公司	湖州	房地产开发	-	100.00%	设立
湖州新城亿捷房地产开发有限公司	湖州	房地产开发	-	50.00%	设立
金华新城亿宏房地产开发有限公司	金华	房地产开发	-	50.93%	设立
绍兴亿昱房地产信息咨询有限公司	绍兴	房地产信息咨询	-	100.00%	设立
温州新城亿瑞房地产开发有限公司	温州	房地产开发	-	90.91%	设立
浙江鳌盛房地产开发有限公司(i)	温州	房地产开发	-	46.36%	设立
温州亿辉房地产咨询有限公司	温州	房地产信息咨询	-	90.91%	设立
宁波新城亿盛房地产开发有限公司	宁波	房地产开发	-	97.56%	设立
衢州亿佳企业管理有限公司	衢州	商业经营管理	-	99.86%	设立
武汉磊越置业发展有限公司	武汉	房地产开发	-	76.19%	资产购买

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
武汉亿盛房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	-	95.24%	设立
黄石市瑞景居然亿盛地产开发有限公司(i)	黄石	房地产开发	-	46.67%	设立
南漳县新城亿盛房地产开发有限公司	南漳	房地产开发	-	77.14%	设立
青岛新城东郡房地产开发有限公司(i)	青岛	房地产开发	-	49.96%	非同一控制下的企业合并
青岛新城亿鑫房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	99.92%	设立
青岛新城亿宸房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	99.92%	设立
青岛万基阳光置业有限公司	青岛	房地产开发	-	79.94%	资产购买
青岛卓越新城置业有限公司(i)	青岛	房地产开发	-	49.96%	非同一控制下的企业合并
青岛卓越东郡置业有限公司(i)	青岛	房地产开发	-	49.96%	非同一控制下的企业合并
山东宝泰置业有限公司	莱芜	房地产开发	-	50.50%	资产购买
济南新城亿辉企业管理有限公司	济南	商业经营管理	-	99.01%	设立
济南新城亿盛房地产开发有限公司	济南	房地产开发	-	99.01%	设立
威海亿卓房地产开发有限公司	威海	房地产开发	-	99.92%	设立
威海天置房地产开发有限公司	威海	房地产开发	-	69.94%	设立
潍坊亿昌房地产开发有限公司	潍坊	房地产开发	-	80.94%	设立
潍坊亿晟房地产开发有限公司	潍坊	房地产开发	-	69.94%	设立
潍坊亿拓房地产开发有限公司	潍坊	房地产开发	-	69.94%	设立
潍坊亿欣房地产开发有限公司	潍坊	房地产开发	-	69.94%	设立
烟台亿鼎房地产开发有限公司	烟台	房地产开发	-	99.92%	设立
烟台亿荣房地产开发有限公司	烟台	房地产开发	-	69.94%	设立
烟台亿腾房地产开发有限公司	烟台	房地产开发	-	69.94%	设立
淄博新城华云房地产开发有限公司	淄博	房地产开发	-	69.31%	设立
齐河县坤城置业有限公司	齐河	房地产开发	-	99.01%	设立
高唐县新城创置房地产开发有限公司	高唐	房地产开发	-	80.94%	设立
阳谷裕昌置业有限公司	阳谷	房地产开发	-	99.01%	设立
长沙君正房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	-	50.43%	非同一控制下的企业合并
长沙樾隆置业有限公司	长沙	房地产开发	-	98.89%	设立
株洲欣盛万博置业有限公司(i)	株洲	房地产开发	-	49.45%	设立
天津国能滨海置业有限公司(i)	天津	房地产开发	-	49.51%	资产购买
天津国能滨海投资有限公司(i)	天津	投资公司	-	49.51%	资产购买
天津东郡房地产经纪有限公司	天津	房产经纪	-	99.01%	设立
天津市万隆装饰装修有限公司	天津	室内外装饰装修	-	89.11%	设立

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
天津新城亿佳房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	54.46%	设立
天津新城亿宏房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
佛山鼎昌房地产有限公司	佛山	房地产开发	-	95.24%	设立
中山市亿拓房地产开发有限公司	中山	房地产开发	-	95.24%	资产购买
中山市亿柏房地产开发有限公司	中山	房地产开发	-	95.24%	资产购买
中山市岚彩房地产开发有限公司(i)	中山	房地产开发	-	43.72%	资产购买
中山市庆隆房地产开发有限公司(i)	中山	房地产开发	-	43.72%	资产购买
东莞亿泰房地产开发有限公司	东莞	房地产开发	-	100.00%	设立
肇庆市鼎泰房地产有限公司	肇庆	房地产开发	-	95.24%	设立
肇庆亿超房地产有限公司	肇庆	房地产开发	-	77.14%	设立
珠海市鼎郡房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	-	95.24%	设立
海丰县振业房地产开发有限公司	海丰	房地产开发	-	100.00%	资产购买
湛江亿熙房地产开发有限公司	湛江	房地产开发	-	95.24%	设立
恩平市亿恒房地产开发有限公司	恩平	房地产开发	-	77.14%	设立
江门亿瀚房地产有限公司	江门	房地产开发	-	95.24%	设立
合肥新城亿拓房地产有限公司	合肥	房地产开发	-	77.65%	设立
合肥新城亿瑞房地产有限公司	合肥	房地产开发	-	77.65%	设立
合肥新城亿荣房地产有限公司	合肥	房地产开发	-	95.75%	设立
合肥新城亿盛房地产有限公司	合肥	房地产开发	-	95.75%	设立
蚌埠新城亿腾房地产有限公司	蚌埠	房地产开发	-	95.75%	设立
马鞍山亿佳房地产开发有限公司	马鞍山	房地产开发	-	95.87%	设立
仁寿亿辉房地产开发有限公司	仁寿	房地产开发	-	77.14%	设立
邛崃亿睿房地产开发有限公司	邛崃	房地产开发	-	77.14%	设立
成都市亿熠房地产开发有限公司(i)	成都	房地产开发	-	47.62%	设立
简阳市亿晟房地产开发有限公司	简阳	房地产开发	-	77.14%	设立
成都新璟房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	95.24%	设立
成都隆恩房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	95.24%	设立
峨眉山市亿盛房地产开发有限公司	峨眉山	房地产开发	-	95.24%	设立
雅安市亿弘房地产开发有限公司	雅安	房地产开发	-	61.91%	设立
重庆北麓置业有限公司	重庆	房地产开发	-	95.24%	资产购买
重庆东睿房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	-	66.67%	资产购买
西安新城骊晟房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	99.76%	设立
西安悦晟房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	64.84%	设立

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
西安威铭置业有限公司	西安	房地产开发	-	99.76%	设立
咸阳亿锦尚城房地产开发有限公司	咸阳	房地产开发	-	59.86%	设立
咸阳新城旭樾房地产开发有限公司	咸阳	房地产开发	-	50.88%	设立
香港柏翰发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
西安亿翰房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	69.34%	设立
西安亿昶房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	99.76%	设立
郑州创贤房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	95.24%	设立
郑州德佳房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	95.24%	设立
郑州亿瀚房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	95.24%	设立
郑州亿辉房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	95.24%	设立
长葛市新城亿晟房地产开发有限公司	长葛	房地产开发	-	77.14%	设立
许昌市昱恒房地产开发有限公司(i)	许昌	房地产开发	-	32.38%	非同一控制下的企业合并
沧州万合金郡房地产开发有限公司	沧州	房地产开发	-	99.01%	设立
石家庄亿润房地产开发有限公司	石家庄	房地产开发	-	98.80%	设立
邯郸亿隆房地产开发有限公司	邯郸	房地产开发	-	100.00%	设立
昆明新城亿晟房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	-	100.00%	设立
昆明新城亿煊房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	-	100.00%	设立
昆明新城亿璞房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	-	100.00%	设立
大理新城亿祺房地产开发有限公司	大理	房地产开发	-	100.00%	设立
南宁亿拓房地产开发有限公司	南宁	房地产开发	-	100.00%	设立
南宁亿瀚房地产开发有限公司	南宁	房地产开发	-	81.00%	设立
南宁亿文房地产开发有限公司	南宁	房地产开发	-	60.00%	设立
桂林亿瀚房地产开发有限公司	桂林	房地产开发	-	60.00%	设立
贵阳新城亿晟房地产开发有限公司	贵阳	房地产开发	-	100.00%	设立
贵阳新城亿睿房地产开发有限公司	贵阳	房地产开发	-	76.53%	设立
遵义市新城亿腾房地产开发有限公司	遵义	房地产开发	-	100.00%	设立
遵义市新城亿欣房地产开发有限公司	遵义	房地产开发	-	100.00%	设立
南昌亿拓房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	-	99.01%	设立
南昌亿卓房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	-	59.41%	设立
香港鼎佳发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港鼎睿发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港万茂发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港万彰发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
上海铭世置业有限公司	上海	房地产开发	-	99.01%	设立
黄石市新城万博房地产开发有限公司	黄石	房地产开发	-	99.01%	设立
镇江万博吾悦房产经营管理有限公司	镇江	商业经营管理	-	99.01%	设立
南京亿博贸易有限公司	南京	建材销售	-	99.01%	设立
淮安亿悦钢材贸易有限公司	淮安	建材销售	-	99.01%	设立
昆明亿盛供应链管理有限公司	昆明	供应链管理	-	99.01%	设立
西咸新区亿璟贸易有限公司	西咸	建材销售	-	99.01%	设立
如皋创隽房地产经营有限公司	如皋	商业经营管理	-	99.01%	设立
南昌创宏房地产经营有限公司	南昌	商业经营管理	-	98.02%	设立
安庆新城悦盛房产经营管理有限公司	安庆	商业经营管理	-	99.01%	设立
宁波吾悦房产经营管理有限公司	宁波	商业经营管理	-	98.02%	设立
桐乡万博房产经营管理有限公司	桐乡	商业经营管理	-	98.02%	设立
延安市宝塔区亿博房地产开发有限公司	延安	房地产开发	-	99.01%	设立
桂林新城万博房地产开发有限公司	桂林	房地产开发	-	99.01%	设立
宝应亿盛房地产开发有限公司	宝应	房地产开发	-	80.20%	设立
淮安新城亿博房地产开发有限公司	淮安	房地产开发	-	99.01%	设立
淮北新城亿轩房地产开发有限公司	淮北	房地产开发	-	99.01%	设立
高邮市新城亿博房地产开发有限公司	高邮	房地产开发	-	80.22%	设立
包头市新城亿博房地产开发有限公司	包头	房地产开发	-	99.34%	设立
肇庆亿博房地产开发有限公司	肇庆	房地产开发	-	80.20%	设立
盐城新城亿博房地产开发有限公司	盐城	房地产开发	-	80.20%	设立
昆明新城万博房地产发展有限公司	昆明	房地产开发	-	99.01%	设立
徐州市贾汪区亿睿房地产开发有限公司	徐州	房地产开发	-	80.20%	设立
唐山亿茂房地产开发有限公司	唐山	房地产开发	-	80.20%	设立
襄阳新城亿博房地产开发有限公司	襄阳	房地产开发	-	80.20%	设立
阜新城亿博房地产开发有限公司	阜阳	房地产开发	-	95.75%	设立
蚌埠新城亿鑫房地产开发有限公司	蚌埠	房地产开发	-	99.01%	设立
南京新城亿博房地产开发有限公司	南京	房地产开发	-	80.20%	设立
宿州新城亿博房地产开发有限公司	宿州	房地产开发	-	99.01%	设立
荆州亿轩房地产开发有限公司	荆州	房地产开发	-	99.01%	设立
包头市新城亿卓房地产开发有限公司	包头	房地产开发	-	99.34%	设立
湖州新城亿轩房地产开发有限公司	湖州	房地产开发	-	80.20%	设立

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
昭通亿博房地产开发有限公司	昭通	房地产开发	-	80.20%	设立
贵港亿博房地产开发有限公司	贵港	房地产开发	-	99.01%	设立
北海亿博房地产开发有限公司	北海	房地产开发	-	99.01%	设立
贵州清镇新城亿博房地产开发有限公司	贵州	房地产开发	-	89.11%	设立
盐城新城亿鸿房地产开发有限公司	盐城	房地产开发	-	99.01%	设立
兴化新城亿恒房地产开发有限公司	兴化	房地产开发	-	99.01%	设立
台州新城万博房地产发展有限公司	台州	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下的企业合并
义乌吾悦房地产发展有限公司	义乌	房地产开发	-	50.50%	非同一控制下的企业合并
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	扬州	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下的企业合并
海盐亿博房地产开发有限公司	海盐	房地产开发	-	99.01%	设立
遵义新城亿博房地产开发有限公司	遵义	房地产开发	-	99.01%	设立
西宁新城亿博房地产开发有限公司	西宁	房地产开发	-	99.01%	设立
郑州新城亿博房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	99.01%	设立
晋江万博商业管理有限公司	晋江	商业经营管理	-	99.01%	设立
香港隆盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港柏轩发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港柏瑞发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
长春北湖新城吾悦商业管理有限公司	长春	商业经营管理	-	100.00%	设立
苏州市相城区吾悦商业管理有限公司	苏州	商业经营管理	-	100.00%	设立
无锡吾悦商业管理有限公司	无锡	商业经营管理	-	100.00%	设立
常州天宁吾悦商业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	100.00%	设立
溧阳新城吾悦商业管理有限公司	溧阳	商业经营管理	-	100.00%	设立
宝应吾悦商业管理有限公司	宝应	商业经营管理	-	100.00%	设立
高邮市新城吾悦商业管理有限公司	高邮	商业经营管理	-	100.00%	设立
连云港吾悦商业管理有限公司	连云港	商业经营管理	-	100.00%	设立
连云港海州新城吾悦商业管理有限公司	连云港	商业经营管理	-	100.00%	设立
淮安新城吾悦商业管理有限公司	淮安	商业经营管理	-	100.00%	设立
盐城新城吾悦商业管理有限公司	盐城	商业经营管理	-	100.00%	设立
长沙吾悦商业管理有限公司	长沙	商业经营管理	-	100.00%	设立
荆州新城吾悦商业管理有限公司	荆州	商业经营管理	-	100.00%	设立
合肥吾悦商业管理有限公司	合肥	商业经营管理	-	100.00%	设立
淮北新城吾悦商业管理有限公司	淮北	商业经营管理	-	100.00%	设立

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
宿州新城吾悦商业管理有限公司	宿州	商业经营管理	-	100.00%	设立
蚌埠新城吾悦商业管理有限公司	蚌埠	商业经营管理	-	100.00%	设立
福州市长乐区吾悦商业管理有限公司	福州	商业经营管理	-	100.00%	设立
钦州新城吾悦商业管理有限公司	钦州	商业经营管理	-	100.00%	设立
桂林新城吾悦商业管理有限公司	桂林	商业经营管理	-	100.00%	设立
延安吾隆商业管理有限公司	延安	商业经营管理	-	100.00%	设立
汉中新城吾悦商业管理有限公司	汉中	商业经营管理	-	100.00%	设立
宝鸡吾悦商业管理有限公司	宝鸡	商业经营管理	-	100.00%	设立
重庆市渝北区吾悦商业管理有限公司	重庆	商业经营管理	-	100.00%	设立
上海旻顺企业管理有限公司	上海	商业经营管理	-	100.00%	设立
上海煜璞贸易有限公司	上海	建材销售	-	100.00%	设立
江苏筑森建筑设计有限公司	常州	设计服务	100.00%	-	非同一控制下的企业合并
重庆铭睿房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	-	95.24%	资产购买
常州新城万嘉建筑设计事务有限公司	常州	设计服务	97.45%	-	设立
常州市金坛新城万郡置业有限公司	金坛	房地产开发	97.88%	-	设立
平湖新城万博商业开发有限公司	平湖	房地产开发	-	99.01%	设立
新城控股集团企业管理有限公司	上海	房地产开发	99.01%	-	设立
新城控股集团实业发展有限公司	上海	房地产开发	100.00%	-	设立
丹阳万博房产经营管理有限公司	丹阳	商业经营管理	-	98.02%	设立
连云港亿博房地产开发有限公司	连云港	房地产开发	-	99.34%	设立
阜阳新城吾悦商业管理有限公司	阜阳	商业经营管理	-	100.00%	设立
包头市吾悦商业管理有限公司	包头	商业经营管理	-	100.00%	设立
包头万博商业管理有限公司	包头	商业经营管理	-	100.00%	设立
唐山吾悦商业管理有限公司	唐山	商业经营管理	-	100.00%	设立
兴化新城吾悦商业管理有限公司	兴化	商业经营管理	-	100.00%	设立
昆明万博吾悦商业管理有限公司	昆明	商业经营管理	-	100.00%	设立
襄阳新城吾悦商业管理有限公司	襄阳	商业经营管理	-	100.00%	设立
西咸新区沣西新城吾悦商业管理有限公司	西咸	商业经营管理	-	100.00%	设立
湖州新城吾悦商业管理有限公司	湖州	商业经营管理	-	100.00%	设立
射阳吾悦商业管理有限公司	射阳	商业经营管理	-	100.00%	设立
昭通吾悦商业管理有限公司	昭通	商业经营管理	-	100.00%	设立
贵港吾悦商业管理有限公司	贵港	商业经营管理	-	100.00%	设立

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
北海吾悦商业管理有限公司	北海	商业经营管理	-	100.00%	设立
徐州新城吾悦商业管理有限公司	徐州	商业经营管理	-	100.00%	设立
哈尔滨新城吾悦商业管理有限公司	哈尔滨	商业经营管理	-	100.00%	设立
滁州新城悦博房地产开发有限公司	滁州	房地产开发	-	99.01%	设立
六安亿博房地产开发有限公司	六安	房地产开发	-	99.01%	设立
沈阳亿博房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发	-	99.01%	设立
泰安新城悦盛房地产开发有限公司	泰安	房地产开发	-	80.20%	设立
德阳新城亿博房地产开发有限公司	德阳	房地产开发	-	99.01%	设立
随州新城悦博房地产开发有限公司	随州	房地产开发	-	80.20%	设立
盐城市大丰区新城亿轩房地产开发有限公司	盐城	房地产开发	-	80.20%	设立
贵阳新城吾悦商业管理有限公司	贵阳	商业经营管理	-	100.00%	设立
温州新城吾悦商业管理有限公司	温州	商业经营管理	-	100.00%	设立
潍坊悦盛商业管理有限公司	潍坊	商业经营管理	-	100.00%	设立
海盐新城吾悦商业管理有限公司	海盐	商业经营管理 科技企业孵化服务	-	100.00%	设立
苏州亿崧科技产业发展有限公司	苏州	科技企业孵化服务	100.00%	-	设立
天津新城亿隆房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
湖北长投创置房地产开发有限公司(i)	湖北	房地产开发	-	48.57%	设立
广州亿昌企业管理有限公司	广州	商业经营管理	-	95.24%	设立
深圳市亿鸿企业管理有限公司	深圳	商业经营管理	-	100.00%	设立
南宁亿旭房地产开发有限公司	南宁	房地产开发	-	100.00%	设立
宁波亿锦企业管理有限公司	宁波	商业经营管理	-	97.56%	设立
青岛特成房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	69.94%	设立
常州新城万佳房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	95.75%	设立
上海亿樾企业管理有限公司	上海	商业经营管理	100.00%	-	设立
天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司	天津	房地产开发	81.00%	-	设立
宁乡市悦宏房地产开发有限公司	宁乡	房地产开发	-	99.01%	设立
沧州市新城悦盛房地产开发有限公司	沧州	房地产开发	-	80.20%	设立
东台市新城悦盛房地产开发有限公司	东台	房地产开发	-	80.20%	设立
济宁新城悦盛置业有限公司	济宁	房地产开发	-	99.01%	设立
涟水新城悦盛房地产开发有限公司	涟水	房地产开发	-	80.20%	设立
扬中市新城悦盛房地产开发有限公司	扬中	房地产开发	-	99.01%	设立
杭州悦璟房地产咨询有限公司	杭州	房地产咨询服务	-	99.86%	设立

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
嘉兴新城悦鸿房地产开发有限公司	嘉兴	房地产开发	-	80.89%	设立
临沂悦盛房地产开发有限公司	临沂	房地产开发	-	99.92%	设立
青岛悦宸房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	99.92%	设立
烟台悦璟房地产开发有限公司	烟台	房地产开发	-	99.92%	设立
西安亿超企业管理有限公司	西安	商业经营管理	-	99.76%	设立
西安亿淳企业管理有限公司	西安	商业经营管理	-	99.76%	设立
西咸新区新城悦泽房地产开发有限公司	西咸	房地产开发	-	99.76%	设立
常州悦诚企业管理咨询有限公司	常州	商业经营管理	100.00%	-	设立
昆明新城亿博房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	-	99.01%	设立
天长市新城悦兴房地产开发有限公司	天长	房地产开发	100.00%	-	设立
长沙悦博房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	-	57.85%	设立
青岛亿臻房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	99.92%	设立
常州新城悦佳房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	48.83%	设立
天津新城亿恒房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	54.46%	设立
天津新城悦恒房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	80.20%	设立
武汉冠信房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	-	76.19%	设立
长沙嘉和创元置业有限公司	长沙	房地产开发	-	64.28%	设立
长沙远锦创元置业有限公司	长沙	房地产开发	-	98.89%	设立
长沙悦拓房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	-	59.33%	设立
湖南悦泽房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	-	59.33%	设立
阜阳新城悦祥房地产开发有限公司	阜阳	房地产开发	-	95.75%	设立
阜阳新城悦晟房地产开发有限公司	阜阳	房地产开发	-	95.75%	设立
芜湖悦顺房地产有限公司	芜湖	房地产开发	-	95.75%	设立
江西悦鸿房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	-	66.34%	设立
南昌亿拓企业管理有限公司	南昌	商业经营管理	-	99.01%	设立
潍坊亿悦房地产开发有限公司	潍坊	房地产开发	-	69.94%	设立
平湖悦郡实业有限公司	平湖	建筑安装工程施工	99.34%	-	设立
平湖悦顺实业有限公司	平湖	建筑安装工程施工	99.34%	-	设立
东台市江中置业有限公司	东台	房地产开发	-	99.90%	设立
唐山新城丰荣房地产开发有限公司	唐山	房地产开发	-	50.50%	设立
天津新城悦达房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城悦宏房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立

新城控股集团股份有限公司

2019年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
天津新城悦弘房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	80.70%	设立
天津新城悦锦房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	77.23%	设立
天津新城悦郡房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	50.50%	设立
天津新城悦隆房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	95.86%	设立
天津新城悦荣房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	65.18%	设立
天津新城悦尚房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城悦盛房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	50.50%	设立
天津新城悦兴房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
温州亿昊企业管理有限公司	温州	商业经营管理	-	90.91%	设立
温州悦锦企业管理有限公司	温州	商业经营管理	-	90.91%	设立
亳州悦通房地产开发有限公司(i)	亳州	房地产开发	-	48.09%	设立
巩义市悦宸置业有限公司	巩义	房地产开发	-	77.14%	设立
巩义市悦晟置业有限公司	巩义	房地产开发	-	77.14%	设立
郑州舜杰新城房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	90.38%	设立
郑州悦旭房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	95.24%	设立
郑州悦韵房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	95.24%	设立
郑州悦璞房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	95.24%	设立
重庆悦璟房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	-	95.24%	设立
随州新城吾悦商业管理有限公司	随州	商业经营管理	-	100.00%	设立
六安吾悦商业管理有限公司	六安	商业经营管理	-	100.00%	设立
德阳新城吾悦商业管理有限公司	德阳	商业经营管理	-	100.00%	设立
西宁新城吾悦商业管理有限公司	西宁	商业经营管理	-	100.00%	设立
遵义吾悦商业管理有限公司	遵义	商业经营管理	-	100.00%	设立
内江新城悦盛房地产开发有限公司	内江	房地产开发	-	99.01%	设立
泰安悦盛贸易有限公司	泰安	建筑工程设计	-	99.01%	设立
昆明悦宸房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	-	99.01%	设立
铜陵新城悦盛房地产开发有限公司	铜陵	房地产开发	-	99.01%	设立
上海迪裕商业经营管理有限公司	上海	商业经营管理	-	99.34%	非同一控制下的企业合并
天津新城悦鼎房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
惠州嘉鸿名城实业有限公司	惠州	实业投资	-	51.00%	设立
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下的企业合并
常州新城悦尚房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	96.35%	设立

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
合肥新城创晟房地产有限公司	合肥	房地产开发	-	100.00%	非同一控制下的企业合并
上海悦韵营销管理咨询有限公司	上海	房地产咨询	-	99.01%	设立
泰兴悦盛房地产开发有限公司	泰兴	房地产开发	-	99.01%	设立
扬州新城悦博房地产发展有限公司	扬州	房地产开发	-	99.01%	设立
平湖悦盛房地产开发有限公司	平湖	房地产开发	-	99.01%	设立
滁州新城吾悦商业管理有限公司	滁州	商业经营管理	-	100.00%	设立
淮南新城悦欣房地产开发有限公司	淮南	房地产开发	-	99.01%	设立
泰安吾悦商业管理有限公司	泰安	商业经营管理	-	100.00%	设立
孝感新城吾悦商业管理有限公司	孝感	商业经营管理	-	100.00%	设立
盐城市大丰区新城吾悦商业管理有限公司	盐城	商业经营管理	-	100.00%	设立
大同新城悦盛房地产开发有限公司	大同	房地产开发	100.00%	-	设立
银川新城吾悦房地产开发有限公司	银川	房地产开发	100.00%	-	设立
涟水新城吾悦商业管理有限公司	涟水	商业经营管理	-	100.00%	设立
扬中市新城吾悦商业管理有限公司	扬中	商业经营管理	-	100.00%	设立
南京悦盛吾悦商业管理有限公司	南京	商业经营管理	-	100.00%	设立
安宁吾悦商业管理有限公司	安宁	商业经营管理	-	100.00%	设立
东台新城吾悦商业管理有限公司	东台	商业经营管理	-	100.00%	设立
句容新城悦盛房地产开发有限公司	句容	房地产开发	100.00%	-	设立
长沙悦顺房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	-	99.01%	设立
南昌悦隆房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	-	99.01%	设立
南宁悦泽房地产开发有限公司	南宁	房地产开发	-	99.01%	设立
玉环悦盛房地产开发有限公司	玉环	房地产开发	-	99.01%	设立
昆明新城悦安房地产发展有限公司	昆明	房地产开发	-	99.01%	设立
沧州新城吾悦商业管理有限公司	沧州	商业经营管理	-	100.00%	设立
大连悦晟房地产开发有限公司	大连	房地产开发	-	99.01%	设立
成都悦锴房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	95.24%	设立
杭州聚佑企业管理有限责任公司(i)	杭州	商业经营管理	-	33.17%	设立
东营悦峻房地产开发有限公司	东营	房地产开发	-	64.95%	设立
青岛悦润房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	69.94%	设立
西安悦拓房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	99.76%	设立
西安悦睿房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	99.76%	设立
苏州丰盛房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	-	95.86%	非同一控制下的企业合并

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
舟山聚佑房地产开发有限公司(i)	舟山	房地产开发	-	33.17%	设立
临沂悦鸿商业经营管理有限公司	临沂	商业经营管理	-	99.01%	设立
济宁悦鸿贸易有限公司	济宁	建筑工程设计	-	99.01%	设立
慈溪悦盛房地产开发有限公司	慈溪	房地产开发	-	99.01%	设立
瑞安市悦博房地产开发有限公司	瑞安	房地产开发	-	50.48%	设立
仙居悦弘房地产开发有限公司	仙居	房地产开发	-	99.01%	设立
天长市吾悦商业经营管理有限公司	天长	商业经营管理	-	100.00%	设立
上海悦崧实业发展有限公司	上海	房地产开发	100.00%	-	设立
郑州新城吾悦商业经营管理有限公司	郑州	商业经营管理	-	100.00%	设立
上饶市亿轩房产经营管理有限公司	上饶	房地产开发	-	99.01%	设立
济宁吾悦商业经营管理有限公司	济宁	商业经营管理	-	100.00%	设立
启东市悦博房产经营管理有限公司	启东	房地产开发	-	99.01%	设立
宿迁新城悦鸿房地产有限公司	宿迁	房地产开发	-	94.30%	设立
唐山新城悦晟房地产开发有限公司	唐山	房地产开发	-	99.01%	设立
简阳市京新房地产开发有限公司	简阳	房地产开发	-	95.24%	非同一控制下的企业合并
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司(i)	简阳	房地产开发	-	48.57%	非同一控制下的企业合并
南京新城万博房地产开发有限公司	南京	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下的企业合并
常州新城紫东房地产发展有限公司	常州	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下的企业合并
湖州新城悦安房地产开发有限公司	湖州	房地产开发	-	99.34%	设立
天津市协连房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	67.11%	设立
西安银沣置业发展有限公司	西安	房地产开发	-	69.83%	设立
上海悦嵩能源设备有限公司	上海	能源设备的安 装、维修和租赁	-	100.00%	设立
上海亿崧能源设备有限公司	上海	能源设备的安 装、维修和租赁	-	100.00%	设立

除本报表所披露的抵押或质押资产外，本集团不存在其他使用集团资产或清偿集团负债方面的重大限制。

(i)本集团对该等公司的持股比例虽然小于 50%，但根据合作协议、章程及其他相关法律文件，本公司对该等公司拥有控制权。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

于 2019 年 12 月 31 日，本公司下列子公司股权已用于借款质押(附注四(20)(30)(31)):

	2019 年度	2018 年度
蚌埠新城亿腾房地产有限公司股权	100%	100%
桂林新城万博房地产开发有限公司股权	100%	100%
淮安新城亿博房地产开发有限公司股权	100%	100%
重庆铭睿房地产开发有限公司股权	100%	100%
株洲欣盛万博置业有限公司股权	100%	100%
蚌埠新城亿鑫房地产开发有限公司股权	100%	-
沧州万合金郡房地产开发有限公司股权	100%	-
常熟金宸房地产开发有限公司股权	100%	-
阜阳新城亿博房地产开发有限公司股权	100%	-
高邮市新城亿博房地产开发有限公司股权	100%	-
黄石市瑞景居然亿盛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%	-
天津新城悦恒房地产开发有限公司股权	100%	-
威海天置房地产开发有限公司股权	100%	-
襄阳新城亿博房地产开发有限公司股权	100%	-
宿州新城亿博房地产开发有限公司股权	100%	-
重庆东睿房地产开发有限公司股权	100%	-
重庆吾悦房地产开发有限公司股权	100%	-
遵义市新城亿欣房地产开发有限公司股权	100%	-
上海新城创域房地产有限公司股权	100%	-
海口新城万博房产经营管理有限公司股权	100%	-
海口新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	-
常州新城悦尚房地产开发有限公司股权	82%	-
博罗信德实业有限公司股权	80%	80%
成都市常鑫房地产开发有限公司股权	80%	-
贵阳新城亿睿房地产开发有限公司股权	74%	-

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

于 2019 年 12 月 31 日，本公司下列子公司股权已用于借款质押(附注四(20)(30)(31)):

	2019 年度	2018 年度
如皋市亿晟房地产有限公司股权	70%	-
湖州新城亿拓房地产开发有限公司股权	51%	-
许昌市昱恒房地产开发有限公司股权	34%	-
武汉新城创置置业有限公司股权	-	100%
西安新城万博房地产开发有限公司股权	-	100%
重庆北麓置业有限公司股权	-	100%
南宁亿瀚房地产开发有限公司股权	-	100%
湖州新城亿瑞房地产开发有限公司股权	-	100%
青岛市丽洲置业有限公司股权	-	100%
吴江恒力地产有限公司股权	-	100%
江苏美露投资有限公司股权	-	100%
鄂州新城创盛置业有限公司股权	-	100%
钦州新城万博房地产开发有限公司股权	-	100%
盐城新城亿佳房地产开发有限公司股权	-	100%
成都市津城房地产开发有限公司股权	-	100%
成都市津地房地产开发有限公司股权	-	100%
长春新城万博房地产开发有限公司股权	-	100%
武汉江南印象置业有限公司股权	-	90%
苏州新城创佳置业有限公司股权	-	54%
长沙君正房地产开发有限公司股权	-	51%

本集团于 2019 年度及 2018 年度不存在重要少数股东权益的子公司。

(2) 在合营企业和联营企业中的权益

(a) 重要合营企业和联营企业的基础信息

本集团于 2019 年度及 2018 年度无重要合营企业或联营企业。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2019 年度	2018 年度
合营企业:		
投资账面价值合计	<u>11,622,253,914</u>	<u>12,520,105,574</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	54,720,877	560,039,000
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	<u>54,720,877</u>	<u>560,039,000</u>
联营企业:		
投资账面价值合计	<u>7,266,384,094</u>	<u>6,288,448,909</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	1,822,445,078	951,683,000
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	<u>1,822,445,078</u>	<u>951,683,000</u>

(i) 净利润和其他综合收益均已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的调整影响。

- (c) 2019 年度，部分房地产开发业务的合营企业或联营企业发生超额亏损。本集团认为该些合营企业或联营企业能够在向购买方交付相关开发产品，确认销售商品收入后实现盈利继而弥补该些超额亏损。

七 分部信息

2019 年度，本集团仅从事房地产开发和运营业务，所有收入均来源于中国境内，重要资产亦位于中国境内。同时，本集团在内部组织结构和管理要求方面不再对其业务进行区分，管理层在复核内部报告、决定资源配置及业绩评价时，亦认为无需再对其业务的经营成果进行区分。故本集团无分部信息的相关披露。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易

(1) 母公司情况

(a) 母公司基本情况

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

本公司的最终控制方为王振华先生。

(b) 母公司注册资本及其变化

公司名称	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
富域发展集团有限公司	<u>301,800,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>301,800,000</u>

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

公司名称	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
富域发展集团有限公司	<u>61.38%</u>	<u>61.38%</u>	<u>61.06%</u>	<u>61.06%</u>

母公司持股比例为富域发展集团有限公司持有本公司股数占发行在外普通股股数之比。

(2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(3) 合营企业和联营企业情况

与本集团发生关联交易的合营企业和联营企业的情况如下：

公司名称	与本集团的关系
上海佳朋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
青岛达铭房地产开发有限公司	合营企业
常州新城创恒房地产开发有限公司	合营企业
常熟中置房地产有限公司	合营企业
重庆盛牧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
成都融辉桥宇置业有限公司	合营企业
日照亿昶房地产开发有限公司	合营企业
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	合营企业
太原新城凯拓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
莒县悦隽置业有限公司	合营企业
廊坊市海润达房地产开发有限公司	合营企业
常熟市新碧房地产开发有限公司	合营企业
上海嘉禹置业有限公司	合营企业
天津市淀兴房地产开发有限公司	合营企业
杭州新城松郡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
上海新城旭地房地产有限公司	合营企业
上海斐捷企业管理有限公司	合营企业
常州新城宏业房地产有限公司	合营企业
上海玺越房地产开发有限公司	合营企业
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	合营企业
上海睿涛房地产开发有限公司	合营企业
苏州晟天房地产咨询有限公司	合营企业
上海恒固房地产开发有限公司	合营企业
杭州滨通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
常熟万中城房地产有限公司	合营企业
苏州盛玺房地产有限公司	合营企业

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(3) 合营企业和联营企业情况(续)

公司名称	与本集团的关系
南京新城广阅房地产有限公司	合营企业
上海松铭房地产开发有限公司	合营企业
嘉善尚湾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
苏州嘉众房地产开发有限公司	合营企业
广州鼎鸿房地产有限公司	合营企业
镇江亿腾房地产开发有限公司	合营企业
苏州百翔置业有限公司	合营企业
苏州睿致房地产开发有限公司	合营企业
邳州锦道房地产开发有限公司	合营企业
南京明弘新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
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	合营企业
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营企业
镇江颐发房地产开发有限公司	合营企业
南通暄玺房地产有限公司	合营企业
中证新城投资管理有限公司	合营企业
成都兴青房地产开发有限公司	合营企业
河南舜杰置业有限公司	合营企业
黄冈市碧达房地产开发有限公司	合营企业
嘉善盛泰置业有限公司	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
南京新保弘房地产有限公司	合营企业
上海碧沔投资管理有限公司	合营企业
绍兴豪湖房地产开发有限公司	合营企业
天津俊安房地产开发有限公司	合营企业
武汉清能欣荣置业有限公司	合营企业
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	合营企业
永清县新城房地产开发有限公司	合营企业
永清银泰新城建设开发有限公司	合营企业
成都市美曜房地产开发有限公司	合营企业

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(3) 合营企业和联营企业情况(续)

公司名称	与本集团的关系
淮安新碧房地产开发有限公司	合营企业
重庆首铭房地产开发有限公司	合营企业
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	合营企业
温州新城亿博房地产开发有限公司	合营企业
湖北悦龙苑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
南京新城亿欣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
南昌尧远企业管理有限公司	合营企业
阜阳中之环置业有限公司	合营企业
天津新城宝郡房地产开发有限公司	合营企业
九江市悦祥房地产开发有限公司	合营企业
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	合营企业
唐山郡成房地产开发有限公司	合营企业
杭州昌益商务信息咨询有限公司	合营企业
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	合营企业
成都嘉牧置业有限公司	合营企业
中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)	合营企业
简阳荣盛均益投资开发有限公司	合营企业
北京新城金郡房地产开发有限公司	合营企业
天津昌胜房地产信息咨询有限公司	联营企业
长沙梦茂置业有限公司	联营企业
长沙茂想置业有限公司	联营企业
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	联营企业
苏州聿达德房地产咨询有限公司	联营企业
太仓新博房地产经纪有限公司	联营企业
苏州晟铭房地产开发有限公司	联营企业
常州绿都房地产有限公司	联营企业
常州凯拓房地产开发有限公司	联营企业
青岛双城房地产有限公司	联营企业
合肥新城创域房地产有限公司	联营企业

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(3) 合营企业和联营企业情况(续)

公司名称	与本集团的关系
常熟金俊房地产开发有限公司	联营企业
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	联营企业
重庆亿臻房地产开发有限公司	联营企业
平阳世盈房地产开发有限公司	联营企业
合肥盛卓房地产开发有限公司	联营企业
重庆业博实业有限公司	联营企业
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	联营企业
海门市鼎熹置业有限公司	联营企业
上海万之城房地产开发有限公司	联营企业
台州德新园置业有限公司	联营企业
乐清市梁荣置业有限公司	联营企业
金华新城亿佳房地产开发有限公司	联营企业
嘉兴佳钺企业管理有限公司	联营企业
青岛汇海通置业有限公司	联营企业
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	联营企业
常州亿泰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
苏州正丰置业发展有限公司	联营企业
常州晟铭房地产开发有限公司	联营企业
苏州正信置业发展有限公司	联营企业
北京谊诚置业有限公司	联营企业
济南世茂新纪元置业有限公司	联营企业
南京锐昱房地产开发有限公司	联营企业
合肥碧城联合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
上海任素数码科技有限公司	联营企业
宁波森尼企业管理咨询有限公司	联营企业
嘉善骏盛房地产开发有限公司	联营企业
新昌县富高置业有限公司	联营企业
东台市新碧房地产开发有限公司	联营企业
江阴市合诚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

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(3) 合营企业和联营企业情况(续)

公司名称	与本集团的关系
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	联营企业
常州亿隆房地产开发有限公司	联营企业
常熟亿璟房地产有限公司	联营企业
重庆美城金房地产开发有限公司	联营企业
张家港市祥盛房地产开发有限公司	联营企业
南通卓苏房地产开发有限公司	联营企业
镇江广丰房地产有限公司	联营企业
常州东南经济开发有限公司	联营企业
南通招鑫置业有限公司	联营企业
淄博华云创佳置业有限公司	联营企业
无锡市晨业房地产有限公司	联营企业
上海曼翊企业管理有限公司	联营企业
扬州启辉置业有限公司	联营企业
平湖悦佳房地产开发有限公司	联营企业
江西新城润达置业有限公司	联营企业
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	联营企业
宁波亿兴企业管理有限责任公司	联营企业
常州新城悦兴房地产开发有限公司	联营企业
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	联营企业
云南骏苑房地产开发有限公司	联营企业
镇江悦璟房地产开发有限公司	联营企业
重庆鼎华隆房地产开发有限公司	联营企业
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	联营企业
珠海歌斐云展股权投资基金(有限合伙)	联营企业
威信广厦模块住宅工业有限公司	联营企业

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(4) 其他关联方情况

公司名称	与本集团的关系
天津和益房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州滨宏房地产开发有限公司	联营企业之子公司
上海茂璟置业有限公司	联营企业之子公司
来安金弘新房地产有限公司	联营企业之子公司
宁波悦隆房地产开发有限公司	联营企业之子公司
乐清昌悦置业有限公司	联营企业之子公司
上海佘山乡村俱乐部有限公司	联营企业之子公司
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	联营企业之子公司
嘉善荣安置业有限公司	联营企业之子公司
宁波荣慈置业有限公司	联营企业之子公司
镇江威信模块建筑有限公司	联营企业之子公司
北京景西房地产开发有限公司	联营企业之子公司
苏州欣宸雅纺织贸易有限公司	合营企业之子公司
苏州欣福博纺织贸易有限公司	合营企业之子公司
苏州欣煜达纺织贸易有限公司	合营企业之子公司
惠州市辰邦实业有限公司	合营企业之子公司
惠州俊安实业有限公司	合营企业之子公司
云南通泽置业有限公司	合营企业之子公司
惠州中奕房地产开发有限公司	合营企业之子公司
青岛慧鼎置业有限公司	合营企业之子公司
青岛慧联置业有限公司	合营企业之子公司
青岛慧成置业有限公司	合营企业之子公司
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	合营企业之子公司
重庆天联置业有限责任公司	合营企业之子公司
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	合营企业之子公司
泰兴市乾元房地产开发有限公司	合营企业之子公司
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	合营企业之子公司
上海融政新置业有限公司	合营企业之子公司
杭州龙尚房地产开发有限公司	合营企业之子公司
重庆亿尊投资有限公司	合营企业之子公司
常州市武进区金东方颐养中心	本公司担任发起人的机构
常州金东方颐养药店有限公司	本公司担任发起人的机构
江苏星轶影院管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(4) 其他关联方情况(续)

(续上表)

公司名称	与本集团的关系
富城发展集团有限公司	受同一最终控制方控制
新城发展控股有限公司	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
香港创拓发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海星轶影院管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	受同一最终控制方控制
江苏云柜网络技术有限公司	受同一最终控制方控制
西藏新城悦物业服务股份有限公司	受同一最终控制方控制
南宁多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
扬州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
宝应新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
盐城宝郡游乐服务有限公司	受同一最终控制方控制
蚌埠新城多奇妙儿童娱乐有限公司	受同一最终控制方控制
帕客(常州)智能科技有限公司	受同一最终控制方控制
上海新城万圣企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
海口星轶影视文化有限公司	受同一最终控制方控制
嵊州市星轶影视文化有限公司	受同一最终控制方控制
南宁贝思达影视文化有限公司	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
常州德润房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
苏州聿盛房地产开发有限公司	2019 年 9 月 18 日之前为本集团合营企业 2019 年 9 月 18 日之后为本集团子公司
合肥新城创晟房地产有限公司	2019 年 4 月 29 日之前为本集团合营企业 2019 年 4 月 29 日之后为本集团子公司
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	2019 年 1 月 2 日之前为本集团合营企业 2019 年 1 月 2 日之后为本集团子公司
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	2019 年 12 月 17 日之前为本集团合营企业 2019 年 12 月 17 日之后为本集团子公司
常州新城紫东房地产发展有限公司	2019 年 12 月 16 日之前为本集团合营企业 2019 年 12 月 16 日之后为本集团子公司
简阳市京新房地产开发有限公司	2019 年 11 月 21 日之前为本集团合营企业 2019 年 11 月 21 日之后为本集团子公司
南京新城万博房地产开发有限公司	2019 年 12 月 27 日之前为本集团合营企业 2019 年 12 月 27 日之后为本集团子公司

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易

本公司之重大关联交易列示如下：

(a) 本集团为关联方提供担保

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本集团提供保证：				
北京悦创房地产开发有限公司	1,938,000,000	2019-05-13	2021-05-13	否
常州新城创恒房地产开发有限公司	1,600,000,000	2017-08-24	2020-08-23	否
常州新城宏业房地产有限公司	1,277,599,000	2019-01-30	2021-01-30	否
温州新城亿博房地产开发有限公司	1,239,500,000	2019-06-28	2022-06-23	否
太原新城凯拓房地产开发有限公司	1,031,250,000	2017-12-20	2020-11-30	否
云南通泽置业有限公司	960,000,000	2018-11-14	2021-11-15	否
北京谊诚置业有限公司	894,138,000	2018-02-28	2022-02-27	否
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	880,000,000	2019-03-29	2020-06-29	否
成都兴青房地产开发有限公司	840,000,000	2018-08-17	2020-04-28	否
北京新城金郡房地产开发有限公司	839,970,000	2019-03-29	2020-09-29	否
上海融政新置业有限公司	770,000,000	2019-02-28	2020-03-28	否
南京新城亿欣房地产开发有限公司	722,000,000	2019-06-05	2022-06-05	否
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	473,293,800	2018-09-21	2021-09-21	否
常熟金俊房地产开发有限公司	464,652,300	2018-10-17	2021-10-17	否
阜阳中之环置业有限公司	408,000,000	2018-11-23	2021-11-30	否
青岛达铭房地产开发有限公司	370,074,000	2017-10-31	2020-09-21	否
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	296,250,000	2019-07-22	2022-07-21	否
南京新保弘房地产有限公司	289,000,000	2017-11-27	2020-11-26	否
上海佘山乡村俱乐部有限公司	275,500,000	2017-08-01	2021-05-27	否
成都融辉桥宇置业有限公司	272,935,000	2017-08-22	2021-11-19	否
日照亿昶房地产开发有限公司	228,690,000	2019-01-17	2020-01-17	否
广州鼎鸿房地产有限公司	214,403,700	2018-07-05	2022-07-05	否
济南世茂新纪元置业有限公司	200,000,000	2018-06-30	2020-06-30	否
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	180,000,000	2019-09-26	2022-09-26	否
唐山郡成房地产开发有限公司	175,000,000	2018-06-08	2020-08-31	否
莒县悦隽置业有限公司	170,478,000	2019-01-18	2020-01-18	否
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	170,000,000	2017-11-30	2021-03-28	否
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	162,000,000	2019-03-20	2021-09-19	否
常州亿泰房地产开发有限公司	155,575,000	2018-10-10	2020-09-28	否

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(a) 本集团为关联方提供担保(续)

(续上表)

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本集团提供保证:				
宁波悦隆房地产开发有限公司	134,550,000	2019-11-29	2022-11-28	否
青岛慧联置业有限公司	126,000,000	2019-03-22	2022-03-04	否
乐清市梁荣置业有限公司	125,000,000	2019-04-02	2022-04-02	否
镇江广丰房地产有限公司	121,875,000	2018-09-17	2021-09-13	否
常熟亿璟房地产有限公司	120,000,000	2018-11-09	2023-11-09	否
镇江颐发房地产开发有限公司	107,500,000	2018-07-15	2021-07-15	否
青岛双城房地产有限公司	101,000,000	2018-05-11	2021-05-10	否
平湖悦佳房地产开发有限公司	99,800,000	2019-11-08	2020-11-06	否
天津和益房地产开发有限公司	94,150,000	2019-09-30	2021-09-19	否
合肥碧城联合房地产开发有限公司	85,950,000	2018-03-16	2021-03-16	否
重庆天联置业有限责任公司	84,110,700	2018-07-09	2020-07-09	否
天津新城悦茂房地产开发有限公司	65,000,000	2019-12-30	2021-12-19	否
成都市美曜房地产开发有限公司	62,970,000	2018-07-20	2021-07-05	否
宁波荣慈置业有限公司	61,660,500	2018-12-06	2021-06-20	否
新昌县富高置业有限公司	55,937,600	2018-09-19	2020-09-18	否
苏州百翔置业有限公司	53,400,000	2016-12-30	2021-12-31	否
绍兴太湖房地产开发有限公司	51,614,600	2018-06-13	2021-10-26	否
上海嘉禹置业有限公司	51,000,000	2019-12-13	2022-06-06	否
泰兴市乾元房地产开发有限公司	48,300,000	2019-12-27	2021-07-10	否
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	41,601,000	2018-12-21	2021-12-12	否
重庆美城金房地产开发有限公司	35,000,000	2019-01-18	2022-06-27	否
杭州滨宏房地产开发有限公司	30,000,000	2018-06-28	2021-08-27	否
嘉善荣安置业有限公司	24,500,000	2019-01-15	2022-04-04	否
淮安新碧房地产开发有限公司	20,400,000	2018-07-16	2021-07-16	否
	<u>19,299,628,200</u>			

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(a) 本集团为关联方提供担保(续)

对于下列担保事项，本集团除提供前述保证外，还以本集团所持的合联营企业的股权(附注四(11))作为质押：

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经
				履行完毕
本集团提供股权质押：				
北京悦创房地产开发有限公司	1,938,000,000	2019-05-13	2021-05-13	否
温州新城亿博房地产开发有限公司	1,239,500,000	2019-06-28	2022-06-23	否
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	880,000,000	2019-03-29	2020-06-29	否
成都兴青房地产开发有限公司	840,000,000	2018-08-17	2020-04-28	否
南京新城亿欣房地产开发有限公司	722,000,000	2019-06-05	2022-06-05	否
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	473,293,800	2018-09-21	2021-09-21	否
常熟金俊房地产开发有限公司	464,652,300	2018-10-17	2021-10-17	否
广州鼎鸿房地产有限公司	214,403,700	2018-07-05	2022-07-05	否
常州亿泰房地产开发有限公司	155,575,000	2018-10-10	2020-09-28	否
平湖悦佳房地产开发有限公司	99,800,000	2019-11-08	2020-11-06	否
泰兴市乾元房地产开发有限公司	48,300,000	2019-12-27	2021-07-10	否
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	41,601,000	2018-12-21	2021-12-12	否
	<u>7,117,125,800</u>			

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(b) 为关联方提供项目管理服务并取得收入

	2019 年度	2018 年度
天津市淀兴房地产开发有限公司	53,645,866	37,927,203
温州新城亿博房地产开发有限公司	30,675,998	-
上海佳朋房地产开发有限公司	20,282,816	17,967,993
张家港市祥盛房地产开发有限公司	20,080,353	-
泰兴市乾元房地产开发有限公司	17,606,684	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	17,563,060	9,253,515
绍兴豪湖房地产开发有限公司	17,320,755	-
海门市鼎熹置业有限公司	12,164,296	-
杭州滨宏房地产开发有限公司	12,127,101	-
上海睿涛房地产开发有限公司	11,202,867	-
阜阳中之环置业有限公司	11,112,220	-
上海嘉禹置业有限公司	10,829,133	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	9,433,962	-
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	9,433,962	951,972
常州亿隆房地产开发有限公司	9,312,270	-
合肥碧城联合房地产开发有限公司	8,530,456	-
合肥新城创域房地产有限公司	8,477,519	14,260,119
重庆亿臻房地产开发有限公司	7,332,372	-
南通暄玺房地产有限公司	6,719,152	-
金华锦海置业有限公司	6,681,509	-
嘉善盛泰置业有限公司	6,505,638	-
常州东南经济开发有限公司	5,784,385	-
苏州灏溢房地产开发有限公司	5,755,787	-
东台市新碧房地产开发有限公司	5,632,200	-
嘉善骏盛房地产开发有限公司	5,451,698	3,855,660
合肥盛卓房地产开发有限公司	5,066,282	8,685,594
成都兴青房地产开发有限公司	4,950,423	-
嘉善尚湾房地产开发有限公司	4,610,531	9,120,453
惠州中奕房地产开发有限公司	4,504,144	2,666,397
江阴市合诚房地产开发有限公司	4,170,077	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	3,924,294	8,431,657
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	3,905,393	-
黄冈市碧达房地产开发有限公司	3,775,448	-
新昌县富高置业有限公司	3,679,688	-

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(b) 为关联方提供项目管理服务并取得收入(续)

	2019 年度	2018 年度
惠州市辰邦实业有限公司	3,434,600	5,370,423
太原新城凯拓房地产开发有限公司	3,340,564	-
南通招鑫置业有限公司	3,218,338	-
南京新城亿欣房地产开发有限公司	3,095,000	-
济南世茂新纪元置业有限公司	3,032,629	-
常熟亿璟房地产有限公司	2,943,043	-
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	2,688,652	-
中证新城投资管理有限公司	2,547,170	-
南通卓苏房地产开发有限公司	2,366,196	1,545,069
天津和益房地产开发有限公司	2,188,679	-
天津新城悦茂房地产开发有限公司	2,188,679	-
淮安新碧房地产开发有限公司	2,161,642	2,829,396
杭州滨通房地产开发有限公司	1,886,792	-
邳州珍宝岛房地产有限公司	1,820,755	-
苏州盛玺房地产有限公司	1,726,226	-
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	1,595,759	-
杭州龙尚房地产开发有限公司	1,509,434	-
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	1,209,225	-
苏州正信置业发展有限公司	1,175,290	3,303,435
宁波荣慈置业有限公司	861,781	-
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	821,937	1,992,453
南京锐昱房地产开发有限公司	484,811	-
苏州睿致房地产开发有限公司	389,057	-
苏州正丰置业发展有限公司	377,358	-
常熟市新碧房地产开发有限公司	251,949	-
苏州晟铭房地产开发有限公司	-	36,379,201
青岛慧成置业有限公司	-	34,915,861
重庆盛牧房地产开发有限公司	-	26,454,686
上海玺越房地产开发有限公司	-	24,172,715
天津俊安房地产开发有限公司	-	20,141,805
常州新城创恒房地产开发有限公司	-	19,562,396
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	-	19,393,373
杭州新城松郡房地产开发有限公司	-	19,238,491
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	-	13,962,264
镇江颐发房地产开发有限公司	-	5,518,868

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(b) 为关联方提供项目管理服务并取得收入(续)

	2019 年度	2018 年度
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	-	5,382,578
南京明弘新房地产开发有限公司	-	5,179,717
台州德新园置业有限公司	-	5,084,906
简阳市京新房地产开发有限公司	-	3,293,774
扬州启辉置业有限公司	-	3,199,811
青岛双城房地产有限公司	-	1,926,321
常州新城紫东房地产发展有限公司	-	1,695,815
	<u>415,563,905</u>	<u>373,663,921</u>

(c) 为关联方提供租赁并取得收入

	2019 年度	2018 年度
江苏星轶影院管理有限公司	60,462,083	27,872,617
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	42,244,358	26,246,634
江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	6,975,181	33,536
新城发展控股有限公司	2,489,473	1,469,513
西藏新城悦物业服务股份有限公司	1,892,721	1,548,768
江苏云柜网络技术有限公司	1,822,439	1,540,062
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	1,637,056	1,995,441
南宁多奇妙企业管理咨询有限公司	1,101,670	56,739
扬州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	879,690	242,721
宝应新城多奇妙企业管理咨询有限公司	233,656	-
盐城宝郡游乐服务有限公司	76,909	-
蚌埠新城多奇妙儿童娱乐有限公司	41,897	-
海口星轶影视文化有限公司	-	3,352,535
嵊州市星轶影视文化有限公司	-	1,743,943
南宁贝思达影视文化有限公司	-	172,586
	<u>119,857,133</u>	<u>66,275,095</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(d) 关联方为本集团提供租赁并取得收入

	2019 年度	2018 年度
成都嘉牧置业有限公司	-	49,774,775

(e) 本集团作为承租方当期增加的使用权资产

	2019 年度	2018 年度
成都嘉牧置业有限公司	70,715,098	-

(f) 本集团作为承租方当期承担的租赁负债利息支出

	2019 年度	2018 年度
成都嘉牧置业有限公司	2,357,636	-

(g) 关联方为本集团提供劳务并取得收入

	2019 年度	2018 年度
西藏新城悦物业服务股份有限公司	703,602,561	271,036,160
威信广厦模块住宅工业有限公司	117,292,720	121,052,309
镇江威信模块建筑有限公司	110,308,215	-
帕客(常州)智能科技有限公司	23,125,127	-
江苏星轶影院管理有限公司	4,471,973	4,380,762
常州市武进区金东方颐养中心	2,879,903	188,447
上海任素数码科技有限公司	942,981	655,454
	<u>962,623,480</u>	<u>397,313,132</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(h) 为关联方提供设计及采购服务并取得收入

	2019 年度	2018 年度
常州东南经济开发有限公司	99,797,111	18,480,416
常州新城创恒房地产开发有限公司	51,815,674	19,352,621
太原新城凯拓房地产开发有限公司	27,711,493	-
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	26,301,764	3,083,539
成都兴青房地产开发有限公司	16,382,167	-
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	13,427,099	4,741,498
常州新城宏业房地产有限公司	13,151,235	-
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	11,174,071	-
南京新城亿欣房地产开发有限公司	9,971,842	-
常州新城悦兴房地产开发有限公司	9,109,732	-
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	8,435,162	-
泰兴市乾元房地产开发有限公司	7,970,258	165,150
惠州俊安实业有限公司	7,274,011	-
温州新城亿博房地产开发有限公司	6,665,987	-
惠州市辰邦实业有限公司	6,095,985	43,230
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	6,006,963	-
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	4,950,995	-
重庆亿尊投资有限公司	2,423,738	-
平湖悦佳房地产开发有限公司	2,171,803	-
重庆天联置业有限责任公司	1,706,689	-
常州亿泰房地产开发有限公司	1,645,889	-
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	1,615,358	-
常州亿隆房地产开发有限公司	1,529,123	-
镇江悦璟房地产开发有限公司	1,487,572	-
宁波悦隆房地产开发有限公司	918,679	-
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	753,019	-
北京悦创房地产开发有限公司	743,547	-
来安金弘新房地产有限公司	665,195	-
惠州中奕房地产开发有限公司	559,258	-
常州市武进区金东方颐养中心	531,485	-
天津市淀兴房地产开发有限公司	520,189	227,418
唐山郡成房地产开发有限公司	447,453	10,000
无锡市晨业房地产有限公司	416,536	4,400,290
绍兴豪湖房地产开发有限公司	362,358	411,507

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(h) 为关联方提供劳务并取得收入(续)

(续上表)

	2019 年度	2018 年度
张家港市祥盛房地产开发有限公司	273,585	-
乐清市梁荣置业有限公司	262,104	-
宁波荣慈置业有限公司	215,094	-
上海佘山乡村俱乐部有限公司	188,679	204,740
天津俊安房地产开发有限公司	188,066	-
常熟亿璟房地产有限公司	114,623	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	1,783	-
佛山鼎域房地产有限公司	-	1,687,386
苏州金世纪房地产开发有限公司	-	1,519,216
江阴市合诚房地产开发有限公司	-	1,454,202
常州凯拓房地产开发有限公司	-	1,222,920
廊坊市海润达房地产开发有限公司	-	839,866
苏州丰盛房地产开发有限公司	-	831,925
常州晟铭房地产开发有限公司	-	743,970
合肥新城创晟房地产有限公司	-	603,900
苏州晟铭房地产开发有限公司	-	219,856
上海佳朋房地产开发有限公司	-	117,360
嘉善尚湾房地产开发有限公司	-	47,469
青岛双城房地产有限公司	-	42,998
杭州新城松郡房地产开发有限公司	-	40,859
上海玺越房地产开发有限公司	-	14,337
南京新城广阅房地产有限公司	-	12,196
昆山德睿房地产开发有限公司	-	7,693
	<u>345,983,374</u>	<u>60,526,562</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(i) 本集团为关联方代垫款项

	2019 年度	2018 年度
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	348,300,000	-
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	247,000,000	-
九江市悦祥房地产开发有限公司	168,122,673	-
镇江悦璟房地产开发有限公司	59,800,000	-
成都兴青房地产开发有限公司	46,906,060	-
西藏新城悦物业服务股份有限公司	44,605,256	33,207,679
苏州聿盛房地产开发有限公司	36,805,850	-
惠州市辰邦实业有限公司	28,669,820	-
廊坊市海润达房地产开发有限公司	24,420,340	-
天津市淀兴房地产开发有限公司	23,849,470	-
惠州中奕房地产开发有限公司	22,948,470	-
成都融辉桥宇置业有限公司	22,407,870	-
常州新城创恒房地产开发有限公司	21,717,917	-
常州新城宏业房地产有限公司	18,021,250	-
温州新城亿博房地产开发有限公司	17,119,000	-
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	15,710,833	-
惠州俊安实业有限公司	14,578,180	-
太原新城凯拓房地产开发有限公司	10,163,280	-
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	8,009,890	642,542,513
莒县悦隼置业有限公司	6,766,510	-
日照亿昶房地产开发有限公司	6,261,950	-
重庆亿尊投资有限公司	6,108,780	-
常州新城紫东房地产发展有限公司	4,514,010	-
青岛慧鼎置业有限公司	3,342,710	-
南京新城亿欣房地产开发有限公司	3,216,570	-
唐山郡成房地产开发有限公司	2,522,800	-
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	-	663,823,040
常州亿泰房地产开发有限公司	-	590,842,791
重庆亿臻房地产开发有限公司	-	505,305,571
绍兴豪湖房地产开发有限公司	-	447,105,400
瑞安市鸿熹置业有限公司	-	424,566,000
常熟金俊房地产开发有限公司	-	418,509,000
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	-	378,840,000
常州亿隆房地产开发有限公司	-	363,724,192
金华新城亿佳房地产开发有限公司	-	304,313,890

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(i) 本集团为关联方代垫款项(续)

(续上表)

	2019 年度	2018 年度
重庆首铭房地产开发有限公司	-	238,741,324
镇江颐发房地产开发有限公司	-	235,554,000
重庆业博实业有限公司	-	221,846,700
嘉善骏盛房地产开发有限公司	-	207,021,253
嘉善盛泰置业有限公司	-	162,122,510
成都市美曜房地产开发有限公司	-	146,569,758
苏州盛玺房地产有限公司	-	134,518,000
嘉兴佳钺企业管理有限公司	-	130,847,351
重庆美城金房地产开发有限公司	-	119,350,000
黄冈市碧达房地产开发有限公司	-	117,810,000
淮安新碧房地产开发有限公司	-	109,024,535
镇江亿腾房地产开发有限公司	-	104,254,000
宁波森尼企业管理咨询有限公司	-	94,937,752
江阴市合诚房地产开发有限公司	-	93,488,000
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	-	38,230,073
	<u>1,211,889,489</u>	<u>6,927,095,332</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(j) 向关联方资金转出

	2019 年度	2018 年度
富域发展集团有限公司	9,874,316,590	8,654,339,800
温州新城亿博房地产开发有限公司	7,876,324,765	-
太原新城凯拓房地产开发有限公司	5,149,248,361	4,354,007,480
常州新城创恒房地产开发有限公司	4,087,970,682	1,418,773,469
香港宏盛发展有限公司	3,874,013,409	5,808,020,430
南京新城万博房地产开发有限公司	3,221,919,582	1,562,791,038
苏州聿盛房地产开发有限公司	2,952,395,053	12,088,040,979
常州新城紫东房地产发展有限公司	2,679,763,029	3,840,062,598
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	2,578,789,901	-
北京悦创房地产开发有限公司	2,526,030,000	-
上海佳朋房地产开发有限公司	2,424,060,874	902,958,396
南京新城亿欣房地产开发有限公司	2,118,801,478	-
云南通泽置业有限公司	2,067,516,074	-
宁波亿兴企业管理有限责任公司	1,818,926,000	-
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	1,780,376,074	4,674,553,261
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	1,748,712,632	2,831,862,344
阜阳中之环置业有限公司	1,596,555,251	-
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	1,555,155,781	-
泰兴市乾元房地产开发有限公司	1,314,858,944	723,652,799
常州新城悦兴房地产开发有限公司	1,217,334,515	-
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	1,180,785,600	1,017,401,000
新城发展控股有限公司	1,162,812,314	509,130,000
重庆亿臻房地产开发有限公司	1,158,870,410	381,574,582
天津俊安房地产开发有限公司	1,063,927,116	995,462,634
常州东南经济开发有限公司	976,025,485	629,967,807
唐山郡成房地产开发有限公司	934,961,536	1,077,194,513
廊坊市海润达房地产开发有限公司	911,328,285	1,192,898,658
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	878,119,813	1,058,544,420
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	876,378,970	-
广州鼎鸿房地产有限公司	849,430,483	356,583,156

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(j) 向关联方资金转出(续)

(续上表)	2019 年度	2018 年度
成都兴青房地产开发有限公司	742,258,482	1,680,163,487
常州绿都房地产有限公司	720,000,000	23,742,261
常州新城宏业房地产有限公司	708,816,470	3,848,491,248
上海融政新置业有限公司	684,279,985	-
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	680,846,630	170,771,796
苏州晟天房地产咨询有限公司	636,291,000	1,343,502,000
天津新城宝郡房地产开发有限公司	610,178,329	400,515,438
长沙茂想置业有限公司	606,675,012	-
南京新保弘房地产有限公司	569,928,070	1,162,119,276
常州市武进区金东方颐养中心	568,700,000	144,857,843
重庆盛牧房地产开发有限公司	547,829,366	4,560,314
上海嘉禹置业有限公司	522,750,000	35,700,000
惠州市辰邦实业有限公司	521,425,049	602,623,898
北京新城金郡房地产开发有限公司	521,234,393	-
重庆亿尊投资有限公司	501,825,586	116,563,767
惠州中奕房地产开发有限公司	484,908,790	1,532,574,390
天津市淀兴房地产开发有限公司	465,869,700	1,369,199,999
宁波悦隆房地产开发有限公司	463,463,349	-
南通招鑫置业有限公司	457,456,621	-
南昌尧远企业管理有限公司	448,242,706	-
长沙乾璟置业有限公司	430,000,000	-
长沙梦茂置业有限公司	424,104,548	-
重庆天联置业有限责任公司	423,210,063	71,849,436
苏州晟铭房地产开发有限公司	411,000,056	465,160,650
青岛达铭房地产开发有限公司	396,907,958	194,346,765
九江市悦祥房地产开发有限公司	335,444,336	-
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	331,655,574	-
简阳市京新房地产开发有限公司	331,624,706	10,278,280
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	323,426,878	4,879,529,676
海门市鼎熹置业有限公司	292,565,775	104,052,211
合肥新城创晟房地产有限公司	260,746,732	2,100,043,072
云南骏苑房地产开发有限公司	253,621,352	-
南京新城广阔房地产有限公司	245,895,309	592,565
天津新城悦茂房地产开发有限公司	213,545,316	-
日照亿昶房地产开发有限公司	182,698,652	114,109,020
惠州俊安实业有限公司	180,844,884	723,163,728

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(j) 向关联方资金转出(续)

(续上表)	2019 年度	2018 年度
新昌县富高置业有限公司	170,262,530	170,262,530
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	156,301,727	28,872,381
淄博华云创佳置业有限公司	150,000,000	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	141,259,752	193,877,309
成都融辉桥宇置业有限公司	141,153,325	299,500,000
莒县悦隽置业有限公司	130,553,500	45,074,616
淮安新碧房地产开发有限公司	124,402,737	129,104,087
青岛双城房地产有限公司	111,643,837	122,234,443
重庆柯爵企业管理有限公司	103,600,100	1,937,896,000
四川万合鑫城置业有限公司	97,450,000	7,857,585
天津昌胜房地产信息咨询有限公司	96,600,000	-
常熟中置房地产有限公司	88,584,555	214,864,218
苏州金世纪房地产开发有限公司	87,968,636	518,538,098
重庆鼎华隆房地产开发有限公司	80,024,320	-
宁波森尼企业管理咨询有限公司	75,095,268	130,020,523
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	70,000,000	100,000,000
金华锦海置业有限公司	68,442,076	47,747,854
镇江悦璟房地产开发有限公司	60,310,108	-
苏州灏溢房地产开发有限公司	60,001,730	-
常熟市新碧房地产开发有限公司	59,667,060	6,600,000
苏州百翔置业有限公司	58,141,125	51,313,751
上海佘山乡村俱乐部有限公司	55,227,767	196,467,432
天津和益房地产开发有限公司	52,417,449	-
重庆美城金房地产开发有限公司	51,272,468	48,752,678
嘉善骏盛房地产开发有限公司	48,000,000	396,369,728
苏州欣宸雅纺织贸易有限公司	46,934,144	-
南通卓苏房地产开发有限公司	42,703,156	54,162,773
重庆首铭房地产开发有限公司	37,256,948	30,535,152
成都嘉牧置业有限公司	36,261,119	69,683,803
嘉兴佳钇企业管理有限公司	34,300,000	240,680,370
河南舜杰置业有限公司	31,395,373	370,421,154
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	26,650,000	1,000,000
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	24,568,880	132,300,000
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	23,130,000	6,128,361
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	23,073,800	1,976,000
金华新城亿佳房地产开发有限公司	21,977,528	308,446,138

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(j) 向关联方资金转出(续)

(续上表)	2019 年度	2018 年度
上海玺越房地产开发有限公司	21,728,000	90,000
台州德新园置业有限公司	20,806,031	307,667,343
昆山德睿房地产开发有限公司	20,327,515	71,645,383
乐清市梁荣置业有限公司	19,928,202	194,830,870
中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)	18,000,000	-
常熟亿璟房地产有限公司	16,927,144	350,539,799
青岛汇海通置业有限公司	16,000,000	-
重庆业博实业有限公司	13,000,000	87,210,000
绍兴豪湖房地产开发有限公司	12,917,473	53,904,596
镇江颐发房地产开发有限公司	12,161,722	26,164,000
来安金弘新房地产有限公司	11,550,000	129,000,000
南京明弘新房地产开发有限公司	11,295,884	32,506,786
青岛慧鼎置业有限公司	8,357,564	-
乐清昌悦置业有限公司	7,995,491	-
苏州欣煜达纺织贸易有限公司	7,260,000	-
常州亿隆房地产开发有限公司	7,249,321	75,859,814
镇江亿腾房地产开发有限公司	6,000,000	12,992,000
青岛慧成置业有限公司	5,830,665	4,567,193
张家港市祥盛房地产开发有限公司	4,415,216	97,526,000
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	4,200,000	3,830,000
苏州聿达德房地产咨询有限公司	4,200,000	4,205,000
苏州正丰置业发展有限公司	2,659,000	28,287,014
上海松铭房地产开发有限公司	1,910,000	-
太仓新博房地产经纪有限公司	1,880,000	480,000
平阳世盈房地产开发有限公司	1,508,033	275,408,552
南通暄玺房地产有限公司	1,340,818	131,593,690
东台市新碧房地产开发有限公司	970,132	81,000,000
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	871,253	69,408,300
杭州龙尚房地产开发有限公司	800,000	-
江西新城润达置业有限公司	771,351	-
苏州欣福博纺织贸易有限公司	750,000	-
中证新城投资管理有限公司	700,000	-
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	420,779	11,036,207
杭州新城松郡房地产开发有限公司	410,849	189,787,821
苏州正信置业发展有限公司	389,298	283,413,186
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	388,129	195,830,580

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(j) 向关联方资金转出(续)

(续上表)	2019 年度	2018 年度
合肥新城创域房地产有限公司	316,224	21,450,000
常州金东方颐养药店有限公司	300,000	3,670,000
合肥盛卓房地产开发有限公司	291,492	25,622,330
嘉善尚湾房地产开发有限公司	240,000	169,048,589
上海任素数码科技有限公司	50,000	-
江苏星轶影院管理有限公司	1,500	19,189,000
南京新城创锦房地产有限公司	-	11,658,293,338
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	-	3,550,585,752
台州新城万博房地产发展有限公司	-	2,655,546,700
佛山鼎域房地产有限公司	-	2,066,902,804
义乌吾悦房地产发展有限公司	-	1,422,677,233
青岛卓越新城置业有限公司	-	1,270,017,904
常州亿泰房地产开发有限公司	-	807,000,619
常州凯拓房地产开发有限公司	-	749,137,100
许昌市昱恒房地产开发有限公司	-	452,420,616
珠海歌斐云展股权投资基金（有限合伙）	-	400,225,712
合肥碧城联合房地产开发有限公司	-	392,243,825
青岛新城东郡房地产开发有限公司	-	285,595,703
镇江广丰房地产有限公司	-	258,907,098
杭州昌益商务信息咨询有限公司	-	226,800,000
长沙君正房地产开发有限公司	-	140,858,805
上海万之城房地产开发有限公司	-	110,000,000
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	-	106,803,506
济南世茂新纪元置业有限公司	-	95,160,169
江阴市合诚房地产开发有限公司	-	89,887,720
瑞安市鸿熹置业有限公司	-	83,434,000
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	-	80,211,670
扬州启辉置业有限公司	-	61,548,900
常州晟铭房地产开发有限公司	-	60,480,266
威信广厦模块住宅工业有限公司	-	60,000,000
嘉善盛泰置业有限公司	-	45,724,082
黄冈市碧达房地产开发有限公司	-	43,783,905
苏州睿致房地产开发有限公司	-	38,962,742
上海新城旭地房地产有限公司	-	30,000,000
常熟金俊房地产开发有限公司	-	21,522,270
苏州盛玺房地产有限公司	-	16,882,000

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(j) 向关联方资金转出(续)

(续上表)	2019 年度	2018 年度
武汉清能欣荣置业有限公司	-	13,930,000
上海睿涛房地产开发有限公司	-	9,000,000
邳州珍宝岛房地产有限公司	-	8,507,462
成都市美曜房地产开发有限公司	-	8,348,509
邳州锦道房地产开发有限公司	-	4,010,943
南京锐昱房地产开发有限公司	-	2,775,000
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	-	580,904
永清县新城房地产开发有限公司	-	260,100
简阳荣盛均益投资开发有限公司	-	51,500
上海新城万圣企业管理有限公司	-	7,513
新城发展投资有限公司	-	3,030
	<u>91,909,730,788</u>	<u>111,323,870,921</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(k) 从关联方资金转入

	2019 年度	2018 年度
温州新城亿博房地产开发有限公司	7,075,298,228	-
苏州聿盛房地产开发有限公司	6,073,723,896	12,035,492,377
常州新城创恒房地产开发有限公司	3,987,241,929	2,473,069,278
云南通泽置业有限公司	3,899,400,452	-
太原新城凯拓房地产开发有限公司	3,753,354,674	5,712,814,680
常州新城宏业房地产有限公司	3,375,559,976	782,223,605
南京新城亿欣房地产开发有限公司	2,703,172,758	-
南京新城万博房地产开发有限公司	2,584,672,726	2,954,922,736
上海佳朋房地产开发有限公司	2,518,763,783	1,481,208,338
北京悦创房地产开发有限公司	2,389,860,000	-
常州新城紫东房地产发展有限公司	2,320,221,677	5,204,117,960
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	1,844,733,269	-
宁波亿兴企业管理有限责任公司	1,818,926,000	-
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	1,768,460,312	991,224,233
唐山郡成房地产开发有限公司	1,679,120,258	1,258,804,670
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	1,676,845,192	-
天津市淀兴房地产开发有限公司	1,439,243,310	3,173,144,764
阜阳中之环置业有限公司	1,285,443,793	-
广州鼎鸿房地产有限公司	1,188,088,000	628,807,472
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	1,159,430,000	1,022,105,020
重庆亿臻房地产开发有限公司	1,156,630,100	995,580,464
廊坊市海润达房地产开发有限公司	1,120,298,250	1,101,675,629
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	1,062,226,643	3,796,530,000
泰兴市乾元房地产开发有限公司	1,033,928,334	904,538,883
合肥新城创晟房地产有限公司	1,022,456,650	1,919,552,072
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	970,290,474	-
惠州市辰邦实业有限公司	941,865,445	486,127,858
天津俊安房地产开发有限公司	855,910,108	1,339,882,573
惠州中奕房地产开发有限公司	821,092,948	52,215,059
南通招鑫置业有限公司	808,515,092	-
绍兴豪湖房地产开发有限公司	788,097,473	794,762,701

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(k) 从关联方资金转入(续)

(续上表)	2019 年度	2018 年度
成都兴青房地产开发有限公司	739,664,839	1,176,610,000
上海融政新置业有限公司	709,145,064	-
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	602,367,400	627,330,000
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	587,890,940	4,134,526,431
重庆亿尊投资有限公司	565,495,179	52,113,161
北京景西房地产开发有限公司	553,507,598	-
常州凯拓房地产开发有限公司	551,250,000	861,812,000
日照亿昶房地产开发有限公司	539,193,919	47,522,535
重庆柯爵企业管理有限公司	518,931,979	1,450,371,143
青岛达铭房地产开发有限公司	518,417,997	1,311,878,249
常熟金俊房地产开发有限公司	514,093,300	418,509,000
天津新城宝郡房地产开发有限公司	488,988,946	351,114,438
重庆天联置业有限责任公司	484,399,822	9,670,078
莒县悦隽置业有限公司	457,388,528	9,543,456
苏州晟天房地产咨询有限公司	455,634,059	440,000,000
南京新保弘房地产有限公司	432,709,231	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	428,600,000	201,960,000
嘉兴佳钇企业管理有限公司	397,007,721	39,200,000
嘉善骏盛房地产开发有限公司	350,500,000	401,000,000
海门市鼎熹置业有限公司	320,919,095	87,500,000
上海嘉禹置业有限公司	306,000,000	38,270,421
新昌县富高置业有限公司	280,262,530	40,000,000
简阳市京新房地产开发有限公司	265,440,000	76,462,986
瑞安市鸿熹置业有限公司	234,566,000	391,434,000
常州亿泰房地产开发有限公司	230,781,410	1,096,004,209
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	222,060,978	515,072,000
常熟亿璟房地产有限公司	218,665,629	379,574,871
乐清市梁荣置业有限公司	217,065,019	52,638,470
重庆业博实业有限公司	205,000,000	120,000,000
平阳世盈房地产开发有限公司	202,108,033	-
杭州滨宏房地产开发有限公司	201,000,000	-
青岛双城房地产有限公司	200,232,816	469,698,793
宁波森尼企业管理咨询有限公司	200,137,137	100,249,707
天津和益房地产开发有限公司	196,692,497	-
上海碧沔投资管理有限公司	195,500,000	83,030,000
金华锦海置业有限公司	192,104,200	222,500,000
江阴市合诚房地产开发有限公司	183,000,000	100,533,300

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(k) 从关联方资金转入(续)

(续上表)	2019 年度	2018 年度
镇江颐发房地产开发有限公司	170,390,140	174,671,320
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	155,000,000	160,000,000
淮安新碧房地产开发有限公司	153,774,622	281,180,000
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	148,624,090	-
重庆美城金房地产开发有限公司	146,745,797	-
嘉善盛泰置业有限公司	144,807,217	97,552,161
苏州盛玺房地产有限公司	140,600,000	80,800,000
永清银泰新城建设开发有限公司	132,400,000	-
重庆首铭房地产开发有限公司	130,220,000	220,390,000
平湖悦佳房地产开发有限公司	122,095,555	-
黄冈市碧达房地产开发有限公司	115,321,305	63,762,600
长沙茂想置业有限公司	115,051,913	-
常州市武进区金东方颐养中心	111,800,000	751,826,714
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	109,230,000	6,041,100
常州新城悦兴房地产开发有限公司	105,000,000	-
来安金弘新房地产有限公司	103,950,000	120,750,000
佛山鼎域房地产有限公司	94,598,571	3,442,909,438
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	93,085,268	-
杭州昌益商务信息咨询有限公司	91,800,000	135,420,000
无锡市晨业房地产有限公司	85,750,000	424,830,000
宁波悦隆房地产开发有限公司	82,065,201	-
九江市悦祥房地产开发有限公司	79,010,675	-
长沙梦茂置业有限公司	65,361,025	-
合肥新城创域房地产有限公司	64,350,000	574,200,000
张家港市祥盛房地产开发有限公司	62,700,000	602,813,888
合肥碧城联合房地产开发有限公司	61,833,825	353,700,000
东台市新碧房地产开发有限公司	61,616,505	45,000,000
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	53,943,050	471,061,623
常州亿隆房地产开发有限公司	53,129,221	453,104,233
天津新城悦茂房地产开发有限公司	52,330,998	-
成都融辉桥宇置业有限公司	52,300,000	401,500,000
常州绿都房地产有限公司	51,734,975	1,037,742,261
常州晟铭房地产开发有限公司	46,664,000	21,931,132
西藏新城悦物业服务股份有限公司	44,605,256	33,207,679
台州德新园置业有限公司	36,268,303	259,165,583
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	35,020,000	291,130,021
镇江广丰房地产有限公司	30,000,000	120,000,000

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(k) 从关联方资金转入(续)

(续上表)	2019 年度	2018 年度
金华新城亿佳房地产开发有限公司	27,390,000	71,548,880
苏州金世纪房地产开发有限公司	25,757,356	451,499,361
镇江悦璟房地产开发有限公司	25,712,753	-
济南世茂新纪元置业有限公司	24,833,200	523,675,169
青岛汇海通置业有限公司	24,400,000	55,600,000
苏州灏溢房地产开发有限公司	24,000,000	333,000,000
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	23,704,065	214,521,670
邳州珍宝岛房地产有限公司	20,000,000	17,000,000
嘉善尚湾房地产开发有限公司	19,840,000	189,138,589
苏州欣宸雅纺织贸易有限公司	18,600,000	-
苏州正丰置业发展有限公司	18,326,000	35,659,930
南昌尧远企业管理有限公司	17,500,000	-
上海睿涛房地产开发有限公司	15,000,000	51,000,000
武汉清能欣荣置业有限公司	13,930,000	-
南京锐昱房地产开发有限公司	12,500,000	14,500,000
南通卓苏房地产开发有限公司	11,637,773	113,719,988
合肥盛卓房地产开发有限公司	11,022,396	104,599,934
成都嘉牧置业有限公司	10,503,928	-
镇江亿腾房地产开发有限公司	10,000,000	30,010,000
珠海歌斐云展股权投资基金（有限合伙）	9,935,712	390,290,000
昆山德睿房地产开发有限公司	8,797,603	5,606,460
青岛慧鼎置业有限公司	8,370,878	-
乐清昌悦置业有限公司	7,997,051	-
苏州睿致房地产开发有限公司	7,497,000	45,148,600
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	6,854,100	111,546,270
四川万合鑫城置业有限公司	6,700,000	487,705,635
惠州俊安实业有限公司	6,165,660	60,381,953
成都市美曜房地产开发有限公司	6,000,000	100,968,992
青岛慧成置业有限公司	5,838,210	4,567,193
上海恒固房地产开发有限公司	5,600,000	-
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	5,000,000	158,000,000
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	3,900,000	190,000
上海松铭房地产开发有限公司	3,490,001	1,600,000
重庆盛牧房地产开发有限公司	2,919,844	808,997,780
中证新城投资管理有限公司	2,500,000	3,750,000
南京明弘新房地产开发有限公司	2,181,741	162,856,786
杭州龙尚房地产开发有限公司	800,000	-

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(k) 从关联方资金转入(续)

(续上表)	2019 年度	2018 年度
江西新城润达置业有限公司	771,351	-
上海佘山乡村俱乐部有限公司	631,233	534,227,087
苏州聿达德房地产咨询有限公司	570,000	400,000
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	494,108	184,680,000
南京新城广阔房地产有限公司	417,048	581,727
杭州新城松郡房地产开发有限公司	410,849	189,761,443
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	400,000	-
香港创拓发展有限公司	355,242	-
永清县新城房地产开发有限公司	260,100	-
上海任素数码科技有限公司	250,000	-
苏州晟铭房地产开发有限公司	190,748	335,408,957
太仓新博房地产经纪有限公司	170,000	-
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	104,915	8,136,839
简阳荣盛均益投资开发有限公司	51,500	-
上海星轶影院管理有限公司	31,250	-
江苏星轶影院管理有限公司	11,980	13,848,428
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	7,719	-
南京新城创锦房地产有限公司	-	9,757,174,875
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	-	3,012,120,335
常州东南经济开发有限公司	-	2,572,967,807
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	-	952,819,669
长沙乾璟置业有限公司	-	921,371,283
台州新城万博房地产发展有限公司	-	815,711,561
许昌市昱恒房地产开发有限公司	-	452,420,616
义乌吾悦房地产发展有限公司	-	314,729,861
苏州正信置业发展有限公司	-	313,525,186
长沙君正房地产开发有限公司	-	278,344,305
扬州启辉置业有限公司	-	250,663,440
青岛卓越新城置业有限公司	-	250,000,000
南通暄玺房地产有限公司	-	156,593,737
上海斐捷企业管理有限公司	-	152,500,000
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	-	77,858,300
威信广厦模块住宅工业有限公司	-	60,094,250
常熟万中城房地产有限公司	-	60,000,000
常熟市新碧房地产开发有限公司	-	52,779,128
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	-	50,970,000
上海玺越房地产开发有限公司	-	33,690,000

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(k) 从关联方资金转入(续)

(续上表)	2019 年度	2018 年度
杭州滨通房地产开发有限公司	-	29,687,578
上海新城旭地房地产有限公司	-	25,000,000
中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)	-	18,000,000
苏州百翔置业有限公司	-	16,931,000
常州金东方颐养药店有限公司	-	5,180,000
常熟中置房地产有限公司	-	3,629,927
青岛新城东郡房地产开发有限公司	-	3,595,619
常州德润房地产发展有限公司	-	45,274
	82,953,104,442	101,492,150,795

(l) 关联方向本集团提供计息资金

	2019 年度	2018 年度
富域发展集团有限公司	12,728,814,373	8,654,339,800
香港宏盛发展有限公司	4,602,085,460	3,370,724,422
新城发展控股有限公司	53,246,418	1,823,430,000
	17,384,146,251	13,848,494,222

(m) 本集团向关联方提供计息资金

	2019 年度	2018 年度
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	1,403,990,335	-
北京景西房地产开发有限公司	1,247,316,098	-
常州新城紫东房地产发展有限公司	1,000,000,000	-
嘉善盛泰置业有限公司	33,585,855	-
平湖悦佳房地产开发有限公司	33,273,555	-
	3,718,165,843	-

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(n) 关联方向本集团提供资本金

	2019 年度	2018 年度
上海新城万圣企业管理有限公司	3,177,933,255	4,480,070,800

(o) 应支付给关联方的利息

	2019 年度	2018 年度
富域发展集团有限公司	126,496,117	263,812,331
香港宏盛发展有限公司	244,899,583	122,138,776
新城发展控股有限公司	51,529,122	95,188,842
	<u>422,924,822</u>	<u>481,139,949</u>

(p) 应收取关联方的利息

	2019 年度	2018 年度
北京景西房地产开发有限公司	78,325,202	-
常州新城紫东房地产发展有限公司	56,875,000	-
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	39,965,901	-
无锡市晨业房地产有限公司	19,652,382	-
嘉善盛泰置业有限公司	19,540,342	-
平湖悦佳房地产开发有限公司	481,118	-
	<u>214,839,945</u>	<u>-</u>

(q) 关键管理人员薪酬

	2019 年度	2018 年度
关键管理人员薪酬	33,625,000	37,150,000

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 应收、应付关联方款项余额

应收关联方款项：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收账款(附注四(5))		
常州东南经济开发有限公司	39,786,164	4,577,099
常州新城创恒房地产开发有限公司	13,479,301	-
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	9,662,254	-
泰兴市乾元房地产开发有限公司	8,986,665	82,695
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	8,941,272	-
惠州俊安实业有限公司	7,735,575	-
南京新城亿欣房地产开发有限公司	7,342,909	-
常州新城宏业房地产有限公司	6,939,619	-
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	6,277,381	-
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	5,861,828	-
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	5,248,055	-
惠州市辰邦实业有限公司	3,674,839	45,824
常州新城悦兴房地产开发有限公司	2,490,464	-
杭州滨通房地产开发有限公司	2,000,000	-
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	1,196,768	-
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	897,796	-
宁波悦隆房地产开发有限公司	811,350	-
北京悦创房地产开发有限公司	788,160	-
温州新城亿博房地产开发有限公司	776,396	-
来安金弘新房地产有限公司	705,107	-
惠州中奕房地产开发有限公司	631,962	-
天津市淀兴房地产开发有限公司	551,400	-
张家港市祥盛房地产开发有限公司	543,876	-
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	365,659	-
台州德新园置业有限公司	327,332	-
唐山郡成房地产开发有限公司	251,100	10,600
天津俊安房地产开发有限公司	199,350	-
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	179,400	-
绍兴豪湖房地产开发有限公司	128,000	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	121,464	267,363
常州亿隆房地产开发有限公司	116,918	-

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应收关联方款项(续):

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收账款(附注四(5))		
上海玺越房地产开发有限公司	69,000	-
重庆天联置业有限责任公司	17,957	-
常州凯拓房地产开发有限公司	-	1,296,295
常州晟铭房地产开发有限公司	-	788,608
佛山鼎域房地产有限公司	-	631,778
合肥新城创晟房地产有限公司	-	126,455
上海佳朋房地产开发有限公司	-	124,402
上海佘山乡村俱乐部有限公司	-	76,940
嘉善尚湾房地产开发有限公司	-	50,317
	137,105,321	8,078,376
其他应收款(附注四(6))		
南京新保弘房地产有限公司	1,385,635,677	1,248,416,838
惠州中奕房地产开发有限公司	1,167,123,643	1,480,359,331
常州新城悦兴房地产开发有限公司	1,112,334,515	-
苏州晟天房地产咨询有限公司	1,084,158,941	903,502,000
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	974,754,880	-
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	968,489,200	390,071,000
上海嘉禹置业有限公司	881,790,000	665,040,000
惠州俊安实业有限公司	852,039,179	662,781,775
温州新城亿博房地产开发有限公司	818,275,537	-
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	734,056,632	-
北京景西房地产开发有限公司	693,808,500	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	684,880,621	563,691,238
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	640,503,040	613,853,040
上海曼翊企业管理有限公司	596,771,000	596,771,000
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	584,865,307	-
成都兴青房地产开发有限公司	553,053,190	503,553,487
金华新城亿佳房地产开发有限公司	535,798,676	541,211,148
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	530,729,610	745,003,245
北京新城金郡房地产开发有限公司	521,234,393	-
长沙茂想置业有限公司	491,623,099	-
南昌尧远企业管理有限公司	430,742,706	-
九江市悦祥房地产开发有限公司	424,556,334	-

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应收关联方款项(续):

(续上表)

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他应收款(附注四(6))		
常州新城宏业房地产有限公司	417,545,387	3,066,267,643
河南舜杰置业有限公司	401,816,527	370,421,154
宁波悦隆房地产开发有限公司	381,398,148	-
长沙梦茂置业有限公司	358,743,523	-
廊坊市海润达房地产开发有限公司	351,816,417	536,366,042
阜阳中之环置业有限公司	311,111,458	-
上海碧沣投资管理有限公司	265,367,675	460,867,675
云南骏苑房地产开发有限公司	253,621,352	-
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	238,570,306	-
苏州百翔置业有限公司	235,014,119	176,872,994
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	229,949,211	259,323,381
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	188,165,000	273,165,000
天津新城悦茂房地产开发有限公司	161,214,318	-
淄博华云创佳置业有限公司	150,000,000	-
来安金弘新房地产有限公司	139,785,905	232,185,905
北京悦创房地产开发有限公司	136,170,000	-
镇江广丰房地产有限公司	108,907,098	138,907,098
成都嘉牧置业有限公司	108,711,994	82,954,803
泰兴市乾元房地产开发有限公司	100,044,526	-
天津昌胜房地产信息咨询有限公司	96,600,000	-
镇江悦璟房地产开发有限公司	94,397,355	-
威信广厦模块住宅工业有限公司	88,807,375	88,807,375
镇江亿腾房地产开发有限公司	83,236,000	87,236,000
邳州锦道房地产开发有限公司	81,320,343	81,320,343
重庆鼎华隆房地产开发有限公司	80,024,320	-
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	75,445,143	-
平阳世盈房地产开发有限公司	74,808,552	275,408,552
重庆美城金房地产开发有限公司	72,629,349	168,102,678
重庆柯爵企业管理有限公司	72,192,978	487,524,857
常州亿泰房地产开发有限公司	71,057,791	301,839,201
成都市美曜房地产开发有限公司	47,949,275	53,949,275
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	29,762,479	138,992,479
苏州欣宸雅纺织贸易有限公司	28,334,144	-
天津市淀兴房地产开发有限公司	21,196,235	-
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	20,959,800	1,786,000

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应收关联方款项(续):

(续上表)

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他应收款(附注四(6))		
上海茂璟置业有限公司	20,335,000	20,335,000
新昌县富高置业有限公司	20,262,530	130,262,530
邳州珍宝岛房地产有限公司	18,375,157	38,375,157
苏州金世纪房地产开发有限公司	14,620,495	-
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	10,000,000	709,862,700
苏州嘉众房地产开发有限公司	8,297,309	197,473,747
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	7,630,000	3,830,000
苏州丰达德房地产咨询有限公司	7,435,000	3,805,000
苏州欣煜达纺织贸易有限公司	7,260,000	-
重庆亿尊投资有限公司	6,889,793	64,450,606
海门市鼎熹置业有限公司	4,448,892	16,552,211
张家港市祥盛房地产开发有限公司	4,375,935	-
东台市新碧房地产开发有限公司	3,578,803	36,000,000
南通招鑫置业有限公司	3,411,438	-
青岛慧鼎置业有限公司	3,329,396	-
常熟亿璟房地产有限公司	3,119,626	-
南京锐昱房地产开发有限公司	2,606,012	15,106,012
南通卓苏房地产开发有限公司	2,508,168	-
嘉善盛泰置业有限公司	2,494,816	110,294,431
太仓新博房地产经纪有限公司	2,190,000	480,000
南通暄玺房地产有限公司	1,340,818	-
太原新城凯拓房地产开发有限公司	1,219,541	-
重庆天联置业有限责任公司	989,599	62,179,358
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	871,253	-
淮安新碧房地产开发有限公司	833,580	-
苏州欣福博纺织贸易有限公司	750,000	-
中证新城投资管理有限公司	700,000	-
苏州正信置业发展有限公司	389,298	-
合肥新城创域房地产有限公司	316,224	-
合肥盛卓房地产开发有限公司	291,492	-
常熟市新碧房地产开发有限公司	267,060	-
苏州正丰置业发展有限公司	160,000	-
苏州灏溢房地产开发有限公司	1,730	-
唐山郡成房地产开发有限公司	-	417,399,843

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应收关联方款项(续):

(续上表)

2019 年 12 月 31 日

2018 年 12 月 31 日

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他应收款(附注四(6))		
重庆首铭房地产开发有限公司	-	48,886,476
惠州市辰邦实业有限公司	-	116,496,040
日照亿昶房地产开发有限公司	-	66,586,485
莒县悦隽置业有限公司	-	35,531,160
镇江颐发房地产开发有限公司	-	87,046,680
乐清市梁荣置业有限公司	-	142,192,400
苏州聿盛房地产开发有限公司	-	3,084,522,993
合肥新城创晟房地产有限公司	-	761,709,918
嘉兴佳钇企业管理有限公司	-	332,327,721
嘉善骏盛房地产开发有限公司	-	202,390,981
重庆业博实业有限公司	-	189,056,700
绍兴豪湖房地产开发有限公司	-	137,447,295
永清银泰新城建设开发有限公司	-	132,400,000
宁波森尼企业管理咨询有限公司	-	124,708,568
瑞安市鸿熹置业有限公司	-	116,566,000
黄冈市碧达房地产开发有限公司	-	97,831,305
佛山鼎域房地产有限公司	-	94,598,571
杭州昌益商务信息咨询有限公司	-	91,380,000
江阴市合诚房地产开发有限公司	-	82,842,420
苏州盛玺房地产有限公司	-	70,600,000
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	-	59,598,580
常州晟铭房地产开发有限公司	-	38,549,134
合肥碧城联合房地产开发有限公司	-	38,543,825
济南世茂新纪元置业有限公司	-	24,833,200
常熟金俊房地产开发有限公司	-	21,522,270
武汉清能欣荣置业有限公司	-	13,930,000
珠海歌斐云展股权投资基金(有限合伙)	-	9,935,712
永清县新城房地产开发有限公司	-	260,100
简阳荣盛均益投资开发有限公司	-	51,500
	22,405,197,748	24,245,305,186

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应付关联方款项：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付账款		
西藏新城悦物业服务股份有限公司	102,906,891	29,908,951
预收账款		
江苏星轶影院管理有限公司	798,839	1,771,944
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	307,832	1,235,148
	1,106,671	3,007,092
其他应付款(附注四(27))		
香港宏盛发展有限公司	3,209,196,642	908,180,891
常州新城创恒房地产开发有限公司	2,140,154,960	2,262,601,630
云南通泽置业有限公司	1,831,884,378	-
天津市淀兴房地产开发有限公司	1,776,615,140	805,894,765
上海佘山乡村俱乐部有限公司	1,640,143,121	1,694,739,655
上海佳朋房地产开发有限公司	1,589,283,822	1,494,580,913
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	1,314,205,761	851,333,224
富域发展集团有限公司	1,281,554,083	-
长沙乾璟置业有限公司	1,030,871,283	1,460,871,283
青岛达铭房地产开发有限公司	983,804,915	862,294,876
太原新城凯拓房地产开发有限公司	967,729,774	2,372,567,200
常州东南经济开发有限公司	966,974,515	1,943,000,000
苏州晟铭房地产开发有限公司	931,647,093	1,342,456,401
常州凯拓房地产开发有限公司	663,924,900	112,674,900
常熟中置房地产有限公司	652,802,195	741,386,750
绍兴豪湖房地产开发有限公司	637,732,705	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	632,773,596	680,364,381
广州鼎鸿房地产有限公司	610,881,833	272,224,316
南京新城亿欣房地产开发有限公司	581,154,710	-
昆山德睿房地产开发有限公司	571,519,165	583,049,077
重庆盛牧房地产开发有限公司	531,893,971	1,076,803,493
合肥新城创域房地产有限公司	526,350,000	462,000,000

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应付关联方款项(续):

(续上表)

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他应付款(附注四(27))		
张家港市祥盛房地产开发有限公司	521,560,719	458,900,000
常熟金俊房地产开发有限公司	492,571,030	-
常州市武进区金东方颐养中心	488,804,841	945,704,841
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	459,342,901	1,145,828,890
四川万合鑫城置业有限公司	376,601,959	467,351,959
南通招鑫置业有限公司	354,469,909	-
常州绿都房地产有限公司	345,734,975	1,014,000,000
常熟市新碧房地产开发有限公司	334,186,462	393,586,462
唐山郡成房地产开发有限公司	324,236,079	-
金华锦海置业有限公司	298,414,270	174,752,146
莒县悦隽置业有限公司	284,537,358	-
日照亿昶房地产开发有限公司	283,646,832	-
惠州市辰邦实业有限公司	275,274,536	-
成都融辉桥宇置业有限公司	270,397,544	381,658,739
常熟亿璟房地产有限公司	233,893,183	29,035,072
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	214,503,750	202,613,750
新城发展控股有限公司	204,734,104	1,314,300,000
杭州滨宏房地产开发有限公司	201,000,000	-
杭州新城松郡房地产开发有限公司	192,500,000	192,500,000
上海新城旭地房地产有限公司	187,434,850	187,434,850
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	182,467,909	-
青岛双城房地产有限公司	174,355,559	85,766,579
上海斐捷企业管理有限公司	163,442,500	163,442,500
常熟万中城房地产有限公司	163,363,000	163,363,000
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	162,074,269	-
天津俊安房地产开发有限公司	157,208,431	365,225,439
天津和益房地产开发有限公司	144,275,048	-
无锡市晨业房地产有限公司	135,569,808	49,819,808
上海睿涛房地产开发有限公司	132,000,000	117,000,000
扬州启辉置业有限公司	121,047,651	121,047,651
瑞安市鸿熹置业有限公司	118,000,000	-
上海恒固房地产开发有限公司	114,800,000	109,200,000
苏州灏溢房地产开发有限公司	113,442,651	149,442,651
上海玺越房地产开发有限公司	109,867,000	131,595,000
重庆亿臻房地产开发有限公司	106,460,001	108,700,311
江阴市合诚房地产开发有限公司	100,157,580	-

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应付关联方款项(续):

(续上表)

2019 年 12 月 31 日

2018 年 12 月 31 日

其他应付款(附注四(27))

嘉善骏盛房地产开发有限公司	100,109,019	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	98,163,810	-
南京新城广阅房地产有限公司	94,493,608	339,971,869
合肥盛卓房地产开发有限公司	90,000,000	78,977,604
平湖悦佳房地产开发有限公司	88,822,000	-
上海万之城房地产开发有限公司	86,000,000	86,000,000
淮安新碧房地产开发有限公司	73,256,843	43,051,378
镇江颐发房地产开发有限公司	71,181,738	-
苏州盛玺房地产有限公司	70,000,000	-
杭州滨通房地产开发有限公司	65,375,000	65,375,000
青岛汇海通置业有限公司	64,000,000	55,600,000
常州亿隆房地产开发有限公司	59,400,127	13,520,227
乐清市梁荣置业有限公司	54,944,417	-
上海松铭房地产开发有限公司	52,780,001	51,200,000
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	50,190,427	-
南京明弘新房地产开发有限公司	45,299,515	54,413,658
重庆首铭房地产开发有限公司	44,076,576	-
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	40,000,000	35,000,000
嘉善尚湾房地产开发有限公司	39,690,000	20,090,000
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	34,674,100	27,820,000
台州德新园置业有限公司	32,135,650	16,673,378
南通卓苏房地产开发有限公司	31,000,000	59,557,215
嘉兴佳钺企业管理有限公司	30,380,000	-
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	30,304,065	6,600,000
苏州正信置业发展有限公司	30,112,000	30,112,000
东台市新碧房地产开发有限公司	28,225,176	-
南通暄玺房地产有限公司	25,000,047	25,000,047
上海融政新置业有限公司	24,865,079	-
合肥碧城联合房地产开发有限公司	23,290,000	-
苏州正丰置业发展有限公司	23,199,916	7,372,916
黄冈市碧达房地产开发有限公司	17,490,000	-
海门市鼎熹置业有限公司	16,250,001	-
苏州睿致房地产开发有限公司	13,682,858	6,185,858
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	8,450,000	8,450,000
常州晟铭房地产开发有限公司	8,114,866	-
中证新城投资管理有限公司	6,250,000	3,750,000

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应付关联方款项(续):

(续上表)

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他应付款(附注四(27))		
嘉善盛泰置业有限公司	3,421,747	-
重庆业博实业有限公司	2,943,300	-
常州金东方颐养药店有限公司	1,210,000	1,510,000
杭州昌益商务信息咨询有限公司	420,000	-
香港创拓发展有限公司	355,242	-
宁波森尼企业管理咨询有限公司	333,300	-
上海任素数码科技有限公司	200,000	-
温州新城亿博房地产开发有限公司	130,000	-
上海星轶影院管理有限公司	31,250	-
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	21,436	337,300
江苏星轶影院管理有限公司	11,980	1,500
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	7,719	-
青岛慧成置业有限公司	7,545	-
乐清昌悦置业有限公司	1,560	-
中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)	-	18,000,000
泰兴市乾元房地产开发有限公司	-	180,886,084
常州新城紫东房地产发展有限公司	-	1,364,055,362
简阳市京新房地产开发有限公司	-	66,184,706
南京新城万博房地产开发有限公司	-	637,246,856
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	-	155,807,619
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	-	1,780,376,074
	<u>35,295,777,189</u>	<u>33,638,420,054</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 应收、应付关联方款项余额(续)

- (i) 于 2019 年 12 月 31 日，应付香港宏盛发展有限公司、新城发展控股有限公司和富域发展集团有限公司款项为计息款项，2019 年度，加权平均利率约为 8.00% (2018 年度: 8.00%)。于 2019 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 53,869,540 元(2018 年 12 月 31 日: 50,206,661 元)、应付新城发展控股有限公司款项中包括应付利息 3,552,566 元(2018 年 12 月 31 日: 26,870,133 元)，应付富域发展集团有限公司款项中包括应付利息 19,170,952 元 (2018 年 12 月 31 日: 0 元)。
- (ii) 于 2019 年 12 月 31 日，应收常熟新城悦欣房地产开发有限公司和北京景西房地产开发有限公司款项为计息款项，2019 年度，加权平均利率约为 8.00% (2018 年度: 无)。

除上述应收常熟新城悦欣房地产开发有限公司和北京景西房地产开发有限公司款项，应付香港宏盛发展有限公司、新城发展控股有限公司和富域发展集团有限公司款项外，应收及应付关联方款项均无担保，不计息，且无固定偿还期限。

九 或有事项

于 2019 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 67,426,466,646 元(2018 年 12 月 31 日: 41,015,530,854 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很低。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团为关联方提供财务担保的金额为 19,299,628,200 元(2018 年 12 月 31 日: 25,218,435,863 元)(附注八(5)(a))。上述金额代表关联方违约将给本集团造成的最大损失。根据关联方的财务状况和其资产抵押情况，本集团认为其预期信用风险减值损失非常小。

于 2019 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。截止至本财务报表报出日，该案件已一审判决。该一审判决驳回其诉讼请求，其不服一审判决，已提起二审上诉，该二审判决撤销一审判决，发回重审，尚未重新开庭。本集团已就包括上述股份转让纠纷等的未决诉讼进行了评估，认为本集团无需就该等诉讼事项计提预计负债。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 承诺事项

(1) 房地产开发项目支出承诺

根据已签订的不可撤销的国有土地使用权出让合同，本集团未来最低应支付土地出让金汇总如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
土地出让金	<u>1,529,738,701</u>	<u>3,045,791,934</u>

(2) 对外投资承诺事项

以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的对外投资承诺：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
设立合营企业认缴出资	263,920,000	181,419,000
设立联营企业认缴出资	<u>602,010,000</u>	<u>78,272,122</u>
	<u>865,930,000</u>	<u>259,691,122</u>

(3) 经营租赁承诺

自 2019 年 1 月 1 日起，本集团根据新租赁准则将经营租赁确认使用权资产，但以下剩余租赁期不超过 12 个月的及低价值资产的租赁除外：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	2,834,858	157,793,889
一到二年	10,920	21,746,985
二到三年	-	9,047,792
三年以上	-	4,050,208
	<u>2,845,778</u>	<u>192,638,874</u>

(4) 经营租赁应收租金

本集团作为出租人，资产负债表日后应收的租赁及管理费收款额的未折现金额汇总如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	4,951,498,891	3,061,578,017
一到五年	10,268,399,176	7,280,000,098
五年以上	<u>4,517,765,857</u>	<u>3,346,618,390</u>
	<u>19,737,663,924</u>	<u>13,688,196,505</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 资产负债表日后事项

(1) 重要的非调整事项

- (i) 自 2020 年年初以来，新型冠状病毒肺炎疫情(以下简称“新冠肺炎疫情”)在我国及其他一些国家和地区传播，对经济活动产生了一定影响。新冠肺炎疫情对本集团 2019 年无影响；

本集团下属吾悦广场于 2020 年 1 月宣布减半征收所有商户于 2020 年 1 月 25 日至 2020 年 3 月 31 日期间租金及管理费，根据相关租赁合同测算，该项举措导致本集团租金及管理费收入减少约人民币 5 亿元。

本集团对投资性房地产采用公允价值模式进行计量，于 2019 年 12 月 31 日，投资性房地产的公允价值合计为人民币 68,221,000,000 元(附注四(12))。本集团未来投资性房地产的公允价值可能受疫情影响有所波动。

本集团按照成本与可变现净值孰低计量存货，于 2019 年 12 月 31 日，存货账面价值为人民币 231,258,796,872 元(附注四(8))。本集团未来存货的账面价值可能受疫情影响有所波动。

本集团将密切关注此次疫情发展情况，并持续评估其对本集团财务状况、经营成果等方面的影响。

- (ii) 于 2020 年 2 月 6 日，本公司境外全资子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)完成境外总额为 3.5 亿美元的固定利率债券发行，并在新加坡证券交易所上市，公司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。该债券于 2023 年到期，年利率为 6.8%。
- (iii) 于 2020 年 3 月 9 日，经中国证券监督管理委员会《证监许可〔2019〕289 号》文核准，本公司获准向合格投资者公开发行新城控股集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)，本期债券发行工作已于 2020 年 3 月 9 日结束，其中品种一实际发行规模 6 亿元，最终票面利率为 5.10%，为 3 年期，附第 2 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权。

(2) 利润分配情况说明

本公司董事会于 2020 年 3 月 26 日提议本公司向全体股东分配现金股利，详见附注四(36)。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 金融风险管理

本集团的经营活动面对多种金融风险，主要包括市场风险(主要为外汇风险和利率风险)、信用风险及流动性风险。本集团的整体风险管理关注于金融市场的不可预测性，并寻求尽量减低对本集团财务状况的潜在不利影响。管理层审阅并通过管理此等风险的政策总结如下：

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易(外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元)存在外汇风险。本集团总部财务部门负责监控集团外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险。

于 2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日，本集团内持有的不以功能性货币计价的金融资产和金融负债折算成人民币的金额列示如下：

	2019 年 12 月 31 日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产 - 货币资金	3,276,907,186	1,172,104	3,278,079,290
外币金融负债 - 其他应付款	2,739,807,543	204,734,104	2,944,541,647
2018 年 12 月 31 日			
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产 - 货币资金	1,091,776,929	2,392,440	1,094,169,369
外币金融负债 - 其他应付款	2,222,480,891	-	2,222,480,891

于 2019 年 12 月 31 日，对于本集团各类美元金融资产和美元金融负债，如果人民币对美元升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本集团 2019 年度将会增加或减少净利润金额为 40,282,473 元(2018 年度:减少或增加 84,802,797 元)。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 金融风险管理(续)

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。按市场浮动利率计息的借款使本集团面临现金流量利率风险；按固定利率计息的借款使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据市场环境决定固定利率和浮动利率的相对比例。于 2019 年 12 月 31 日，本集团按市场浮动利率计息的长期带息债务(不含一年内到期的长期借款)主要为人民币计价的银行借款，金额为 14,199,257,554 元(2018 年 12 月 31 日: 21,309,783,118 元)。

本集团关注利率的波动趋势并考虑其对本集团所面临的利率风险的影响。本集团目前尚未运用任何衍生工具合同对冲利率风险，但管理层未来将会考虑是否需要对冲面临的重大利率风险。

于 2019 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本集团 2019 年度之利息支出将会增加或减少金额为 70,996,288 元(2018 年度: 106,548,916 元)。

(c) 其他价格风险

本集团所面临的价格风险主要由本集团所持有的其他非流动金融资产(附注四(10))及交易性金融资产(附注四(2))而形成。该其他非流动金融资产及交易性金融资产为企业的股权。本集团密切关注资本市场及该被投资企业的状况，并合理估计其公允价值。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 金融风险管理(续)

(2) 信用风险

银行存款、限制性存款、应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款和财务担保合同等，为本集团就金融资产所面对的重大信用风险。本集团几乎所有银行存款均存放于由管理层认为属于高信用质量的中国主要金融机构持有。本集团有相关制度以确保对客户、合联营企业、项目合作方、政府机构等资金往来方进行信用评估和记录。本集团也实施了其他管理程序确保采取后续行动收回逾期应收款项。另外，本集团会定期对应收款项的账面价值进行检查，以确保计提了足够的坏账准备。

此外，对于应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款等，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，本集团认为相关的信用风险很低。

本集团在评估了若干关联方财务状况及其抵押情况后向其提供了财务担保，本集团会定期对该关联方信用记录进行监控，并密切观察这些关联方相关借款的偿还进度，本集团认为其预期信用风险减值损失较小。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团金融资产的账面价值代表其最大信用风险敞口，资产负债表外的最大信用风险敞口为履行财务担保所需支付的最大金额 19,299,628,200 元(附注八(5)(a))。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团无重大的作为抵押持有的担保物和其他信用增级。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 金融风险(续)

(3) 流动性风险

本集团通过基于集团战略和经营结果的财务计划系统，预计并规划集团的未来流动性状态，以保证持续的良好的流动性。本集团按月更新年度资金预算。

获取土地使用权的资金通常从本集团可用资金中拨付。其他的项目成本的资金来源除自有资金外，为银行借款及预收款项等。

本集团已与多家大型国有银行和股份制银行建立了战略合作关系，当新项目获得相关政府部门的批文后时，通常可以从该等金融机构获得资金支持。

本公司实际控制人被逮捕引发了较多媒体的关注，本集团与部分商业合作伙伴及金融机构的合作可能会因此而终止或延期；同时，部分针对本集团及本集团管理层的媒体报道，可能会损害本集团的声誉，对本集团的日常经营和财务状况产生不利影响，从而导致金融机构要求本集团提前清偿相关借款。

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量(含本金及利息)按到期日列示如下：

	2019 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	691,076,137	-	-	-	691,076,137
应付款项	106,343,785,492	-	-	-	106,343,785,492
长期借款	1,600,056,218	16,736,924,376	8,559,675,010	477,426,250	27,374,081,854
应付债券	1,262,958,925	13,540,783,677	6,961,468,650	-	21,765,211,252
租赁负债	-	67,263,347	-	-	67,263,347
一年内到期的非流动负债	25,124,889,373	-	-	-	25,124,889,373
其他流动负债	6,731,243,050	-	-	-	6,731,243,050
	<u>141,754,009,195</u>	<u>30,344,971,400</u>	<u>15,521,143,660</u>	<u>477,426,250</u>	<u>188,097,550,505</u>

	2018 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	2,385,045,400	-	-	-	2,385,045,400
应付款项	74,386,211,077	-	-	-	74,386,211,077
长期借款	1,531,121,364	13,919,207,084	11,234,613,265	60,203,887	26,745,145,600
应付债券	1,774,833,160	20,240,455,160	9,217,369,096	-	31,232,657,416
一年内到期的非流动负债	11,206,372,584	-	-	-	11,206,372,584
其他流动负债	7,558,946,550	-	-	-	7,558,946,550
	<u>98,842,530,135</u>	<u>34,159,662,244</u>	<u>20,451,982,361</u>	<u>60,203,887</u>	<u>153,514,378,627</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 金融风险管理(续)

(3) 流动性风险(续)

(i)于资产负债表日，本集团对外提供的财务担保的最大担保金额按照相关方能够要求支付的最早时间段列示如下：

	2019 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
向关联方提 供的担保	7,789,885,300	7,347,401,200	4,162,341,700	-	19,299,628,200
向小业主提 供的担保	32,695,536,458	24,206,297,359	10,524,632,829	-	67,426,466,646
	<u>40,485,421,758</u>	<u>31,553,698,559</u>	<u>14,686,974,529</u>	<u>-</u>	<u>86,726,094,846</u>
	2018 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
向关联方提 供的担保	7,733,148,373	9,877,017,634	7,608,269,856	-	25,218,435,863
向小业主提 供的担保	4,829,947,309	36,185,583,545	-	-	41,015,530,854
	<u>12,563,095,682</u>	<u>46,062,601,179</u>	<u>7,608,269,856</u>	<u>-</u>	<u>66,233,966,717</u>

(ii)于资产负债表日，本集团已签订但尚未开始执行的租赁合同现金流量按到期日列示如下(附注四(32)):

	2019 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
未纳入租赁 负债的未来 合同现金流	131,040	-	-	-	131,040

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产和负债

于 2019 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
交易性金融资产—				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	274,860,000	-	274,860,000
其他非流动金融资产—				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	305,139,262	305,139,262
金融资产合计	-	274,860,000	305,139,262	579,999,262
非金融资产				
投资性房地产—				
已完工的物业	-	-	49,257,000,000	49,257,000,000
开发中的物业	-	-	18,964,000,000	18,964,000,000
非金融资产合计	-	-	68,221,000,000	68,221,000,000
资产合计	-	274,860,000	68,526,139,262	68,800,999,262

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

于 2018 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
衍生金融资产—				
股权优先购买权	-	-	139,174,809	139,174,809
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	-	-	405,739,262	405,739,262
金融资产合计	-	-	544,914,071	544,914,071
非金融资产				
投资性房地产—				
已完工的物业	-	-	31,839,000,000	31,839,000,000
开发中的物业	-	-	8,919,000,000	8,919,000,000
非金融资产合计	-	-	40,758,000,000	40,758,000,000
资产合计	-	-	41,302,914,071	41,302,914,071
金融负债				
衍生金融负债—				
远期外汇合同	-	-	7,850,857	7,850,857
金融负债合计	-	-	7,850,857	7,850,857
负债合计	-	-	7,850,857	7,850,857

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

对于在活跃市场上交易的金融工具，本集团以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本集团采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、EBITDA 乘数、缺乏流动性折价等。

对于投资性房地产，本集团委托外部评估师对其公允价值进行评估。所采用的方法主要包括租金收益模型和可比市场法等。所使用的输入值主要包括租金增长率、资本化率和单位价格等。

上述第三层次资产变动如后表：

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

	2018 年		联合营转 子公司	处置子 公司	转出第三层次	本年处置	当期利得或损失总额		2019 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日仍持有的资产 计入 2019 年度损益的未实现利得 或损失的变动—公允价值变动损益
	12 月 31 日	本年增加					计入当期损益的利 得或损失	计入其他综合收 益的利得或损失		
金融资产										
交易性金融资产—										
股权优先购买权	139,174,809	-	-	-	-	(150,000,000)	10,825,191	-	-	-
可供出售金融资产—										
权益工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	405,739,262	150,000,000	-	-	(197,100,000)	(53,500,000)	-	-	305,139,262	-
金融资产合计	544,914,071	150,000,000	-	-	(197,100,000)	(203,500,000)	10,825,191	-	305,139,262	-
投资性房地产—										
已完工的物业	31,839,000,000	11,943,666,734	3,027,242,082	-	-	-	2,447,091,184	-	49,257,000,000	2,447,091,184
开发中的物业	8,919,000,000	7,209,475,448	2,732,000,000	-	-	-	103,524,552	-	18,964,000,000	103,524,552
合计	40,758,000,000	19,153,142,182	5,759,242,082	-	-	-	2,550,615,736	-	68,221,000,000	2,550,615,736
资产合计	41,302,914,071	19,303,142,182	5,759,242,082	-	(197,100,000)	(203,500,000)	2,561,440,927	-	68,526,139,262	2,550,615,736
金融负债—										
远期外汇合同	7,850,857	-	-	-	-	-	7,850,857	-	-	-
负债合计	7,850,857	-	-	-	-	-	7,850,857	-	-	-

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

	2017 年 12 月 31 日	会计政策 变更	2018 年 1 月 1 日	本年增加	联合营转 子公司	处置子公司	当期利得或损失总额				2018 年 12 月 31 日仍持有 的资产计入 2018 年度损益 的未实现利得或损失的变 动—公允价值变动损益	
							存货转换为 投资性房地 产 处置	本年	计入当期损益 的利得或损失	计入其他综 合收益的利 得或损失		
金融资产												
交易性金融资产—												
股权优先购买权	155,974,809	-	155,974,809	-	-	-	-	-	(16,800,000)	-	139,174,809	(16,800,000)
可供出售金融资产—												
权益工具	324,739,262	(324,739,262)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	324,739,262	324,739,262	81,000,000	-	-	-	-	-	-	405,739,262	-
金融资产合计	480,714,071	-	480,714,071	81,000,000	-	-	-	-	(16,800,000)	-	544,914,071	(16,800,000)
投资性房地产—												
已完工的物业	15,192,000,000	-	15,192,000,000	11,166,374,864	2,155,802,221	-	700,115,984	-	2,148,822,915	475,884,016	31,839,000,000	2,148,822,915
开发中的物业	8,304,000,000	-	8,304,000,000	906,618,286	-	(952,000,000)	-	-	660,381,714	-	8,919,000,000	660,381,714
资产合计	23,976,714,071	-	23,976,714,071	12,153,993,150	2,155,802,221	(952,000,000)	700,115,984	-	2,792,404,629	475,884,016	41,302,914,071	2,792,404,629
金融负债—												
远期外汇合同	-	-	-	-	-	-	-	-	7,850,857	-	7,850,857	(7,850,857)
负债合计	-	-	-	-	-	-	-	-	7,850,857	-	7,850,857	(7,850,857)

本集团由财务部门负责金融资产及金融负债的估值工作，同时委托外部独立评估师对本集团投资性房地产的公允价值进行评估。上述估值结果由本集团财务部门进行独立验证及账务处理，并基于经验证的估值结果编制与公允价值有关的披露信息。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

	2019 年	输入值				
	12 月 31 日	估值技术	名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
	公允价值					
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	305,139,262	市场法	市净率	0.7370-1.4635	正相关	不可观察
投资性房地产—						
已完工的物业	49,257,000,000	投资法	租期收益率	4%~6.5%	负相关	不可观察
			复归收益率	4.5%~7%	负相关	不可观察
			市场单位租金	每月 1.69 元/平方米至每月 1260 元/平方米	正相关	不可观察
开发中的物业	18,964,000,000	投资法	复归收益率	6%~11%	负相关	不可观察
			市场单位租金	每月 13.5 元/平方米至每月 331 元/平方米	正相关	不可观察
			至完工的预计建设成本	98,880,787 元至 827,849,747 元	负相关	不可观察
			持有及开发物业至完工所需的预计利润率	6%~25%	负相关	不可观察

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

	2018 年		输入值			
	12 月 31 日	估值技术	名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
	公允价值					
衍生金融资产—						
股权优先购买权	139,174,809	市场法	资产波动率	13%-15%	正相关	不可观察
			整售折扣率	10%	负相关	不可观察
			无风险收益率	2.56%-2.83%	正相关	不可观察
其他非流动金融资产—						
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	405,739,262	市场法	市净率	0.7370-1.4635	正相关	不可观察
投资性房地产—						
已完工的物业	31,839,000,000	投资法	租期收益率	4%~6.5%	负相关	不可观察
			复归收益率	4.5%~6.5%	负相关	不可观察
			市场单位租金	每月 2 元/平方米至每月 2610 元/平方米	正相关	不可观察
开发中的物业	8,919,000,000	投资法	复归收益率	6%~11%	负相关	不可观察
			市场单位租金	每月 12 元/平方米至每月 296 元/平方米	正相关	不可观察
			至完工的预计建设成本	200,708,223 元至 828,596,427 元	负相关	不可观察
			持有及开发物业至完工所需的预计利润率	12%~25%	负相关	不可观察

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(2) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、长期借款、应付债券和长期应付款等，其账面价值与公允价值差异均很小。

十四 资本管理

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本集团在满足国家相关规定的情况下，利用资产负债比率监控资本。该比率按照债务净额除以资本总额计算，债务净额为借款总额(包括应付债券)减去现金及现金等价物，资本总额按合并资产负债表中所列示的权益总额加上债务净额计算。

于 2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产负债比率	<u>19.49%</u>	<u>37.42%</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注

(1) 其他应收款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
关联方往来款	80,209,833,212	72,266,621,024
其他	202,130,157	110,223,613
	<u>80,411,963,369</u>	<u>72,376,844,637</u>
减：坏账准备	(804,119,634)	(723,768,446)
	<u>79,607,843,735</u>	<u>71,653,076,191</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	51,579,901,483	58,833,305,101
一到二年	20,454,942,497	9,253,629,287
二到三年	8,377,119,389	4,289,910,249
三年以上	-	-
	<u>80,411,963,369</u>	<u>72,376,844,637</u>

(b) 损失准备及其账面余额变动表

	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		未来 12 个月内预期信用 损失(单项)		坏账准备
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
2018 年 12 月 31 日	72,376,844,637	723,768,446	-	-	723,768,446
本年新增的款项	8,035,118,732	80,351,188	-	-	80,351,188
本年减少的款项	-	-	-	-	-
其中：本年核销	-	-	-	-	-
终止确认	-	-	-	-	-
转入第三阶段	-	-	-	-	-
转入第一阶段	-	-	-	-	-
本年新增/转回的坏账 准备	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
2019 年 12 月 31 日	<u>80,411,963,369</u>	<u>804,119,634</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>804,119,634</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

于 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。处于第一阶段和第三阶段的其他应收款分析如下：

(i) 于 2019 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

第一阶段	账面余额	未来 12 个月内预期 信用损失率	坏账准备
应收关联方	80,209,833,212	1%	802,098,332
其他	202,130,157	1%	2,021,302
	<u>80,411,963,369</u>		<u>804,119,634</u>

(ii) 于 2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下：

	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提 比例	账面余额	坏账准备	计提 比例
应收关联方	80,209,833,212	802,098,332	1%	72,266,621,024	722,666,210	1%
其他	202,130,157	2,021,302	1%	110,223,613	1,102,236	1%
2019 年 12 月 31 日	<u>80,411,963,369</u>		<u>1%</u>	<u>72,376,844,637</u>		<u>1%</u>

(c) 2019 年度，本公司无收回或转回以前年度计提的坏账准备(2018 年度：无)。

(d) 2019 年度，本公司未核销其他应收款(2018 年度：无)。

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(e) 于 2019 年 12 月 31 日，本公司按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

2019 年 12 月 31 日					
	性质	金额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
新城万博置业有限公司	关联方往来款	10,019,049,704	三年以内	12%	100,190,497
武汉新城创置置业有限公司	关联方往来款	5,640,498,603	三年以内	7%	56,404,986
上海新城创域房地产有限公司	关联方往来款	4,525,819,149	一年以内	6%	45,258,191
平湖悦郡实业有限公司	关联方往来款	4,222,680,000	一年以内	5%	42,226,800
新城控股集团企业管理有限公司	关联方往来款	2,925,250,000	一年以内	4%	29,252,500
		<u>27,333,297,456</u>		<u>34%</u>	<u>273,332,974</u>

2018 年 12 月 31 日					
	性质	金额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
新城万博置业有限公司	关联方往来款	6,264,788,104	三年以内	9%	62,647,881
武汉新城创置置业有限公司	关联方往来款	5,624,754,524	两年以内	8%	56,247,545
上海新城创域房地产有限公司	关联方往来款	5,246,400,188	一年以内	7%	52,464,002
上海新城万嘉房地产有限公司	关联方往来款	3,027,587,743	三年会内	4%	30,275,877
上海吾悦投资管理有限公司	关联方往来款	2,445,464,192	三年以内	3%	24,454,642
		<u>22,608,994,751</u>		<u>31%</u>	<u>226,089,947</u>

(f) 于 2019 年 12 月 31 日，本公司无按照应收金额确认的政府补助(2018 年 12 月 31 日：无)。

(2) 长期股权投资

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
子公司(a)	6,038,580,262	6,467,280,262
合营企业(b)	57,999,189	58,050,530
对子公司员工的股权激励	73,051,810	62,726,741
减：长期股权投资减值准备	-	-
	<u>6,169,631,261</u>	<u>6,588,057,533</u>

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

子公司名称	2018 年 12 月 31 日	本年增减变动			2019 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	本年宣告分派的现金 红利(附注十五(5))	
		吸收合并	追加投资	减少投资				计提减值 准备
常州新城房产开发有限公司	1,053,800,000	-	-	-	-	1,053,800,000	-	(711,000,000)
新城万博置业有限公司	800,000,000	-	-	-	-	800,000,000	-	(3,550,000,000)
青岛新城创置房地产有限公司	600,000,000	-	-	-	-	600,000,000	-	-
上海嘉牧投资管理有限公司	586,000,000	-	-	-	-	586,000,000	-	-
江苏筑森建筑设计有限公司	568,200,000	-	-	-	-	568,200,000	-	-
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	500,000,000	-	-	(123,550,000)	-	376,450,000	-	(250,000,000)
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	356,000,000	-	-	-	-	356,000,000	-	-
苏州新城创佳置业有限公司	200,000,000	-	-	-	-	200,000,000	-	(190,000,000)
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	500,537,285	-	-	(384,000,000)	-	116,537,285	-	-
天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司	-	-	105,300,000	-	-	105,300,000	-	-
杭州新城创盛房地产开发有限公司	100,000,000	-	-	-	-	100,000,000	-	(240,000,000)
滁州新城悦博房地产开发有限公司	-	-	55,000,000	-	-	55,000,000	-	-
扬中市新城悦盛房地产开发有限公司	-	-	55,000,000	-	-	55,000,000	-	-
天长市新城悦兴房地产开发有限公司	-	-	50,000,000	-	-	50,000,000	-	-
银川新城吾悦房地产开发有限公司	-	-	50,000,000	-	-	50,000,000	-	-
大同新城悦盛房地产开发有限公司	-	-	50,000,000	-	-	50,000,000	-	-
昆山新城创域房地产有限公司	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000	-	-
新城商业管理集团有限公司	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000	-	-
济南新城创置房地产开发有限公司	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000	-	-
济南天鸿永业房地产开发有限公司	42,163,977	-	-	-	-	42,163,977	-	-
南京新城万嘉房地产有限公司	31,000,000	-	-	-	-	31,000,000	-	(79,000,000)

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司(续)

子公司名称	2018 年 12 月 31 日	本年增减变动			计提减值 准备	2019 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	本年宣告分派的现金 红利(附注十五(5))
		吸收合并	追加投资	减少投资				
杭州新城创宏房地产开发有限公司	30,000,000	-	-	-	-	30,000,000	-	-
北京新城创置房地产开发有限公司	20,000,000	-	-	-	-	20,000,000	-	-
南京新城创置房地产有限公司	12,000,000	-	-	-	-	12,000,000	-	-
上海橙崧公寓管理有限公司	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000	-	-
上海新城万嘉房地产有限公司	41,000,000	-	-	(31,000,000)	-	10,000,000	-	-
上海东郡房地产开发有限公司	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000	-	-
武汉新城创置置业有限公司	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	-	-
香港汇盛发展有限公司	7,951,000	-	-	-	-	7,951,000	-	-
常州新城东郡房地产开发有限公司	6,000,000	-	-	-	-	6,000,000	-	-
常州新城东昇房地产开发有限公司	6,000,000	-	-	-	-	6,000,000	-	-
常州市金坛新城万郡置业有限公司	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	-	-
常州新城金郡房地产有限公司	4,778,000	-	-	-	-	4,778,000	-	-
苏州新城万嘉房地产有限公司	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000	-	-
常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	1,200,000	-	-	-	-	1,200,000	-	-
常州悦诚企业管理咨询有限公司	-	-	1,000,000	-	-	1,000,000	-	(670,000,000)
常州万嘉置业咨询有限公司	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	-	-
常州新城资产经营管理有限公司	900,000	-	-	-	-	900,000	-	-
常州万方新城房地产开发有限公司	750,000	-	-	-	-	750,000	-	-
常州新城科达投资咨询有限公司	500,000	-	-	-	-	500,000	-	-
常州新城经典建筑设计有限公司	500,000	-	-	-	-	500,000	-	-
杭州松睿实业有限公司	380,000,000	-	-	(380,000,000)	-	-	-	-
	6,467,280,262	-	489,850,000	(918,550,000)	-	6,038,580,262	-	(5,690,000,000)

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(b) 合营企业

合营企业名称	2018 年 12 月 31 日	本年增减变动			2019 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		吸收合并	追加投资	按权益法调整的净 损益(附注十五(5)) 计提减值准备		
上海松铭房地产开发有限公司	58,050,530	-	-	(51,341)	57,999,189	-

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(3) 其他应付款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
关联方往来款	55,907,847,133	47,716,978,602
应付利息	823,364,529	733,433,761
应付关联方利息	736,865,526	83,947,578
股权激励对象认缴股款	142,055,300	61,862,400
其他	873,918,871	584,650,868
	<u>58,484,051,359</u>	<u>49,180,873,209</u>

(4) 营业收入和营业成本

	2019 年度	2018 年度
主营业务收入	-	498,050
其他业务收入	1,550,563,769	1,467,247,428
	<u>1,550,563,769</u>	<u>1,467,745,478</u>
主营业务成本	-	1,630,161
其他业务成本	1,435,731,862	1,358,562,433
	<u>1,435,731,862</u>	<u>1,360,192,594</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2019 年度		2018 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产物业销售(i)	-	-	498,050	1,630,161

(i) 物业销售

	2019 年度		2018 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
常州新城南都	-	-	498,050	1,630,161

新城控股集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(4) 营业收入和营业成本(续)

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2019 年度		2018 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
项目服务费	1,550,563,769	1,435,731,862	1,467,247,428	1,358,562,433

(c) 本公司营业收入分解如下:

	2019 年度	2018 年度
在某一时段内确认		
-项目服务费	1,550,563,769	1,467,247,428

(5) 投资收益

	2019 年度	2018 年度
按成本法核算的长期股权现金股利 (附注(十五(2)(a)))	5,690,000,000	5,008,000,000
利息收入	1,946,883,299	1,207,601,809
其他金融资产取得的投资收益	5,000,000	-
处置长期股权投资产生的投资收益	(187,402)	-
按权益法核算的长期股权投资(损失)/收益 (附注(十五(2)(b)))	(51,341)	5,595,928
	<u>7,641,644,556</u>	<u>6,221,197,737</u>

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(6) 现金及现金等价物

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
货币资金	5,565,640,973	6,294,568,138
减: 受限资金	(2,582,000,000)	(1,720,134,247)
现金及现金等价物	<u>2,983,640,973</u>	<u>4,574,433,891</u>

新城控股集团股份有限公司

财务报表补充资料

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 非经常性损益明细表

	2019 年度	2018 年度
非流动资产处置损益	550,835	304,503
计入当期损益的政府补助	174,006,847	82,750,922
除同本集团正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产和交易性金融负债取得的投资收益	445,724,223	(19,043,409)
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	2,550,615,736	2,809,204,629
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	(76,143,354)	57,587,482
处置长期股权投资及合转子产生的投资收益	418,341,488	677,445,119
处置子公司的投资收益	45,350,346	72,486,907
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	46,846,575	66,737,322
	<u>3,605,292,696</u>	<u>3,747,473,475</u>
所得税影响额	(835,049,770)	(751,708,357)
少数股东权益影响额(税后)	(97,796,956)	(101,005,072)
	<u>2,672,445,970</u>	<u>2,894,760,046</u>

非经常性损益明细表编制基础

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益[2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

新城控股集团股份有限公司

财务报表补充资料

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 净资产收益率及每股收益

	加权平均净资产收益率(%)	
	2019 年度	2018 年度
归属于本公司普通股股东的净利润	36.86%	41.91%
扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的净利润	29.07%	30.35%

	每股收益			
	基本每股收益		稀释每股收益	
	2019 年度	2018 年度	2019 年度	2018 年度
归属于本公司普通股股东的净利润	5.62	4.69	5.61	4.66
扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的净利润	4.43	3.39	4.42	3.37