



0212019030000032394  
报告文号：普华永道中天审字[2019]第10055号

新城控股集团股份有限公司

2018 年度财务报表及审计报告

新城控股集团股份有限公司

2018年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1 - 7
2018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 - 238
补充资料	i - ii

## 审计报告

普华永道中天审字(2019)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 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2018 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 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 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(2019)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 2018 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 40,758,000,000 元; 同时, 新城控股于 2018 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 2,809,204,629 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>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, 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(2019)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 2018 年 12 月 31 日, 新城控股长期股权投资账面价值为人民币 18,808,554,483 元; 同时少数股东权益账面价值为人民币 20,463,574,934 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) 以书面或电话的方式就治理结构、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(2019)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(6)的合并财务报表项目附注。</p> <p>截至 2018 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 145,573,050,094 元, 其中: 账面余额人民币 145,969,831,281 元, 存货跌价损失准备人民币 396,781,187 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>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 2018 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"> <li>• 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;</li> <li>• 将预计销售费用占销售收入的比例与新城控股近期实际销售费用占比情况进行比较;</li> <li>• 对于待投入开发成本, 将其与管理层制定并经由内部批准的项目预算进行比较; 同时, 将新完工的开发项目的实际成本与预算成本进行比较, 以评估项目预算的准确性。</li> </ul> <p>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(2019)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 2018 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(2019)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、结构和内容(包括披露), 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(2019)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  
2019年3月7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

2018年12月31日合并资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2018年12月31日	2017年12月31日 (重分类后, 附注二(34))	2017年1月1日 (重分类后, 附注二(34))
<b>流动资产</b>				
货币资金	四(1)	45,409,221,319	21,947,321,262	13,401,404,905
衍生金融资产	四(2)	139,174,809	-	-
应收票据及应收账款	四(3)	306,524,590	72,875,921	30,912,671
预付款项	四(5)	14,634,302,340	10,263,357,589	7,480,655,852
其他应收款	四(4)	45,325,965,291	28,520,226,216	17,173,425,203
存货	四(6)	145,573,050,094	76,379,083,643	39,492,552,785
其他流动资产	四(7)	12,838,875,139	4,470,401,507	2,595,392,480
<b>流动资产合计</b>		<b>264,227,113,582</b>	<b>141,653,266,138</b>	<b>80,174,343,896</b>
<b>非流动资产</b>				
可供出售金融资产	四(8)	不适用	324,739,262	293,065,262
长期应收款	四(10)	7,896,635	171,606,989	163,696,425
长期股权投资	四(11)	18,808,554,483	13,387,020,244	4,549,880,125
其他非流动金融资产	四(9)	405,739,262	不适用	不适用
投资性房地产	四(12)	40,758,000,000	23,496,000,000	13,506,825,892
固定资产	四(13)	2,112,269,272	2,183,463,738	1,885,864,133
无形资产	四(14)	576,454,134	95,206,894	92,941,334
长期待摊费用	四(15)	76,408,447	29,710,020	26,043,635
递延所得税资产	四(16)	2,958,733,902	1,605,316,157	772,749,496
其他非流动资产	四(17)	387,247,647	580,331,925	1,705,197,294
<b>非流动资产合计</b>		<b>66,091,303,782</b>	<b>41,873,395,229</b>	<b>22,996,263,596</b>
<b>资产总计</b>		<b>330,318,417,364</b>	<b>183,526,661,367</b>	<b>103,170,607,492</b>



新城控股集团股份有限公司

2018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	2018年12月31日	2017年12月31日 (重分类后, 附注二(34))	2017年1月1日 (重分类后, 附注二(34))
<b>流动负债</b>				
短期借款	四(19)	2,270,060,000	750,000,000	778,615,000
应付票据及应付账款	四(20)	26,464,103,044	21,547,829,390	13,768,183,555
衍生金融负债	四(2)	7,850,857	-	-
预收款项	四(22)	331,017,927	50,813,608,697	29,828,457,266
合同负债	四(21)	118,230,991,718	-	-
应付职工薪酬	四(23)	1,327,227,709	1,159,662,635	450,519,597
应交税费	四(24)	7,195,720,902	4,117,434,190	1,784,923,840
其他应付款	四(25)	47,922,108,033	35,896,034,519	15,804,424,725
一年内到期的非流动负 债	四(26)	10,748,662,120	12,196,204,851	6,533,149,335
其他流动负债	四(27)	10,997,775,373	3,995,568,593	2,124,063,490
<b>流动负债合计</b>		<b>225,495,517,683</b>	<b>130,476,342,875</b>	<b>71,072,336,808</b>
<b>非流动负债</b>				
长期借款	四(28)	23,669,253,118	10,580,707,222	4,856,702,790
应付债券	四(29)	26,685,368,327	14,857,438,348	9,786,398,365
其中: 优先股		-	-	-
永续债		-	-	-
长期应付款		-	-	36,670,220
递延所得税负债		3,511,404,149	1,630,398,620	1,050,544,984
<b>非流动负债合计</b>		<b>53,866,025,594</b>	<b>27,068,544,190</b>	<b>15,730,316,359</b>
<b>负债合计</b>		<b>279,361,543,277</b>	<b>157,544,887,065</b>	<b>86,802,653,167</b>
<b>股东权益</b>				
股本	一、四 (30)(a)	2,256,724,186	2,258,484,186	2,258,984,186
其他权益工具	四(30)(b)	1,000,000,000	-	-
其中: 优先股		-	-	-
永续债		1,000,000,000	-	-
资本公积	四(30)(c)	2,638,858,173	2,619,753,118	2,570,495,191
减: 库存股	四(30)(d)	(211,821,363)	(152,686,800)	(265,650,000)
其他综合收益	四(31)	350,106,515	326,569,631	2,079,781
盈余公积	四(32)	509,322,437	67,649,146	67,649,146
未分配利润	四(33)	23,950,109,205	15,503,793,766	10,220,185,809
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>30,493,299,153</b>	<b>20,623,563,047</b>	<b>14,853,744,113</b>
<b>少数股东权益</b>		<b>20,463,574,934</b>	<b>5,358,211,255</b>	<b>1,514,210,212</b>
<b>股东权益合计</b>		<b>50,956,874,087</b>	<b>25,981,774,302</b>	<b>16,367,954,325</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>330,318,417,364</b>	<b>183,526,661,367</b>	<b>103,170,607,492</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人: 王振华



*王振华*

主管会计工作的负责人: 王振华



*王振华*

会计机构负责人: 管有冬

*管有冬*





新城控股集团股份有限公司

2018年12月31日公司资产负债表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

资产	附注	2018年12月31日	2017年12月31日 (重分类后, 附注二(34))	2017年1月1日 (重分类后, 附注二(34))
<b>流动资产</b>				
货币资金		6,294,568,138	4,288,811,746	4,816,651,588
衍生金融资产		139,174,809	-	-
预付款项		58,028,618	36,517,750	36,725,466
其他应收款	十五(1)	71,653,076,191	48,042,883,734	35,751,707,424
存货		13,279,935	13,966,982	20,064,217
其他流动资产		62,940,928	62,529,104	25,208
<b>流动资产合计</b>		<b>78,221,068,619</b>	<b>52,444,709,316</b>	<b>40,625,173,903</b>
<b>非流动资产</b>				
长期股权投资	十五(2)	6,588,057,533	5,883,469,162	5,795,998,812
其他非流动金融资产		80,000,000	-	-
固定资产		304,940,095	321,870,252	7,210,884
无形资产		29,756,221	21,840,099	19,357,771
长期待摊费用		623,811	55,243	66,292
递延所得税资产		491,835,591	177,053,568	30,430,316
其他非流动资产		-	155,974,809	327,714,809
<b>非流动资产合计</b>		<b>7,495,213,251</b>	<b>6,560,263,133</b>	<b>6,180,778,884</b>
<b>资产总计</b>		<b>85,716,281,870</b>	<b>59,004,972,449</b>	<b>46,805,952,787</b>

新城控股集团股份有限公司

2018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	2018年12月31日	2017年12月31日 (重分类后, 附注二(34))	2017年1月1日 (重分类后, 附注二(34))
<b>流动负债</b>				
短期借款		-	750,000,000	-
应付票据及应付账款		18,208,986	6,735,552	8,878,245
衍生金融负债		7,850,857	-	-
预收款项		10,000	268,342	268,342
应付职工薪酬		300,942,691	417,581,907	54,995,426
应交税费		136,146,706	36,414,175	25,468,168
其他应付款	十五(3)	49,180,873,209	32,802,196,718	24,870,542,986
一年内到期的非流动负 债		5,675,655,350	6,567,923,963	3,987,577,125
其他流动负债		4,833,000,000	1,085,000,000	1,147,389,064
<b>流动负债合计</b>		<b>60,152,687,799</b>	<b>41,666,120,657</b>	<b>30,095,119,356</b>
<b>非流动负债</b>				
应付债券		16,517,689,570	11,476,003,279	9,786,398,365
长期应付款		-	-	36,670,218
递延所得税负债		1,800,000	6,000,000	5,660,000
<b>非流动负债合计</b>		<b>16,519,489,570</b>	<b>11,482,003,279</b>	<b>9,828,728,583</b>
<b>负债合计</b>		<b>76,672,177,369</b>	<b>53,148,123,936</b>	<b>39,923,847,939</b>
<b>股东权益</b>				
股本	一、四 (30)	2,256,724,186	2,258,484,186	2,258,984,186
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		644,668,527	625,563,472	540,926,305
减: 库存股	四(30)	(211,821,363)	(152,686,800)	(265,650,000)
盈余公积		509,322,437	67,649,146	67,649,146
未分配利润		4,845,210,714	3,057,838,509	4,280,195,211
<b>股东权益合计</b>		<b>9,044,104,501</b>	<b>5,856,848,513</b>	<b>6,882,104,848</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>85,716,281,870</b>	<b>59,004,972,449</b>	<b>46,805,952,787</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人: 王振华

主管会计工作的负责人: 王振华

会计机构负责人: 管有冬

新城控股集团股份有限公司

2018年度合并利润表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	附注	2018年度	2017年度
<b>一、营业收入</b>	四(34)	54,133,310,991	40,525,684,827
减: 营业成本	四(34)	(34,273,247,106)	(26,115,153,947)
税金及附加	四(35)	(3,499,975,712)	(3,265,950,521)
销售费用	四(36)	(2,267,479,658)	(1,776,404,786)
管理费用	四(37)	(2,266,255,145)	(1,982,879,721)
财务费用	四(38)	(841,694,166)	(446,750,932)
其中: 利息费用		(506,313,515)	(486,653,244)
利息收入		186,679,692	154,142,594
资产减值损失	四(40)	(263,684,188)	(29,887,631)
信用减值损失	四(41)	(155,437,235)	-
加: 其他收益	四(45)	25,799,955	4,898,680
投资收益	四(44)	2,267,262,052	538,510,644
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		1,511,722,578	226,752,958
公允价值变动收益	四(42)	2,784,553,772	910,566,900
资产处置收益/(损失)	四(43)	304,503	(2,943,208)
<b>二、营业利润</b>		15,643,458,063	8,359,690,305
加: 营业外收入	四(46)	172,107,934	37,868,980
减: 营业外支出	四(47)	(48,419,646)	(26,991,700)
<b>三、利润总额</b>		15,767,146,351	8,370,567,585
减: 所得税费用	四(48)	(3,558,335,786)	(2,110,204,926)
<b>四、净利润</b>		12,208,810,565	6,260,362,659
按经营持续性分类			
持续经营净利润		12,208,810,565	6,260,362,659
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		10,491,286,267	6,028,907,738
少数股东损益		1,717,524,298	231,454,921

新城控股集团股份有限公司

2018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	2018 年度	2017 年度
五(2) 其他综合收益的税后净额	四(31)	54,361,884	337,309,244
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			
— 其他非流动金融资产/可供出售金融资产公允价值变动		9,257,609	19,487,610
— 存货转换为投资性房地产收益		356,913,012	305,002,240
— 外币财务报表折算差额		(311,808,737)	-
归属于少数股东的其他综合收益税后净额		-	12,819,394
<b>六、综合收益总额</b>		<b>12,263,172,449</b>	<b>6,597,671,903</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		10,545,648,151	6,353,397,588
归属于少数股东的综合收益总额		1,717,524,298	244,274,315
<b>七、每股收益</b>			
基本每股收益(人民币元)	四(49)(a)	4.69	2.71
稀释每股收益(人民币元)	四(49)(b)	4.66	2.70

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

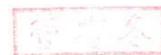
企业负责人: 王振华



主管会计工作的负责人: 王振华



会计机构负责人: 管有冬



新城控股集团股份有限公司

2018年度公司利润表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	附注	2018年度	2017年度
一、营业收入	十五(4)	1,467,745,478	848,654,007
减: 营业成本	十五(4)	(1,360,192,594)	(518,711,159)
税金及附加		(3,484,177)	(7,797,379)
销售费用		(12,120)	(212,520)
管理费用		(264,265,433)	(863,550,833)
财务费用		(1,602,741,987)	(47,893,902)
其中: 利息费用		(1,592,291,601)	(95,058,765)
利息收入		27,645,116	27,248,019
信用减值损失	十五(1)	(243,339,609)	-
加: 投资收益	十五(5)	6,221,197,737	(23,461,948)
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		5,595,928	(23,461,948)
公允价值变动损益		(24,650,857)	1,360,000
资产处置收益/(损失)		4,360	(389,280)
二、营业利润/(亏损)		4,190,260,798	(612,003,014)
加: 营业外收入		47,194,790	1,158,328
减: 营业外支出		(19,597,786)	(2,347,293)
三、利润/(亏损)总额		4,217,857,802	(613,191,979)
减: 所得税费用		198,875,114	136,135,058
四、净利润/(亏损)		4,416,732,916	(477,056,921)
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		4,416,732,916	(477,056,921)

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人: 王振华




主管会计工作的负责人: 王振华




会计机构负责人: 管有冬






新城控股集团股份有限公司

2018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	2018年度	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		105,737,928,121	55,487,130,917
收到其他与经营活动有关的现金	四(50)(a)	1,338,895,290	4,880,086,246
经营活动现金流入小计		107,076,823,411	60,367,217,163
购买商品、接受劳务支付的现金		(84,641,905,986)	(59,437,211,474)
支付给职工以及为职工支付的现金		(5,158,058,110)	(1,985,337,409)
支付的各项税费		(9,433,095,223)	(4,541,738,652)
支付其他与经营活动有关的现金	四(50)(b)	(4,026,768,996)	(4,888,093,277)
经营活动现金流出小计		(103,259,828,315)	(70,852,380,812)
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	四(51)(a)	3,816,995,096	(10,485,163,649)
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		138,359,470	1,580,000
取得投资收益所收到的现金		115,607,448	18,164,345
处置固定资产收到的现金净额		59,001,666	24,031,568
收到其他与投资活动有关的现金	四(50)(c)	108,277,997,869	56,258,812,601
投资活动现金流入小计		108,590,966,453	56,302,588,514
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		(10,367,060,613)	(4,787,409,535)
投资支付的现金		(5,658,420,405)	(7,008,507,232)
支付其他与投资活动有关的现金	四(50)(d)	(112,578,460,867)	(44,262,382,449)
投资活动现金流出小计		(128,603,941,885)	(56,058,299,216)
投资活动(使用)/产生的现金流量净额		(20,012,975,432)	244,289,298



新城控股集团股份有限公司

2018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	2018年度	2017年度
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		13,498,585,294	2,594,975,129
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		12,498,585,294	2,594,975,129
取得借款收到的现金		35,018,920,000	20,886,507,600
发行债券收到的现金		20,750,530,675	9,915,556,692
收到其他与筹资活动有关的现金	四(50)(e)	24,109,694,962	8,254,372,136
筹资活动现金流入小计		93,377,730,931	41,651,411,557
偿还债务支付的现金		(22,940,370,221)	(13,013,159,490)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(5,164,307,282)	(2,961,198,369)
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		(49,311,505)	(219,292,541)
支付其他与筹资活动有关的现金	四(50)(f)	(29,382,549,969)	(6,706,948,041)
筹资活动现金流出小计		(57,487,227,472)	(22,681,305,900)
筹资活动产生的现金流量净额		35,890,503,459	18,970,105,657
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		33,313,267	1,341,036
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
	四(51)(a)	19,727,836,390	8,730,572,342
加:年初现金及现金等价物余额		20,280,892,458	11,550,320,116
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>			
	四(51)(c)	40,008,728,848	20,280,892,458

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人:王振华



主管会计工作的负责人:王振华



- 9 -

会计机构负责人:管有冬





新城控股集团股份有限公司

2018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	2018 年度	2017 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,467,487,136	865,168,259
收到其他与经营活动有关的现金	16,295,962,498	8,838,100,684
经营活动现金流入小计	17,763,449,634	9,703,268,943
购买商品、接受劳务支付的现金	(10,992,668)	(64,271,949)
支付给职工以及为职工支付的现金	(1,475,201,649)	(631,511,428)
支付的各项税费	(14,350,063)	(23,697,286)
支付其他与经营活动有关的现金	(26,342,727,605)	(371,064,044)
经营活动现金流出小计	(27,843,271,985)	(1,090,544,707)
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	(10,079,822,351)	8,612,724,236
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金	625,002,000	917,097,285
取得投资收益所收到的现金	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	5,260	440,000
投资活动现金流入小计	6,840,609,069	917,537,285
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(9,699,895)	(159,305,475)
投资支付的现金	(1,388,200,000)	(1,031,097,285)
支付其他与投资活动有关的现金	-	(12,278,550,851)
投资活动现金流出小计	(1,397,899,895)	(13,468,953,611)
投资活动产生/(使用)的现金流量净额	5,442,709,174	(12,551,416,326)
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金	1,000,000,000	-
取得借款收到的现金	-	2,250,000,000
发行债券收到的现金	12,413,910,100	6,500,000,000
筹资活动现金流入小计	13,413,910,100	8,750,000,000
偿还债务支付的现金	(5,291,282,000)	(3,838,000,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(3,049,933,815)	(1,490,470,751)
支付其他与筹资活动有关的现金	(149,958,963)	(10,677,000)
筹资活动现金流出小计	(8,491,174,778)	(5,339,147,751)
筹资活动产生的现金流量净额	4,922,735,322	3,410,852,249
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加/(减少)额</b>		
	285,622,145	(527,839,841)
加: 年初现金及现金等价物余额	4,288,811,746	4,816,651,587
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>		
十五(6)	4,574,433,891	4,288,811,746

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人: 王振华



主管会计工作的负责人: 王振华



会计机构负责人: 管有冬



新城控股集团股份有限公司

2018 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	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	盈余公积		
2016 年 12 月 31 日年末余额及 2017 年 1 月 1 日年初余额	2,258,984,186	2,570,495,191	(265,650,000)	2,079,781	67,649,146	10,220,185,809	16,367,954,325
2017 年度增减变动额							
综合收益总额							
- 净利润	-	-	-	-	-	6,028,907,738	6,260,362,659
- 其他综合收益	-	-	-	324,489,850	-	12,819,394	337,309,244
综合收益总额合计				324,489,850		6,028,907,738	6,597,671,903
股东投入和减少资本							
- 股东投入资本	-	-	-	-	-	2,594,975,129	2,594,975,129
- 股东减少资本	-	-	-	-	-	(550,000,000)	(550,000,000)
- 收购子公司	-	-	-	-	-	1,748,400,499	1,748,400,499
- 股权激励解禁	-	-	96,973,200	-	-	-	96,973,200
- 股份支付计入股东权益的金额	-	77,851,568	-	-	-	-	77,851,568
- 股权激励回购	(500,000)	(2,950,000)	3,450,000	-	-	-	-
- 与少数股东交易	-	(25,643,641)	-	-	-	25,643,641	-
利润分配							
- 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
- 对股东的分配	-	-	12,540,000	-	-	(745,299,781)	(952,052,322)
2017 年 12 月 31 日年末余额	2,258,484,186	2,619,753,118	(152,686,800)	326,569,631	67,649,146	15,503,793,766	25,981,774,302

新城控股集团股份有限公司

2018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		
2017年12月31日年末余额	2,258,484,186	-	2,619,753,118	(152,686,800)	326,569,631	67,649,146	5,358,211,255
会计政策变更	-	-	-	-	(30,825,000)	-	6,499,762
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	5,364,711,017
2018年度增减变动额	-	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	-	-	-	-	54,361,884	-	54,361,884
- 净利润	-	-	-	-	-	10,491,286,267	1,717,524,298
- 其他综合收益	-	-	-	-	54,361,884	-	-
综合收益总额合计	-	-	-	-	54,361,884	-	54,361,884
股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
- 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-
- 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
- 收购子公司	-	1,000,000,000	-	-	-	-	1,000,000,000
- 处置子公司导致权益变动	-	-	-	-	-	-	1,554,922,338
- 股权激励解禁	-	-	-	-	-	-	(107,000,000)
- 股份支付计入股东权益的金额	-	-	61,862,400	-	-	-	61,862,400
- 股权激励回购	-	-	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	-	-	-	(149,968,963)	-	-	(149,968,963)
- 少数股东增资	-	-	-	-	-	-	(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)	(49,311,505)
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	20,463,574,934

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人: 王振华



主管会计工作的负责人: 王振华



- 12 -

会计机构负责人: 管有冬

管有冬



新城控股集团股份有限公司

2018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

2016年12月31日年末余额及  
2017年1月1日年初余额

	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	2,258,984,186	540,926,305	(265,650,000)	67,649,146	4,280,195,211	6,882,104,848
2017年度增减变动额						
综合收益总额	-	-	-	-	(477,056,921)	(477,056,921)
- 净亏损	-	-	-	-	-	-
- 其他综合收益	-	-	-	-	-	-
综合收益总额合计	-	-	-	-	(477,056,921)	(477,056,921)
股东投入和减少资本						
- 股份支付计入股东权益的金额	四(30)	87,587,167	-	-	-	87,587,167
- 股权激励解禁	四(30)	-	96,973,200	-	-	96,973,200
- 股权激励回购	四(30)	(2,950,000)	3,450,000	-	-	-
利润分配						
- 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
- 对股东的分配	四(30)	-	12,540,000	-	(745,299,781)	(732,759,781)
2017年12月31日年末余额	2,258,484,186	625,563,472	(152,686,800)	67,649,146	3,057,838,509	5,856,848,513

新城控股集团股份有限公司

2018 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
二(34)							
2017年12月31日年末余额	2,258,484,186	-	625,563,472	(152,686,800)	67,649,146	3,057,838,509	5,856,848,513
会计政策变更	-	-	-	-	-	(360,321,628)	(360,321,628)
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

综合收益总额	-	-	-	-	-	4,416,732,916	4,416,732,916
- 净利润	-	-	-	-	-	-	-
- 其他综合收益	-	-	-	-	-	4,416,732,916	4,416,732,916
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	-
- 股权激励	-	-	-	(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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人: 王振华



王振华

主管会计工作的负责人: 王振华



王振华

会计机构负责人: 管有冬

管有冬



# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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(30))。

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

## 2018 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》。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%
- 第一期激励计划激励对象(59 名)	38,500,000	1.70%
境内上市无限售条件人民币普通股		
A 股持有人	704,684,186	31.20%
	<u>2,258,984,186</u>	<u>100.00%</u>

由于本公司原授予 50 万股限制性股票的 1 名激励对象已办理离职手续，不再具备激励对象资格，于 2017 年 5 月 18 日，本公司按每股人民币 6.9 元的价格完成上述 1 名激励对象已获授但尚未解锁的 50 万股限制性股票的回购，并已于 2017 年 5 月 19 日予以注销。相应地，本公司的总股本变更为 2,258,484,186。此外，本公司原授予共计 110 万限制性股票的 2 名激励对象因离职不再具备激励资格，本公司已于 2017 年 12 月 29 日按授予价格扣除已享有的现金分红后每股人民币 6.57 元的价格回购该等股份。

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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%
- 第一期激励计划激励对象(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

## 2018 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		
- 第一期激励计划激励对象(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>

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 2018 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)、(2)、(4)，本年度不再纳入合并范围的子公司详见附注五(3)。

本财务报表由本公司董事会于 2019 年 3 月 7 日批准报出。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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 2018 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 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 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

### 2018 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

### 2018 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

### 2018 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、应收票据及应收账款、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

### 2018 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

### 2018 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。

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

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

### 2018 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票据，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于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

### 2018 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及应付账款、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

### 2018 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

## 2018 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

### 2018 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

### 2018 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

### 2018 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

长期待摊费用包括经营租入固定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

### 2018 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

### 2018 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

## 2018 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

### 2018 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

## 2018 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

### 2018 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

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

经营租赁的租金支出依照租赁期限按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

### (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。

## 新城控股集团股份有限公司

### 2018 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(续)

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

## 2018 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 2018 年度未发生重大变化。

## 新城控股集团股份有限公司

### 2018 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

### 2018 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

## 2018 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 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》(以下简称“新收入准则”)以及修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等(以下合称“新金融工具准则”)，并于 2018 年颁布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)及其解读，本集团及本公司已采用上述准则和通知编制 2018 年度财务报表，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 增加/(减少)	受影响的报表 项目名称	影响金额	
		2017 年 12 月 31 日	2017 年 1 月 1 日
本集团将应收票据和应收账款合并计入应收票据及应收账款项目	应收账款	(4,000,000)	(5,000,000)
	应收票据	(68,875,921)	(25,912,671)
	应收票据及应收账款	72,875,921	30,912,671
本集团将应付票据和应付账款合并计入应付票据及应付账款项目	应付账款	(19,527,567,683)	(12,107,570,013)
	应付票据	(2,020,261,707)	(1,660,613,542)
	应付票据及应付账款	21,547,829,390	13,768,183,555
本集团将应付利息和其他应付款合并计入其他应付款项目	应付利息	(564,463,072)	(306,215,234)
	其他应付款	564,463,072	306,215,234

##### (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 增加/(减少)	受影响的报表 项目名称	影响金额	
		2017 年 12 月 31 日	2017 年 1 月 1 日
本公司将应付利息和其他应付款合并计入其他应付款项目	应付利息	(471,331,944)	(295,950,934)
	其他应付款	471,331,944	295,950,934

新城控股集团股份有限公司

2018 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) 新金融工具准则

根据新金融工具准则的相关规定，本集团及本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2018 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，2017 年度的比较财务报表未重列。

(i) 于 2018 年 1 月 1 日，本集团合并财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表：

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	21,947,321,262	货币资金	摊余成本	21,947,321,262
衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	-	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	-
应收票据及应收账款	摊余成本	72,875,921	衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	-
其他应收款	摊余成本	28,520,226,216	应收票据及应收账款	摊余成本	72,875,921
可供出售金融资产 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)	324,739,262	其他流动资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	-
长期应收款	摊余成本	171,606,989	其他应收款	摊余成本	28,520,226,216
其他非流动资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	155,974,809	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	324,739,262
			长期应收款	摊余成本	171,606,989
			其他非流动金融资产	衍生金融资产	155,974,809

于 2017 年 12 月 31 日，本集团无分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。于 2018 年 1 月 1 日，本集团将账面价值为 324,739,262 的权益工具分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。

新城控股集团股份有限公司

2018 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) 新金融工具准则(续)

(i) 于 2018 年 1 月 1 日，本公司财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表：

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	4,288,811,746	货币资金	摊余成本	4,288,811,746
			交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	-
衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	-	衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	-
应收票据及应收账款	摊余成本	-	应收票据及应收账款	摊余成本	-
		-	其他流动资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	-
其他应收款	摊余成本	48,042,883,734	其他应收款	摊余成本	48,042,883,734
可供出售金融资产 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益 (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	-
长期应收款	摊余成本	-	长期应收款	摊余成本	-
其他非流动资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	155,974,809	其他非流动金融资产	衍生金融资产	155,974,809

于 2017 年 12 月 31 日和 2018 年 1 月 1 日，本公司均没有分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。

## 新城控股集团股份有限公司

### 2018 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) 新金融工具准则(续)

- (ii) 于 2018 年 1 月 1 日，本集团原金融工具准则下的货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款和长期应收款无需调整，直接计入新金融工具准则下的相关科目。

原金融工具准则下的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的可供出售金融资产主要为对苏州银行等非上市公司股权的投资。在新金融工具准则下，本集团将其全部分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的其他非流动金融资产。

- (iii) 于 2018 年 1 月 1 日，本集团将原金融资产减值准备调整为按照新金融工具准则规定的损失准备的调节表：

计量类别	按原金融工 具准则计提 的损失准备/ 按或有事项 准则确认的 预计负债	重分类	重新计量	按照新金融 工具准则计 提的损失准 备
以摊余成本计量的金融资产—				
应收票据及应收账款减值准备	-	-	688,759	688,759
其他应收款减值准备	16,620,330	-	258,193,462	274,813,792
长期应收款减值准备	-	-	171,607	171,607
财务担保准备	-	-	-	-
合计	<u>16,620,330</u>	<u>-</u>	<u>259,053,828</u>	<u>275,674,158</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 新金融工具准则(续)

(iii) 于 2018 年 1 月 1 日，本公司将原金融资产减值准备调整为按照新金融工具准则规定的损失准备的调节表：

计量类别	按原金融工具 准则计提的损 失准备/按或 有事项准则确 认的预计负债	重分类	重新计量	按照新金融工 具准则计提的 损失准备
以摊余成本计量的金融资产— 其他应收款减值准备	-	-	480,428,837	480,428,837
财务担保准备	-	-	-	-
合计	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>480,428,837</u>	<u>480,428,837</u>

(iv) 上述影响汇总如下

会计政策变更的内容和原因 增加/(减少)	受影响的报表项目	影响金额	
		2018 年 1 月 1 日	
		合并	公司
因执行新金融工具准则，本集团及本公司将原计入可供出售金融资产的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具和计入其他非流动资产的金融衍生工具重分类至其他非流动金融资产，同时将首次执行日计入其他综合收益的公允价值变动损益重分类至留存收益。	其他非流动金融资产	480,714,071	155,974,809
	未分配利润	30,825,000	-
	可供出售金融资产	(324,739,262)	(155,974,809)
	其他非流动资产	(155,974,809)	-
	其他综合收益	(30,825,000)	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 新金融工具准则(续)

##### (iv) 上述影响汇总如下(续)

会计政策变更的内容和原因 增加/(减少)	受影响的报表项目	影响金额	
		2018 年 1 月 1 日	
		合并	公司
因执行新金融工具准则，本集团及本公司对于以摊余成本计量的金融资产以“预期信用损失”为基础确认损失准备。	应收票据及应收账款	(688,759)	-
	其他应收款	(258,193,462)	(480,428,837)
	长期应收款	(171,607)	-
	递延所得税资产	64,763,456	120,107,209
	未分配利润	(194,290,372)	(360,321,628)

采用新金融工具准则对本集团金融负债的会计政策无重大影响。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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)

##### (c) 新收入准则

根据新收入准则的相关规定，本集团及本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2018 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，2017 年度的比较财务报表未重列。

会计政策变更的内容和原因 增加/(减少)	受影响的报表项目	影响金额	
		2018 年 1 月 1 日	
		合并	公司
因执行新收入准则，本集团(包括合联营企业)及本公司将为取得合同发生的增量成本如销售佣金和印花税根据其初始确认时摊销期限是否超过一年分别计入其他流动资产和其他非流动资产。合联营企业因适用相同的会计政策而相应调整长期股权投资。	其他流动资产	488,492,640	-
	长期股权投资	27,663,909	-
	递延所得税负债	122,123,160	-
	未分配利润	387,533,627	-
	少数股东权益	6,499,762	-
因执行新收入准则，本集团及本公司在确定交易价格时，考虑了合同中存在的重大融资成分，对尚未完成的合同的累计影响进行调整并将其资本化。	存货	1,245,165,493	-
	合同负债	1,245,165,493	-
因执行新收入准则，本集团及本公司将预收客户的物业销售款、商业物业管理费等预收款项重分类至合同负债。	合同负债	50,813,608,697	268,342
	预收款项	(50,813,608,697)	(268,342)

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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)

##### (c) 新收入准则(续)

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2018 年度的本集团合并财务报表相关项目的影晌如下：

受影响的资产负债表项目	影响金额
	2018 年 12 月 31 日
存货	3,185,490,883
其他流动资产	1,229,533,381
长期股权投资	199,840,400
合同负债	118,230,991,718
预收款项	(115,045,500,835)
递延所得税负债	307,383,343
未分配利润	1,049,232,998
少数股东权益	72,757,440

受影响的利润表项目	影响金额
	2018 年度
营业收入	3,420,011,657
营业成本	4,001,903,649
税金及附加	(79,089,025)
销售费用	(1,243,843,710)
投资收益	172,176,491
所得税费用	185,260,185
净利润	727,957,049
归属于母公司股东的净利润	661,699,371
少数股东损益	66,257,678

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2018 年度的本公司财务报表无影响。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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%/10% /16% (2018 年 5 月 1 日前 3%/5%/6%/11%/17%)
营业税(c)	应纳税营业额	5%
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(d)	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%-15%)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%；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 日前该业务适用营业税。

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

### 2018 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%，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%。

##### (c) 营业税

本集团于 2016 年 5 月 1 日前的房地产业务适用营业税，根据《中华人民共和国营业税暂行条例》及其实施细则，税率为 5%。

2016 年 5 月 1 日前，本集团于取得预收款项时预缴营业税，预缴时确认为其他流动资产，并于结转相关销售收入时确认为税费，账列税金及附加。

##### (d) 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%-4% 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

## 2018 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

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
库存现金	1,716,478	4,230,904
银行存款	40,007,012,370	20,276,661,554
其他货币资金	5,400,492,471	1,666,428,804
	<u>45,409,221,319</u>	<u>21,947,321,262</u>
其中：存放在境外的款项	<u>317,604,581</u>	<u>248,063,742</u>

其他货币资金均为受限资金，明细如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
住房公积金，按揭贷款保证金及保函保证金	3,885,683,255	1,247,873,097
为取得银行出具承兑汇票而存入的保证金 (附注四(20))	1,446,177,216	418,555,707
借款保证金(附注四(19))	68,632,000	-
	<u>5,400,492,471</u>	<u>1,666,428,804</u>

#### (2) 衍生金融资产和衍生金融负债

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
衍生金融资产— 股权购买期权	<u>139,174,809</u>	<u>-</u>
衍生金融负债— 远期外汇合同	<u>7,850,857</u>	<u>-</u>

本集团于 2016 年度出售上海迪裕商业经营管理有限公司的全部股权，同时以人民币 150,000,000 元的价格购入一份三年期的上海迪裕商业经营管理有限公司股权购买期权，该期权将于 2019 年到期。该项看跌期权构成一项金融衍生工具。本集团以公允价值计量该期权。

于 2018 年 12 月 31 日，本集团共有 1 份远期外汇合约，其名义金额为 1 亿美元(折合人民币 685,350,036 元)，本集团以公允价值计量该合同且其公允价值变动计入当期损益。于 2018 年度，该远期外汇合同公允价值损失金额为 7,850,857 元，已计入当期损益。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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

#### (3) 应收票据及应收账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收票据(a)	89,604,667	4,000,000
应收账款(b)	216,919,923	68,875,921
	<u>306,524,590</u>	<u>72,875,921</u>

#### (a) 应收票据

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	89,604,667	4,000,000
减：坏账准备	-	-
	<u>89,604,667</u>	<u>4,000,000</u>

- (i) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团无已质押的应收票据(2017 年 12 月 31 日：无)。
- (ii) 于 2018 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(2017 年 12 月 31 日：无)。

新城控股集团股份有限公司

2018 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) 应收票据及应收账款(续)

(b) 应收账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款	219,111,033	68,875,921
减：坏账准备	<u>(2,191,110)</u>	<u>-</u>
	<u>216,919,923</u>	<u>68,875,921</u>

(i) 于 2018 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：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	187,228,393	68,875,921
一到二年	<u>31,882,640</u>	<u>-</u>
	<u>219,111,033</u>	<u>68,875,921</u>

(ii) 于 2018 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：

	2018 年 12 月 31 日			2017 年 12 月 31 日		
	余额	坏账准 备 金额	占应收账款 余额总额比例	余额	坏账准 备 金额	占应收账款 余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	<u>67,925,221</u>	<u>67,925</u>	<u>31%</u>	<u>29,464,928</u>	<u>-</u>	<u>43%</u>

(iii) 于 2018 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(2017 年 12 月 31 日：无)。

新城控股集团股份有限公司

2018 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) 应收票据及应收账款(续)

(c) 坏账准备

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收票据坏账准备	-	-
应收账款坏账准备	2,191,110	-
	<u>2,191,110</u>	<u>-</u>

- (i) 本集团对于应收票据及应收账款，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 2018 年 12 月 31 日，无单项计提坏账准备的应收票据及应收账款。

- (ii) 于 2018 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收票据及应收账款分析如下：

组合 - 银行承兑汇票：

于 2018 年 12 月 31 日，本集团按照整个存续期预期信用损失计量坏账准备。

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。

组合 - 应收账款

	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	219,111,033	1.0%	2,191,110
	<u>219,111,033</u>		<u>2,191,110</u>

- (iii) 2018 年度，本集团计提坏账准备 1,502,351 元，无收回或转回以前年度计提的坏账准备(2017 年度：无)。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 应收票据及应收账款(续)

(d) 2018 年度，本集团无实际核销的应收账款(2017 年度：无)。

(e) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团无用于质押的应收票据及应收账款。

#### (4) 其他应收款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注八(6))	24,245,305,186	16,019,749,886
应收少数股东款项	9,976,641,924	2,737,549,318
应收房产合作方款项	5,636,983,496	3,788,657,452
城中村改造意向金	2,300,000,000	2,000,000,000
其他保证金	1,124,222,191	561,049,629
应收政府房票款	294,477,588	250,382,073
商品房预售资金监管	613,750,510	123,044,878
代垫款项	228,231,342	152,908,102
住房担保押金	140,923,166	136,940,196
土地投标保证金	345,000,000	-
应收债权	-	1,355,780,805
股权收购保证金	-	1,055,096,548
其他	849,350,171	355,687,659
	<u>45,754,885,574</u>	<u>28,536,846,546</u>
减：坏账准备	(428,920,283)	(16,620,330)
	<u>45,325,965,291</u>	<u>28,520,226,216</u>

新城控股集团股份有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(a) 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	
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	-	-	-	-	-	-	-	-
转回第一阶段	-	-	-	-	-	-	-	-
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

## 2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (4) 其他应收款(续)

##### (a) 损失准备及其账面余额变动表(续)

(i) 于 2018 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：

	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失率	坏账准备
组合计提：			
应收政府有关机构款项	5,009,188,646	0.1%	5,009,189
应收关联方	24,245,305,186	1%	242,453,050
应收少数股东和房产合作方款项	15,613,625,480	1%	156,136,255
	<u>44,868,119,312</u>		<u>403,598,494</u>

单项计提的其他应收款账面金额为人民币 870,145,932 元，坏账准备为人民币 8,701,459 元。

(ii) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。

(iii) 于 2018 年 12 月 31 日，处于第三阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
单项计提：				
应收某保温节能技术公司	<u>16,620,330</u>	100%	<u>16,620,330</u>	i)

i) 于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，应收某保温节能技术公司 16,620,330 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。

(b) 2018 年度，本集团计提的坏账准备金额为 154,106,491 元，无收回或转回以前年度计提的坏账准备(2017 年度：无)。

(c) 2018 年度，本集团未核销其他应收款(2017 年度：无)。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (4) 其他应收款(续)

(d) 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>

于 2017 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	3,031,974,391	一年以内	11%	-
地方政府	城中村改造意向金	2,000,000,000	一年以内	7%	-
佛山鼎域房地产有限 公司	应收关联方款项	1,470,605,205	一年以内	5%	-
深圳市满孚实业有限 公司	应收债权	1,355,780,805	一年以内	5%	-
天津市淀兴房地产开 发有限公司	应收关联方款项	1,094,050,000	一年以内	4%	-
		<u>8,952,410,401</u>		<u>32%</u>	<u>-</u>

(e) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中无政府补助应收款项(2017 年 12 月 31 日：无)。

新城控股集团股份有限公司

2018 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) 预付款项

(a) 于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，预付账款账龄如下。

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	14,239,351,789	97%	9,880,747,607	96%
一到二年	164,094,432	1%	158,973,761	2%
二到三年	139,495,633	1%	138,472,982	1%
三年以上	91,360,486	1%	85,163,239	1%
	<u>14,634,302,340</u>	<u>100%</u>	<u>10,263,357,589</u>	<u>100%</u>

(b) 于 2018 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：

	2018 年 12 月 31 日		2017 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>4,434,480,895</u>	<u>30%</u>	<u>5,135,604,776</u>	<u>50%</u>

(6) 存货

(a) 存货分类如下：

	2018 年 12 月 31 日			2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备 (附注四(18))	账面价值	账面余额	存货跌价准备 (附注四(18))	账面价值
拟开发土地(i)	11,186,932,609	-	11,186,932,609	19,640,166,589	-	19,640,166,589
开发成本(ii)	130,296,605,264	(140,967,442)	130,155,637,822	51,327,434,891	-	51,327,434,891
开发产品(iii)	4,486,293,408	(255,813,745)	4,230,479,663	5,634,779,947	(223,297,784)	5,411,482,163
	<u>145,969,831,281</u>	<u>(396,781,187)</u>	<u>145,573,050,094</u>	<u>76,602,381,427</u>	<u>(223,297,784)</u>	<u>76,379,083,643</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 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)	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
汕尾海丰项目	2019 年 2 月	2020 年 5 月	389,854	1,796,716,151	-
青岛胶州地块	2019 年 4 月	2021 年 12 月	680,034	1,311,483,005	994,280,754
九龙湖路北, 规划路西	2019 年 2 月	2021 年 3 月	203,368	1,276,079,787	-
郑州荥阳项目-A、B 地块	2019 年 3 月	2021 年 5 月	464,601	1,091,695,407	-
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	624,413,745
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	-
诸城市规划八里路南侧、东城北街西侧 SZ610	2020 年 4 月	2021 年 7 月	559,655	186,698,848	-
东府国用(1994)第特 545 号	2019 年 5 月	2020 年 12 月	53,729	165,633,572	155,214,695
永商镇车灌社区一、五、六组新地拍 (2008)-05 号	2019 年 5 月	2021 年 5 月	150,390	158,275,672	158,275,672
钓鱼台地块	待定	待定	309,960	148,966,259	148,966,259
合肥肥东项目	2018 年 5 月	2020 年 5 月	508,450	-	3,008,028,677
江苏启东 1747 世纪大道南侧地块	2018 年 3 月	2019 年 9 月	259,919	-	1,530,500,000
常州九洲物资地块	2018 年 4 月	2019 年 6 月	210,814	-	1,401,684,708
罗阳镇翠美园村委会地段(县城江南区)地 块	2018 年 4 月	2020 年 9 月	422,266	-	1,333,031,457
齐河古城大道以东地块	2018 年 4 月	2019 年 12 月	262,448	-	1,159,564,127
泰兴皇家水岸 67 号地块	2018 年 1 月	2019 年 10 月	204,724	-	1,128,434,606
泰兴市区澄江路南侧 8-A、8-B 地块	2018 年 12 月	2020 年 6 月	115,166	-	715,218,700
孝感国土开 P(2017)01 号地块	2018 年 2 月	2020 年 2 月	134,595	-	669,330,188

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 存货(续)

##### (a) 存货分类如下(续):

##### (i) 拟开发土地(续)

(续上表)

项目	预计开工时间	首批(预计)竣工时间	预计总投资 (万元)	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
常州东方西路项目	2018 年 4 月	2019 年 9 月	244,785	-	625,669,703
郑州蒙阳项目-D 地块	2018 年 3 月	2019 年 8 月	74,526	-	546,700,000
济南 B2-2 地块	2018 年 4 月	2019 年 9 月	223,129	-	533,420,637
泰州皇家花园地块	2018 年 1 月	2020 年 4 月	98,567	-	464,455,448
淮安市融侨火车站 D 地块	2018 年 1 月	2020 年 4 月	189,325	-	464,261,086
09 路以东, 绣源河以西季官村地块	2018 年 1 月	2020 年 1 月	79,549	-	441,207,772
鄂州市电商大道以南地块	2018 年 2 月	2020 年 2 月	62,525	-	392,648,799
陕西省西安市编号 QJ15-1-57 号地块	2018 年 3 月	2019 年 10 月	134,292	-	354,703,739
惠州博罗县龙溪镇龙桥大道地块	2018 年 2 月	2020 年 1 月	94,683	-	341,627,832
宝鸡项目	2018 年 1 月	2019 年 12 月	227,551	-	312,184,755
惠州市水口地块	2018 年 3 月	2020 年 8 月	93,984	-	307,107,100
宿迁市人民大道东侧苏州路北侧地块	2018 年 1 月	2019 年 9 月	202,461	-	301,732,751
湘潭九华中央道地块	2018 年 12 月	2020 年 6 月	227,071	-	301,323,360
惠州黄嶂山地块	2018 年 4 月	2020 年 9 月	286,416	-	294,515,251
开福区芙蓉北地块	2018 年 5 月	2020 年 6 月	58,484	-	256,516,501
成都新津 88 亩地块	2018 年 3 月	2019 年 9 月	59,980	-	244,653,051
武汉江夏永旺地块	2018 年 4 月	2020 年 1 月	37,112	-	159,770,614
永商镇车灌社区一组新地拍(2008)-04 号	2018 年 10 月	2020 年 11 月	63,228	-	119,594,507
淮南住宅 D03 地块	2018 年 2 月	2020 年 3 月	179,160	-	55,195,017
常州金坛地块	2018 年 12 月	2020 年 6 月	12,100	-	49,885,078
钦市网挂 2017-9 号地块	2018 年 1 月	2019 年 12 月	186,630	-	46,050,000
				11,186,932,609	19,640,166,589

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 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)	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
南京誉峰苑*	2017 年 5 月	2019 年 9 月	551,828	3,913,534,163	3,605,479,073
南京璞樾钟山	2016 年 7 月	2019 年 3 月	320,000	3,181,864,328	-
武汉阅璟台*	2017 年 11 月	2019 年 12 月	449,296	2,982,403,636	2,574,997,473
重庆中央公园	2018 年 8 月	2020 年 4 月	282,405	2,221,940,583	-
吴江南麻邻水湾*	2017 年 8 月	2019 年 6 月	311,736	2,132,467,128	1,802,956,977
杭州璟隽名邸	2018 年 3 月	2019 年 12 月	239,526	2,087,526,397	-
台州吾悦广场*	2015 年 8 月	2019 年 5 月	406,474	2,079,580,026	-
萧山香悦公馆*	2017 年 6 月	2019 年 12 月	208,615	2,077,890,585	1,255,847,343
句容吾悦广场	2017 年 8 月	2019 年 6 月	333,545	2,021,344,693	1,628,688,762
慈溪吾悦广场	2017 年 11 月	2019 年 9 月	248,817	1,981,467,915	558,690,009
启东蝶湖世界湾*	2018 年 3 月	2019 年 12 月	273,997	1,823,667,280	-
南京璞樾和山	2016 年 10 月	2019 年 6 月	177,571	1,743,962,107	1,466,979,758
溧阳吾悦广场	2018 年 4 月	2020 年 6 月	441,183	1,630,770,623	-
青岛新城云樾晓院*	2018 年 4 月	2020 年 6 月	254,924	1,606,842,635	-
青岛皇后道*	2015 年 8 月	2019 年 9 月	325,545	1,594,784,897	-
天津新城樾府	2017 年 8 月	2020 年 5 月	244,705	1,579,663,408	1,481,723,010
淮安吾悦广场	2018 年 4 月	2019 年 7 月	450,514	1,536,608,183	-
玉环吾悦广场	2017 年 5 月	2019 年 12 月	359,989	1,516,262,399	927,721,786
武汉璟棠	2017 年 3 月	2019 年 12 月	188,749	1,513,505,167	1,286,509,602
常州古方路项目*	2017 年 11 月	2019 年 11 月	220,381	1,468,145,414	856,687,100
郑州荥阳项目*	2017 年 7 月	2021 年 5 月	378,155	1,443,395,751	599,172,047
泰兴吾悦广场	2017 年 6 月	2019 年 6 月	251,744	1,360,338,605	1,050,759,804
德州齐河欧乐堡地块*	2018 年 6 月	2019 年 12 月	298,412	1,357,162,307	-
许昌学院北路 15-2 号地	2018 年 11 月	2021 年 6 月	277,807	1,340,493,259	-
如皋新城悦隽时代	2018 年 8 月	2020 年 11 月	231,703	1,327,068,799	-
上饶吾悦广场	2017 年 9 月	2019 年 12 月	261,920	1,283,221,625	738,919,602
佛山璟荟*	2017 年 9 月	2020 年 6 月	184,879	1,280,616,626	1,129,423,632
仙居吾悦广场	2017 年 10 月	2019 年 12 月	256,272	1,277,894,953	1,020,308,609
株洲樾府	2018 年 9 月	2020 年 12 月	219,580	1,238,336,484	-
济南香溢澜庭*	2016 年 12 月	2019 年 12 月	172,205	1,237,663,003	1,011,000,665

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 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)	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
昆明吾悦广场	2017 年 4 月	2019 年 5 月	235,911	1,225,311,814	1,054,929,315
湖州海上风华*	2017 年 10 月	2019 年 9 月	131,485	1,215,583,677	824,680,822
湖州新城大都会	2018 年 7 月	2020 年 4 月	195,760	1,170,632,247	-
扬中 2018_14 地块项目	2018 年 12 月	2020 年 12 月	208,487	1,157,318,986	-
邗峡 104 亩项目	2018 年 10 月	2020 年 8 月	136,083	1,136,389,191	-
连云港吾悦广场	2017 年 12 月	2019 年 9 月	287,127	1,107,922,150	474,188,854
长春北湖吾悦广场	2018 年 1 月	2020 年 5 月	366,464	1,101,196,751	-
昆明呈贡吾悦广场	2018 年 5 月	2020 年 6 月	444,529	1,069,925,031	-
启东吾悦广场*	2017 年 5 月	2019 年 4 月	172,611	1,047,820,225	604,476,175
合肥悦隽九里*	2018 年 8 月	2020 年 7 月	159,277	1,033,926,970	-
衡山路东河海路北地块项目	2018 年 12 月	2021 年 3 月	162,511	1,007,173,127	-
盐城大丰新城悦隽*	2018 年 6 月	2020 年 5 月	226,295	997,699,389	-
襄阳吾悦广场	2018 年 12 月	2020 年 12 月	389,731	996,515,317	-
连云港吾悦广场*	2018 年 4 月	2019 年 8 月	400,000	976,608,080	-
宿迁水木清华项目*	2018 年 1 月	2019 年 11 月	176,089	954,350,704	-
唐山吾悦广场	2018 年 9 月	2020 年 10 月	273,264	950,821,368	-
湖州新城博雅府	2018 年 9 月	2021 年 6 月	156,757	935,475,044	-
高邮吾悦广场	2018 年 8 月	2020 年 6 月	351,193	921,790,495	-
湖州新城新都会	2018 年 10 月	2019 年 12 月	154,491	920,062,570	-
上海新城金樾	2017 年 11 月	2019 年 10 月	112,807	899,825,308	606,933,986
常熟滨江悦隽华庭	2018 年 9 月	2020 年 6 月	143,840	883,079,326	-
常州新城公馆*	2017 年 1 月	2019 年 11 月	193,378	865,172,279	562,237,634
平阳县鳌江镇滨江中心片 F02 地 块	2018 年 9 月	2020 年 12 月	136,472	860,163,215	-
上海璞樾门第	2017 年 1 月	2019 年 6 月	92,514	845,325,325	750,520,086
阜阳吾悦广场	2018 年 7 月	2020 年 8 月	363,228	841,599,788	-
合肥云樾观棠	2018 年 8 月	2020 年 6 月	117,902	835,725,981	-
济南新城香溢华庭*	2018 年 5 月	2020 年 9 月	214,049	835,285,709	-
孝感新城悦隽*	2018 年 1 月	2019 年 10 月	134,595	834,323,972	-
诸城新城荣樾大都会*	2018 年 11 月	2020 年 10 月	559,655	831,177,099	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 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)	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
宝应吾悦广场	2018 年 8 月	2019 年 10 月	308,500	830,012,257	-
肇庆大旺项目	2018 年 3 月	2020 年 9 月	149,240	822,310,868	-
重庆和昱麟云	2018 年 9 月	2020 年 6 月	164,782	816,264,665	-
淮安悦隽府*	2018 年 1 月	2019 年 10 月	219,955	815,334,751	-
扬州吾悦广场	2016 年 11 月	2019 年 4 月	238,160	811,202,800	-
平湖吾悦广场*	2017 年 5 月	2019 年 6 月	191,038	794,265,183	829,762,556
吴江震泽悦隽平澜府*	2018 年 9 月	2020 年 5 月	131,904	775,342,150	-
淮北吾悦广场	2018 年 4 月	2019 年 12 月	290,137	767,333,011	-
青白江项目*	2018 年 3 月	2019 年 11 月	138,383	763,444,518	-
云南昭通项目	2018 年 8 月	2021 年 1 月	410,000	756,680,936	-
金华新城云昱	2018 年 6 月	2019 年 12 月	130,896	748,576,650	-
张家港农联北项目	2018 年 8 月	2022 年 5 月	115,199	737,947,849	-
宿迁太湖花园*	2018 年 1 月	2019 年 11 月	202,008	731,599,753	-
延安吾悦广场	2018 年 3 月	2019 年 9 月	261,819	688,536,136	-
黄石吾悦广场	2018 年 6 月	2020 年 3 月	122,998	688,199,279	-
新城金樾澜岸*	2018 年 11 月	2020 年 3 月	132,382	682,183,024	-
荆州吾悦广场	2018 年 11 月	2020 年 12 月	249,049	677,684,643	-
西安新城玺樾骊府	2018 年 3 月	2019 年 12 月	131,495	661,321,927	-
南通香溢紫郡*	2017 年 5 月	2019 年 6 月	267,057	658,458,192	991,376,170
临沂吾悦广场	2017 年 6 月	2019 年 6 月	133,728	656,724,694	540,694,669
安宁碧桂园雅樾*	2018 年 10 月	2020 年 7 月	145,499	653,258,899	-
合肥桃李苑	2017 年 4 月	2019 年 7 月	70,983	639,519,567	545,241,722
南宁悦隽江山	2018 年 8 月	2021 年 6 月	102,136	618,746,782	-
新城国际花都*	2017 年 5 月	2020 年 12 月	442,644	614,244,171	679,724,915
泰州新城荣樾*	2018 年 1 月	2020 年 6 月	98,567	610,306,431	-
沭阳项目*	2018 年 4 月	2020 年 4 月	129,779	608,837,280	-
济南新城和昌湖畔樾山	2018 年 1 月	2019 年 10 月	84,562	608,573,118	-
重庆金樾府	2018 年 7 月	2020 年 12 月	102,517	606,746,064	-
淮安开发区 4 号地块	2018 年 2 月	2020 年 6 月	113,007	602,058,977	-
嵊州吾悦广场*	2017 年 9 月	2020 年 10 月	400,091	577,420,667	2,018,074,252

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 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)	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
金华新城盛昱之光	2018 年 10 月	2020 年 6 月	98,960	577,209,637	-
长沙君合新城玺樾项目	2018 年 7 月	2020 年 8 月	96,006	571,502,507	-
盐城吾悦广场	2018 年 6 月	2019 年 12 月	202,832	571,486,189	-
宝鸡吾悦广场	2018 年 3 月	2019 年 12 月	239,858	568,564,516	-
成都新里珑园	2018 年 4 月	2020 年 6 月	100,033	566,929,565	-
句容宝华项目	2017 年 7 月	2019 年 5 月	72,654	562,188,017	266,945,586
桂林吾悦广场	2018 年 3 月	2019 年 12 月	266,202	544,130,749	-
钦州吾悦广场*	2017 年 12 月	2019 年 11 月	186,630	535,952,030	137,322,524
长沙黎托项目	2018 年 7 月	2019 年 12 月	211,957	533,017,116	-
威海荣成新城悦隽公馆	2018 年 11 月	2020 年 7 月	130,412	523,868,308	-
西安沣东吾悦广场	2017 年 11 月	2019 年 9 月	149,449	521,453,059	140,958,431
盐城悦隽时代	2018 年 6 月	2020 年 5 月	126,635	519,096,868	-
肇庆吾悦广场	2018 年 9 月	2021 年 6 月	390,000	518,429,220	-
惠州龙溪项目*	2017 年 12 月	2019 年 11 月	68,939	517,740,658	-
徐州吾悦广场	2018 年 11 月	2020 年 11 月	440,910	516,629,235	-
安丘湖畔樾山	2018 年 10 月	2020 年 6 月	164,667	515,787,926	-
盐城建湖悦隽首府	2018 年 5 月	2020 年 8 月	117,062	507,135,598	-
孝感玺樾*	2018 年 8 月	2019 年 11 月	101,007	505,354,520	-
淮南吾悦广场*	2017 年 6 月	2019 年 6 月	182,243	499,056,522	342,164,965
包头东河项目	2018 年 7 月	2020 年 12 月	214,990	491,980,612	-
葛店新城新璟汇	2018 年 2 月	2020 年 2 月	62,525	491,863,949	-
汉中吾悦广场	2018 年 3 月	2019 年 12 月	214,252	472,307,752	-
天津尚隽公馆	2018 年 10 月	2020 年 12 月	86,997	466,999,211	-
齐河悦隽*	2018 年 4 月	2020 年 2 月	88,787	464,812,378	-
长沙新城和樾项目	2018 年 4 月	2020 年 6 月	65,516	462,507,389	-
成都新城金樾府*	2018 年 5 月	2020 年 8 月	116,934	456,268,312	-
肇庆鼎湖樾山公馆	2018 年 8 月	2020 年 5 月	73,879	455,326,227	-
聊城阳谷黄山路项目*	2018 年 9 月	2020 年 12 月	111,683	452,853,320	-
长葛新城金樾府	2018 年 12 月	2020 年 10 月	101,914	440,149,889	-
天津港东府	2018 年 3 月	2019 年 7 月	95,188	434,172,711	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 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)	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
湖州新城阳光城都会澜庭	2018 年 10 月	2020 年 12 月	61,522	334,749,418	-
其他项目				11,375,322,497	16,961,336,977
				<u>130,296,605,264</u>	<u>51,327,434,891</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

## 2018 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) 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	2017 年 12 月 31 日	本年增加及调整(注 1)	本年减少	2018 年 12 月 31 日
嵊州吾悦广场	2018 年 6 月	184,080,384	2,159,375,852	2,048,930,798	294,525,438
新城国际花都	2018 年 9 月	325,530,628	709,316,987	768,398,064	266,449,551
合肥北辰紫郡	2018 年 11 月	-	1,305,285,831	1,068,999,932	236,285,899
上海悠活城	2013 年 11 月	221,642,549	(1,322,664)	-	220,319,885
无锡华东家艺中心	2012 年 11 月	241,638,515	5,672,443	36,177,278	211,133,680
上海香溢璟庭	2016 年 6 月	210,353,778	17,671,077	22,287,434	205,737,421
上海新城金郡	2013 年 8 月	194,846,072	(7,279,339)	-	187,566,733
青岛皇后道	2018 年 7 月	-	1,045,379,172	884,876,985	160,502,187
无锡香溢紫峻	2014 年 12 月	142,542,796	(148,443)	-	142,394,353
义乌吾悦广场	2018 年 11 月	-	2,771,650,228	2,637,435,325	134,214,903
重庆北麓国际	2018 年 1 月	-	116,262,862	-	116,262,862
常州新城首府	2013 年 12 月	118,582,228	(2,536,649)	-	116,045,579
晋江吾悦广场	2018 年 2 月	-	1,231,914,007	1,126,610,857	105,303,150
杭州红郡御庄	2017 年 6 月	226,423,926	(11,596,225)	116,368,228	98,459,473
南昌新建吾悦广场	2018 年 12 月	-	116,491,803	20,649,965	95,841,838
上海香溢荟苑	2016 年 6 月	128,885,369	(33,668,255)	-	95,217,114
郑州荥阳项目	2018 年 10 月	-	89,342,715	-	89,342,715
安庆吾悦广场	2018 年 9 月	355,119,834	474,979,026	741,366,681	88,732,179
常州郡未来	2018 年 11 月	-	1,330,811,488	1,262,701,670	68,109,818
苏州琚未来花园	2018 年 11 月	204,300,354	498,477,196	638,454,946	64,322,604
泰州皇家花园	2018 年 9 月	-	68,414,130	8,073,220	60,340,910
淮南吾悦广场	2018 年 8 月	-	193,793,842	133,934,658	59,859,184
杭州万科溪望	2018 年 1 月	-	2,134,921,922	2,077,027,873	57,894,049
台州吾悦广场	2018 年 9 月	-	133,031,140	77,862,516	55,168,624
昆山新城域	2011 年 12 月	54,622,098	-	-	54,622,098
南京花漾紫郡	2018 年 9 月	30,280,473	1,332,970,677	1,311,246,481	52,004,669
南京香悦澜山	2018 年 12 月	118,825,086	1,508,250,763	1,576,164,500	50,911,349
上海香溢澜庭	2014 年 11 月	41,813,431	63,229	-	41,876,660
成都吾悦广场	2018 年 6 月	322,500,000	687,867,000	969,103,286	41,263,714
常州新城公馆	2018 年 6 月	28,265,462	826,045,008	820,128,097	34,182,373
嵊州相悦半岛	2018 年 10 月	-	59,036,585	25,682,230	33,354,355
常州春天里	2015 年 6 月	64,147,755	(20,060,679)	13,452,498	30,634,578

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 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	2017 年 12 月 31 日	本年增加及调整(注 1)	本年减少	2018 年 12 月 31 日
苏州湾上风华	2018 年 12 月	8,548,759	838,833,489	817,596,732	29,785,516
上海尚上城	2013 年 6 月	38,304,628	(3,049,304)	8,279,342	26,975,982
苏州翡翠湾	2011 年 6 月	55,840,189	(14,485,864)	15,146,947	26,207,378
上海花屿湾	2017 年 2 月	31,945,896	24,318,120	30,251,195	26,012,821
丹阳华府	2017 年 12 月	92,963,155	(57,496,508)	9,885,109	25,581,538
丹徒尚上城	2016 年 9 月	63,434,073	(18,048,981)	20,216,741	25,168,351
常州帝景	2017 年 11 月	52,986,167	19,750,564	49,869,391	22,867,340
苏州香溢澜桥	2014 年 11 月	50,054,533	20,628,278	48,108,954	22,573,857
镇江吾悦广场	2018 年 8 月	61,114,371	31,413,185	71,104,523	21,423,033
常州清水湾	2012 年 5 月	29,423,908	(8,360,000)	-	21,063,908
南昌吾悦广场	2017 年 12 月	537,845,087	12,996,450	530,528,198	20,313,339
长春吾悦广场	2017 年 12 月	171,341,895	11,762,152	163,359,534	19,744,513
常州香溢紫郡	2015 年 8 月	55,192,075	1,632,876	38,505,430	18,319,521
常州香悦半岛	2014 年 6 月	33,748,700	(17,467,223)	-	16,281,477
桐乡吾悦广场	2017 年 12 月	239,666,871	177,534,040	401,015,984	16,184,927
嘉兴海上风华苑	2018 年 7 月	-	1,787,378,619	1,772,108,383	15,270,236
常州悠活城	2017 年 2 月	19,290,197	(5,539,919)	-	13,750,278
海口吾悦广场	2018 年 2 月	31,338,921	368,559,056	386,392,088	13,505,889
扬州吾悦广场	2018 年 9 月	-	1,869,440,100	1,856,673,655	12,766,445
济南香溢紫郡	2018 年 4 月	-	78,678,662	65,964,031	12,714,631
杭州萧山奥府	2018 年 1 月	37,388,306	719,695,259	744,998,564	12,085,001
昆山吾悦广场					
(注 2)	2018 年 8 月	-	700,115,984	700,115,984	-
其他项目		809,951,478	7,072,128,344	7,383,262,340	498,817,482
		5,634,779,947	32,350,830,108	33,499,316,647	4,486,293,408

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。

注 2: 昆山吾悦广场由拟出售改为出租并于 2018 年度开始租赁并相应转至投资性房地产(附注四(12))。

新城控股集团股份有限公司

2018 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) 存货(续)

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	会计政 策变更	2018 年 1 月 1 日	本年增加		本年减少		2018 年 12 月 31 日
				计提	其他	转回或转销	其他	
拟开发土地	-	-	-	-	-	-	-	-
开发成本	-	-	-	140,967,442	-	-	-	140,967,442
开发产品	223,297,784	-	223,297,784	122,716,746	-	(89,881,904)	(318,881)	255,813,745
	<u>223,297,784</u>	<u>-</u>	<u>223,297,784</u>	<u>263,684,188</u>	<u>-</u>	<u>(89,881,904)</u>	<u>(318,881)</u>	<u>396,781,187</u>

新城控股集团股份有限公司

2018 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) 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	不适用	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 2018 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、48,103,258,403 元及 0 元(2017 年 12 月 31 日：0 元、26,677,474,268 元及 0 元)(附注四(19)(28))。

(e) 2018 年度计入存货成本的资本化借款费用为 3,115,353,632 元(2017 年度：1,403,777,363 元)(附注四(38))；计入存货成本的资本化融资成份为 5,360,337,046 元(2017 年度：0 元)(附注四(38))。2018 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 6.63% (2017 年度：5.44%)。

(f) 于 2018 年 12 月 31 日账面余额为 51,417,355,456 元(2017 年 12 月 31 日：22,132,157,180 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

2018 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) 其他流动资产

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
预交增值税	3,136,198,963	1,386,357,854
预交企业所得税	2,858,048,449	1,152,155,981
预交土地增值税	2,287,738,179	1,067,440,923
待抵扣进项税额	2,982,513,098	678,391,874
预交营业税	8,198,649	18,013,954
预交的其他税金	336,644,420	168,040,921
合同取得成本(i)	1,229,533,381	-
	<u>12,838,875,139</u>	<u>4,470,401,507</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。

(8) 可供出售金融资产

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
以公允价值计量		
—可供出售权益工具	不适用	324,739,262
	<u>-</u>	<u>324,739,262</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (9) 其他非流动金融资产

	2018 年 12 月 31 日	2017 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	405,739,262	不适用

本集团持有苏州银行等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。

#### (10) 长期应收款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
住宅物业保修金	7,896,635	171,606,989
减：减值准备	-	-
	<u>7,896,635</u>	<u>171,606,989</u>

根据于 2017 年度颁布的《上海市住宅工程质量潜在缺陷保险实施细则（试行）》规定，本集团与市建设行政主管部门和市金融办共同确定的保险公司签订《上海市住宅工程质量潜在缺陷保险合同》，并且住宅物业管理区域内建筑物全部按照规定投保主险和附加险的，建设单位免于交纳物业保修金；未全部投保的，建设单位按照建筑安装总造价的 1% 交纳物业保修金。本集团根据该实施细则收回了 163,710,354 元物业维修保证金。截至 2018 年 12 月 31 日，尚有 7,896,635 元待收回。

#### (11) 长期股权投资

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
合营企业(i)	12,520,105,574	11,864,141,611
联营企业(ii)	6,288,448,909	1,522,878,633
	<u>18,808,554,483</u>	<u>13,387,020,244</u>

于 2018 年 12 月 31 日，账面价值为 2,233,592,753 元的长期股权投资已用于为关联方提供质押(附注八(5))。

于 2018 年 12 月 31 日，本集团无需就长期股权投资计提减值准备(2017 年 12 月 31 日: 无)。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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	2017 年 12 月 31 日	会计政 策变更 (附注 二(34))	2018 年 1 月 1 日	本年增减变动								2018 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		
上海佳朋房地产开发有限公司	1,327,914	-	1,327,914	-	-	(2,135)	-	-	-	-	-	1,325,779	-
长沙乾璟置业有限公司	1,121,631	-	1,121,631	-	-	38,638	-	-	-	-	-	1,160,269	-
青岛达铭房地产开发有限公司	654,936	-	654,936	-	-	(28,544)	-	-	-	-	-	626,392	-
常州新城创恒房地产开发有限 公司	583,821	652	584,473	-	-	(9,363)	-	-	-	-	-	575,110	-
常熟中置房地产有限公司	405,333	3,309	408,642	-	-	151,951	-	-	-	-	-	560,593	-
重庆盛牧房地产开发有限公司	495,102	-	495,102	-	-	(13,743)	-	-	-	-	-	481,359	-
昆山德睿房地产开发有限公司	126,555	323	126,878	-	-	318,896	-	-	-	-	-	445,774	-
成都融辉桥宇置业有限公司	447,712	-	447,712	-	-	(30,057)	-	-	-	-	-	417,655	-
日照亿昶房地产开发有限公司	-	-	-	364,000	-	(3,823)	-	-	-	-	-	360,177	-
太原新城凯拓房地产开发有限 公司	375,000	-	375,000	-	-	(26,157)	-	-	-	-	-	348,843	-
常州新城紫东房地产发展有限 公司	-	-	-	342,108	-	1,747	-	-	-	-	-	343,855	-
天津市津南区新城吾悦房地产 开发有限公司	350,703	7,383	358,086	-	-	(29,456)	-	-	-	-	-	328,630	-
苏州丰盛房地产开发有限公司	339,295	-	339,295	-	-	(34,975)	-	-	-	-	-	304,320	-
佛山鼎域房地产有限公司	336,648	-	336,648	-	-	(34,089)	-	-	-	-	-	302,559	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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

(续上表)

货币单位：人民币千元	2017 年 12 月 31 日	会计政策 变更(附 注二(34))	2018 年 1 月 1 日	本年增减变动								2018 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		
天津市淀兴房地产开发有限公司	314,942	4,958	319,900	-	-	(17,964)	-	-	-	-	-	301,936	-
中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)	257,798	-	257,798	-	-	362	-	-	-	-	-	258,160	-
上海嘉禹置业有限公司	174,384	-	174,384	79,050	-	(3,870)	-	-	-	-	-	249,564	-
莒县悦隽置业有限公司	-	-	-	245,000	-	(807)	-	-	-	-	-	244,193	-
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	249,942	-	249,942	-	-	(6,576)	-	-	-	-	-	243,366	-
南京新城万博房地产开发有限公司	233,474	-	233,474	-	-	(3,842)	-	-	-	-	-	229,632	-
廊坊市海润达房地产开发有限公司	729,672	-	729,672	-	(500,000)	(1,814)	-	-	-	-	-	227,858	-
重庆柯爵企业管理有限公司	-	-	-	220,000	-	(32)	-	-	-	-	-	219,968	-
南京新城广闲房地产有限公司	-	-	-	-	-	210,116	-	-	-	-	-	210,116	-
杭州新城松郡房地产开发有限公司	76,123	1,612	77,735	-	-	124,959	-	-	-	-	-	202,694	-
常州新城宏业房地产有限公司	-	-	-	200,000	-	(291)	-	-	-	-	-	199,709	-
上海新城旭地房地产有限公司	179,747	-	179,747	-	-	16,492	-	-	-	-	-	196,239	-
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	-	-	-	200,000	-	(16,325)	-	-	-	-	-	183,675	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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

(续上表)

货币单位：人民币千元	2017 年 12 月 31 日	会计政策 变更(附 注二(34))	2018 年 1 月 1 日	本年增减变动								2018 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		
四川万合鑫城置业有限公司	164,932	-	164,932	-	-	(3,287)	-	-	-	-	-	161,645	-
简阳市京新房地产开发有限公司	-	-	-	165,388	-	(4,514)	-	-	-	-	-	160,874	-
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	143,280	-	143,280	-	-	(2,405)	-	-	-	-	-	140,875	-
上海玺越房地产开发有限公司	19,093	-	19,093	-	-	105,197	-	-	-	-	-	124,290	-
苏州晟天房地产咨询有限公司	-	-	-	150,000	-	(28,997)	-	-	-	-	-	121,003	-
上海恒固房地产开发有限公司	118,653	-	118,653	-	-	(98)	-	-	-	-	-	118,555	-
南京新城创锦房地产有限公司 (注 1)	419,697	7,735	427,432	-	(383,973)	(43,459)	-	-	-	-	-	-	-
台州新城万博房地产发展有限公司(注 1)	414,521	-	414,521	-	(390,206)	(24,315)	-	-	-	-	-	-	-
扬州新城悦盛房地产发展有限公司(注 1)	324,982	-	324,982	-	(280,029)	(44,953)	-	-	-	-	-	-	-
青岛卓越新城置业有限公司(注 1)	68,153	21	68,174	-	(146,756)	78,582	-	-	-	-	-	-	-
义乌吾悦房地产发展有限公司 (注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

新城控股集团股份有限公司

2018 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

(续上表)

货币单位：人民币千元	2017 年 12 月 31 日	会计政策 变更(附 注二(34))	2018 年 1 月 1 日	本年增减变动								2018 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		
许昌市昱恒房地产开发有限公司(注 1)	-	-	-	165,000	(163,464)	(1,536)	-	-	-	-	-	-	-
青岛双城房地产有限公司(注 2)	614,800	-	614,800	-	(614,800)	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	795,299	645	795,944	594,607	(176,638)	(69,474)	-	-	-	-	-	1,144,439	-
	<u>11,864,142</u>	<u>26,638</u>	<u>11,890,780</u>	<u>2,725,153</u>	<u>(2,655,866)</u>	<u>560,039</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,520,106</u>	<u>-</u>

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 1：于 2018 年度，本集团通过收购股权等其他方式取得该等公司的控制权。相应的，本集团对该等公司投资的核算由长期股权投资转出(附注五(1)(2))。

注 2：该公司于 2018 年度修订了章程。根据修订后的章程，本集团对该公司由共同控制变为重大影响，因此自合营企业转入联营企业。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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	2017 年 12 月 31 日	会计政 策变更 (附注 二(34))	2018 年 1 月 1 日	本年增减变动								2018 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		
常州绿都房地产有限公司	-	-	-	890,525	-	180,990	-	-	-	-	-	1,071,515	-
苏州晟铭房地产开发有限公司	722,872	-	722,872	-	-	239,077	-	-	-	-	-	961,949	-
常州凯拓房地产开发有限公司	-	-	-	686,392	-	(2,566)	-	-	-	-	-	683,826	-
青岛双城房地产有限公司(注 2)	-	-	-	614,800	-	(4,257)	-	-	-	-	-	610,543	-
常熟金俊房地产开发有限公司	-	-	-	418,509	-	(794)	-	-	-	-	-	417,715	-
重庆亿臻房地产开发有限公司	-	-	-	330,000	-	(221)	-	-	-	-	-	329,779	-
合肥新城创域房地产有限公司	292,710	-	292,710	-	-	(84)	-	-	-	-	-	292,626	-
上海权坤投资有限公司	-	-	-	-	-	280,300	-	-	-	-	-	280,300	-
上海新钥投资有限公司	-	-	-	-	-	280,299	-	-	-	-	-	280,299	-
珠海歌斐云展股权投资基金(有 限合伙)	-	-	-	244,190	-	-	-	-	-	-	-	244,190	-
重庆业博实业有限公司	-	-	-	125,000	-	(3)	-	-	-	-	-	124,997	-
瑞安市新城亿弘房地产开发有 限公司	-	-	-	120,000	-	(2,580)	-	-	-	-	-	117,420	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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	2017 年 12 月 31 日	会计政 策变更 (附注 二(34))	2018 年 1 月 1 日	本年增减变动								2018 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		
镇江威信广厦模块住宅工业有 限公司	116,982	-	116,982	-	-	(4,982)	-	-	-	-	-	112,000	-
海门市鼎熹置业有限公司	-	-	-	100,000	-	(225)	-	-	-	-	-	99,775	-
绍兴新城亿佳房地产开发有限 公司	-	-	-	90,000	-	(640)	-	-	-	-	-	89,360	-
上海万之城房地产开发有限公 司	172,924	-	172,924	-	-	2,567	-	-	(110,000)	-	-	65,491	-
乐清市梁荣置业有限公司	-	-	-	52,500	-	(206)	-	-	-	-	-	52,294	-
长沙君正房地产开发有限公司 (注 1)	2,918	-	2,918	-	(369)	(2,549)	-	-	-	-	-	-	-
其他	214,473	1,026	215,499	251,314	-	(12,443)	-	-	-	-	-	454,370	-
	<b>1,522,879</b>	<b>1,026</b>	<b>1,523,905</b>	<b>3,923,230</b>	<b>(369)</b>	<b>951,683</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(110,000)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6,288,449</b>	<b>-</b>

在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

注 1：为本集团于 2018 年度通过收购股权等其他方式取得该等公司的控制权。相应的，本集团对该等公司投资的核算由长期股权投资转出(附注五(1)(2))。

注 2：该公司于 2018 年度修订了章程。根据修订后的章程，本集团对该公司由共同控制变为重大影响，因此自合营企业转入联营企业。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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
2017 年 12 月 31 日	15,192,000,000	8,304,000,000	23,496,000,000
本年购建	-	12,107,966,870	12,107,966,870
收购子公司(附注五(2))	2,155,802,221	-	2,155,802,221
本年存货转投资性房地产 (注)	1,176,000,000		1,176,000,000
本年预估成本变动	(34,973,720)	-	(34,973,720)
本年完工	11,201,348,584	(11,201,348,584)	-
公允价值变动 (附注四(42))	2,148,822,915	660,381,714	2,809,204,629
处置子公司(附注五(3))	-	(952,000,000)	(952,000,000)
2018 年 12 月 31 日	<u>31,839,000,000</u>	<u>8,919,000,000</u>	<u>40,758,000,000</u>

2018 年度计入投资性房地产的资本化借款费用为 374,719,986 元(2017 年度: 269,414,631 元)(附注四(38))。2018 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 6.63% (2017 年度: 5.44%)。

2018 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 2,809,204,629 元(2017 年度: 909,206,900 元)(附注四(42))，相应的递延所得税为 702,301,157 元(2017 年度: 227,301,725 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 2018 年 12 月 31 日，本集团账面价值为 11,851,000,000 元(2017 年 12 月 31 日: 6,352,247,983 元)的投资性房地产已用作本集团借款的抵押(附注四(28))。

于 2018 年 12 月 31 日，本集团所持有的账面价值为 14,289,000,000 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(2017 年 12 月 31 日: 5,089,000,000 元)。

注：本公司之子公司新城创宏房地产有限公司的昆山吾悦广场项目于 2018 年度开始租赁，本集团相应地将其由存货转至投资性房地产。转换日账面价值为 700,115,984 元，公允价值为 1,176,000,000 元与账面价值的差额 475,884,016 元，扣除递延所得税负债的金额后确认为其他综合收益(附注四(31))。

新城控股集团股份有限公司

2018 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	房屋装修	运输工具	电子设备	其他设备	合计
原价						
2017 年 12 月 31 日	1,560,924,731	347,984,927	384,069,657	69,623,770	171,884,320	2,534,487,405
本年购置	3,056,103	2,617,152	20,217,063	19,853,502	9,788,946	55,532,766
收购子公司转入(附注五(1)(2))	96,041,603	-	9,815,023	19,175,572	10,510,554	135,542,752
本年处置	(54,470,818)	-	(5,540,718)	(5,050,189)	(5,105,949)	(70,167,674)
处置子公司转出(附注五(3))	-	-	(307,721)	(2,550,549)	(120,324)	(2,978,594)
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
累计折旧						
2017 年 12 月 31 日	(134,426,360)	(78,795,317)	(27,015,892)	(37,707,382)	(73,078,716)	(351,023,667)
本年计提	(51,832,865)	(32,538,565)	(25,759,923)	(29,376,361)	(22,509,155)	(162,016,869)
收购子公司转入(附注五(1)(2))	(16,547,662)	-	(5,625,338)	(10,580,514)	(7,793,268)	(40,546,782)
本年处置	70,720	-	3,165,710	3,861,467	4,446,647	11,544,544
处置子公司转出(附注五(3))	-	-	55,145	1,782,996	57,250	1,895,391
2018 年 12 月 31 日	(202,736,167)	(111,333,882)	(55,180,298)	(72,019,794)	(98,877,242)	(540,147,383)
减值准备						
2017 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-
2018 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-
账面价值						
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
2017 年 12 月 31 日	1,426,498,371	269,189,610	357,053,765	31,916,388	98,805,604	2,183,463,738

## 新城控股集团股份有限公司

### 2018 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 2018 年 12 月 31 日，账面价值为 955,526,563 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(2017 年 12 月 31 日: 账面价值为 989,855,731 元、原价 1,145,337,209 元)(附注四(28))。

2018 年度固定资产计提的折旧金额为 162,016,869 元(2017 年度: 133,672,792 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 38,971,885 元、1,377,359 元及 121,667,525 元(2017 年度: 39,028,256 元、4,643,185 元及 90,001,351 元)。

- (a) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2017 年 12 月 31 日:无)。
- (b) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2017 年 12 月 31 日:无)。
- (c) 于 2018 年 12 月 31 日，无未办妥产证的固定资产 (2017 年 12 月 31 日:无)。

新城控股集团股份有限公司

2018 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) 无形资产

	土地使用权	软件	客户资源(注)	商标(注)	专利技术(注)	合计
原价						
2017 年 12 月 31 日	65,496,060	71,901,419	-	-	-	137,397,479
本年购置	-	22,257,693	-	-	-	22,257,693
本年收购转入	-	18,141,983	39,619,491	270,000,000	180,000,000	507,761,474
本年处置	-	(77,812)	-	-	-	(77,812)
2018 年 12 月 31 日	65,496,060	112,223,283	39,619,491	270,000,000	180,000,000	667,338,834

	土地使用权	软件	客户资源(注)	商标(注)	专利技术(注)	合计
累计摊销						
2017 年 12 月 31 日	(3,152,058)	(39,038,527)	-	-	-	(42,190,585)
本年计提	(1,642,821)	(16,268,226)	(1,980,975)	(13,500,000)	(9,000,000)	(42,392,022)
本年收购转入	-	(6,305,872)	-	-	-	(6,305,872)
本年处置	-	3,779	-	-	-	3,779
2018 年 12 月 31 日	(4,794,879)	(61,608,846)	(1,980,975)	(13,500,000)	(9,000,000)	(90,884,700)

	土地使用权	软件	客户资源(注)	商标(注)	专利技术(注)	合计
减值准备						
2017 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-
2018 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-

	土地使用权	软件	客户资源(注)	商标(注)	专利技术(注)	合计
账面价值						
2018 年 12 月 31 日	60,701,181	50,614,437	37,638,516	256,500,000	171,000,000	576,454,134
2017 年 12 月 31 日	62,344,002	32,862,892	-	-	-	95,206,894

2018 年度无形资产的摊销金额为 42,392,022 元(2017 年度: 12,776,576 元)。

于 2018 年 12 月 31 日，本集团无未办产权证书的无形资产(2017 年 12 月 31 日: 无)。

于 2018 年 12 月 31 日，本集团无形资产无抵押情况(2017 年 12 月 31 日: 无)。

于 2018 年度，本集团无被确认为无形资产的研发支出(2017 年 12 月 31 日: 无)。

注：如附注五(1)(c)所述，客户资源、商标和专利技术为本集团收购江苏筑森建筑设计有限公司过程中识别的可辨认资产。本集团在预计使用年限 10 年内进行分摊。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 长期待摊费用

	2017 年					2018 年
	12 月 31 日	本年增加	收购转入	本年摊销	处置转出	12 月 31 日
经营租入办公楼装						
修费	5,475,016	30,539,606	8,090,620	(9,445,539)	-	34,659,703
临时设施	1,686,995	26,222,885	-	(12,835,406)	(138,857)	14,935,617
为取得租户承担的						
装修费	13,449,407	10,108,573	-	(6,361,692)	-	17,196,288
其他	9,098,602	31,499,747	288,221	(31,027,425)	(242,306)	9,616,839
	<u>29,710,020</u>	<u>98,370,811</u>	<u>8,378,841</u>	<u>(59,670,062)</u>	<u>(381,163)</u>	<u>76,408,447</u>

#### (16) 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

	2018 年 12 月 31 日		2017 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	6,151,963,412	1,537,990,853	2,445,338,130	611,334,532
预提土地增值税(附注四(27))	3,887,954,371	971,988,593	2,910,568,593	727,642,148
预提费用	2,244,134,632	561,033,658	1,191,246,256	297,811,564
资产减值及损失准备(附注四(18))	827,892,580	206,973,145	239,918,114	59,979,529
	<u>13,111,944,995</u>	<u>3,277,986,249</u>	<u>6,787,071,093</u>	<u>1,696,767,773</u>
其中:				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		1,178,961,738		787,621,677
预计于 1 年后转回的金额		<u>2,099,024,511</u>		<u>909,146,096</u>
		<u>3,277,986,249</u>		<u>1,696,767,773</u>

新城控股集团股份有限公司

2018 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) 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

	2018 年 12 月 31 日		2017 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	7,537,259,072	1,884,314,768	4,278,254,596	1,069,563,649
存货成本核算中会计与税法的 差异	4,731,534,900	1,182,883,725	1,145,200,340	286,300,085
投资性房地产抵税折旧	1,455,461,448	363,865,362	835,617,496	208,904,374
抵消内部未实现亏损	24,550,664	6,137,666	24,550,664	6,137,666
企业合并	<u>1,573,819,900</u>	<u>393,454,975</u>	<u>603,777,848</u>	<u>150,944,462</u>
	<u>15,322,625,984</u>	<u>3,830,656,496</u>	<u>6,887,400,944</u>	<u>1,721,850,236</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		399,592,641		157,082,128
预计于 1 年后转回的金额		<u>3,431,063,855</u>		<u>1,564,768,108</u>
		<u>3,830,656,496</u>		<u>1,721,850,236</u>

(c) 本集团未确认递延所得税资产的抵扣亏损分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	<u>121,133,083</u>	<u>100,129,760</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：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
2021	43,401,847	50,334,212
2022	49,795,548	49,795,548
2023	<u>27,935,688</u>	-
	<u>121,133,083</u>	<u>100,129,760</u>

新城控股集团股份有限公司

2018 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) 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)	2018 年 12 月 31 日		2017 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	(319,252,347)	2,958,733,902	(91,451,616)	1,605,316,157
递延所得税负债	319,252,347	(3,511,404,149)	91,451,616	(1,630,398,620)

(17) 其他非流动资产

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
工业用地及房产(i)	367,247,647	367,247,647
股权优先购买权	-	155,974,809
其他	20,000,000	57,109,469
	<u>387,247,647</u>	<u>580,331,925</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 2018 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

2018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)

(18) 资产减值及损失准备

	2017年 12月31日	会计政策变更 (附注二(34))	2018年 1月1日	本年增加 (附注四(41))	本年减少		2018年 12月31日
					转回或转销 (附注四(41))	其他	
应收票据及应收账款坏账准备 (附注四(3))	-	688,759	688,759	1,502,351	-	-	2,191,110
其他应收款坏账准备(附注四(4))	16,620,330	258,193,462	274,813,792	154,106,491	-	-	428,920,283
其中：单项计提坏账准备	16,620,330	3,878,789	20,499,119	4,822,670	-	-	25,321,789
组合计提坏账准备	-	254,314,673	254,314,673	149,283,821	-	-	403,598,494
长期应收款坏账准备(附注四(10))	-	171,607	171,607	-	(171,607)	-	-
小计	16,620,330	259,053,828	275,674,158	155,608,842	(171,607)	-	431,111,393
存货跌价准备(附注四(6))	223,297,784	-	223,297,784	263,684,188	(89,881,904)	(318,881)	396,781,187
小计	223,297,784	-	223,297,784	263,684,188	(89,881,904)	(318,881)	396,781,187
	239,918,114	259,053,828	498,971,942	419,293,030	(90,053,511)	(318,881)	827,892,580

新城控股集团股份有限公司

2018 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) 短期借款

	币种	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
信用借款	人民币	-	750,000,000
抵押借款(i)	人民币	1,315,630,000	-
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	394,400,000	-
质押借款(i)	人民币	58,000,000	-
		<u>2,270,060,000</u>	<u>750,000,000</u>

(i) 本集团之借款由具下列账面净值之资产抵押及质押：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
货币资金	68,632,000	-
存货	<u>3,503,577,614</u>	<u>-</u>
	<u>3,572,209,614</u>	<u>-</u>

质押借款为由本集团部分子公司股权进行质押(附注六(1)(a))。

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 2018 年 12 月 31 日,短期借款的利率区间为 4.50%到 10.34%(2017 年 12 月 31 日: 7.00%)。

新城控股集团股份有限公司

2018 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) 应付票据及应付账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付票据(a)	1,680,056,166	2,020,261,707
应付账款(b)	24,784,046,878	19,527,567,683
	<u>26,464,103,044</u>	<u>21,547,829,390</u>

(a) 应付票据

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	233,878,950	1,601,706,000
银行承兑汇票	1,446,177,216	418,555,707
	<u>1,680,056,166</u>	<u>2,020,261,707</u>

(b) 应付账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付建筑工程款	<u>24,784,046,878</u>	<u>19,527,567,683</u>

于 2018 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 4,142,607,367 元(2017 年 12 月 31 日: 1,295,544,226 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

## 2018 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) 合同负债

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
物业销售预收款(i)	117,958,824,280	-
预收商业物业管理费	186,532,745	-
其他预收款	85,634,693	-
	<u>118,230,991,718</u>	<u>-</u>

#### (i) 物业销售预收款

	合同负债 2018 年 12 月 31 日	预收款项 2017 年 12 月 31 日 (附注(四)(22))	预计最新一期竣工时间	截至 2018 年 12 月 31 日预售比例
杭州香悦公馆	4,926,930,836	2,432,780,775	2019 年 7 月	95%
南京璞樾钟山	4,394,576,019	-	2019 年 3 月	83%
武汉璟棠	4,093,076,390	1,190,914,252	2019 年 12 月	85%
常州新城桃李郡	4,031,175,442	223,567,151	2019 年 11 月	78%
济南香溢澜庭	3,954,854,915	1,216,206,928	2019 年 12 月	93%
淮安亿博	2,868,482,557	-	2019 年 7 月	78%
句容吾悦广场	2,797,867,652	1,211,155,354	2019 年 6 月	47%
启东吾悦广场	2,621,184,830	2,203,051,956	2019 年 4 月	99%
台州吾悦广场	2,603,426,285	-	2019 年 5 月	84%
青岛卓越东郡	2,537,639,653	-	2019 年 9 月	86%
平湖吾悦广场	2,522,181,686	1,118,889,159	2019 年 6 月	99%
昆明呈贡吾悦广场	2,515,750,841	-	2020 年 6 月	34%
仙居吾悦广场	2,481,526,086	504,437,609	2019 年 12 月	82%
昆明吾悦广场	2,451,714,646	1,111,775,185	2019 年 5 月	87%
泰兴吾悦广场	2,443,672,492	1,204,181,403	2019 年 6 月	90%
南京璞樾和山	2,259,588,378	839,922,736	2019 年 6 月	79%
玉环吾悦广场	2,231,455,663	301,545,576	2019 年 12 月	59%
武汉新城阅璟台	2,193,881,789	-	2019 年 12 月	42%
连云港吾悦广场	2,101,622,268	119,183,599	2019 年 9 月	43%
启东蝶湖世界湾	1,999,347,223	-	2019 年 12 月	47%
长春北湖吾悦广场	1,875,858,035	-	2020 年 5 月	48%
上饶吾悦广场	1,831,911,227	208,733,238	2019 年 12 月	42%

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 合同负债(续)

##### (i) 物业销售预收款(续)

(续上表)	合同负债		预收款项	截至 2018 年 12 月 31 日预售比例
	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	预计最新一期竣工时间 (附注(四)(22))	
常州新城公馆	1,794,846,944	2,408,132,888	2019 年 11 月	90%
慈溪吾悦广场	1,744,993,559	53,719,407	2019 年 9 月	39%
青岛玺樾	1,668,191,304	258,045,135	2019 年 8 月	12%
句容宝华项目	1,523,778,075	353,844,511	2019 年 5 月	81%
溧阳吾悦广场	1,522,326,687	-	2020 年 6 月	27%
郑州荥阳项目	1,413,317,815	132,086,794	2021 年 5 月	36%
临沂吾悦广场	1,311,236,396	744,306,594	2019 年 6 月	92%
新城国际花都	1,262,291,219	940,910,177	2020 年 12 月	72%
淮安悦隼府	1,255,295,226	-	2019 年 10 月	40%
延安吾悦广场	1,206,173,449	-	2019 年 9 月	50%
南通香溢紫郡	1,199,270,240	2,377,597,528	2019 年 12 月	85%
淮南吾悦广场	1,118,509,474	300,087,723	2019 年 6 月	71%
宿迁太湖花园	1,104,784,284	-	2019 年 11 月	45%
济南新城香溢华庭	1,104,247,522	-	2020 年 9 月	31%
泰州皇家花园	1,096,343,056	24,075,457	2020 年 6 月	55%
湖州海上风华	1,091,280,169	55,387,826	2019 年 9 月	53%
西安沣西项目	1,056,521,173	-	2020 年 9 月	31%
宁波吾悦广场	1,016,339,634	1,956,622,662	2019 年 12 月	97%
宿迁水木清华	1,006,396,550	-	2019 年 11 月	55%
长沙松雅湖吾悦广场	969,774,208	673,481,745	2019 年 4 月	100%
西安新城玺樾骊府	963,259,756	-	2019 年 12 月	52%
瑞安吾悦广场	927,054,663	941,300,106	2019 年 1 月	100%
西安沣东吾悦广场	897,131,662	203,226,042	2019 年 9 月	97%
宝鸡吾悦广场	896,257,454	-	2019 年 12 月	30%
汉中吾悦广场	854,769,555	-	2019 年 12 月	36%
连云港海州吾悦广场	823,273,142	-	2019 年 8 月	23%
洛阳镇地块	819,614,278	-	2019 年 12 月	81%
杭州新城璟隼公馆	766,145,643	-	2019 年 12 月	20%
南宁吾悦广场	739,853,710	79,604,954	2019 年 1 月	85%
重庆朗隼大都会	730,332,833	-	2020 年 4 月	22%
佛山新城招商誉府	728,860,708	-	2020 年 6 月	32%
嘉兴新城金樾	727,445,443	-	2019 年 10 月	62%
沭阳项目	712,657,002	-	2020 年 4 月	48%
上海璞樾门第	666,035,359	-	2019 年 6 月	39%

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 合同负债(续)

##### (i) 物业销售预收款(续)

(续上表)	合同负债		预收款项	截至 2018 年 12 月 31 日预售比例
	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	预计最新一期竣工时间 (附注(四)(22))	
扬州吾悦广场	643,644,755	-	2019 年 4 月	95%
宝应吾悦广场	631,717,656	-	2019 年 10 月	14%
钦州吾悦广场	604,796,534	-	2019 年 11 月	31%
天津港东府	582,003,876	-	2019 年 7 月	69%
济南新城领寓广场	567,762,075	-	2020 年 6 月	40%
青岛新城云樾晓院	561,514,712	-	2020 年 6 月	13%
太湖新城天玺	553,389,057	-	2019 年 12 月	86%
成都新城金樾府	525,706,198	-	2020 年 8 月	21%
合肥桃李郡	525,569,837	-	2019 年 7 月	80%
苏州新城十里锦绣	515,402,366	91,899,606	2019 年 6 月	19%
盐城盐都吾悦广场	515,224,259	-	2019 年 12 月	23%
长沙君合玺樾	508,448,904	-	2020 年 8 月	47%
南昌新建吾悦广场	481,017,616	-	2019 年 4 月	48%
长沙新城和樾	478,614,468	-	2020 年 6 月	59%
高邮吾悦广场	464,350,234	-	2020 年 6 月	7%
济南湖畔樾山	456,882,359	-	2019 年 10 月	43%
金华新城云昱	455,415,820	-	2019 年 12 月	25%
桂林吾悦广场	432,554,001	-	2019 年 12 月	14%
包头吾悦广场	423,588,332	-	2020 年 7 月	21%
惠州悦珑湾花园	412,639,535	-	2019 年 11 月	30%
庭瑞君悦观澜	410,505,057	-	2020 年 6 月	16%
重庆悦隼风华	375,255,263	-	2019 年 12 月	45%
盐城悦隼时代	335,694,946	-	2020 年 5 月	26%
淮北吾悦广场	329,142,706	-	2019 年 12 月	14%
葛店新城新璟汇	325,853,357	-	2020 年 2 月	36%
万科时代之光	323,701,409	-	2019 年 11 月	39%
孝感新城悦隼	315,217,417	-	2019 年 10 月	18%
莱芜新城悦隼	302,371,741	-	2020 年 10 月	40%
淮安开发区 4 号地块	295,085,279	-	2020 年 6 月	25%
长沙黎托项目	290,413,319	-	2019 年 12 月	20%
齐河新城悦隼项目	285,416,840	-	2020 年 2 月	30%
嵊州吾悦广场	277,190,713	1,190,440,758	2020 年 10 月	88%
成都新里珑园	265,999,433	-	2020 年 6 月	23%
高陵新城悦隼公园	245,289,399	-	2020 年 8 月	24%

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 合同负债(续)

##### (i) 物业销售预收款(续)

(续上表)	合同负债		预收款项		截至 2018 年 12 月 31 日预售比例
	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	预计最新一期竣工时间	(附注(四)(22))	
济南淄博悦隽江山	230,374,095	-	2020 年 6 月		8%
重庆金樾府	224,290,429	-	2020 年 12 月		21%
常州新城和昱	199,416,143	-	2019 年 11 月		17%
肇庆大旺新城和昱花园	188,060,531	-	2020 年 9 月		18%
张家港新城荣樾	169,004,888	-	2019 年 12 月		91%
淮安金湖悦隽风华	156,128,727	-	2020 年 6 月		13%
阜阳吾悦广场	139,288,401	-	2020 年 8 月		2%
徐州吾悦广场	134,290,781	-	2020 年 11 月		5%
盐城大丰吾悦广场	130,708,902	-	2020 年 5 月		6%
合肥北宸紫郡	128,188,305	886,074,746	已全部竣工		78%
蚌埠吾悦广场	126,467,081	-	2020 年 7 月		27%
荆州吾悦广场	124,599,983	-	2020 年 12 月		2%
吴江震泽悦隽平澜府	123,460,468	-	2020 年 5 月		16%
重庆和昱麟云	109,081,775	-	2020 年 6 月		5%
合肥新城悦隽九里	107,068,344	-	2020 年 7 月		9%
如皋悦隽时代	104,816,771	-	2020 年 11 月		6%
宿州吾悦广场	104,621,848	-	2020 年 10 月		9%
黄石新城朗隽	87,415,763	-	2020 年 3 月		9%
金华新城盛昱之光	85,469,619	-	2020 年 6 月		19%
湖州新城大都会	81,438,033	-	2021 年 6 月		10%
安宁新城碧桂园雅樾	79,760,510	-	2020 年 7 月		6%
苏州湾上风华	77,757,081	1,376,118,812	已全部竣工		99%
安丘新城悦隽青云府	76,033,698	-	2020 年 10 月		6%
聊城阳谷黄山路项目	75,494,874	-	2020 年 12 月		10%
肇庆吾悦广场	74,864,733	-	2021 年 6 月		3%
南宁新城悦隽江山	74,745,187	-	2021 年 6 月		14%
合肥新城云樾观棠	74,574,750	-	2020 年 6 月		13%
成都吾悦广场	70,657,256	810,084,613	2019 年 3 月		88%
湖州博雅府	69,470,491	-	2021 年 6 月		11%
苏州新城公馆	65,880,648	55,000,000	已全部竣工		100%
台州尚隽公馆	64,056,405	-	2020 年 12 月		19%
淮安涟水 JY03、04 地块	63,016,979	-	2020 年 3 月		16%
孝感新城玺樾	61,954,041	-	2019 年 11 月		3%
常熟滨江悦隽华庭	60,718,986	-	2020 年 6 月		8%

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 合同负债(续)

##### (i) 物业销售预收款(续)

(续上表)	合同负债		预收款项	截至 2018 年 12 月 31 日预售比例
	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	预计最新一期竣工时间 (附注(四)(22))	
盐城建湖悦隼首府	60,543,503	-	2020 年 8 月	6%
包头东河吾悦广场	57,969,406	-	2020 年 12 月	6%
义乌吾悦广场	57,920,118	-	已全部竣工	96%
新城悦隼天骄	55,967,399	-	2019 年 11 月	11%
天津新城樾府	54,831,244	-	2020 年 5 月	6%
南京新城香悦澜山	47,795,930	2,332,253,711	2019 年 5 月	95%
晋江吾悦广场	45,689,526	1,205,228,578	已全部竣工	80%
常州新城郡未来	31,723,401	1,886,896,174	已全部竣工	84%
苏州珺未来花园	23,204,669	732,431,895	已全部竣工	99%
张家港吾悦广场	19,915,433	21,162,008	已全部竣工	100%
苏州香溢澜桥	18,122,173	24,571,322	已全部竣工	100%
桐乡吾悦广场	13,618,494	253,054,550	已全部竣工	100%
南昌吾悦广场	8,729,153	274,036,080	已全部竣工	100%
安庆吾悦华府	5,535,440	562,962,150	已全部竣工	88%
萧山香悦半岛	5,124,454	2,041,028,061	已全部竣工	97%
长春吾悦广场	3,717,348	65,924,568	已全部竣工	100%
嘉兴海上风华苑	3,106,836	1,278,779,275	已全部竣工	93%
杭州万科溪望	1,731,065	2,430,887,719	已全部竣工	100%
常州新城樾府	1,682,824	1,262,311,537	已全部竣工	96%
海口吾悦广场	573,262	504,817,591	已全部竣工	100%
杭州萧山香悦奥府	561,347	1,213,717,364	已全部竣工	96%
丁卯吾悦广场	435,044	221,499,824	已全部竣工	95%
武汉璟汇	322,417	1,307,111,604	已全部竣工	99%
武汉璟悦城	-	84,205,657	已全部竣工	85%
苏州吾悦花园	-	39,162,932	已全部竣工	100%
南京花漾紫郡	-	2,316,256,758	已全部竣工	83%
如皋吾悦广场	-	458,579,858	已全部竣工	100%
其他	523,114,690	250,977,879		
合计	117,958,824,280	50,566,250,100		

于 2018 年 12 月 31 日，账龄超过一年的物业销售预收款为 15,318,426,970 元(2017 年 12 月 31 日: 4,415,634,184 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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 合同负债(续)

(ii) 于 2018 年 1 月 1 日，本集团合同负债的余额为 50,813,608,697 元，其中 35,247,823,130 元已于 2018 年度转入主营业务收入。

(iii) 因非同一控制下企业合并增加合同负债 16,212,887,247 元。

#### (22) 预收款项

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
预收租金	331,017,927	143,479,820
物业销售预收款	-	50,566,250,100
预收商业物业管理费	-	98,731,467
其他预收款	-	5,147,310
	<u>331,017,927</u>	<u>50,813,608,697</u>

新城控股集团股份有限公司

2018 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) 应付职工薪酬

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	1,326,667,116	1,159,202,380
应付设定提存计划(b)	560,593	460,255
	<u>1,327,227,709</u>	<u>1,159,662,635</u>

(a) 短期薪酬

	2017 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	2018 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴 和补贴	1,157,505,679	4,440,864,579	90,647,093	(4,365,216,051)	(673,986)	1,323,127,314
职工福利费	7,768	168,468,595	16,080	(167,960,741)	-	531,702
社会保险费	390,099	139,714,403	58,347	(139,875,225)	-	287,624
其中：医疗保险费	222,735	121,754,682	50,910	(121,790,864)	-	237,463
工伤保险费	7,178	6,654,178	2,078	(6,628,911)	-	34,523
生育保险费	160,186	11,305,543	5,359	(11,455,450)	-	15,638
住房公积金	261	166,802,237	37,550	(166,438,646)	-	401,402
工会经费与职工教 育经费	1,298,573	36,804,854	498,189	(36,282,542)	-	2,319,074
	<u>1,159,202,380</u>	<u>4,952,654,668</u>	<u>91,257,259</u>	<u>(4,875,773,205)</u>	<u>(673,986)</u>	<u>1,326,667,116</u>

(b) 设定提存计划

	2017 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	2018 年 12 月 31 日
基本养老保险	438,378	274,345,521	107,178	(274,350,855)	-	540,222
失业保险	21,877	8,603,852	2,680	(8,608,038)	-	20,371
	<u>460,255</u>	<u>282,949,373</u>	<u>109,858</u>	<u>(282,958,893)</u>	<u>-</u>	<u>560,593</u>

新城控股集团股份有限公司

2018 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) 应交税费

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应交企业所得税	4,192,490,167	2,811,372,767
应交增值税	1,297,745,106	696,793,970
应交土地增值税	1,384,157,644	477,466,837
应交教育费附加	39,260,670	21,475,539
应交城市维护建设税	53,354,998	28,156,983
应交印花税	24,250,339	12,568,842
应交土地使用税	31,494,653	16,706,479
应交房产税	25,323,013	26,133,721
其他	147,644,312	26,759,052
	<u>7,195,720,902</u>	<u>4,117,434,190</u>

(25) 其他应付款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付关联方款项(附注八(6))	33,638,420,054	28,323,185,990
应付少数股东款	5,810,782,423	1,982,049,408
合营方往来款	1,679,451,242	504,650,316
应付收购款	1,215,328,337	2,186,793,454
工程招标保证金	1,188,729,470	522,353,791
预提费用	1,146,579,502	682,238,510
出租物业押金保证金	317,544,983	193,323,307
小业主购房诚意金	317,286,963	142,837,639
物业代收款项	138,196,824	50,242,113
应退补差款	107,484,635	13,902,912
代收契税	80,550,675	125,255,951
股权激励对象认缴股款(附注四(30))	61,862,400	145,459,800
应付利息	1,209,259,233	564,463,072
其他	1,010,631,292	459,278,256
	<u>47,922,108,033</u>	<u>35,896,034,519</u>

于 2018 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 8,828,940,943 元(2017 年 12 月 31 日：675,812,258 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

## 2018 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) 一年内到期的非流动负债

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(附注四(28))	5,073,006,770	5,628,280,888
一年内到期的应付债券(附注四(29))	<u>5,675,655,350</u>	<u>6,567,923,963</u>
	<u>10,748,662,120</u>	<u>12,196,204,851</u>

#### (27) 其他流动负债

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
2016 年公司债券		
(第一期)(品种二)(附注四(29)(iii))	840,000,000	1,085,000,000
2018 年美元债-吾悦二期(i)	2,058,021,002	-
2018 年超短期融资债券(第一期)(ii)	1,500,000,000	-
2018 年超短期融资债券(第二期)(ii)	900,000,000	-
购房尾款资产证券化(iii)	1,811,800,000	-
土地增值税拨备(iv)	<u>3,887,954,371</u>	<u>2,910,568,593</u>
	<u>10,997,775,373</u>	<u>3,995,568,593</u>

(i) 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。

(ii) 经中国银行间市场交易商协会中市协注(2018)CP209 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%，本公司将于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)CP209 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%，本公司将于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

## 2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (27) 其他流动负债(续)

- (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 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。

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。

- (iv) 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。

#### (28) 长期借款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
抵押借款(i)	993,540,000	580,250,000
保证借款(ii)	1,998,500,000	440,000,000
抵押加保证借款(iii)	15,848,199,888	8,368,738,110
抵押加保证加质押借款(iv)	7,403,120,000	4,310,000,000
保证加质押借款(v)	2,498,900,000	2,510,000,000
	<u>28,742,259,888</u>	<u>16,208,988,110</u>
减：一年内到期的长期借款(附注四(26))		
抵押借款(i)	(354,790,000)	(25,000,000)
保证借款(ii)	(155,090,000)	(390,000,000)
抵押加保证借款(iii)	(1,919,726,770)	(3,513,280,888)
抵押加保证加质押借款(iv)	(1,133,500,000)	(910,000,000)
保证加质押借款(v)	(1,509,900,000)	(790,000,000)
	<u>(5,073,006,770)</u>	<u>(5,628,280,888)</u>
	<u>23,669,253,118</u>	<u>10,580,707,222</u>

## 新城控股集团股份有限公司

### 2018 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) 长期借款(续)

- (i) 于 2018 年 12 月 31 日，抵押借款 993,540,000 元(2017 年 12 月 31 日：580,250,000 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，354,790,000 元为一年内到期的长期借款。
- (ii) 于 2018 年 12 月 31 日，保证借款 1,998,500,000 元(2017 年 12 月 31 日：440,000,000 元)由本公司提供保证，利息每季度支付一次。其中，155,090,000 元(2017 年 12 月 31 日：390,000,000 元)为一年内到期的长期借款。
- (iii) 于 2018 年 12 月 31 日，抵押加保证借款 15,848,199,888 元(2017 年 12 月 31 日：8,368,738,110 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(6)(11)(12))，利息每月或每季度支付一次。其中，1,919,726,770 元(2017 年 12 月 31 日：3,513,280,888 元)为于一年内到期的长期借款。
- (iv) 于 2018 年 12 月 31 日，抵押加保证加质押借款 7,403,120,000 元(2017 年 12 月 31 日：4,310,000,000 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(6)(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，1,133,500,000 元(2017 年 12 月 31 日：910,000,000 元)为于一年内到期的长期借款。
- (v) 于 2018 年 12 月 31 日，质押加保证借款 2,498,900,000 元(2017 年 12 月 31 日：2,510,000,000 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，1,509,900,000 元(2017 年 12 月 31 日：790,000,000 元)为于一年内到期的长期借款。

于 2018 年 12 月 31 日，长期借款的利率区间为 4.51%至 10.54% (2017 年 12 月 31 日：4.28%至 7.50%)。

新城控股集团股份有限公司

2018 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) 长期借款(续)

本集团之借款由具下列账面净值之资产抵押：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
存货	44,599,680,789	26,677,474,268
投资性房地产	11,851,000,000	6,352,247,983
固定资产	955,526,563	989,855,731
	<u>57,406,207,352</u>	<u>34,019,577,982</u>

此外，本集团于 2018 年 12 月 31 日之借款 9,902,020,000 元(2017 年 12 月 31 日：2,088,000,000 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

2018 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) 应付债券

	2017 年 12 月 31 日	本年发行	溢折价摊销 /汇率变动	本年偿还	2018 年 12 月 31 日
2015 年公司债券(第一期)(公开发行)(i)	2,993,389,292	-	6,610,708	(1,904,282,000)	1,095,718,000
2015 年公司债券(第一期)(非公开发行)(ii)	1,727,000,000	-	-	(1,727,000,000)	-
2016 年公司债券(第一期)(品种一)(iii)	1,847,534,671	-	2,465,329	(665,000,000)	1,185,000,000
2016 年公司债券(第二期)(非公开发行)(iv)	1,985,510,906	-	8,813,273	-	1,994,324,179
2016 年公司债券(第三期)(非公开发行)(v)	498,634,037	-	345,410	-	498,979,447
2016 年公司债券(第四期)(非公开发行)(vi)	2,491,858,337	-	4,472,834	-	2,496,331,171
2017 年中期票据(第一期)(vii)	1,500,000,000	-	-	-	1,500,000,000
2017 年中期票据(第二期)(viii)	1,500,000,000	-	-	-	1,500,000,000
2017 年定向融资工具(非公开发行)(ix)	2,000,000,000	-	-	-	2,000,000,000
2017 年中期票据(第三期)(x)	1,500,000,000	-	-	-	1,500,000,000
2017 年美元债(xi)	1,281,435,068	-	69,781,807	-	1,351,216,875
2017 年资产支持票据(xii)	2,100,000,000	-	-	-	2,100,000,000
2018 年定向债务融资工具(第一期)(非公开发行)(xiii)	-	800,000,000	-	-	800,000,000
2018 年美元债-吾悦三期(xiv)	-	1,862,125,665	167,236,346	-	2,029,362,011
2018 年定向债务融资工具(第二期)(非公开发行)(xv)	-	1,000,000,000	-	-	1,000,000,000
2018 年美元债-吾悦四期(xvi)	-	1,253,501,155	92,823,653	-	1,346,324,808
2018 年美元债-吾悦五期(xvii)	-	1,852,430,937	150,625,157	-	2,003,056,094
2018 年美元债-吾悦六期(xviii)	-	1,260,056,303	77,662,665	-	1,337,718,968

新城控股集团股份有限公司

2018 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) 应付债券(续)

(续上表)	2017 年 12 月 31 日	本年发行	溢折价摊销 /汇率变动	本年偿还	2018 年 12 月 31 日
2018 年公司债券(第一期)(非公开发行)(第一期)(xix)	-	592,712,000	838,219	-	593,550,219
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)	-	2,132,652,000	1,014,350	-	2,133,666,350
2018 年公司债券(第二期)(品种一)(非公开发行)(xxiii)	-	1,195,546,100	229,455	-	1,195,775,555
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
	21,425,362,311	14,649,024,160	582,919,206	(4,296,282,000)	32,361,023,677
其中：一年内到期	(6,567,923,963)				(5,675,655,350)
	<u>14,857,438,348</u>				<u>26,685,368,327</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 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
2015 年公司债券(第一期)(非公开 发行)(ii)	100	2015 年 11 月 10 日	2+1 年	2,000,000,000	人民币
2016 年公司债券(第一期)(品种 一)(iii)	100	2016 年 3 月 30 日	2+1 年	1,850,000,000	人民币
2016 年公司债券(第一期)(品种 二)(iii)(附注四(27))	100	2016 年 3 月 30 日	1+1+1 年	1,150,000,000	人民币
2016 年公司债券(第二期)(非公开 发行)(iv)	100	2016 年 8 月 16 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)(v)	100	2016 年 9 月 16 日	5+2 年	500,000,000	人民币
2016 年公司债券(第四期)(非公开 发行)(vi)	100	2016 年 10 月 18 日	3+2 年	2,500,000,000	人民币
2017 年中期票据(第一期)(vii)	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)(viii)	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)(ix)	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)(x)	100	2017 年 7 月 12 日	3+2 年	1,500,000,000	人民币
2017 年美元债券(xi)	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(xii)	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)(xiii)	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(xiv)	100	2018 年 4 月 23 日	2+1 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)(xv)	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(xvi)	100	2018 年 5 月 23 日	2+1 年	300,000,000	美元
2018 年美元债-吾悦四期(xvii)	100	2018 年 6 月 1 日	2+1 年	200,000,000	美元

新城控股集团股份有限公司

2018 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) 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(xviii)	100	2018 年 6 月 20 日	2+1.75 年	200,000,000	美元
2018 年公司债券(第一期)(非公开发 行)(第一期)(xix)	100	2018 年 8 月 17 日	2+1 年	600,000,000	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

## 新城控股集团股份有限公司

### 2018 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) 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。
- (ii) 经上海证券交易所上证函[2015]1778 号核准，本公司于 2015 年 11 月 10 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 2015 年公司债券(第一期)，简称“15 新城 02”，发行总额 20 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 6.0%，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。于 2017 年 11 月，本公司赎回该债券本金 273,000,000 元。于 2018 年 11 月，该债券到期本息兑付并摘牌。
- (iii) 经上海证券交易所上证函[2015]1778 号核准，本公司于 2016 年 3 月 30 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。本公司于 2018 年 3 月赎回该债券品种一本金 665,000,000 元，未赎回部分 1,185,000,000 元于 2018 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算。品种二发行总额 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，未赎回部分 840,000,000 元于 2018 年 12 月 31 日在其他流动负债中核算(附注七(27))。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 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 8 月 16 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 02”，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。
- (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 9 月 16 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 03”，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。
- (vi) 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 18 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 04”，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。
- (vii) 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。

## 新城控股集团股份有限公司

### 2018 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) 应付债券(续)

- (viii) 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。
- (ix) 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。
- (x) 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。
- (xi) 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，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。
- (xii) 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(11))，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。

## 新城控股集团股份有限公司

### 2018 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) 应付债券(续)

- (xiii) 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。
- (xiv) 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，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。
- (xv) 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。
- (xvi) 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，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。
- (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 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，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。
- (xviii) 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，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。
- (xix) 经上海证券交易所上证函[2018]552 号核准，本公司于 2018 年 8 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 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。

## 新城控股集团股份有限公司

### 2018 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) 应付债券(续)

- (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]MTN216 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 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。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。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。
- (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]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。
- (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 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。
- (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)，简称“18 新控 02”，发行总额 12 亿元，债券期限为 3 年。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%，在债券存续期内固定不变。
- (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%，在债券存续期内固定不变。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 股本、其他权益工具、资本公积及库存股

##### (a) 股本

	2017 年	本年增减变动			2018 年
	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	12 月 31 日
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>	<u>(1,760,000)</u>	<u>-</u>	<u>(1,760,000)</u>	<u>2,256,724,186</u>

	2016 年	本年增减变动			2017 年
	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	12 月 31 日
境内上市无限售条件					
人民币普通股	704,684,186	-	14,760,000	14,760,000	719,444,186
境内上市有限售条件					
人民币普通股(i)	1,554,300,000	(500,000)	(14,760,000)	(15,260,000)	1,539,040,000
	<u>2,258,984,186</u>	<u>(500,000)</u>	<u>-</u>	<u>(500,000)</u>	<u>2,258,484,186</u>

- (i) 于 2018 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 770,060,746 股，占其持有公司总股份的 50.80%，占公司总股本的 34.11%。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 股本、其他权益工具、资本公积及库存股(续)

##### (b) 其他权益工具

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
永续票据	-	1,000,000,000	-	1,000,000,000

- (i) 本公司于 2018 年 12 月 29 日发行 2018 年度第一期中期票据(以下称“中期票据”), 发行总额为人民币 1,000,000,000 元。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。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 股本、其他权益工具、资本公积及库存股(续)

##### (c) 资本公积

	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				
- 本公司限制性股票激励 计划(ii)	87,587,169	29,489,055	-	117,076,224
- 本公司限制性股票激励 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>

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 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				
- 本公司限制性股票激励 计划(ii)	9,735,601	77,851,568	-	87,587,169
- 本公司限制性股票激励 计划(ii)	227,150,000	(2,950,000)	-	224,200,000
- 处置子公司导致权益转销	(29,410,795)	-	-	(29,410,795)
- 与少数股东交易	(137,200,191)	-	(25,643,641)	(162,843,832)
	<u>2,570,495,191</u>	<u>74,901,568</u>	<u>(25,643,641)</u>	<u>2,619,753,118</u>

## 新城控股集团股份有限公司

### 2018 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) 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第一期限制性股票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。2018 年度，本集团针对该股份支付确认相关费用 29,489,055 元(2017 年度: 77,851,568 元)，并相应调增资本公积。此外，由于公司原授予 176 万股限制性股票的 4 名激励对象已办理完毕离职手续，不再具备激励对象资格，本公司相应回购并注销该等股票，导致资本公积中的溢价对应减少 10,384,000 元。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 股本、其他权益工具、资本公积及库存股(续)

##### (d) 库存股

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
限制性股份及其他应				
付款余额	152,686,800	-	(90,824,400)	61,862,400
股份回购	-	149,958,963	-	149,958,963
	<u>152,686,800</u>	<u>149,958,963</u>	<u>(90,824,400)</u>	<u>211,821,363</u>
	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
限制性股份及其他应				
付款余额	265,650,000	-	(112,963,200)	152,686,800

于 2018 年度，本公司通过集中竞价方式累计以人民币 149,958,963 元的价格回购公司股份 5,529,147 股。

此外如附注一所述，本公司执行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 2018 年 12 月 31 日，限制性股票的数量为 10,740,000 股(2017 年 12 月 31 日：23,240,000 股)，回购价格为授予价格扣除已享有的现金分红后每股人民币 5.76 元(2017 年 12 月 31 日：每股人民币 6.57 元)。相关其他应付款余额于 2018 年 12 月 31 日余额为 61,862,400 元(附注四(25))。

新城控股集团股份有限公司

2018 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) 其他综合收益

	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 (附注二(34))	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 (附注四(12))	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>

	资产负债表其他综合收益			2017 年度利润表中其他综合收益				
	2016 年 12 月 31 日	税后归属于 本公司股东	2017 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								
- 可供出售金融资产公允价值变动损益	2,079,781	19,487,610	21,567,391	27,100,000	-	(6,775,000)	19,487,610	837,390
- 存货转换为投资性房地产时产生的收益 (附注四(12))	-	305,002,240	305,002,240	422,645,659	-	(105,661,415)	305,002,240	11,982,004
	<u>2,079,781</u>	<u>324,489,850</u>	<u>326,569,631</u>	<u>449,745,659</u>	<u>-</u>	<u>(112,436,415)</u>	<u>324,489,850</u>	<u>12,819,394</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 盈余公积

	2017 年 12 月 31 日	调整(a)	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
	2016 年 12 月 31 日		本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
法定盈余公积	67,649,146	-	-	-	67,649,146

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。2018 年度，按照本公司税后利润 10%计提盈余公积 441,673,291 元(2017 年度:无)。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 未分配利润

	2018 年度	2017 年度
年初未分配利润(调整前)	15,503,793,766	10,220,185,809
调整(附注二(34))	224,068,255	-
年初未分配利润(调整后)	15,727,862,021	10,220,185,809
加：归属于本公司股东的净利润	10,491,286,267	6,028,907,738
加：股权激励回购调整	1,115,400	-
减：提取法定盈余公积(附注四(32))	(441,673,291)	-
减：普通股股利		
- 现金股利	(1,828,481,192)	(745,299,781)
年末未分配利润	23,950,109,205	15,503,793,766

2018 年度，由于首次执行新收入准则和新金融工具准则调整 2018 年年初未分配利润 224,068,255 元(附注二(34))。

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 2018 年 4 月 4 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 8.1 元，按照已发行股份 2,257,384,186 股计算，共计 1,828,481,192 元。

根据 2019 年 3 月 7 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 15 元。按 2018 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 3,367,590,809 元(按照公司目前股份总数扣除截至目前已累计回购的 11,663,647 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

2018 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) 营业收入和营业成本

	2018 年度	2017 年度
主营业务收入	53,051,651,205	39,812,301,912
其他业务收入	1,081,659,786	713,382,915
	<u>54,133,310,991</u>	<u>40,525,684,827</u>
主营业务成本	33,512,891,115	25,586,250,434
其他业务成本	760,355,991	528,903,513
	<u>34,273,247,106</u>	<u>26,115,153,947</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按性质分析如下：

	2018 年度		2017 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)	50,838,234,785	32,799,200,663	38,793,418,248	25,275,451,940
商业物业出租及管理				
收入	2,213,416,420	713,690,452	1,018,883,664	310,798,494
	<u>53,051,651,205</u>	<u>33,512,891,115</u>	<u>39,812,301,912</u>	<u>25,586,250,434</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 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

	2018 年度		2017 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
杭州	6,943,159,962	4,449,150,332	3,222,572,415	1,856,540,394
南京	5,020,598,055	2,939,482,068	4,964,381,100	3,315,219,277
常州	4,958,266,359	3,093,202,102	2,364,281,754	1,408,538,379
金华	3,975,250,364	2,637,435,325	-	-
嘉兴	3,637,801,257	2,415,585,684	2,123,781,590	1,338,114,102
绍兴	3,077,658,036	2,074,613,028	1,083,437,184	672,067,333
苏州	2,821,979,358	1,515,776,477	3,060,113,603	1,821,300,883
扬州	2,334,594,607	1,856,673,655	-	-
宁波	2,078,130,727	1,032,549,648	2,144,591,739	1,485,139,672
南通	1,768,251,391	1,059,063,085	149,771,577	44,420,427
晋江	1,444,533,367	1,126,610,857	-	-
武汉	1,395,109,870	878,348,087	2,492,779,027	1,661,606,020
长沙	1,261,419,037	807,254,073	189,867,498	155,655,585
合肥	1,251,100,542	1,068,999,932	-	-
成都	1,176,275,298	969,103,286	937,864,314	686,454,442
安庆	1,101,732,678	741,366,681	1,520,748,305	1,066,290,914
青岛	1,090,301,797	929,569,629	-	-
镇江	629,805,504	214,253,516	3,618,763,745	2,751,066,154
泰州	615,716,433	206,654,789	44,994,658	42,567,562
海口	596,210,135	386,392,088	1,109,393,193	566,743,123
南昌	588,987,880	551,178,163	778,361,767	604,679,262
台州	551,856,572	239,175,741	-	-
昆明	425,692,699	173,858,985	-	-
济南	342,831,064	270,717,365	1,959,847,041	1,324,181,868
临沂	275,528,924	110,661,778	-	-

新城控股集团股份有限公司

2018 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) 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)

	2018 年度		2017 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
淮南	262,473,631	133,934,658	-	-
长春	219,529,805	163,359,534	1,278,348,167	1,049,347,974
上海	12,348,523	10,195,565	1,088,498,026	914,991,978
无锡	10,316,529	9,989,526	782,296,791	563,654,781
常熟	-	-	1,123,170,877	757,611,424
廊坊	-	-	67,099,689	33,973,594
衢州	-	-	2,079,696,833	950,084,451
结转存货跌价准备		(89,881,904)	-	(82,412,175)
其他	970,774,381	823,926,910	608,757,355	287,614,516
	<b>50,838,234,785</b>	<b>32,799,200,663</b>	<b>38,793,418,248</b>	<b>25,275,451,940</b>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 营业收入和营业成本(续)

#### (b) 其他业务收入和其他业务成本

	2018 年度		2017 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
合营及联营项目管理费	373,663,921	345,985,112	398,433,773	368,920,161
酒店运营收入	124,491,621	59,089,062	120,346,944	58,600,948
设计咨询收入	264,947,710	150,049,543	-	-
其他	318,556,534	205,232,274	194,602,198	101,382,404
	<u>1,081,659,786</u>	<u>760,355,991</u>	<u>713,382,915</u>	<u>528,903,513</u>

#### (c) 本集团 2018 年度营业收入分解如下：

	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	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	930,059,928
物业租金收入	1,283,356,492
	<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	124,491,621
- 其他	133,635,563
在某一时段内确认	
- 合营及联营项目管理费	373,663,921
- 设计咨询收入	264,947,710
- 其他	184,920,971
	<u>1,081,659,786</u>
合计	<u>54,133,310,991</u>

于 2018 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 140,556,900,578 元，本集团预计该金额将于 2019 年至 2020 年期间确认收入。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 税金及附加

	计缴标准	2018 年度	2017 年度
营业税	附注三	12,229,217	381,667,327
土地增值税	附注三	2,851,588,712	2,475,278,339
城市维护建设税	附注三	162,653,965	118,273,363
教育费附加	附注三	149,756,675	85,126,069
房产税	附注三	153,526,869	91,527,922
其他		170,220,274	114,077,501
		<u>3,499,975,712</u>	<u>3,265,950,521</u>

#### (36) 销售费用

	2018 年度	2017 年度
广告宣传费	917,263,233	737,585,182
职工薪酬	589,375,093	534,176,962
策划代理费	286,874,086	263,310,350
办公费用	196,899,194	85,861,802
其他费用	277,068,052	155,470,490
	<u>2,267,479,658</u>	<u>1,776,404,786</u>

#### (37) 管理费用

	2018 年度	2017 年度
职工薪酬	1,218,161,240	1,212,757,038
办公费用	311,686,771	250,164,919
中介咨询费	194,186,527	167,759,642
差旅费用	199,224,713	117,038,942
业务招待费	198,124,742	111,154,133
其他费用	144,871,152	124,005,047
	<u>2,266,255,145</u>	<u>1,982,879,721</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 财务费用

	2018 年度	2017 年度
利息支出	9,356,724,179	2,159,845,238
-借款及债券利息支出	3,996,387,133	2,159,845,238
-合同负债内含融资成分利息支出	5,360,337,046	-
减：已资本化的利息支出(附注四(6)(12))	<u>(8,850,410,664)</u>	<u>(1,673,191,994)</u>
利息费用	506,313,515	486,653,244
减：利息收入	(186,679,692)	(154,142,594)
汇兑损失	416,464,349	46,540,826
手续费	<u>105,595,994</u>	<u>67,699,456</u>
	<u>841,694,166</u>	<u>446,750,932</u>

#### (39) 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：

	2018 年度	2017 年度
土地使用权成本	11,799,748,591	11,101,300,731
建设成本	15,935,061,808	12,369,843,863
资本化利息	5,154,272,168	1,521,618,655
结转存货跌价准备	(89,881,904)	(82,412,175)
职工薪酬费用	3,110,791,561	2,771,041,991
广告宣传费	917,263,233	737,585,182
策划代理费	286,874,086	263,310,350
业务招待费	198,124,742	111,154,133
办公费用	508,585,965	336,026,721
折旧和摊销费用	264,078,953	180,694,882
其他费用	<u>722,062,706</u>	<u>564,274,121</u>
	<u>38,806,981,909</u>	<u>29,874,438,454</u>

#### (40) 资产减值损失

	2018 年度	2017 年度
其他应收款坏账准备(附注四(18))	-	16,620,330
存货跌价损失(附注四(18))	<u>263,684,188</u>	<u>13,267,301</u>
	<u>263,684,188</u>	<u>29,887,631</u>

新城控股集团股份有限公司

2018 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) 信用减值损失

	2018 年度	2017 年度
应收票据及应收账款坏账损失(附注四(18))	1,502,351	-
其他应收款坏账损失(附注四(18))	154,106,491	-
长期应收款坏账准备转回(附注四(18))	(171,607)	-
	<u>155,437,235</u>	<u>-</u>

(42) 公允价值变动收益

	2018 年度	2017 年度
以公允价值计量的投资性房地产(附注四(11))	2,809,204,629	909,206,900
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(2))	(7,850,857)	-
股权优先购买权公允价值变动收益(附注四(16))	(16,800,000)	1,360,000
	<u>2,784,553,772</u>	<u>910,566,900</u>

(43) 资产处置收益

	2018 年度	2017 年度	计入 2018 年度非 经常性损益的金 额
固定资产处置利得/(损失)	<u>304,503</u>	<u>(2,943,208)</u>	<u>304,503</u>

新城控股集团股份有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(44) 投资收益

	2018 年度	2017 年度
可供出售金融资产在持有期间取得的现金股利	5,607,448	18,164,346
按权益法核算的长期股权投资收益		
(附注四(11))	1,511,722,578	226,752,958
处置子公司取得的投资收益/(损失)		
(附注五(3)(b))	72,486,907	36,756,066
合营及联营企业转子公司投资收益(附注五		
(1)(b))	677,445,119	261,765,805
其他	-	(4,928,531)
	<u>2,267,262,052</u>	<u>538,510,644</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

(45) 其他收益

	2018 年度	2017 年度	
政府补助	<u>25,799,955</u>	<u>4,898,680</u>	与收益相关

(46) 营业外收入

	2018 年度	计入 2018 年度 非经常性损益的 金额	2017 年度	计入 2017 年度 非经常性损益的 金额
政府补助(i)	56,950,967	56,950,967	8,149,157	8,149,157
违约金收入	48,606,667	48,606,667	16,254,305	16,254,305
其他	<u>66,550,300</u>	<u>66,550,300</u>	<u>13,465,518</u>	<u>13,465,518</u>
	<u>172,107,934</u>	<u>172,107,934</u>	<u>37,868,980</u>	<u>37,868,980</u>

新城控股集团股份有限公司

2018 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)

(46) 营业外收入(续)

(i) 政府补助明细

	2018 年度	与资产相关 /与收益相关	2017 年度	与资产相关 /与收益相关
企业扶持基金	8,471,317	与收益相关	7,049,157	与收益相关
先进奖励	48,479,650	与收益相关	1,100,000	与收益相关
	<u>56,950,967</u>		<u>8,149,157</u>	

(47) 营业外支出

	2018 年度	计入 2018 年度非经 常性损益的金额	2017 年度	计入 2017 年度非经 常性损益的金额
对外捐赠	23,787,900	23,787,900	3,450,500	3,450,500
赔偿、罚款、违约金及其他	24,631,746	24,631,746	23,541,200	23,541,200
	<u>48,419,646</u>	<u>48,419,646</u>	<u>26,991,700</u>	<u>26,991,700</u>

(48) 所得税费用

	2018 年度	2017 年度
当期所得税	3,724,255,964	2,616,715,571
递延所得税	(165,920,178)	(506,510,645)
	<u>3,558,335,786</u>	<u>2,110,204,926</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (48) 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：

	2018 年度	2017 年度
利润总额	15,767,146,351	8,370,567,585
按 25% 税率计算的所得税	3,941,786,588	2,092,641,896
不得扣除的成本、费用和损失(i)	62,319,853	148,323,706
非应纳税收入(ii)	(541,144,845)	(133,348,533)
税率不同造成的差异	99,475,428	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(6,932,365)	(5,377,376)
以前年度所得税汇算清缴差异	2,831,127	7,965,233
所得税费用	<u>3,558,335,786</u>	<u>2,110,204,926</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。

#### (49) 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：

	2018 年度	2017 年度
归属于本公司普通股股东的合并净利润	10,491,286,267	6,028,907,738
减：永续中期票据利息影响(附注四(30))	-	-
本公司发行在外普通股的加权平均数(i)	<u>2,235,609,000</u>	<u>2,221,451,693</u>
基本每股收益	<u>4.69</u>	<u>2.71</u>
其中：		
- 持续经营基本每股收益(i)：	4.69	2.71
- 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

## 2018 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) 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：

	2018 年度	2017 年度
归属于本公司普通股股东的合并净利润	10,491,286,267	6,028,907,738
减:永续中期票据利息影响(附注四(30))	-	-
本公司发行在外普通股的加权平均数	2,235,609,000	2,221,451,693
由于股权激励调整增加的普通股加权平均数	15,539,431	11,787,720
稀释后发行在外普通股的加权平均数(ii)	<u>2,251,148,431</u>	<u>2,233,239,413</u>
稀释每股收益	<u>4.66</u>	<u>2.70</u>
其中：		
- 持续经营稀释每股收益(ii)：	4.66	2.70
- 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) 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；分子则不做调整。

新城控股集团股份有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(50) 现金流量表项目注释

(a) 收到其他与经营活动有关的现金

	2018 年度	2017 年度
收回保证金	830,086,033	4,409,719,284
利息收入	186,679,692	154,142,594
收到出租物业押金保证金	124,221,676	112,783,754
其他	197,907,889	203,440,614
	<u>1,338,895,290</u>	<u>4,880,086,246</u>

(b) 支付其他与经营活动有关的现金

	2018 年度	2017 年度
销售费用及管理费用	3,177,228,531	2,276,459,048
支付城中村改造意向金	-	2,000,000,000
支付保证金	563,172,562	225,852,223
其他	286,367,903	385,782,006
	<u>4,026,768,996</u>	<u>4,888,093,277</u>

(c) 收到其他与投资活动有关的现金

	2018 年度	2017 年度
收到关联方资金往来	101,492,150,795	55,866,798,757
收到合作方款项	6,717,140,528	-
收购子公司取得的现金(附注四(51)(b)(i))	68,706,546	392,013,844
	<u>108,277,997,869</u>	<u>56,258,812,601</u>

新城控股集团股份有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(50) 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

	2018 年度	2017 年度
支付关联方资金往来	103,279,476,023	36,561,053,274
支付合作方款项	8,811,938,946	387,315,008
处置子公司支付的现金(附注四(51)(b)(ii))	487,045,898	1,057,369,893
预付合作项目投资款	-	3,788,657,452
收购债权	-	1,412,890,274
支付股权保证金	-	1,055,096,548
	<u>112,578,460,867</u>	<u>44,262,382,449</u>

(e) 收到其他与筹资活动有关的现金

	2018 年度	2017 年度
收到关联方计息资金往来	13,848,494,222	6,639,176,838
收到少数股东往来款	10,261,200,740	770,018,932
其他	-	845,176,366
	<u>24,109,694,962</u>	<u>8,254,372,136</u>

(f) 支付其他与筹资活动有关的现金

	2018 年度	2017 年度
偿还关联方计息资金往来	14,971,490,230	5,098,566,338
支付少数股东往来款	13,670,296,848	1,047,704,703
少数股东减少资本	515,856,508	550,000,000
回购库存股	149,958,963	10,677,000
其他	74,947,420	-
	<u>29,382,549,969</u>	<u>6,706,948,041</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 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

	2018 年度	2017 年度
合并净利润	12,208,810,565	6,260,362,659
加：资产减值准备(附注四(40))	263,684,188	29,887,631
信用减值准备(附注四(41))	155,437,235	
存货跌价准备转销(附注四(18))	(89,881,904)	(82,412,175)
固定资产折旧(附注四(13))	162,016,869	133,672,792
无形资产摊销(附注四(14))	42,392,022	12,776,575
长期待摊费用摊销(附注四(15))	59,670,062	34,245,515
处置固定资产、无形资产和其他长期资产 的净损失	(304,503)	2,943,208
财务费用	790,425,601	449,232,085
公允价值变动收益(附注四(42))	(2,784,553,772)	(910,566,900)
投资收益(附注四(44))	(2,267,262,052)	(538,510,644)
递延所得税资产增加	(1,159,165,715)	(822,983,409)
递延所得税负债增加	1,052,637,677	316,472,759
存货的增加	(65,424,776,309)	(33,159,832,832)
经营性应收项目的增加	(29,958,344,669)	(3,450,594,982)
经营性应付项目的增加	90,736,720,746	21,162,292,501
股份支付(附注四(30(c)))	29,489,055	77,851,568
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	<u>3,816,995,096</u>	<u>(10,485,163,649)</u>

##### (ii) 现金及现金等价物净变动情况

	2018 年度	2017 年度
现金及现金等价物的年末余额	40,008,728,848	20,280,892,458
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>(20,280,892,458)</u>	<u>(11,550,320,116)</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>19,727,836,390</u>	<u>8,730,572,342</u>

新城控股集团股份有限公司

2018 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) 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

	2018 年度	2017 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))	1,612,422,687	-
减：购买日子公司持有的现金和现金等价物		
扬州悦盛	(564,698,583)	-
青岛卓越新城	(549,493,156)	-
义乌吾悦	(188,883,947)	-
台州万博	(139,762,272)	-
南京创锦	(86,377,436)	-
江苏筑森	(80,991,352)	-
长沙君正	(65,385,900)	-
许昌昱恒	(5,536,587)	-
杭州嘉浩	-	(179,099,317)
杭州万照	-	(153,299,954)
苏州城弘	-	(59,614,573)
企业合并取得的现金	<u>68,706,546</u>	<u>392,013,844</u>
资产收购取得子公司支付的现金净额(附注五(2))	<u>(3,563,714,269)</u>	<u>(5,872,100,871)</u>
	<u>(3,495,007,723)</u>	<u>(5,480,087,027)</u>

取得子公司的净资产

	2018 年度
流动资产	31,367,158,895
非流动资产	3,762,902,768
流动负债	(22,759,824,413)
非流动负债	(3,277,454,912)
	<u>9,092,782,338</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 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

	2018 年度	2017 年度
本年处置子公司于本年收到/(支付)的现金和 现金等价物	-	76,400,000
其中：廊坊市海润达房地产开发有限公司	-	76,400,000
减：丧失控制权日子公司持有的现金和现金等价物	(487,045,898)	(1,133,769,893)
其中：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)	-
常州新城创恒房地产开发有限公司	-	(860,570,823)
佛山鼎域房地产有限公司	-	(150,169,538)
廊坊市海润达房地产开发有限公司	-	(119,735,334)
太原新城凯拓房地产开发有限公司	-	(2,825,283)
合肥新城创晟房地产有限公司	-	(455,691)
南京新城万博房地产开发有限公司	-	(12,539)
青岛达铭房地产开发有限公司	-	(685)
加：前期处置子公司于本年收到的现金 及现金等价物	-	-
处置子公司支付的现金净额(附注五(3))	(487,045,898)	(1,057,369,893)

新城控股集团股份有限公司

2018 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) 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)

2017 年度处置子公司的价格	金额
廊坊市海润达房地产开发有限公司	76,400,000
	<u>76,400,000</u>

处置子公司的净资产

	2018 年度	2017 年度
流动资产	23,453,956,418	21,764,777,496
非流动资产	997,163,018	1,065,991,431
流动负债	(18,919,617,118)	(18,556,281,538)
非流动负债	(4,361,681,224)	(2,350,000,000)
	<u>1,169,821,094</u>	<u>1,924,487,389</u>

(c) 现金及现金等价物

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
现金	40,008,728,848	20,280,892,458
其中：库存现金	1,716,478	4,230,904
可随时用于支付的银行存款	40,007,012,370	20,276,661,554
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>40,008,728,848</u>	<u>20,280,892,458</u>

新城控股集团股份有限公司

2018 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) 外币货币性项目

	2018 年 12 月 31 日			2017 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	159,076,951	6.8632	1,091,776,929	33,027,666	6.5342	215,809,373
港元	2,730,473	0.8762	2,392,440	82,446,462	0.8360	68,925,242
应付债券—						
美元	1,175,498,129	6.8632	8,067,678,757	196,112,006	6.5342	1,281,435,068
其他流动负债—						
美元	299,863,183	6.8632	2,058,020,999	-	-	-
其他应付款—						
美元	323,825,751	6.8632	2,222,480,891	-	-	-

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

## 2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并范围的变更

#### (1) 非同一控制下的企业合并

##### (a) 本年度发生的非同一控制下的企业合并

被购买方	取得时点	购买成本	取得的权益比例	取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润	购买日至年末被购买方的经营活动现金流量	购买日至年末被购买方的现金流量净额
义乌吾悦房地产发展有限公司("义乌吾悦")(注 1)	2018 年 7 月 5 日	-	0.00%	协议约定	2018 年 7 月 5 日	实际取得被购买方控制权	3,975,250,364	343,465,713	96,164,769	(883,508)
青岛卓越新城置业有限公司("卓越新城")(注 1)	2018 年 7 月 1 日	-	0.00%	协议约定	2018 年 7 月 1 日	实际取得被购买方控制权	1,012,028,655	(2,346,336)	8,906,476	(67,608,107)
扬州新城悦盛房地产发展有限公司("扬州悦盛")(注 1)	2018 年 9 月 26 日	109,420,833	20.00%	股权收购	2018 年 9 月 26 日	实际取得被购买方控制权	2,334,594,607	267,177,048	5,747,394	(151,899,494)
台州新城万博房地产发展有限公司("台州万博")(注 1)	2018 年 12 月 24 日	704,384,110	60.00%	股权收购	2018 年 12 月 24 日	实际取得被购买方控制权	109,119,340	756,951	16,795,083	19,258,747
长沙君正房地产开发有限公司("长沙君正")(注 1)	2018 年 7 月 5 日	1,600,000	16.00%	股权收购	2018 年 7 月 5 日	实际取得被购买方控制权	-	(8,760,134)	329,158,494	209,213,986
许昌市昱恒房地产开发有限公司("许昌昱恒")(注 1)	2018 年 7 月 6 日	5,000,000	1.00%	股权收购及协议约定	2018 年 7 月 6 日	实际取得被购买方控制权	-	(779,175)	4,121,184	5,213,398
南京新城创锦房地产有限公司("南京创锦")(注 1)	2018 年 11 月 15 日	223,817,744	29.85%	股权收购	2018 年 11 月 15 日	实际取得被购买方控制权	-	(2,360,922)	124,521,847	(10,865,933)
江苏筑森建筑设计有限公司("江苏筑森")(注 2)	2018 年 7 月 19 日	568,200,000	100.00%	股权收购	2018 年 7 月 19 日	实际取得被购买方控制权	243,768,842	29,816,189	(403,610)	(2,184,002)

## 新城控股集团股份有限公司

### 2018 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：

	义乌吾悦 (注 1)	卓越新城 (注 1)	扬州悦盛 (注 1)	台州万博 (注 1)	长沙君正 (注 1)	许昌昱恒 (注 1)	南京创锦 (注 1)	江苏筑森 (注 2)	合计
合并成本—									
现金	-	-	109,420,833	704,384,110	1,600,000	5,000,000	223,817,744	568,200,000	1,612,422,687
购买日之前持有的 股权于购买 日的公允价值	104,613,466	335,865,588	437,683,334	469,589,406	3,500,000	165,000,000	525,990,445	-	2,042,242,239
合并成本合计	104,613,466	335,865,588	547,104,167	1,173,973,516	5,100,000	170,000,000	749,808,189	568,200,000	3,654,664,926
减：取得的可辨 认净资产公允 价值份额	(104,613,466)	(335,865,588)	(547,104,167)	(1,173,973,516)	(5,100,000)	(170,000,000)	(749,808,189)	(568,200,000)	(3,654,664,926)
商誉	-	-	-	-	-	-	-	-	-

注 1：于 2018 年度，本集团通过一致行动安排的方式取得了本集团原合营企业义乌吾悦、青岛卓越新城的控制权。根据企业会计准则，本集团对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行了重新计量，公允价值与账面价值的差异人民币 293,723,260 元确认为本年投资收益。同时，合并成本为购买日该等股权的公允价值。于 2018 年度，本集团通过股权收购的方式取得了本集团原合营企业扬州悦盛、台州万博、许昌昱恒、南京创锦，联营企业长沙君正的控制权。根据企业会计准则，本集团对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行了重新计量，公允价值与账面价值的差异人民币 383,721,859 元确认为本年投资收益。同时，合并成本为购买日支付的现金加该等股权的公允价值。于 2018 年度，合营企业和联营企业转子公司合计产生的公允价值与账面价值差异为 677,445,119 元(附注四(44))，已确认为本年投资收益。该等合营联营企业于收购日均有业务，故形成非同一控制下企业合并。

注 2：于 2018 年度，本集团购入江苏筑森全部股权。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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：

##### (i) 义乌吾悦

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2017 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	188,883,947	188,883,947	140,226,879
其他应收款	1,528,855,620	1,528,855,620	1,319,574,693
预付账款	24,467,705	24,467,705	29,587,870
存货	1,965,025,525	1,529,563,426	1,695,243,161
其他流动资产	243,161,160	243,161,160	189,679,539
固定资产	457,483	457,483	540,618
投资性房地产	668,000,000	668,000,000	633,000,000
减：应付票据及应付账款	(26,993,352)	(26,993,352)	(16,166,645)
应付职工薪酬	-	-	(16,167,516)
合同负债	(3,603,082,462)	(3,603,082,462)	(2,925,708,151)
应付利息	(915,694)	(915,694)	(1,818,472)
应交税金	(5,339,059)	(5,339,059)	-
其他应付款	(62,064,577)	(62,064,577)	(52,257,810)
递延所得税负债	(111,621,864)	(2,756,339)	-
长期借款	(600,000,000)	(600,000,000)	(1,100,000,000)
净资产	208,834,432	(117,762,142)	(104,265,834)
减：少数股东权益	(104,220,966)	59,077,321	-
取得的净资产	104,613,466	(58,684,821)	(104,265,834)

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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(续):

#### (ii) 卓越新城

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2017 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	549,493,156	549,493,156	557,653,188
其他应收款	2,264,996,817	2,264,996,817	2,341,102,613
预付账款	1,368,030	1,368,030	4,665,852
存货	2,298,646,881	1,794,354,098	2,238,806,017
其他流动资产	234,157,640	234,157,640	135,511,136
固定资产	820,480	820,480	824,962
无形资产	20,621	20,621	25,176
长期待摊费用	-	-	1,023,059
递延所得税资产	102,426,899	102,426,899	-
减：应付票据及应付账款	(1,156,092,495)	(1,156,092,495)	(1,050,795,449)
应付职工薪酬	(1,989)	(1,989)	(6,499,951)
合同负债	(2,993,235,599)	(2,993,235,599)	(2,930,939,367)
应交税金	-	-	(46,506,838)
其他应付款	(114,781,973)	(114,781,973)	(78,522,010)
递延所得税负债	(126,087,292)	(14,096)	-
长期借款	(390,000,000)	(390,000,000)	(1,030,000,000)
净资产	671,731,176	293,511,589	136,348,388
减：少数股东权益	(335,865,588)	(146,755,794)	-
取得的净资产	335,865,588	146,755,795	136,348,388

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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(续):

#### (iii) 扬州悦盛

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2017 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	564,698,583	564,698,583	449,191,193
其他应收款	2,070,400,275	2,070,400,275	2,504,927,404
预付账款	77,948,267	77,948,267	42,812,891
存货	1,544,242,345	1,281,485,904	901,530,209
其他流动资产	312,064,207	312,064,207	183,828,349
固定资产	681,952	681,952	696,066
投资性房地产	632,205,834	632,205,834	380,000,000
递延所得税资产	1,293,262	1,293,262	-
减：应付票据及应付账款	(304,976,625)	(304,976,625)	(180,486,707)
应付职工薪酬	-	-	(25,881,102)
合同负债	(2,855,825,925)	(2,855,825,925)	(2,334,473,392)
短期借款	(105,000,000)	(105,000,000)	(105,000,000)
应付利息	(3,550,958)	(3,550,958)	(2,577,897)
其他应付款	(118,776,890)	(118,776,890)	(8,340,672)
递延所得税负债	(68,300,160)	(2,611,050)	-
长期借款	(1,200,000,000)	(1,200,000,000)	(1,400,000,000)
净资产	547,104,167	350,036,836	406,226,342
减：少数股东权益	-	-	-
取得的净资产	547,104,167	350,036,836	406,226,342

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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(续):

#### (iv) 台州万博

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2017 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	139,762,272	139,762,272	56,838,398
其他应收款	1,049,435,021	1,049,435,021	1,935,650,596
预付账款	11,973,122	11,973,122	36,664,854
存货	2,035,229,122	1,770,616,805	984,852,655
其他流动资产	174,383,942	174,383,942	44,764,655
固定资产	1,358,021	1,358,021	2,276,732
长期待摊费用	-	-	115,860
投资性房地产	855,596,387	855,596,387	620,000,000
减：应付票据及应付账款	(468,680,780)	(468,680,780)	(230,161,339)
应付职工薪酬	-	-	(12,116,087)
合同负债	(2,531,971,361)	(2,531,971,361)	(828,019,548)
短期借款	-	-	(1,363,000,000)
应付利息	-	-	(512,583)
应交税金	-	-	(15,023,065)
其他应付款	(24,246,296)	(24,246,296)	(16,031,865)
递延所得税负债	(68,865,934)	(2,712,855)	-
长期借款	-	-	(180,000,000)
净资产	1,173,973,516	975,514,278	1,036,299,263
减：少数股东权益	-	-	-
取得的净资产	1,173,973,516	975,514,278	1,036,299,263

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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(续):

#### (v) 长沙君正

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2017 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	65,385,900	65,385,900	542,802
其他应收款	255,624,987	255,624,987	20,170,134
预付账款	11,904,714	11,904,714	1,300
存货	481,145,358	469,218,863	198,777,190
其他流动资产	1,814,075	1,814,075	58,074
固定资产	632,972	632,972	143,789
长期待摊费用	-	-	504,773
递延所得税资产	438,328	438,328	-
减：应付票据及应付账款	(521,565)	(521,565)	(43,785)
应付职工薪酬	-	-	(169,126)
其他应付款	(303,443,145)	(303,443,145)	(211,647,619)
递延所得税负债	(2,981,624)	-	-
长期借款	(500,000,000)	(500,000,000)	-
净资产	10,000,000	1,055,129	8,337,532
减：少数股东权益	(4,900,000)	(517,013)	-
取得的净资产	5,100,000	538,116	8,337,532

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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(续):

#### (vi) 许昌昱恒

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2017 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	5,536,587	5,536,587	-
其他应收款	8,168,738	8,168,738	-
预付账款	10,529,179	10,529,179	-
存货	1,282,502,380	1,276,294,797	-
其他流动资产	2,685,256	2,685,256	-
递延所得税资产	1,551,896	1,551,896	-
减：应付票据及应付账款	(727,553)	(727,553)	-
其他应付款	(808,694,587)	(808,694,587)	-
递延所得税负债	(1,551,896)	-	-
净资产	500,000,000	495,344,313	-
减：少数股东权益	(330,000,000)	(326,927,246)	-
取得的净资产	170,000,000	168,417,067	-

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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(续):

##### (vii) 南京创锦

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2017 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	86,377,436	86,377,436	75,972,472
其他应收款	1,547,836,026	1,547,836,026	2,028,459,073
预付账款	7,880,008	7,880,008	8,886,918
存货	3,144,622,124	2,874,691,561	2,600,486,304
其他流动资产	349,063,498	349,063,498	138,094,474
固定资产	792,733	792,733	854,150
递延所得税资产	616,995	616,995	2,120,630
减：应付票据及应付账款	(92,988,565)	(92,988,565)	(52,926,587)
应付职工薪酬	-	-	(13,718,228)
合同负债	(4,198,696,225)	(4,198,696,225)	(2,207,287,117)
应付利息	-	-	(3,904,099)
其他应付款	(24,537,703)	(24,537,703)	(19,726,218)
递延所得税负债	(71,158,138)	(3,675,497)	-
长期借款	-	-	(1,948,000,000)
净资产	749,808,189	547,360,267	609,311,772
减：少数股东权益	-	-	-
取得的净资产	749,808,189	547,360,267	609,311,772

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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(续):

#### (viii) 江苏筑森

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2017 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	80,991,352	80,991,352	131,504,121
其他应收款	53,945,146	53,945,146	40,436,770
预付账款	2,136,317	2,136,317	2,945,887
应收账款	135,479,740	135,479,740	93,597,214
固定资产	89,826,815	35,968,560	36,131,054
无形资产	500,063,734	6,369,971	6,016,167
长期待摊费用	3,392,180	3,392,180	3,650,107
可供出售金融资产	7,292,023	7,292,023	7,292,023
递延所得税资产	2,180,942	2,180,942	2,180,942
减：应付票据及应付账款	(30,268,953)	(30,268,953)	(28,195,164)
应付职工薪酬	(91,111,510)	(91,111,510)	(75,169,439)
合同负债	(30,075,675)	(30,075,675)	(32,616,404)
应付股利	(5,029,412)	(5,029,412)	-
应交税金	(12,477,697)	(12,477,697)	(8,033,333)
其他应付款	(615,559)	(615,559)	(274,445)
递延所得税负债	(136,888,004)	-	-
净资产	568,841,439	158,177,425	179,465,500
减：少数股东权益	(641,439)	(641,439)	(1,023,375)
取得的净资产	568,200,000	157,535,986	178,442,125

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

## 新城控股集团股份有限公司

### 2018 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) 资产收购

- (a) 于 2018 年度，本公司以股权对价 40,000,000 元取得青岛万基阳光置业有限公司 80% 的股权。于收购日，青岛万基阳光置业有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (b) 于 2018 年度，本公司以股权对价 677,622,762 元取得海丰县振业房地产开发有限公司 60% 的股权。于收购日，海丰县振业房地产开发有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (c) 于 2018 年度，本公司以股权对价 12,553,408 元取得重庆北麓置业有限公司 100% 的股权。于收购日，重庆北麓置业有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (d) 于 2018 年度，本公司以股权对价 8,100,000 元取得山东宝泰置业有限公司 51% 的股权。于收购日，山东宝泰置业有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (e) 于 2018 年度，本公司以股权对价 32,356,368 元取得西安威铭置业有限公司 100% 的股权。于收购日，西安威铭置业有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (f) 于 2018 年度，本公司以股权对价 1,066,328,892 元取得青岛特成房地产开发有限公司 100% 的股权。于收购日，青岛特成房地产开发有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (g) 于 2018 年度，本公司以股权对价 184,871,600 元取得常州兴都房地产开发有限公司 100% 的股权。于收购日，常州兴都房地产开发有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (h) 于 2018 年度，本公司以股权对价 156,500,000 元取得天津国能滨海投资有限公司及其子公司 50% 的股权。于收购日，天津国能滨海投资有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (i) 于 2018 年度，本公司以股权对价 1 元取得重庆铭睿房地产开发有限公司 100% 的股权。于收购日，重庆铭睿房地产开发有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。

## 新城控股集团股份有限公司

### 2018 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) 资产收购(续)

- (j) 于 2018 年度，本公司以通过平价转让取得中山市十二岭投资置业有限公司及其子公司 90% 的股权。于收购日，中山市十二岭投资置业有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (k) 于 2018 年度，本公司以股权对价 423,125,527 元取得重庆东睿房地产开发有限公司 100% 的股权。于收购日，重庆东睿房地产开发有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (l) 于 2018 年度，本公司以股权对价 208,000,000 元取得武汉磊越置业发展有限公司 80% 的股权。于收购日，武汉磊越置业发展有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (m) 于 2018 年度，本公司以股权对价 1,075,000,000 元取得常州君德投资有限公司 75% 的股权。于收购日，常州君德投资有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 资产收购(续)

于 2018 年度，被收购企业收购日纳入合并财务报表的资产负债情况如下：

	货币资金	存货	其他资产	其他负债	净资产	持股 比例	支付的对价	现金	应付款项	购买日 之前持有 的股权于 购买日的 公允价值	支付的现金	取得子公司 支付的现金 净额
青岛万基阳光	32,519,668	162,656,271	258,342,600	403,518,539	50,000,000	80%	40,000,000	40,000,000	-	-	40,000,000	7,480,332
海丰振业	11,205	1,440,093,903	10,000,974	320,734,812	1,129,371,270	60%	677,622,762	677,622,762	-	-	677,622,762	677,611,557
重庆北麓	5,060,034	245,983,894	12,927,422	251,417,942	12,553,408	100%	12,553,408	12,553,408	-	-	12,553,408	7,493,374
山东宝泰	-	132,775,497	-	116,893,144	15,882,353	51%	8,100,000	8,100,000	-	-	8,100,000	8,100,000
西安威铭	-	99,349,173	-	66,992,805	32,356,368	100%	32,356,368	32,356,368	-	-	32,356,368	32,356,368
青岛特成	16,493,982	1,304,786,216	226,942	255,178,248	1,066,328,892	100%	1,066,328,892	1,008,521,304	57,807,588	-	1,008,521,304	992,027,322
常州兴都	136,547	228,871,436	8,207,025	52,343,408	184,871,600	100%	184,871,600	50,000,000	134,871,600	-	50,000,000	49,863,453
天津国能滨海	70,688,381	231,066,106	191,301,990	180,056,477	313,000,000	50%	156,500,000	156,500,000	-	-	156,500,000	85,811,619
重庆铭睿	423,998	400,905,680	3,754,785	405,084,462	1	100%	1	1	-	-	1	(423,997)
中山十二岭	-	117,691,698	10,571,295	128,262,993	-	90%	-	-	-	-	-	-
重庆东睿	632,742	648,566,807	142,367	226,216,389	423,125,527	100%	423,125,527	423,125,527	-	-	423,125,527	422,492,785
武汉磊越	1,369,359	172,382,539	218,077,985	131,829,883	260,000,000	80%	208,000,000	208,000,000	-	-	208,000,000	206,630,641
常州君德	729,185	-	1,420,841,942	246,571,127	1,175,000,000	75%	1,075,000,000	1,075,000,000	-	-	1,075,000,000	1,074,270,815
合计	128,065,101	5,185,129,220	2,134,395,327	2,785,100,229	4,662,489,419	-	3,884,458,558	3,691,779,370	192,679,188	-	3,691,779,370	3,563,714,269

## 新城控股集团股份有限公司

### 2018 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) 处置子公司

##### (a) 2018 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	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
广州鼎鸿房地产有限公司	-	50%	增资扩股	2018 年 6 月 30 日	完成增资扩股	331,294	-
苏州晟天房地产咨询有限公司	-	40%	增资扩股	2018 年 7 月 18 日	完成增资扩股	22,102,859	-
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	-	50%	增资扩股	2018 年 3 月 30 日	完成增资扩股	13,284,299	-
成都兴青房地产开发有限公司	-	40%	增资扩股	2018 年 6 月 15 日	完成增资扩股	598,726	-
重庆柯爵企业管理有限公司	-	25%	增资扩股	2018 年 6 月 15 日	完成增资扩股	36,257	-
镇江广丰房地产有限公司	-	75%	增资扩股	2018 年 4 月 3 日	完成增资扩股	-	-
金华锦海置业有限公司	-	30%	增资扩股	2018 年 8 月 7 日	完成增资扩股	2,913,752	-
常州凯拓房地产开发有限公司	-	51%	增资扩股	2018 年 7 月 17 日	完成增资扩股	479,203	-
常州新城宏业房地产有限公司	-	33.11%	增资扩股	2018 年 12 月 11 日	完成增资扩股	3,481,414	-
常州新城紫东房地产发展有限公司	-	22.57%	增资扩股	2018 年 12 月 7 日	完成增资扩股	29,259,103	-

于 2018 年度，若干第三方公司向上述子公司增资，导致本集团对上述公司控股比例被动稀释并失去控制，根据相关投资协议及章程，上述公司继而作为合营或联营企业核算，不再纳入本集团的合并范围。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 处置子公司(续)

#### (b) 处置损益以及相关现金流量信息如下：

	广州鼎鸿	苏州晟天	合肥悦盛	成都兴青	重庆柯爵	镇江广丰	金华锦海	常州凯拓	常州宏业	常州紫东	合计
现金											
处置日之前持有的股权于处置日的公允价值(注)	100,000,000	150,000,000	200,000,000	10,000,000	-	15,000,000	105,000,000	10,200,000	200,000,000	342,108,000	1,132,308,000
减：合并财务报表层面享有的净资产份额	(99,668,706)	(127,897,141)	(186,715,701)	(9,401,274)	36,257	(15,000,000)	(102,086,248)	(9,720,797)	(196,518,586)	(312,848,897)	(1,059,821,093)
其他综合收益转入当期损益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
处置产生的投资收益(损失)	331,294	22,102,859	13,284,299	598,726	36,257	-	2,913,752	479,203	3,481,414	29,259,103	72,486,907
本年处置子公司于本年收到的现金和现金等价物	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
减：丧失控制权日子公司持有的现金和现金等价物	(703,654)	(32,693,721)	(6,267,835)	(525,471)	(68,395)	-	(123,777,351)	(36,080,571)	(60,571,654)	(226,357,246)	(487,045,898)
处置子公司收到的现金净额	(703,654)	(32,693,721)	(6,267,835)	(525,471)	(68,395)	-	(123,777,351)	(36,080,571)	(60,571,654)	(226,357,246)	(487,045,898)

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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)

#### (4) 其他原因的合并范围变动

##### (a) 本集团于 2018 年度以现金出资新设立子公司如下：

	设立日期	出资金额
上海橙崧公寓管理有限公司	20/06/2018	10,000,000
徐州新城创域房地产有限公司	19/12/2017	尚未出资
镇江新城亿烨房地产开发有限公司	06/02/2018	尚未出资
南京万拓房地产有限公司	24/01/2017	尚未出资
淮安新城亿祥房地产开发有限公司	09/05/2018	263,552,078
淮安新城亿禄房地产有限公司	13/08/2018	140,040,850
镇江新城亿宏房地产开发有限公司	24/08/2018	1,000,000,000
张家港市创鸿房地产开发有限公司	07/12/2017	37,200,000
张家港志成房地产开发有限公司	18/07/2017	648,970,000
盐城新城亿盛房地产开发有限公司	05/02/2018	250,000,000
江苏通佳置业有限公司	02/02/2018	400,000,000
盐城新城亿佳房地产开发有限公司	18/04/2018	388,000,000
苏州翼客孵化器管理有限公司	22/09/2017	3,000,000
如皋市亿晟房地产有限公司	14/05/2018	408,170,000
苏州亿崧伟圣房地产开发有限公司	11/06/2018	670,000,000
常熟金宸房地产开发有限公司	12/07/2018	803,300,000
常州新城亿欣房地产开发有限公司	12/03/2018	370,370,000
丽水新城亿宸房地产开发有限公司	25/07/2018	尚未出资
常州新城亿昊企业管理有限公司	26/07/2018	尚未出资
常州新城亿凯企业管理有限公司	27/07/2018	尚未出资
常州新城亿捷房地产开发有限公司	28/11/2018	1,092,629,470
沭阳碧新房地产开发有限公司	02/01/2018	240,000,000
宿迁新城亿盛房地产有限公司	30/07/2018	600,000,000
宿迁新城亿辉房地产有限公司	06/08/2018	143,660,000
徐州新城亿辉房地产开发有限公司	06/11/2018	20,000,000
徐州新城亿恒房地产开发有限公司	29/11/2018	1,205,000,000
平湖创域房地产有限公司	06/12/2017	尚未出资
上海钦波置业有限公司	20/12/2017	尚未出资
上海麦鹏置业有限公司	19/12/2017	尚未出资
杭州亿盛房地产咨询有限公司	20/07/2018	尚未出资
平湖亿润房地产开发有限公司	23/05/2018	97,710,000
台州新城亿仁房地产开发有限公司	24/07/2018	尚未出资
台州新城亿旭房地产开发有限公司	15/08/2018	400,000,000
湖州新城亿瑞房地产开发有限公司	26/04/2018	100,000,000
湖州碧旭房地产开发有限公司	08/06/2018	尚未出资

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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)

#### (4) 其他原因的合并范围变动(续)

#### (a) 本集团于 2018 年度以现金出资新设立子公司如下(续):

(续上表)	设立日期	出资金额
湖州新城亿拓房地产开发有限公司	16/07/2018	1,300,000,000
湖州新城亿捷房地产开发有限公司	26/04/2018	186,906,377
金华新城亿宏房地产开发有限公司	04/06/2018	尚未出资
绍兴亿昱房地产信息咨询有限公司	10/08/2018	尚未出资
温州新城亿瑞房地产开发有限公司	29/01/2018	尚未出资
浙江鳌盛房地产开发有限公司	05/06/2018	尚未出资
温州亿辉房地产咨询有限公司	02/07/2018	尚未出资
宁波新城亿盛房地产开发有限公司	16/03/2018	500,000
宁波亿兴企业管理有限责任公司	22/08/2018	尚未出资
衢州亿佳企业管理有限公司	13/08/2018	尚未出资
武汉亿盛房地产开发有限公司	30/07/2018	尚未出资
黄石市瑞景居然亿盛地产开发有限公司	10/08/2018	10,000,000
南漳县新城亿盛房地产开发有限公司	19/07/2018	125,677,900
青岛新城亿鑫房地产开发有限公司	01/02/2018	10,000,000
青岛新城亿泽房地产开发有限公司	01/02/2018	10,000,000
青岛新城亿宸房地产开发有限公司	04/05/2018	50,000,000
青岛亿越房地产开发有限公司	21/11/2018	尚未出资
济南新城亿辉企业管理有限公司	06/08/2018	尚未出资
济南新城亿盛房地产开发有限公司	06/08/2018	尚未出资
威海亿卓房地产开发有限公司	01/03/2018	10,000,000
威海天置房地产开发有限公司	26/07/2018	100,000,000
潍坊亿昌房地产开发有限公司	04/04/2018	312,000,000
潍坊亿晟房地产开发有限公司	07/06/2018	尚未出资
潍坊亿拓房地产开发有限公司	07/06/2018	尚未出资
潍坊亿欣房地产开发有限公司	20/06/2018	500,000,000
烟台亿鼎房地产开发有限公司	22/03/2018	尚未出资
烟台亿荣房地产开发有限公司	29/06/2018	尚未出资
烟台亿腾房地产开发有限公司	12/09/2018	尚未出资
淄博新城华云房地产开发有限公司	28/04/2018	10,000,000
日照亿鼎房地产开发有限公司	15/05/2018	尚未出资
齐河县坤城置业有限公司	18/01/2018	10,000,000
高唐县新城创置房地产开发有限公司	08/06/2018	183,295,000
阳谷裕昌置业有限公司	14/03/2018	10,000,000
长沙樾隆置业有限公司	05/12/2018	尚未出资
株洲欣盛万博置业有限公司	30/05/2018	500,000,000
北京新城金郡房地产开发有限公司	16/01/2018	尚未出资

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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)

#### (4) 其他原因的合并范围变动(续)

#### (a) 本集团于 2018 年度以现金出资新设立子公司如下(续):

(续上表)	设立日期	出资金额
天津东郡房地产经纪有限公司	13/06/2018	尚未出资
天津市万隆装饰装修有限公司	13/06/2018	10,000,000
天津新城亿佳房地产开发有限公司	08/11/2018	尚未出资
天津新城亿宏房地产开发有限公司	13/11/2018	尚未出资
佛山鼎昌房地产有限公司	29/01/2018	尚未出资
东莞亿泰房地产开发有限公司	14/12/2018	尚未出资
肇庆市鼎泰房地产有限公司	14/12/2017	10,000,000
肇庆亿超房地产有限公司	09/05/2018	203,360,000
珠海市鼎郡房地产开发有限公司	19/01/2018	尚未出资
湛江亿熙房地产开发有限公司	10/08/2018	尚未出资
恩平市亿恒房地产开发有限公司	09/08/2018	151,040,000
江门亿瀚房地产有限公司	17/08/2018	尚未出资
合肥新城亿拓房地产有限公司	04/05/2018	408,270,000
合肥新城亿瑞房地产有限公司	08/05/2018	508,850,000
合肥新城亿荣房地产有限公司	23/05/2018	尚未出资
合肥新城亿盛房地产有限公司	07/12/2018	50,000,000
蚌埠新城亿腾房地产有限公司	01/08/2018	50,000,000
马鞍山亿佳房地产开发有限公司	19/10/2018	50,000,000
仁寿亿辉房地产开发有限公司	02/02/2018	135,000,000
邛崃亿睿房地产开发有限公司	20/04/2018	612,500,000
成都市亿熠房地产开发有限公司	30/05/2018	50,000,000
简阳市亿晟房地产开发有限公司	23/05/2018	197,230,000
成都新璟房地产开发有限公司	09/10/2017	尚未出资
成都隆恩房地产开发有限公司	11/10/2017	尚未出资
峨眉山市亿盛房地产开发有限公司	25/06/2018	尚未出资
雅安市亿弘房地产开发有限公司	31/07/2018	尚未出资
西安新城骊晟房地产开发有限公司	27/11/2017	10,000,000
西安悦晟房地产开发有限公司	01/12/2017	尚未出资
咸阳亿锦尚城房地产开发有限公司	02/03/2018	尚未出资
咸阳新城旭樾房地产开发有限公司	05/12/2017	尚未出资
香港柏翰发展有限公司	08/12/2017	HKD1
西安亿翰房地产开发有限公司	06/12/2018	540,000,000
西安亿昶房地产开发有限公司	20/12/2018	尚未出资
郑州创贤房地产开发有限公司	06/11/2017	尚未出资
郑州德佳房地产开发有限公司	06/11/2017	10,000,000
郑州亿瀚房地产开发有限公司	23/05/2018	尚未出资

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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)

#### (4) 其他原因的合并范围变动(续)

#### (a) 本集团于 2018 年度以现金出资新设立子公司如下(续):

(续上表)	设立日期	出资金额
郑州亿焯房地产开发有限公司	23/05/2018	尚未出资
长葛市新城亿晟房地产开发有限公司	30/07/2018	200,245,364
衡水亿郡房地产开发有限公司	25/01/2018	尚未出资
承德新城亿隆房地产开发有限公司	07/02/2018	尚未出资
沧州新城亿隆房地产开发有限公司	08/02/2018	尚未出资
沧州万合金郡房地产开发有限公司	08/06/2018	尚未出资
石家庄亿润房地产开发有限公司	08/05/2018	尚未出资
邯郸亿隆房地产开发有限公司	09/03/2018	尚未出资
昆明新城亿晟房地产开发有限公司	02/02/2018	500,000
昆明新城亿焯房地产开发有限公司	22/03/2018	尚未出资
昆明新城亿璞房地产开发有限公司	31/07/2018	尚未出资
大理新城亿祺房地产开发有限公司	09/08/2018	尚未出资
南宁亿拓房地产开发有限公司	12/03/2018	500,000
南宁亿瀚房地产开发有限公司	12/07/2018	325,478,747
南宁亿文房地产开发有限公司	19/11/2018	尚未出资
桂林亿瀚房地产开发有限公司	29/09/2018	尚未出资
贵阳新城亿晟房地产开发有限公司	17/05/2018	500,000
贵阳新城亿睿房地产开发有限公司	26/12/2018	6,480,000
遵义市新城亿腾房地产开发有限公司	13/09/2018	100,000,000
遵义市新城亿欣房地产开发有限公司	16/10/2018	尚未出资
南昌亿拓房地产开发有限公司	05/07/2018	尚未出资
南昌亿卓房地产开发有限公司	30/10/2018	尚未出资
香港鼎佳发展有限公司	08/12/2017	HKD1
香港鼎睿发展有限公司	08/12/2017	HKD1
香港万茂发展有限公司	08/12/2017	HKD1
香港万彰发展有限公司	08/12/2017	HKD1
上海铭世置业有限公司	23/03/2017	尚未出资
黄石市新城万博房地产开发有限公司	22/12/2017	尚未出资
青岛玺樾万邦商贸有限公司	08/01/2018	64,456,000
镇江万博吾悦房产经营管理有限公司	08/10/2018	10,043,632
南京亿博贸易有限公司	29/09/2018	41,565,000
淮安亿悦钢材贸易有限公司	19/10/2018	68,739,000
仙居泽盛供应链管理有限公司	18/12/2018	103,404,000
昆明亿盛供应链管理有限公司	11/06/2018	98,940,000
西咸新区亿璟贸易有限公司	06/06/2018	78,484,800
如皋创隽房地产经营有限公司	01/11/2018	10,000,000

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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)

#### (4) 其他原因的合并范围变动(续)

#### (a) 本集团于 2018 年度以现金出资新设立子公司如下(续):

(续上表)	设立日期	出资金额
南昌创宏房地产经营有限公司	21/09/2018	9,284,401
安庆新城悦盛房产经营管理有限公司	25/09/2018	10,000,000
宁波吾悦房产经营管理有限公司	15/10/2018	10,000,000
桐乡万博房产经营管理有限公司	09/10/2018	10,000,000
延安市宝塔区亿博房地产开发有限公司	23/01/2018	100,000,000
桂林新城万博房地产开发有限公司	25/12/2017	50,000,000
宝应亿盛房地产开发有限公司	05/03/2018	503,080,000
淮安新城亿博房地产开发有限公司	22/01/2018	20,000,000
淮北新城亿轩房地产开发有限公司	05/01/2018	100,000,000
高邮市新城亿博房地产开发有限公司	09/04/2018	387,080,000
包头市新城亿博房地产开发有限公司	16/03/2018	尚未出资
肇庆亿博房地产开发有限公司	09/04/2018	206,400,000
盐城新城亿博房地产开发有限公司	21/03/2018	617,280,000
昆明新城万博房地产发展有限公司	02/01/2018	20,000,000
徐州市贾汪区亿睿房地产开发有限公司	30/05/2018	122,860,000
唐山亿茂房地产开发有限公司	29/05/2018	798,473,000
襄阳新城亿博房地产开发有限公司	03/09/2018	1,395,216,600
阜阳新城亿博房地产开发有限公司	29/06/2018	50,000,000
蚌埠新城亿鑫房地产开发有限公司	25/07/2018	50,000,000
南京新城亿博房地产开发有限公司	01/08/2018	466,290,000
宿州新城亿博房地产开发有限公司	17/07/2018	尚未出资
荆州亿轩房地产开发有限公司	09/07/2018	尚未出资
包头市新城亿卓房地产开发有限公司	25/07/2018	尚未出资
湖州新城亿轩房地产开发有限公司	13/08/2018	665,907,475
昭通亿博房地产开发有限公司	04/09/2018	685,032,132
贵港亿博房地产开发有限公司	22/10/2018	尚未出资
北海亿博房地产开发有限公司	11/10/2018	尚未出资
贵州清镇新城亿博房地产开发有限公司	28/11/2018	尚未出资
盐城新城亿鸿房地产开发有限公司	22/10/2018	尚未出资
兴化新城亿恒房地产开发有限公司	23/10/2018	415,521,220
海盐亿博房地产开发有限公司	18/12/2018	尚未出资
遵义新城亿博房地产开发有限公司	17/12/2018	尚未出资
西宁新城亿博房地产开发有限公司	27/11/2018	尚未出资
郑州新城亿博房地产开发有限公司	05/12/2018	尚未出资
晋江万博商业管理有限公司	16/10/2018	10,000,000
香港隆盛发展有限公司	08/12/2017	HKD1

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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)

#### (4) 其他原因的合并范围变动(续)

#### (a) 本集团于 2018 年度以现金出资新设立子公司如下(续):

(续上表)	设立日期	出资金额
香港柏轩发展有限公司	08/12/2017	HKD1
香港柏瑞发展有限公司	08/12/2017	HKD1
长春北湖新城吾悦商业管理有限公司	10/05/2018	尚未出资
苏州市相城区吾悦商业管理有限公司	15/06/2018	尚未出资
无锡吾悦商业管理有限公司	15/05/2018	1,000,000
常州天宁吾悦商业管理有限公司	04/01/2018	1,000,000
溧阳新城吾悦商业管理有限公司	10/05/2018	尚未出资
宝应吾悦商业管理有限公司	15/06/2018	1,000,000
高邮市新城吾悦商业管理有限公司	11/06/2018	1,000,000
连云港吾悦商业管理有限公司	17/01/2018	1,000,000
连云港海州新城吾悦商业管理有限公司	04/06/2018	1,000,000
淮安新城吾悦商业管理有限公司	02/05/2018	尚未出资
盐城新城吾悦商业管理有限公司	15/08/2018	1,000,000
长沙吾悦商业管理有限公司	22/05/2018	1,000,000
荆州新城吾悦商业管理有限公司	27/09/2018	1,000,000
合肥吾悦商业管理有限公司	29/12/2017	1,000,000
淮北新城吾悦商业管理有限公司	26/06/2018	1,000,000
宿州新城吾悦商业管理有限公司	26/10/2018	尚未出资
蚌埠新城吾悦商业管理有限公司	01/11/2018	1,000,000
福州市长乐区吾悦商业管理有限公司	28/02/2018	1,000,000
钦州新城吾悦商业管理有限公司	13/12/2017	尚未出资
桂林新城吾悦商业管理有限公司	27/04/2018	1,000,000
延安吾隆商业管理有限公司	22/05/2018	1,000,000
汉中新城吾悦商业管理有限公司	11/06/2018	1,000,000
宝鸡吾悦商业管理有限公司	08/05/2018	1,000,000
重庆市渝北区吾悦商业管理有限公司	24/07/2018	尚未出资
上海旻顺企业管理有限公司	09/10/2017	10,000,000
上海煜璞贸易有限公司	10/05/2018	100,000,000

于 2017 年度注册但本集团于 2018 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

### 2018 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)

##### (4) 其他原因的合并范围变动(续)

##### (b) 本集团于 2018 年度以资产购买方式取得的子公司如下：

	设立日期	出资金额
青岛万基阳光置业有限公司	07/12/2011	50,000,000
海丰县振业房地产开发有限公司	11/02/2015	10,000,000
重庆北麓置业有限公司	04/05/2010	50,000,000
山东宝泰置业有限公司	11/12/2013	30,000,000
西安威铭置业有限公司	12/01/2018	30,000,000
青岛特成房地产开发有限公司	17/08/2017	700,000,000
常州兴都房地产开发有限公司	30/10/2007	100,000,000
天津国能滨海投资有限公司	03/07/2016	200,000,000
天津国能滨海置业有限公司	28/09/2006	120,000,000
重庆铭睿房地产开发有限公司	14/06/2017	50,000,000
中山市十二岭投资置业有限公司	08/10/2016	10,000,000
中山市庆隆房地产开发有限公司	15/08/2016	20,000,000
中山市岚彩房地产开发有限公司	05/08/2014	110,250,000
重庆东睿房地产开发有限公司	22/12/2014	30,000,000
武汉磊越置业发展有限公司	06/11/2007	260,000,000
常州君德投资有限公司	26/10/2009	400,000,000

本集团于 2018 年度收购上述公司股权。由于所收购的标的的构成业务，账面资产主要为拟开发土地，本集团以资产购买的方式对该项收购进行账务处理。上述公司于被收购后仍存续。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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 2018 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	95.76%	-	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	-	95.95%	设立
上海新城万嘉房地产有限公司	上海	房地产开发	95.95%	-	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
常州新城万嘉建筑设计有限公司	常州	设计服务	97.45%	-	设立
常州鼎佳房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	96.30%	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	99.58%	-	设立
常州新城置地房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	95.76%	设立
常州嘉驰汽车配件有限公司	常州	汽车零部件设计、 制造与销售	-	95.76%	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	99.01%	-	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	-	95.95%	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
南京新城创嘉房地产有限公司	南京	房地产开发	-	96.18%	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	-	95.76%	非同一控制下的企业合并
常州新城万佳房地产有限公司	常州	房地产开发	-	95.76%	设立
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	-	95.95%	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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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	
上海新城金郡房地产有限公司	上海	房地产开发	-	95.95%	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
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
金坛市新城万郡置业有限公司	金坛	房地产开发	97.88%	-	设立
长沙新城万博置业有限公司	长沙	房地产开发	-	99.88%	设立
上海新城创域房地产有限公司	上海	房地产开发	-	95.95%	设立
昆山新城创宏房地产有限公司	昆山	房地产开发	-	99.01%	设立
昆山新城创域房地产有限公司	昆山	房地产开发	50.00%	49.51%	设立
常州新城瑞壹国际酒店有限公司	常州	酒店管理	-	95.76%	设立
常州嘉枫市场调查有限公司	常州	建筑设计	-	95.76%	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	-	95.95%	资产购买
苏州新城创恒房地产有限公司	苏州	房地产开发	-	99.01%	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	-	95.95%	设立
常州万盛商业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	100.00%	分立
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	-	99.50%	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	-	99.50%	设立
英属维尔京群					
豪泰环球有限公司	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
英属维尔京群					
昇创有限公司	岛	投资公司	-	99.01%	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	-	99.01%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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	
香港鼎盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	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
英属维尔京群					
茂源控股有限公司	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
英属维尔京群					
优力有限公司	岛	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
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	-	95.95%	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	-	99.01%	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	-	76.76%	设立
上海新城松郡房地产有限公司	上海	房地产开发	-	95.95%	设立
青岛新城创置房地产有限公司	青岛	房地产开发	99.01%	-	设立
香港汇盛发展有限公司	香港	投资公司	99.01%	-	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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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	
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	-	95.95%	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	-	95.95%	设立
金坛新城万博房地产发展有限公司	金坛	房地产开发	-	100.00%	设立
常州新城嘉睿置业有限公司	常州	房地产开发	-	95.76%	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
	英属维尔京群				设立
永胜创投资有限公司	岛	投资公司	-	99.01%	
	英属维尔京群				设立
尊锋投资有限公司	岛	投资公司	-	99.01%	
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
	英属维尔京群				设立
永康企业有限公司	岛	投资公司	-	99.01%	
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
杭州松睿实业有限公司	杭州	房地产开发	100.00%	-	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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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	
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	-	95.95%	设立
上海复域商业经营管理有限公司	上海	商业经营管理	-	95.95%	设立
上海龙卿房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	95.95%	设立
上海晗枚房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	95.95%	设立
上海拓裕房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	95.95%	设立
常熟新城创宏房地产有限公司	常熟	房地产开发	-	99.01%	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	-	99.01%	资产购买
常州金东方护理院有限公司	常州	养老托老、康复护理	-	77.43%	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	-	74.15%	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	-	77.43%	非同一控制下的企业合并
常州金东方品质生活服务有限公司(i)	常州	预包装食品的批发与零售	-	44.69%	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	-	99.01%	设立
杭州鼎睿房地产咨询有限公司	杭州	房地产信息咨询	-	99.86%	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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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	
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	-	50.50%	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
平湖新城吾悦商业开发有限公司	平湖	房地产开发	-	100.00%	设立
新城控股集团房地产开发有限公司	上海	房地产开发	99.01%	-	设立
	英属维尔京群				设立
怡堡有限公司	岛	投资公司	-	99.01%	
	英属维尔京群				设立
卓曜有限公司	岛	投资公司	-	99.01%	
	英属维尔京群				设立
怡高有限公司	岛	投资公司	-	99.01%	
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
香港恒其发展有限公司	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	-	95.95%	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
济明天鸿永益房地产开发有限公司	济南	房地产开发	-	99.01%	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
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	-	99.01%	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
新城控股集团住宅开发有限公司	上海	房地产开发	100.00%	-	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
杭州金郡房地产咨询有限公司	杭州	房地产信息咨询	-	99.86%	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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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	
北京新城创宏房地产开发有限公司	北京	房地产开发	-	97.56%	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
丹阳万博房地产经营管理有限公司	丹阳	商业经营管理	-	99.00%	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
上海蓝恒企业管理有限公司	上海	投资公司	100.00%	-	设立
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
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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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	
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
	英属维尔京群				设立
新城环球有限公司	岛	投资公司	-	99.01%	
香港誉盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
	英属维尔京群				设立
立盈环球有限公司	岛	投资公司	-	100.00%	
	英属维尔京群				设立
汇商国际有限公司	岛	投资公司	-	99.01%	
香港恒启发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
	英属维尔京群				设立
旭昇发展有限公司	岛	投资公司	-	100.00%	
	英属维尔京群				设立
希添国际有限公司	岛	投资公司	-	100.00%	
香港创锦发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
	英属维尔京群				设立
鑫溢创投有限公司	岛	投资公司	-	100.00%	
香港创贤发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
	英属维尔京群				设立
伯华投资有限公司	岛	投资公司	-	99.01%	
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	-	50.50%	资产购买
江苏美露投资有限公司	南京	房地产开发	-	99.01%	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	-	100.00%	设立
青岛新城鼎佳房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	99.01%	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	-	97.56%	设立
西安新城万嘉房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	95.24%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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	
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	-	49.94%	设立
上海松璞房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	95.95%	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
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	-	99.01%	资产购买
泰州开泰汽车城发展有限公司	泰州	房地产开发	-	99.01%	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	湖北	房地产开发	-	95.24%	资产购买
平湖创锦房地产有限公司	平湖	房地产开发	-	95.95%	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
中山市国和房地产开发有限公司	中山	房地产开发	-	76.19%	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	-	95.24%	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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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	
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	-	95.76%	设立
常州新城创宏房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	95.76%	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	-	95.24%	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	-	99.01%	设立
苏州升博房地产咨询有限公司	苏州	咨询服务	-	99.01%	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	-	99.88%	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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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	
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	-	49.51%	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	-	33.66%	设立
苏州升益房地产信息咨询有限公司	苏州	咨询服务	-	99.01%	设立
湖南中坤置业有限公司	长沙	房地产开发	-	89.89%	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
上海青卓房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	95.95%	设立
启东碧和房地产开发有限公司(i)	启东	房地产开发	-	33.84%	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
青岛创盛房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	99.01%	设立
青岛富铭房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	99.01%	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	-	95.24%	设立
西安新锦樾房地产开发有限公司(i)	西安	房地产开发	-	48.57%	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	-	69.31%	设立
重庆吾悦房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	-	95.95%	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
仙居景盛供应链管理有限公司	仙居	供应链管理	-	99.01%	设立
天津市新城万博房地产开发有限公司	天津	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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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	
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
常州泽盛供应链管理有限公司	常州	供应链管理	-	99.01%	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	-	32.60%	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	-	95.87%	设立
镇江新城亿烨房地产开发有限公司(i)	镇江	房地产开发	-	48.89%	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	-	79.25%	设立
淮安新城亿禄房地产有限公司	淮安	房地产开发	-	95.55%	设立
镇江新城亿宏房地产开发有限公司	镇江	房地产开发	-	76.70%	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	-	99.01%	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	-	31.04%	设立
盐城新城亿盛房地产开发有限公司	盐城	房地产开发	-	99.01%	设立
江苏通佳置业有限公司	盐城	房地产开发	-	50.50%	设立
盐城新城亿佳房地产开发有限公司	盐城	房地产开发	-	77.57%	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	-	28.73%	设立
苏州亿崧伟圣房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	-	69.31%	设立
常熟金宸房地产开发有限公司	常熟	房地产开发	-	50.50%	设立
常州新城亿欣房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	77.91%	设立
常州兴都房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	84.27%	资产购买
丽水新城亿宸房地产开发有限公司	丽水	房地产开发	-	90.91%	设立
常州君德投资有限公司	常州	投资公司	-	71.82%	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	-	95.76%	设立
常州新城亿凯企业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	95.76%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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	
常州新城亿捷房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	82.51%	设立
沭阳碧新房地产开发有限公司(i)	沭阳	房地产开发	-	47.94%	设立
宿迁新城亿盛房地产有限公司	宿州	房地产开发	-	57.52%	设立
宿迁新城亿辉房地产有限公司	宿州	房地产开发	-	77.65%	设立
徐州新城亿辉房地产开发有限公司	徐州	房地产开发	-	95.87%	设立
徐州新城亿恒房地产开发有限公司	徐州	房地产开发	-	57.52%	设立
平湖创域房地产有限公司	平湖	房地产开发	-	95.95%	设立
上海钦波置业有限公司	上海	房地产开发	-	95.95%	设立
上海麦鹏置业有限公司	上海	房地产开发	-	95.95%	设立
杭州亿盛房地产咨询有限公司	杭州	房地产信息咨询	-	99.86%	设立
平湖亿润房地产开发有限公司	平湖	房地产开发	-	76.95%	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	-	51.00%	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
宁波亿兴企业管理有限责任公司	宁波	商业经营管理	-	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
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	-	49.51%	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	-	99.01%	设立
青岛新城亿泽房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	99.01%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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	
青岛新城亿宸房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	99.01%	设立
青岛万基阳光置业有限公司	青岛	房地产开发	-	79.21%	资产购买
青岛卓越新城置业有限公司(i)	青岛	房地产开发	-	49.51%	非同一控制下的企业合并
青岛亿越房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	99.01%	设立
青岛卓越东郡置业有限公司(i)	青岛	房地产开发	-	49.51%	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	-	99.01%	设立
威海天置房地产开发有限公司	威海	房地产开发	-	69.31%	设立
潍坊亿昌房地产开发有限公司	潍坊	房地产开发	-	80.01%	设立
潍坊亿晟房地产开发有限公司	潍坊	房地产开发	-	99.01%	设立
潍坊亿拓房地产开发有限公司	潍坊	房地产开发	-	99.01%	设立
潍坊亿欣房地产开发有限公司	潍坊	房地产开发	-	69.31%	设立
烟台亿鼎房地产开发有限公司	烟台	房地产开发	-	99.01%	设立
烟台亿荣房地产开发有限公司	烟台	房地产开发	-	69.31%	设立
烟台亿腾房地产开发有限公司	烟台	房地产开发	-	69.31%	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
日照亿鼎房地产开发有限公司	日照	房地产开发	-	99.01%	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	-	80.20%	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	-	50.94%	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	-	69.92%	设立
株洲欣盛万博置业有限公司(i)	株洲	房地产开发	-	49.94%	设立
北京新城金郡房地产开发有限公司	北京	房地产开发	-	100.00%	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
天津新城亿佳房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.31%	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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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	
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
中山市十二岭投资置业有限公司	中山	投资公司	-	85.72%	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	-	95.76%	设立
合肥新城亿盛房地产有限公司	合肥	房地产开发	-	95.76%	设立
蚌埠新城亿腾房地产有限公司	蚌埠	房地产开发	-	95.76%	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	-	95.24%	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	-	95.24%	设立
西安悦晟房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	61.91%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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	-	95.24%	设立
咸阳亿锦尚城房地产开发有限公司	咸阳	房地产开发	-	57.14%	设立
咸阳新城旭樾房地产开发有限公司(i)	咸阳	房地产开发	-	48.57%	设立
香港柏翰发展有限公司	香港	投资公司	-	100.00%	设立
西安亿翰房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	69.76%	设立
西安亿昶房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	95.24%	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
衡水亿郡房地产开发有限公司	衡水	房地产开发	-	100.00%	设立
承德新城亿隆房地产开发有限公司	承德	房地产开发	-	100.00%	设立
沧州新城亿隆房地产开发有限公司	沧州	房地产开发	-	100.00%	设立
沧州万合金郡房地产开发有限公司	沧州	房地产开发	-	69.31%	设立
石家庄亿润房地产开发有限公司	石家庄	房地产开发	-	100.00%	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	-	100.00%	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	-	75.53%	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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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	
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
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	-	100.00%	设立
青岛玺樾万邦商贸有限公司	青岛	建材销售	-	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
仙居泽盛供应链管理有限公司	仙居	供应链管理	-	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	-	100.00%	设立
淮北新城亿轩房地产开发有限公司	淮北	房地产开发	-	100.00%	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	-	80.20%	设立
包头市新城亿博房地产开发有限公司	包头市	房地产开发	-	95.95%	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
阜阳新城亿博房地产开发有限公司	阜阳	房地产开发	-	77.57%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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	
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	-	95.95%	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
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	-	100.00%	设立
香港柏轩发展有限公司	香港	投资公司	-	100.00%	设立
香港柏瑞发展有限公司	香港	投资公司	-	100.00%	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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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	
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
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
延安吾悦商业管理有限公司	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

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

## 2018 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 2018 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(19)(26)(28)):

	2018 年度	2017 年度
武汉新城创置置业有限公司股权	100%	100%
青岛丽洲置业有限公司股权	100%	100%
吴江恒力地产有限公司股权	100%	100%
江苏美露投资有限公司股权	100%	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%	-
西安新城万博房地产开发有限公司股权	100%	-
桂林新城万博房地产开发有限公司股权	100%	-
淮安新城亿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%	-
重庆北麓置业有限公司股权	100%	-
重庆铭睿房地产开发有限公司股权	100%	-
南宁亿瀚房地产开发有限公司股权	100%	-
株洲欣盛万博置业有限公司股权	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%	-
湖州新城亿瑞房地产开发有限公司股权	100%	-
蚌埠新城亿腾房地产有限公司股权	100%	-
武汉江南印象置业有限公司股权	90%	90%
博罗信德实业有限公司股权	80%	-
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%	-
南京新城创汇房地产有限公司股权	-	100%
杭州新城德佳房地产开发有限公司股权	-	100%
嘉兴新城创盛房地产开发有限公司股权	-	100%
昆明新城吾悦房地产发展有限公司股权	-	100%

## 新城控股集团股份有限公司

### 2018 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)

本集团于 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 2018 年度无重要合营企业或联营企业。

本集团于 2017 年度重要的合营企业如下：

	主要经营地 及注册地	业务性质	对集团活动是否 具有战略性	持股比例	
				直接	间接
合营企业 -					
上海佳朋房地产开发有限公司(i)	上海	房地产开发	是	-	51%

本集团对上述股权投资均采用权益法核算。

(i) 本公司之控股子公司对上海佳朋房地产有限公司的持股比例为 51%，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。

新城控股集团股份有限公司

2018 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)

(a) 重要合营企业和联营企业的基础信息(续)

	2017 年 12 月 31 日
	上海佳朋房地产 开发有限公司
流动资产	4,893,076,388
其中：现金和现金等价物	21,223,100
非流动资产	1,135,307
资产合计	<u>4,894,211,695</u>
流动负债	330,458,500
非流动负债	1,960,000,000
负债合计	<u>2,290,458,500</u>
净资产	2,603,753,195
按持股比例计算的净资产份额(i)	1,327,914,129
调整事项	-
对合营企业投资的账面价值	<u>1,327,914,129</u>
	<u>2017 年度</u>
	上海佳朋房地产 开发有限公司
营业收入	-
财务费用	11,752,977
所得税费用	578,514
净亏损	(1,735,541)
其他综合收益	-
综合收益总额	<u>(1,735,541)</u>
本集团本年度收到的来自合营企业的股利	<u>-</u>

(i) 本集团以联营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。联营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时联营企业可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

本集团于 2017 年度无重要的联营企业。

## 新城控股集团股份有限公司

### 2018 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

	2018 年度	2017 年度
合营企业：		
投资账面价值合计	<u>12,520,106,000</u>	<u>10,536,228,000</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润/亏损(i)	560,039,000	(19,623,000)
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	<u>560,039,000</u>	<u>(19,623,000)</u>
联营企业：		
投资账面价值合计	<u>6,288,449,000</u>	<u>1,522,879,000</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	951,683,000	247,261,000
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	<u>951,683,000</u>	<u>247,261,000</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) 2018 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

2018 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

## 2018 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	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 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	2018 年 12 月 31 日		2017 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>61.06%</u>	<u>61.06%</u>	<u>61.01%</u>	<u>61.01%</u>

#### (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

## 2018 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的情况如下：

	主要经营地 及注册地	业务性质	对集团活动是否 具有战略性	持股比例	
				直接	间接
合营企业 -					
上海佳朋房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	0%	51%
上海嘉禹置业有限公司	上海	房地产开发	是	0%	51%
上海恒固房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	0%	28%
上海斐捷企业管理有限公司	上海	房地产开发	是	0%	50%
上海新城旭地房地产有限公司	上海	房地产开发	是	0%	50%
上海松铭房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	16%	0%
上海玺越房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	0%	28%
上海睿涛房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	0%	30%
上海碧沔投资管理有限公司	上海	房地产开发	是	0%	23%
中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)	中山	投资咨询	是	0%	33%
中证新城投资管理有限公司	嘉兴	投资管理	是	0%	50%
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	眉山	房地产开发	是	0%	50%
佛山鼎域房地产有限公司	佛山	房地产开发	是	0%	70%
南京新保弘房地产有限公司	南京	房地产开发	是	0%	34%
南京新城万博房地产开发有限公司	南京	房地产开发	是	0%	70%
南京新城广闵房地产有限公司	南京	房地产开发	是	0%	31%
南京明弘新房地产开发有限公司	南京	房地产开发	是	0%	30%
南通暄玺房地产有限公司	南通	房地产开发	是	0%	25%
合肥新城创晟房地产有限公司	合肥	房地产开发	是	0%	50%
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	是	0%	50%
唐山郡成房地产开发有限公司	唐山	房地产开发	是	0%	70%
嘉善尚湾房地产开发有限公司	嘉善	房地产开发	是	0%	49%
嘉善盛泰置业有限公司	嘉善	房地产开发	是	0%	22%
四川万合鑫城置业有限公司	眉山	房地产开发	是	0%	33%
天津俊安房地产开发有限公司	天津	房地产开发	是	0%	90%
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	是	0%	70%
天津市淀兴房地产开发有限公司	天津	房地产开发	是	0%	80%
天津新城宝郡房地产开发有限公司	天津	房地产开发	是	50%	0%
太原新城凯拓房地产开发有限公司	太原	房地产开发	是	0%	75%
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	是	0%	50%
常州新城创恒房地产开发有限公司	常州	房地产开发	是	0%	80%

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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

(续上表)	主要经营地 及注册地	业务性质	对集团活动是否 具有战略性	持股比例	
				直接	间接
合营企业 -					
常州新城宏业房地产有限公司	常州	房地产开发	是	0%	67%
常州新城紫东房地产发展有限公司	常州	房地产开发	是	0%	77%
常熟万中城房地产有限公司	常熟	房地产开发	是	0%	10%
常熟中置房地产有限公司	常熟	房地产开发	是	0%	65%
常熟市新碧房地产开发有限公司	常熟	房地产开发	是	0%	33%
广州鼎鸿房地产有限公司	广州	房地产开发	是	0%	50%
廊坊市海润达房地产开发有限公司	廊坊	房地产开发	是	0%	50%
成都兴青房地产开发有限公司	成都	房地产开发	是	0%	60%
成都嘉牧置业有限公司	成都	房地产开发	是	0%	34%
成都市美曜房地产开发有限公司	成都	房地产开发	是	0%	30%
成都融辉桥宇置业有限公司	成都	房地产开发	是	0%	50%
日照亿昶房地产开发有限公司	日照	房地产开发	是	0%	70%
昆山德睿房地产开发有限公司	昆山	房地产开发	是	0%	40%
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	是	0%	70%
杭州新城松郡房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	是	0%	35%
杭州昌益商务信息咨询有限公司	杭州	房地产开发	是	0%	20%
杭州滨通房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	是	0%	25%
武汉清能欣荣置业有限公司	武汉	房地产开发	是	0%	28%
永清县新城房地产开发有限公司	廊坊	房地产开发	是	0%	90%
永清银泰新城建设开发有限公司	廊坊	房地产开发	是	0%	70%
河南舜杰置业有限公司	郑州	房地产开发	是	0%	49%
淮安新碧房地产开发有限公司	淮安	房地产开发	是	0%	34%
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	湖州	房地产开发	是	0%	25%
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	湖州	房地产开发	是	0%	33%
瑞安市鸿熹置业有限公司	瑞安	房地产开发	是	0%	20%
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	简阳	房地产开发	是	0%	36%
简阳市京新房地产开发有限公司	简阳	房地产开发	是	0%	49%
简阳荣盛均益投资开发有限公司	简阳	房地产开发	是	0%	49%
绍兴豪湖房地产开发有限公司	绍兴	房地产开发	是	0%	49%
苏州嘉众房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	33%
苏州晟天房地产咨询有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	60%
苏州百翔置业有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	30%
苏州盛玺房地产有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	10%
苏州睿致房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	17%
苏州聿盛房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	65%
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限 公司	荆州	房地产开发	是	0%	33%
莒县悦隽置业有限公司	日照	房地产开发	是	0%	70%

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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

(续上表)	主要经营地 及注册地	业务性质	对集团活动是否 具有战略性	持股比例	
				直接	间接
合营企业 -					
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	邳州	房地产开发	是	0%	49%
邳州珍宝岛房地产有限公司	邳州	房地产开发	是	0%	25%
邳州锦道房地产开发有限公司	邳州	房地产开发	是	0%	25%
重庆柯爵企业管理有限公司	重庆	房地产开发	是	0%	55%
重庆盛牧房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	是	0%	50%
重庆首铭房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	是	0%	34%
金华锦海置业有限公司	金华	房地产开发	是	0%	35%
镇江亿腾房地产开发有限公司	镇江	房地产开发	是	0%	20%
镇江颐发房地产开发有限公司	镇江	房地产开发	是	0%	33%
长沙乾璟置业有限公司	长沙	房地产开发	是	0%	50%
青岛达铭房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	是	0%	33%
黄冈市碧达房地产开发有限公司	黄冈	房地产开发	是	0%	33%
联营企业 -					
上海万之城房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	0%	50%
上海任素数码科技有限公司	上海	科技服务	是	0%	20%
上海新钥投资有限公司	上海	房地产开发	是	0%	50%
上海曼翊企业管理有限公司	上海	房地产开发	是	0%	25%
上海权坤投资有限公司	上海	房地产开发	是	0%	50%
东台市新碧房地产开发有限公司	东台	房地产开发	是	0%	25%
乐清市梁荣置业有限公司	乐清	房地产开发	是	0%	25%
南京锐昱房地产开发有限公司	南京	房地产开发	是	0%	25%
南通卓苏房地产开发有限公司	南通	房地产开发	是	0%	13%
台州德新园置业有限公司	台州	房地产开发	是	0%	27%
合肥新城创域房地产有限公司	合肥	房地产开发	是	0%	33%
合肥盛卓房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	是	0%	20%
合肥碧城联合房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	是	0%	45%
嘉兴佳钺企业管理有限公司	嘉兴	房地产开发	是	0%	49%
嘉善骏盛房地产开发有限公司	嘉善	房地产开发	是	0%	50%
太仓新博房地产经纪有限公司	太仓	房地产开发	是	0%	49%
宁波森尼企业管理咨询有限公司	宁波	房地产开发	是	0%	33%
常州东南经济开发有限公司	常州	房地产开发	是	0%	0%
常州亿泰房地产开发有限公司	常州	房地产开发	是	0%	49%
常州亿隆房地产开发有限公司	常州	房地产开发	是	0%	33%
常州凯拓房地产开发有限公司	常州	房地产开发	是	0%	49%
常州晟铭房地产开发有限公司	常州	房地产开发	是	0%	33%
常州绿都房地产有限公司	常州	房地产开发	是	0%	49%

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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

(续上表)	主要经营地 及注册地	业务性质	对集团活动是否 具有战略性	持股比例	
				直接	间接
联营企业-					
常熟金俊房地产开发有限公司	常熟	房地产开发	是	0%	49%
平阳世盈房地产开发有限公司	平阳	房地产开发	是	0%	34%
张家港保税区耀辉房地产开发有限公 司	张家港	房地产开发	是	0%	13%
张家港市祥盛房地产开发有限公司	张家港	房地产开发	是	0%	31%
扬州启辉置业有限公司	扬州	房地产开发	是	0%	12%
新昌县富高置业有限公司	绍兴	房地产开发	是	0%	40%
无锡市晨业房地产有限公司	无锡	房地产开发	是	0%	25%
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限 公司	常州	房地产开发	是	0%	51%
江阴市合诚房地产开发有限公司	江阴	房地产开发	是	0%	20%
济南世茂新纪元置业有限公司	济南	房地产开发	是	0%	25%
海门市鼎熹置业有限公司	海门	房地产开发	是	0%	25%
珠海歌斐云展股权投资基金(有限合 伙)	珠海	股权投资	是	0%	30%
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	瑞安	房地产开发	是	0%	20%
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	绍兴	房地产开发	是	0%	63%
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	49%
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	30%
苏州晟铭房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	50%
苏州正丰置业发展有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	17%
苏州正信置业发展有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	16%
苏州灏溢房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	20%
苏州聿达德房地产咨询有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	49%
苏州金世纪房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	50%
重庆业博实业有限公司	重庆	房地产开发	是	0%	25%
重庆亿臻房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	是	0%	33%
金华新城亿佳房地产开发有限公司	金华	房地产开发	是	0%	33%
青岛双城房地产有限公司	青岛	房地产开发	是	0%	50%
青岛汇海通置业有限公司	青岛	房地产开发	是	0%	40%
镇江广丰房地产有限公司	镇江	房地产开发	是	0%	25%
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	镇江	房屋建筑	是	0%	28%
常熟亿璟房地产有限公司	常熟	房地产开发	是	0%	50%
重庆美城金房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	是	0%	35%

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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

#### (4) 其他关联方情况

公司名称	与本集团的关系
上海茂璟置业有限公司	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
来安金弘新房地产有限公司	联营企业之子公司
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
青岛慧成置业有限公司	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
重庆天联置业有限责任公司	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
惠州中奕房地产开发有限公司	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
惠州市辰邦实业有限公司	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
泰兴市乾冠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
常州德润房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
江苏星轶影院管理有限公司	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
常州富域发展有限公司	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
上海新城万圣企业管理有限公司	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
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
江苏云柜网络技术有限公司	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
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
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
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
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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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

#### (4) 其他关联方情况

(续上表)

公司名称	与本集团的关系
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	2018 年 9 月 26 日之前为本集团合营企业 2018 年 9 月 26 日之后为本集团子公司
许昌市昱恒房地产开发有限公司	2018 年 7 月 6 日之前为本集团合营企业 2018 年 7 月 6 日之后为本集团子公司
义乌吾悦房地产发展有限公司	2018 年 7 月 5 日之前为本集团合营企业 2018 年 7 月 5 日之后为本集团子公司
青岛卓越新城置业有限公司	2018 年 7 月 1 日之前为本集团合营企业 2018 年 7 月 1 日之后为本集团子公司
青岛新城东郡房地产开发有限公司	2018 年 7 月 1 日之前为本集团合营企业 2018 年 7 月 1 日之后为本集团子公司
长沙君正房地产开发有限公司	2018 年 7 月 5 日之前为本集团联营企业 2018 年 7 月 5 日之后为本集团子公司
台州新城万博房地产发展有限公司	2018 年 12 月 24 日之前为本集团合营企业 2018 年 12 月 24 日之后为本集团子公司
南京新城创锦房地产有限公司	2018 年 11 月 15 日之前为本集团合营企业 2018 年 11 月 15 日之后为本集团子公司
成都新城万博房地产开发有限公司	2017 年 11 月 23 日之前为本集团合营企业 2017 年 11 月 23 日之后为本集团子公司
苏州城弘房地产开发有限公司	2017 年 10 月 9 日之前为本集团合营企业 2017 年 10 月 9 日之后为本集团子公司
苏州新城万瑞房地产有限公司	2017 年 9 月 1 日之前为本集团合营企业 2017 年 9 月 1 日之后为本集团子公司
南京汇隆房地产有限公司	2017 年 11 月 25 日之前为本集团合营企业 2017 年 11 月 25 日之后为本集团子公司
杭州万照置业有限公司	2017 年 11 月 7 日之前为本集团合营企业 2017 年 11 月 7 日之后为本集团子公司
杭州嘉浩房地产开发有限公司	2017 年 12 月 29 日之前为本集团合营企业 2017 年 12 月 29 日之后为本集团子公司

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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：				
苏州丰盛房地产开发有限公司	3,396,250,000	21/10/2016	31/01/2022	否
常州新城创恒房地产开发有限公司	1,720,000,000	24/08/2017	23/08/2020	否
佛山鼎域房地产有限公司	1,646,330,000	25/08/2017	25/08/2019	否
太原新城凯拓房地产开发有限公司	1,256,250,000	20/12/2017	30/11/2020	否
上海嘉禹置业有限公司	1,214,310,000	22/09/2016	22/09/2019	否
南京新城万博房地产开发有限公司	980,000,000	29/08/2017	29/08/2019	否
南京新城万博房地产开发有限公司	677,600,000	26/09/2018	26/09/2021	否
常州新城紫东房地产发展有限公司	905,931,000	25/06/2018	24/06/2020	否
成都兴青房地产开发有限公司	890,000,000	17/08/2018	28/04/2020	否
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	830,864,090	07/07/2016	05/07/2019	否
重庆天联置业有限责任公司	824,000,000	09/07/2018	09/07/2019	否
天津俊安房地产开发有限公司	720,000,000	25/05/2018	25/05/2020	否
唐山郡成房地产开发有限公司	602,000,000	08/06/2018	31/08/2020	否
苏州丰盛房地产开发有限公司	585,000,000	12/03/2018	12/03/2021	否
天津新城宝郡房地产开发有限公司	575,000,000	03/01/2017	03/01/2020	否
青岛达铭房地产开发有限公司	550,110,000	31/10/2017	30/10/2020	否
上海佘山乡村俱乐部有限公司	485,000,000	07/09/2015	18/08/2020	否
上海佳朋房地产开发有限公司	464,100,000	11/05/2017	28/02/2019	否
绍兴豪湖房地产开发有限公司	384,160,000	13/06/2018	13/06/2021	否
广州鼎鸿房地产有限公司	342,459,777	05/07/2018	05/07/2022	否
常州亿泰房地产开发有限公司	330,456,000	10/10/2018	28/09/2020	否
重庆亿臻房地产开发有限公司	330,000,000	15/10/2018	14/10/2020	否
合肥新城创晟房地产有限公司	325,000,000	04/05/2018	03/05/2021	否
南京新保弘房地产有限公司	289,000,000	27/11/2017	26/11/2020	否
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	279,001,800	21/09/2018	21/09/2021	否
苏州嘉众房地产开发有限公司	264,000,000	29/08/2016	01/01/2020	否
成都融辉桥宇置业有限公司	250,000,000	22/08/2017	12/09/2019	否
成都融辉桥宇置业有限公司	99,925,000	30/11/2017	30/11/2020	否
重庆盛牧房地产开发有限公司	260,000,000	26/07/2017	31/07/2019	否

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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:				
长沙乾璟置业有限公司	247,371,283	04/04/2018	03/04/2019	否
苏州晟天房地产咨询有限公司	240,000,000	11/02/2018	09/08/2019	否
上海佘山乡村俱乐部有限公司	228,750,000	07/09/2015	18/08/2020	否
上海佘山乡村俱乐部有限公司	228,750,000	07/09/2015	18/08/2020	否
重庆盛牧房地产开发有限公司	225,000,000	26/07/2017	31/07/2019	否
济南世茂新纪元置业有限公司	250,000,000	30/06/2018	13/06/2020	否
常熟金俊房地产开发有限公司	193,143,300	17/10/2018	17/10/2021	否
长沙乾璟置业有限公司	175,000,000	17/08/2018	17/08/2021	否
张家港市祥盛房地产开发有限公司	162,500,000	04/07/2017	08/11/2021	否
镇江广丰房地产有限公司	162,500,000	17/09/2018	13/09/2021	否
青岛慧成置业有限公司	162,000,000	05/07/2018	05/07/2019	否
重庆首铭房地产开发有限公司	161,398,000	17/07/2018	17/07/2019	否
合肥碧城联合房地产开发有限公司	150,795,000	16/03/2018	16/03/2021	否
成都市美曜房地产开发有限公司	123,000,000	20/07/2018	05/07/2021	否
青岛双城房地产有限公司	118,500,000	11/04/2018	10/04/2021	否
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	88,200,000	30/05/2018	30/11/2020	否
上海睿涛房地产开发有限公司	84,375,000	08/07/2016	07/07/2019	否
苏州百翔置业有限公司	83,400,000	30/12/2016	31/12/2019	否
淮安新碧房地产开发有限公司	81,600,000	16/07/2018	16/07/2021	否
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	74,250,000	25/06/2018	24/06/2021	否
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	71,900,000	01/02/2018	01/02/2021	否
简阳市京新房地产开发有限公司	69,999,979	25/05/2018	24/05/2021	否
嘉善尚湾房地产开发有限公司	64,680,000	09/04/2018	09/04/2021	否
新昌县富高置业有限公司	63,645,634	19/09/2018	18/09/2020	否
泰兴市乾元房地产开发有限公司	60,000,000	30/08/2018	30/08/2019	否
常州凯拓房地产开发有限公司	55,958,000	10/07/2018	10/10/2021	否
镇江颐发房地产开发有限公司	47,850,000	15/07/2018	15/07/2021	否
简阳嘉欣瑞恒投资有限公司	34,200,000	28/05/2018	27/05/2021	否
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	21,900,000	21/12/2018	12/12/2021	否
嘉善盛泰置业有限公司	11,022,000	14/12/2018	30/06/2021	否
	<u>25,218,435,863</u>			

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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：				
苏州聿盛房地产开发有限公司	3,396,250,000	21/10/2016	31/01/2022	否
成都兴青房地产开发有限公司	890,000,000	17/08/2018	28/04/2020	否
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	830,864,090	07/07/2016	05/07/2019	否
广州鼎鸿房地产有限公司	342,459,777	05/07/2018	05/07/2022	否
常州亿泰房地产开发有限公司	330,456,000	10/10/2018	28/09/2020	否
重庆亿臻房地产开发有限公司	330,000,000	15/10/2018	14/10/2020	否
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	279,001,800	21/09/2018	21/09/2021	否
重庆盛牧房地产开发有限公司	260,000,000	18/07/2017	18/07/2019	否
上海佘山乡村俱乐部有限公司	228,750,000	07/09/2015	18/08/2020	否
苏州晟天房地产咨询有限公司	240,000,000	11/02/2018	09/08/2019	否
常熟金俊房地产开发有限公司	193,143,300	17/10/2018	17/10/2021	否
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	21,900,000	21/12/2018	12/12/2021	否
	<u>7,342,824,967</u>			

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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

	2018 年度	2017 年度
天津市淀兴房地产开发有限公司	37,927,203	-
苏州晟铭房地产开发有限公司	36,379,201	30,608,630
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	22,313,762
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	-
上海佳朋房地产开发有限公司	17,967,993	-
合肥新城创域房地产有限公司	14,260,119	7,476,415
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	13,962,264	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	9,253,515	10,968,254
嘉善尚湾房地产开发有限公司	9,120,453	-
合肥盛卓房地产开发有限公司	8,685,594	6,868,369
苏州嘉众房地产开发有限公司	8,431,657	1,736,083
镇江颐发房地产开发有限公司	5,518,868	-
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	5,382,578	13,672,116
惠州市辰邦实业有限公司	5,370,423	-
南京明弘新房地产开发有限公司	5,179,717	3,168,491
台州德新园置业有限公司	5,084,906	-
嘉善骏盛房地产开发有限公司	3,855,660	-
苏州正信置业发展有限公司	3,303,435	-
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	-
淮安新碧房地产开发有限公司	2,829,396	-
惠州中奕房地产开发有限公司	2,666,397	-
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	1,992,453	-
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	-
南通卓苏房地产开发有限公司	1,545,069	-
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	951,972	-
上海佘山乡村俱乐部有限公司	-	56,496,734
常熟中置房地产有限公司	-	49,810,018

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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)

	2018 年度	2017 年度
昆山德睿房地产开发有限公司	-	34,821,262
义乌吾悦房地产发展有限公司	-	33,656,558
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	-	30,720,972
成都新城万博房地产开发有限公司	-	24,770,831
南京新城创锦房地产有限公司	-	19,472,858
台州新城万博房地产发展有限公司	-	13,358,047
南京新城广阔房地产有限公司	-	12,059,179
苏州城弘房地产开发有限公司	-	7,547,040
青岛新城东郡房地产开发有限公司	-	7,466,167
常熟市新碧房地产开发有限公司	-	6,206,725
张家港市祥盛房地产开发有限公司	-	5,235,262
	373,663,921	398,433,773

#### (c) 为关联方提供租赁并取得收入

	2018 年度	2017 年度
江苏星轶影院管理有限公司	27,872,617	11,243,636
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	26,246,634	9,172,909
海口星轶影视文化有限公司	3,352,535	2,818,306
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	1,995,441	2,570,850
嵊州市星轶影视文化有限公司	1,743,943	-
江苏云柜网络技术有限公司	1,540,062	-
新城发展控股有限公司	1,469,513	-
扬州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	242,721	-
南宁贝思达影视文化有限公司	172,586	-
南宁多奇妙企业管理咨询有限公司	56,739	-
江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	33,536	-
西藏新城悦物业服务股份有限公司	1,548,768	1,636,374
	66,275,095	27,442,075

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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

	2018 年度	2017 年度
成都嘉牧置业有限公司	49,774,775	-

#### (e) 关联方为本集团提供劳务并取得收入

	2018 年度	2017 年度
西藏新城悦物业服务股份有限公司	271,036,160	178,333,671
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	121,052,309	103,731,097
上海任素数码科技有限公司	655,454	-
常州市武进区金东方颐养中心	188,447	-
江苏星轶影院管理有限公司	4,380,762	137,392
海口星轶影视文化有限公司	-	16,642
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	-	8,000
	397,313,132	282,226,802

#### (f) 为关联方提供劳务并取得收入

	2018 年度	2017 年度
常州新城创恒房地产开发有限公司	19,352,621	4,729,888
常州东南经济开发有限公司	18,480,416	-
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	4,741,498	-
无锡市晨业房地产有限公司	4,400,290	-
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	3,083,539	-
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	102,054
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	-
绍兴豪湖房地产开发有限公司	411,507	-
天津市淀兴房地产开发有限公司	227,418	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (f) 为关联方提供劳务并取得收入(续)

(续上表)

	2018 年度	2017 年度
苏州晟铭房地产开发有限公司	219,856	1,386,834
上海佘山乡村俱乐部有限公司	204,740	931,424
泰兴市乾元房地产开发有限公司	165,150	-
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	-
惠州市辰邦实业有限公司	43,230	-
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	617,379
南京新城广阅房地产有限公司	12,196	30,433
唐山郡成房地产开发有限公司	10,000	-
昆山德睿房地产开发有限公司	7,693	114,892
常熟中置房地产有限公司	-	324,796
	<u>60,526,562</u>	<u>8,237,700</u>

#### (g) 本集团为关联方代垫款项

	2018 年度	2017 年度
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	663,823,040	-
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	642,542,513	-
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	-
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	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (g) 本集团为关联方代垫款项

(续上表)

	2018 年度	2017 年度
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	-
西藏新城悦物业服务股份有限公司	33,207,679	26,630,593
重庆盛牧房地产开发有限公司	-	844,000,000
合肥新城创域房地产有限公司	-	600,000,000
唐山郡成房地产开发有限公司	-	599,010,000
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	-	579,617,080
上海曼翊企业管理有限公司	-	578,200,000
上海碧泮投资管理有限公司	-	516,350,000
张家港市祥盛房地产开发有限公司	-	476,829,866
无锡市晨业房地产有限公司	-	374,765,192
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	-	317,500,000
苏州灏溢房地产开发有限公司	-	304,252,000
来安金弘新房地产有限公司	-	238,689,000
永清银泰新城建设开发有限公司	-	132,000,000
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	-	127,710,000
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	-	112,000,000
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	-	79,630,531
扬州启辉置业有限公司	-	72,951,660
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	-	72,600,000
南京锐昱房地产开发有限公司	-	27,000,000
	<u>6,927,095,332</u>	<u>6,079,735,922</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (h) 向关联方资金转出

	2018 年度	2017 年度
苏州聿盛房地产开发有限公司	12,088,040,979	6,769,099,972
南京新城创锦房地产有限公司	11,658,293,338	3,864,885,143
常州富域发展有限公司	8,654,339,800	-
香港宏盛发展有限公司	5,808,020,430	5,098,566,338
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	4,879,529,676	-
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	4,674,553,261	2,244,847,963
太原新城凯拓房地产开发有限公司	4,354,007,480	-
常州新城宏业房地产有限公司	3,848,491,248	-
常州新城紫东房地产发展有限公司	3,840,062,598	-
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	3,550,585,752	1,445,930,388
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	2,831,862,344	381,647,111
台州新城万博房地产发展有限公司	2,655,546,700	1,767,955,754
合肥新城创晟房地产有限公司	2,100,043,072	1,571,227,833
佛山鼎域房地产有限公司	2,066,902,804	1,960,654,494
重庆柯爵企业管理有限公司	1,937,896,000	-
成都兴青房地产开发有限公司	1,680,163,487	-
南京新城万博房地产开发有限公司	1,562,791,038	2,788,289,410
惠州中奕房地产开发有限公司	1,532,574,390	-
义乌吾悦房地产发展有限公司	1,422,677,233	825,163,462
常州新城创恒房地产开发有限公司	1,418,773,469	279,071,801
天津市淀兴房地产开发有限公司	1,369,199,999	1,375,237,167
苏州晟天房地产咨询有限公司	1,343,502,000	-
青岛卓越新城置业有限公司	1,270,017,904	-
廊坊市海润达房地产开发有限公司	1,192,898,658	445,143,013
南京新保弘房地产有限公司	1,162,119,276	163,312,477
唐山郡成房地产开发有限公司	1,077,194,513	-
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	1,058,544,420	-
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	1,017,401,000	-
天津俊安房地产开发有限公司	995,462,634	152,731,768
上海佳朋房地产开发有限公司	902,958,396	106,682,018
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	-
泰兴市乾元房地产开发有限公司	723,652,799	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (h) 向关联方资金转出(续)

(续上表)	2018 年度	2017 年度
惠州俊安实业有限公司	723,163,728	-
常州东南经济开发有限公司	629,967,807	-
惠州市辰邦实业有限公司	602,623,898	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	518,538,098	786,731,399
新城发展控股有限公司	509,130,000	-
苏州晟铭房地产开发有限公司	465,160,650	40,667,321
许昌市昱恒房地产开发有限公司	452,420,616	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	400,515,438	1,463,831,235
珠海歌斐云展股权投资基金（有限合伙）	400,225,712	-
嘉善骏盛房地产开发有限公司	396,369,728	-
合肥碧城联合房地产开发有限公司	392,243,825	-
重庆亿臻房地产开发有限公司	381,574,582	-
河南舜杰置业有限公司	370,421,154	-
广州鼎鸿房地产有限公司	356,583,156	-
常熟亿璟房地产有限公司	350,539,799	-
金华新城亿佳房地产开发有限公司	308,446,138	-
台州德新园置业有限公司	307,667,343	51,020,882
成都融辉桥宇置业有限公司	299,500,000	558,941,261
青岛新城东郡房地产开发有限公司	285,595,703	20,050,620
苏州正信置业发展有限公司	283,413,186	-
平阳世盈房地产开发有限公司	275,408,552	-
镇江广丰房地产有限公司	258,907,098	-
嘉兴佳钇企业管理有限公司	240,680,370	-
杭州昌益商务信息咨询有限公司	226,800,000	-
常熟中置房地产有限公司	214,864,218	94,680,004
上海佘山乡村俱乐部有限公司	196,467,432	2,228,578,528
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	195,830,580	-
乐清市梁荣置业有限公司	194,830,870	-
青岛达铭房地产开发有限公司	194,346,765	1,450,386,213
苏州嘉众房地产开发有限公司	193,877,309	240,133,248
杭州新城松郡房地产开发有限公司	189,787,821	11,674,641
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	170,771,796	-
新昌县富高置业有限公司	170,262,530	-
嘉善尚湾房地产开发有限公司	169,048,589	-
常州市武进区金东方颐养中心	144,857,843	241,120,364
长沙君正房地产开发有限公司	140,858,805	137,485,500

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (h) 向关联方资金转出(续)

(续上表)	2018 年度	2017 年度
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	132,300,000	299,991,254
南通暄玺房地产有限公司	131,593,690	-
宁波森尼企业管理咨询有限公司	130,020,523	-
淮安新碧房地产开发有限公司	129,104,087	-
来安金弘新房地产有限公司	129,000,000	29,466,905
青岛双城房地产有限公司	122,234,443	261,697,771
重庆亿尊投资有限公司	116,563,767	-
日照亿昶房地产开发有限公司	114,109,020	-
上海万之城房地产开发有限公司	110,000,000	10,000,000
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	106,803,506	-
海门市鼎熹置业有限公司	104,052,211	-
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	100,000,000	358,165,000
张家港市祥盛房地产开发有限公司	97,526,000	100,454,828
济南世茂新纪元置业有限公司	95,160,169	467,012,500
江阴市合诚房地产开发有限公司	89,887,720	-
重庆业博实业有限公司	87,210,000	-
瑞安市鸿熹置业有限公司	83,434,000	-
东台市新碧房地产开发有限公司	81,000,000	-
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	80,211,670	-
常州亿隆房地产开发有限公司	75,859,814	-
重庆天联置业有限责任公司	71,849,436	-
昆山德睿房地产开发有限公司	71,645,383	22,308,808
成都嘉牧置业有限公司	69,683,803	156,532,000
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	69,408,300	-
扬州启辉置业有限公司	61,548,900	19,233,222
常州晟铭房地产开发有限公司	60,480,266	-
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	60,000,000	90,000,000
南通卓苏房地产开发有限公司	54,162,773	-
绍兴豪湖房地产开发有限公司	53,904,596	431,200,000
苏州百翔置业有限公司	51,313,751	3,374,312
重庆美城金房地产开发有限公司	48,752,678	-
金华锦海置业有限公司	47,747,854	-
嘉善盛泰置业有限公司	45,724,082	-
莒县悦隽置业有限公司	45,074,616	-
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	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (h) 向关联方资金转出(续)

(续上表)	2018 年度	2017 年度
上海嘉禹置业有限公司	35,700,000	20,421
南京明弘新房地产开发有限公司	32,506,786	180,542,343
重庆首铭房地产开发有限公司	30,535,152	-
上海新城旭地房地产有限公司	30,000,000	-
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	28,872,381	-
苏州正丰置业发展有限公司	28,287,014	-
镇江颐发房地产开发有限公司	26,164,000	-
合肥盛卓房地产开发有限公司	25,622,330	256,000,000
常州绿都房地产有限公司	23,742,261	-
常熟金俊房地产开发有限公司	21,522,270	-
合肥新城创域房地产有限公司	21,450,000	70,960,000
江苏星轶影院管理有限公司	19,189,000	-
苏州盛玺房地产有限公司	16,882,000	-
武汉清能欣荣置业有限公司	13,930,000	-
镇江亿腾房地产开发有限公司	12,992,000	-
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	11,036,207	-
简阳市京新房地产开发有限公司	10,278,280	-
上海睿涛房地产开发有限公司	9,000,000	24,000,000
邳州珍宝岛房地产有限公司	8,507,462	46,867,695
成都市美曜房地产开发有限公司	8,348,509	-
四川万合鑫城置业有限公司	7,857,585	12,496,091
常熟市新碧房地产开发有限公司	6,600,000	6,579,128
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	6,128,361	84,413,750
青岛慧成置业有限公司	4,567,193	-
重庆盛牧房地产开发有限公司	4,560,314	68,355,665
苏州聿达德房地产咨询有限公司	4,205,000	-
邳州锦道房地产开发有限公司	4,010,943	77,309,400
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	3,830,000	-
常州金东方颐养药店有限公司	3,670,000	-
南京锐昱房地产开发有限公司	2,775,000	4,831,012
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	1,976,000	-
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	1,000,000	-
南京新城广阁房地产有限公司	592,565	4,506,242
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	580,904	-
太仓新博房地产经纪有限公司	480,000	-
永清县新城房地产开发有限公司	260,100	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (h) 向关联方资金转出(续)

(续上表)	2018 年度	2017 年度
上海玺越房地产开发有限公司	90,000	5,250
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	-
成都新城万博房地产开发有限公司	-	2,753,520,330
苏州新城万瑞房地产有限公司	-	1,760,133,778
上海斐捷企业管理有限公司	-	1,025,490,000
苏州城弘房地产开发有限公司	-	868,435,664
南京汇隆房地产有限公司	-	416,139,100
杭州万照置业有限公司	-	207,978,000
杭州滨通房地产开发有限公司	-	75,000,000
苏州灏溢房地产开发有限公司	-	38,705,349
青岛汇海通置业有限公司	-	32,816,120
上海碧沣投资管理有限公司	-	27,547,675
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	-	21,126,270
上海茂璟置业有限公司	-	20,335,000
上海曼翊企业管理有限公司	-	18,571,000
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	-	11,000,000
中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)	-	9,900,000
无锡市晨业房地产有限公司	-	8,519,834
上海恒固房地产开发有限公司	-	1,250,000
常州德润房地产发展有限公司	-	45,274
	<u>111,323,870,921</u>	<u>48,948,584,319</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

##### (i) 从关联方资金转入

	2018 年度	2017 年度
苏州聿盛房地产开发有限公司	12,035,492,377	6,299,985,581
南京新城创锦房地产有限公司	9,757,174,875	5,442,001,093
太原新城凯拓房地产开发有限公司	5,712,814,680	1,013,760,000
常州新城紫东房地产发展有限公司	5,204,117,960	-
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	4,134,526,431	-
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	3,796,530,000	642,438,876
佛山鼎域房地产有限公司	3,442,909,438	490,049,289
天津市淀兴房地产开发有限公司	3,173,144,764	377,187,167
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	3,012,120,335	4,294,306,963
南京新城万博房地产开发有限公司	2,954,922,736	2,033,404,568
常州东南经济开发有限公司	2,572,967,807	-
常州新城创恒房地产开发有限公司	2,473,069,278	1,487,377,622
合肥新城创晟房地产有限公司	1,919,552,072	990,008,915
上海佳朋房地产开发有限公司	1,481,208,338	269,866,113
重庆柯爵企业管理有限公司	1,450,371,143	-
天津俊安房地产开发有限公司	1,339,882,573	173,537,268
青岛达铭房地产开发有限公司	1,311,878,249	1,195,149,605
唐山郡成房地产开发有限公司	1,258,804,670	-
成都兴青房地产开发有限公司	1,176,610,000	-
廊坊市海润达房地产开发有限公司	1,101,675,629	-
常州亿泰房地产开发有限公司	1,096,004,209	-
常州绿都房地产有限公司	1,037,742,261	-
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	1,022,105,020	-
重庆亿臻房地产开发有限公司	995,580,464	-
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	991,224,233	-
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	952,819,669	4,513,696,471
长沙乾璟置业有限公司	921,371,283	539,500,000
泰兴市乾元房地产开发有限公司	904,538,883	-
常州凯拓房地产开发有限公司	861,812,000	-
台州新城万博房地产发展有限公司	815,711,561	2,559,705,003
重庆盛牧房地产开发有限公司	808,997,780	1,184,721,692

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

##### (i) 从关联方资金转入

(续上表)	2018 年度	2017 年度
绍兴豪湖房地产开发有限公司	794,762,701	-
常州新城宏业房地产有限公司	782,223,605	-
常州市武进区金东方颐养中心	751,826,714	915,230,582
广州鼎鸿房地产有限公司	628,807,472	-
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	627,330,000	-
张家港市祥盛房地产开发有限公司	602,813,888	530,896,806
合肥新城创域房地产有限公司	574,200,000	580,210,000
上海佘山乡村俱乐部有限公司	534,227,087	1,715,918,528
济南世茂新纪元置业有限公司	523,675,169	13,664,300
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	515,072,000	-
四川万合鑫城置业有限公司	487,705,635	-
惠州市辰邦实业有限公司	486,127,858	-
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	471,061,623	281,523,330
青岛双城房地产有限公司	469,698,793	-
常州亿隆房地产开发有限公司	453,104,233	-
许昌市昱恒房地产开发有限公司	452,420,616	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	451,499,361	2,056,442,494
苏州晟天房地产咨询有限公司	440,000,000	-
无锡市晨业房地产有限公司	424,830,000	8,274,834
常熟金俊房地产开发有限公司	418,509,000	-
成都融辉桥宇置业有限公司	401,500,000	838,600,000
嘉善骏盛房地产开发有限公司	401,000,000	-
瑞安市鸿熹置业有限公司	391,434,000	-
珠海歌斐云展股权投资基金（有限合伙）	390,290,000	-
常熟亿璟房地产有限公司	379,574,871	-
合肥碧城联合房地产开发有限公司	353,700,000	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	351,114,438	2,844,444,351
苏州晟铭房地产开发有限公司	335,408,957	586,515,883
苏州灏溢房地产开发有限公司	333,000,000	159,400,000
义乌吾悦房地产发展有限公司	314,729,861	2,152,687,822
苏州正信置业发展有限公司	313,525,186	-
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	291,130,021	319,525,840
淮安新碧房地产开发有限公司	281,180,000	-
长沙君正房地产开发有限公司	278,344,305	-
台州德新园置业有限公司	259,165,583	116,196,020
扬州启辉置业有限公司	250,663,440	24,117,993
青岛卓越新城置业有限公司	250,000,000	877,500,000

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

##### (i) 从关联方资金转入

(续上表)	2018 年度	2017 年度
金华锦海置业有限公司	222,500,000	-
重庆首铭房地产开发有限公司	220,390,000	-
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	214,521,670	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	201,960,000	346,500,000
杭州新城松郡房地产开发有限公司	189,761,443	284,701,019
嘉善尚湾房地产开发有限公司	189,138,589	-
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	184,680,000	-
镇江颐发房地产开发有限公司	174,671,320	-
南京明弘新房地产开发有限公司	162,856,786	187,124,343
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	160,000,000	25,000,000
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	158,000,000	-
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	1,036,432,500
杭州昌益商务信息咨询有限公司	135,420,000	-
来安金弘新房地产有限公司	120,750,000	44,220,000
重庆业博实业有限公司	120,000,000	-
镇江广丰房地产有限公司	120,000,000	-
南通卓苏房地产开发有限公司	113,719,988	-
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	111,546,270	10,000,000
合肥盛卓房地产开发有限公司	104,599,934	256,000,000
成都市美曜房地产开发有限公司	100,968,992	-
江阴市合诚房地产开发有限公司	100,533,300	-
宁波森尼企业管理咨询有限公司	100,249,707	-
嘉善盛泰置业有限公司	97,552,161	-
海门市鼎熹置业有限公司	87,500,000	-
上海碧沣投资管理有限公司	83,030,000	-
苏州盛玺房地产有限公司	80,800,000	-
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	77,858,300	-
简阳市京新房地产开发有限公司	76,462,986	-
金华新城亿佳房地产开发有限公司	71,548,880	-
黄冈市碧达房地产开发有限公司	63,762,600	-
惠州俊安实业有限公司	60,381,953	-
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	60,094,250	1,098,375
常熟万中城房地产有限公司	60,000,000	27,665,600
青岛汇海通置业有限公司	55,600,000	32,816,120
常熟市新碧房地产开发有限公司	52,779,128	353,986,462
乐清市梁荣置业有限公司	52,638,470	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

##### (i) 从关联方资金转入

(续上表)	2018 年度	2017 年度
惠州中奕房地产开发有限公司	52,215,059	-
重庆亿尊投资有限公司	52,113,161	-
上海睿涛房地产开发有限公司	51,000,000	102,600,000
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	50,970,000	-
日照亿昶房地产开发有限公司	47,522,535	-
苏州睿致房地产开发有限公司	45,148,600	-
东台市新碧房地产开发有限公司	45,000,000	-
新昌县富高置业有限公司	40,000,000	-
嘉兴佳钇企业管理有限公司	39,200,000	-
上海嘉禹置业有限公司	38,270,421	-
苏州正丰置业发展有限公司	35,659,930	-
上海玺越房地产开发有限公司	33,690,000	153,800,250
西藏新城悦物业服务股份有限公司	33,207,679	26,630,593
镇江亿腾房地产开发有限公司	30,010,000	-
杭州滨通房地产开发有限公司	29,687,578	150,637,422
上海新城旭地房地产有限公司	25,000,000	50,000,000
常州晟铭房地产开发有限公司	21,931,132	-
中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)	18,000,000	9,900,000
邳州珍宝岛房地产有限公司	17,000,000	-
苏州百翔置业有限公司	16,931,000	1,884,069
南京锐昱房地产开发有限公司	14,500,000	5,000,000
江苏星轶影院管理有限公司	13,848,428	5,342,072
重庆天联置业有限责任公司	9,670,078	-
莒县悦隼置业有限公司	9,543,456	-
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	8,136,839	3,236,668
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	6,041,100	-
昆山德睿房地产开发有限公司	5,606,460	157,757,595
常州金东方颐养药店有限公司	5,180,000	-
青岛慧成置业有限公司	4,567,193	-
中证新城投资管理有限公司	3,750,000	-
常熟中置房地产有限公司	3,629,927	575,664,295
青岛新城东郡房地产开发有限公司	3,595,619	302,050,704
上海松铭房地产开发有限公司	1,600,000	3,200,000
南京新城广阔房地产有限公司	581,727	360,976,949
苏州聿达德房地产咨询有限公司	400,000	-
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	190,000	-
常州德润房地产发展有限公司	45,274	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

##### (i) 从关联方资金转入

(续上表)

	2018 年度	2017 年度
成都新城万博房地产开发有限公司	-	1,886,170,330
南京汇隆房地产有限公司	-	1,569,362,020
上海新钥投资有限公司	-	933,720,000
上海权坤投资有限公司	-	923,920,000
苏州城弘房地产开发有限公司	-	608,435,664
苏州新城万瑞房地产有限公司	-	518,000,249
南京新保弘房地产有限公司	-	492,540,000
杭州万照置业有限公司	-	211,258,208
成都嘉牧置业有限公司	-	143,261,000
杭州嘉浩房地产开发有限公司	-	87,269,482
武汉清能欣荣置业有限公司	-	12,002,000
上海恒固房地产开发有限公司	-	2,800,000
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	-	580,904
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>101,492,150,795</u>	<u>59,431,400,445</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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) 关联方向本集团提供计息资金

	2018 年度	2017 年度
常州富城发展有限公司	8,654,339,800	-
香港宏盛发展有限公司	3,370,724,422	6,639,176,838
新城发展控股有限公司	1,823,430,000	-
	<u>13,848,494,222</u>	<u>6,639,176,838</u>

##### (k) 关联方向本集团提供资本金

	2018 年度	2017 年度
上海万圣商业管理有限公司	<u>4,480,070,800</u>	<u>-</u>

##### (l) 应支付给关联方的利息

	2018 年度	2017 年度
常州富城发展有限公司	263,812,331	-
香港宏盛发展有限公司	122,138,776	150,662,993
新城发展控股有限公司	95,188,842	-
	<u>481,139,949</u>	<u>150,662,993</u>

##### (m) 关键管理人员薪酬

	2018 年度	2017 年度
关键管理人员薪酬	<u>37,150,000</u>	<u>45,568,302</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款(附注四(3))		
- 常州东南经济开发有限公司	4,577,099	-
- 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	-
- 苏州金世纪房地产开发有限公司	267,363	108,177
- 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	-
- 泰兴市乾元房地产开发有限公司	82,695	-
- 上海佘山乡村俱乐部有限公司	76,940	89,087
- 嘉善尚湾房地产开发有限公司	50,317	-
- 惠州市辰邦实业有限公司	45,824	-
- 唐山郡成房地产开发有限公司	10,600	-
- 苏州晟铭房地产开发有限公司	-	175,837
- 昆山德睿房地产开发有限公司	-	5,830
	8,078,376	378,931
其他应收款(附注四(4))		
- 苏州聿盛房地产开发有限公司	3,084,522,993	3,031,974,391
- 常州新城宏业房地产有限公司	3,066,267,643	-
- 惠州中奕房地产开发有限公司	1,480,359,331	-
- 南京新保弘房地产有限公司	1,248,416,838	517,637,562
- 苏州晟天房地产咨询有限公司	903,502,000	-
- 合肥新城创晟房地产有限公司	761,709,918	581,218,918
- 合肥新城吾悦房地产开发有限公司	745,003,245	-
- 绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	709,862,700	-
- 上海嘉禹置业有限公司	665,040,000	667,610,421
- 惠州俊安实业有限公司	662,781,775	-
- 昆明新城亿崧房地产开发有限公司	613,853,040	-
- 上海曼翊企业管理有限公司	596,771,000	596,771,000

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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：

(续上表)

2018 年 12 月 31 日

2017 年 12 月 31 日

其他应收款(附注四(4))

- 天津新城宝郡房地产开发有限公司	563,691,238	588,008,088
- 金华新城亿佳房地产开发有限公司	541,211,148	-
- 廊坊市海润达房地产开发有限公司	536,366,042	445,777,147
- 成都兴青房地产开发有限公司	503,553,487	-
- 重庆柯爵企业管理有限公司	487,524,857	-
- 上海碧沣投资管理有限公司	460,867,675	543,897,675
- 唐山郡成房地产开发有限公司	417,399,843	599,010,000
- 合肥新城悦盛房地产开发有限公司	390,071,000	-
- 河南舜杰置业有限公司	370,421,154	-
- 嘉兴佳钇企业管理有限公司	332,327,721	-
- 常州亿泰房地产开发有限公司	301,839,201	-
- 平阳世盈房地产开发有限公司	275,408,552	-
- 孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	273,165,000	333,165,000
- 邳州市碧桂园房地产开发有限公司	259,323,381	598,085,004
- 来安金弘新房地产有限公司	232,185,905	223,935,905
- 嘉善骏盛房地产开发有限公司	202,390,981	-
- 苏州嘉众房地产开发有限公司	197,473,747	205,556,438
- 重庆业博实业有限公司	189,056,700	-
- 苏州百翔置业有限公司	176,872,994	142,490,243
- 重庆美城金房地产开发有限公司	168,102,678	-
- 乐清市梁荣置业有限公司	142,192,400	-
- 苏州市龙光骏誉房地产有限公司	138,992,479	-
- 镇江广丰房地产有限公司	138,907,098	-
- 绍兴豪湖房地产开发有限公司	137,447,295	431,200,000
- 永清银泰新城建设开发有限公司	132,400,000	132,400,000
- 新昌县富高置业有限公司	130,262,530	-
- 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	-
- 惠州市辰邦实业有限公司	116,496,040	-
- 嘉善盛泰置业有限公司	110,294,431	-
- 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	1,470,605,205
- 杭州昌益商务信息咨询有限公司	91,380,000	-
- 镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	88,807,375	88,901,625
- 镇江亿腾房地产开发有限公司	87,236,000	-
- 镇江颐发房地产开发有限公司	87,046,680	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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：

(续上表)

2018 年 12 月 31 日

2017 年 12 月 31 日

其他应收款(附注四(4))

- 成都嘉牧置业有限公司	82,954,803	13,271,000
- 江阴市合诚房地产开发有限公司	82,842,420	-
- 邳州锦道房地产开发有限公司	81,320,343	77,309,400
- 苏州盛玺房地产有限公司	70,600,000	-
- 日照亿昶房地产开发有限公司	66,586,485	-
- 重庆亿尊投资有限公司	64,450,606	-
- 重庆天联置业有限责任公司	62,179,358	-
- 瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	59,598,580	-
- 成都市美曜房地产开发有限公司	53,949,275	-
- 重庆首铭房地产开发有限公司	48,886,476	-
- 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	-
- 邳州珍宝岛房地产有限公司	38,375,157	46,867,695
- 东台市新碧房地产开发有限公司	36,000,000	-
- 莒县悦隽置业有限公司	35,531,160	-
- 济南世茂新纪元置业有限公司	24,833,200	453,348,200
- 常熟金俊房地产开发有限公司	21,522,270	-
- 上海茂璟置业有限公司	20,335,000	20,335,000
- 海门市鼎熹置业有限公司	16,552,211	-
- 南京锐昱房地产开发有限公司	15,106,012	26,831,012
- 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	-
- 苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	3,830,000	-
- 苏州聿达德房地产咨询有限公司	3,805,000	-
- 泰兴市乾冠房地产开发有限公司	1,786,000	-
- 太仓新博房地产经纪有限公司	480,000	-
- 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	-
- 天津市淀兴房地产开发有限公司	-	1,094,050,000
- 南京新城万博房地产开发有限公司	-	785,329,342
- 无锡市晨业房地产有限公司	-	375,010,192
- 青岛双城房地产有限公司	-	261,697,771
- 青岛达铭房地产开发有限公司	-	255,236,608
- 重庆盛牧房地产开发有限公司	-	214,133,973
- 苏州灏溢房地产开发有限公司	-	183,557,349

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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：

(续上表)

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
其他应收款(附注四(4))		
- 长沙君正房地产开发有限公司	-	137,485,500
- 荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	-	127,710,000
- 湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	-	123,000,000
- 合肥新城创域房地产有限公司	-	90,750,000
- 湖州碧海耀光房地产开发有限公司	-	83,726,270
- 仁寿佳鑫房地产开发有限公司	-	82,387,910
- 南京明弘新房地产开发有限公司	-	75,936,342
- 扬州启辉置业有限公司	-	68,066,889
- 台州新城万博房地产发展有限公司	-	67,384,110
- 张家港市祥盛房地产开发有限公司	-	46,387,888
- 义乌吾悦房地产发展有限公司	-	32,552,628
- 天津俊安房地产开发有限公司	-	28,308,500
- 苏州晟铭房地产开发有限公司	-	15,718,108
- 四川万合鑫城置业有限公司	-	12,496,091
- 常熟市新碧房地产开发有限公司	-	6,579,128
- 杭州滨通房地产开发有限公司	-	6,250,000
- 苏州金世纪房地产开发有限公司	-	6,108,961
- 成都融辉桥宇置业有限公司	-	2,500,000
- 台州德新园置业有限公司	-	658,313
- 常州新城创恒房地产开发有限公司	-	381,879
- 常州德润房地产发展有限公司	-	45,274
- 南京新城广闵房地产有限公司	-	29,293
- 上海佘山乡村俱乐部有限公司	-	20,000
- 上海佳朋房地产开发有限公司	-	17,289
- 常熟中置房地产有限公司	-	15,709
- 昆山德睿房地产开发有限公司	-	6,640
- 上海玺越房地产开发有限公司	-	5,000
	24,245,305,186	16,019,749,886

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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

应付关联方款项：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付账款		
- 西藏新城悦物业服务股份有限公司	29,908,951	9,088,820
预收账款		
- 江苏星轶影院管理有限公司	1,771,944	1,852,857
- 常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	1,235,148	549,323
	3,007,092	2,402,180
其他应付款(附注四(25))		
- 太原新城凯拓房地产开发有限公司	2,372,567,200	1,013,760,000
- 常州新城创恒房地产开发有限公司	2,262,601,630	1,208,687,700
- 常州东南经济开发有限公司	1,943,000,000	-
- 天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	1,780,376,074	3,442,809,000
- 上海佘山乡村俱乐部有限公司	1,694,739,655	1,357,000,000
- 上海佳朋房地产开发有限公司	1,494,580,913	916,348,260
- 长沙乾璟置业有限公司	1,460,871,283	539,500,000
- 常州新城紫东房地产发展有限公司	1,364,055,362	-
- 苏州晟铭房地产开发有限公司	1,342,456,401	1,487,926,202
- 新城发展控股有限公司	1,314,300,000	-
- 江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	1,145,828,890	181,161,234
- 重庆盛牧房地产开发有限公司	1,076,803,493	486,500,000
- 常州绿都房地产有限公司	1,014,000,000	-
- 常州市武进区金东方颐养中心	945,704,841	338,735,970
- 香港宏盛发展有限公司	908,180,891	3,345,476,899
- 青岛达铭房地产开发有限公司	862,294,876	-
- 常州新城亿瑞房地产开发有限公司	851,333,224	-
- 天津市淀兴房地产开发有限公司	805,894,765	96,000,000
- 常熟中置房地产有限公司	741,386,750	952,636,750
- 苏州金世纪房地产开发有限公司	680,364,381	753,512,079
- 南京新城万博房地产开发有限公司	637,246,856	30,444,500
- 昆山德睿房地产开发有限公司	583,049,077	649,094,640

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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

应付关联方款项：

(续上表)

2018 年 12 月 31 日

2017 年 12 月 31 日

#### 其他应付款(附注四(25))

- 四川万合鑫城置业有限公司	467,351,959	-
- 合肥新城创域房地产有限公司	462,000,000	-
- 张家港市祥盛房地产开发有限公司	458,900,000	-
- 常熟市新碧房地产开发有限公司	393,586,462	353,986,462
- 成都融辉桥宇置业有限公司	381,658,739	282,158,739
- 天津俊安房地产开发有限公司	365,225,439	49,114,000
- 南京新城广阅房地产有限公司	339,971,869	340,012,000
- 广州鼎鸿房地产有限公司	272,224,316	-
- 仁寿佳鑫房地产开发有限公司	202,613,750	-
- 杭州新城松郡房地产开发有限公司	192,500,000	192,526,378
- 上海新城旭地房地产有限公司	187,434,850	192,434,850
- 泰兴市乾元房地产开发有限公司	180,886,084	-
- 金华锦海置业有限公司	174,752,146	-
- 上海斐捷企业管理有限公司	163,442,500	10,942,500
- 常熟万中城房地产有限公司	163,363,000	103,363,000
- 简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	155,807,619	-
- 苏州灏溢房地产开发有限公司	149,442,651	-
- 上海玺越房地产开发有限公司	131,595,000	98,000,000
- 扬州启辉置业有限公司	121,047,651	-
- 上海睿涛房地产开发有限公司	117,000,000	75,000,000
- 常州凯拓房地产开发有限公司	112,674,900	-
- 上海恒固房地产开发有限公司	109,200,000	109,200,000
- 重庆亿臻房地产开发有限公司	108,700,311	-
- 上海万之城房地产开发有限公司	86,000,000	196,000,000
- 青岛双城房地产有限公司	85,766,579	-
- 合肥盛卓房地产开发有限公司	78,977,604	-
- 简阳市京新房地产开发有限公司	66,184,706	-
- 杭州滨通房地产开发有限公司	65,375,000	41,937,422
- 南通卓苏房地产开发有限公司	59,557,215	-
- 青岛汇海通置业有限公司	55,600,000	-
- 南京明弘新房地产开发有限公司	54,413,658	-
- 上海松铭房地产开发有限公司	51,200,000	49,600,000
- 无锡市晨业房地产有限公司	49,819,808	-
- 淮安新碧房地产开发有限公司	43,051,378	-
- 湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	35,000,000	-
- 苏州正信置业发展有限公司	30,112,000	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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

应付关联方款项：

(续上表)

2018 年 12 月 31 日

2017 年 12 月 31 日

#### 其他应付款(附注四(25))

- 常熟亿璟房地产有限公司	29,035,072	-
- 湖州碧海耀光房地产开发有限公司	27,820,000	-
- 南通暄玺房地产有限公司	25,000,047	-
- 嘉善尚湾房地产开发有限公司	20,090,000	-
- 中山汇力聚源投资咨询中心（有限合伙）	18,000,000	-
- 台州德新园置业有限公司	16,673,378	65,833,451
- 常州亿隆房地产开发有限公司	13,520,227	-
- 张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	8,450,000	-
- 苏州正丰置业发展有限公司	7,372,916	-
- 荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	6,600,000	-
- 苏州睿致房地产开发有限公司	6,185,858	-
- 中证新城投资管理有限公司	3,750,000	-
- 常州金东方颐养药店有限公司	1,510,000	-
- 常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	337,300	3,236,668
- 江苏星轶影院管理有限公司	1,500	5,342,072
- 廊坊市海润达房地产开发有限公司	-	634,134
- 南京新保弘房地产有限公司	-	431,340,000
- 天津新城宝郡房地产开发有限公司	-	73,717,850
- 扬州新城悦盛房地产发展有限公司	-	2,597,766,083
- 义乌吾悦房地产发展有限公司	-	1,140,500,000
- 台州新城万博房地产发展有限公司	-	1,907,219,249
- 南京新城创锦房地产有限公司	-	1,901,118,463
- 青岛卓越新城置业有限公司	-	1,020,017,904
- 青岛新城东郡房地产开发有限公司	-	282,000,084
- 新城发展投资有限公司	-	3,030
- 上海新城万圣企业管理有限公司	-	7,513
- 上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	-	580,904
	<u>33,638,420,054</u>	<u>28,323,185,990</u>

## 新城控股集团股份有限公司

### 2018 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 2018 年 12 月 31 日，应付香港宏盛发展有限公司和新城发展控股有限公司款项为计息款项，2018 年度，加权平均利率约为 8.00% (2017 年度: 8.00%)。于 2018 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 50,206,661 元(2017 年 12 月 31 日: 150,662,993 元)和应付新城发展控股有限公司款项中包括应付利息 26,870,133 元(2017 年 12 月 31 日: 无)。

除上述应付香港宏盛发展有限公司和新城发展控股有限公司款项外，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 2018 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 41,015,530,854 元(2017 年 12 月 31 日: 18,825,357,681 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 2018 年 12 月 31 日，本集团为关联方提供财务担保的金额为 25,218,435,863 元(2017 年 12 月 31 日: 24,557,263,980 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 2018 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。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

## 2018 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：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
土地出让金	<u>3,045,791,934</u>	<u>5,516,349,892</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：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
设立合营企业认缴出资	181,419,000	64,799,000
设立联营企业认缴出资	<u>78,272,122</u>	<u>-</u>
	<u>259,691,122</u>	<u>64,799,000</u>

#### (3) 经营租赁承诺

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	157,793,889	32,143,843
一到二年	21,746,985	21,965,655
二到三年	9,047,792	13,224,264
三年以上	<u>4,050,208</u>	<u>26,881,906</u>
	<u>192,638,874</u>	<u>94,215,668</u>

#### (4) 经营租赁应收租金

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应收取租金汇总如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	3,061,578,017	1,385,295,997
一到五年	7,280,000,098	3,527,676,318
五年以上	<u>3,346,618,390</u>	<u>1,474,702,045</u>
	<u>13,688,196,505</u>	<u>6,387,674,360</u>

## 新城控股集团股份有限公司

### 2018 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) 于 2018 年 11 月 6 日，本公司 2018 年第五次临时股东大会审议通过了《关于公司以集中竞价交易方式回购股份的议案》。于 2018 年度，公司通过集中竞价方式累计回购公司股份数量为 552.91 万股。2019 年 1 月，公司通过集中竞价交易方式累计回购股份 613.45 万股。截至本财务报表报出日，公司已累计回购股份 1,166.36 万股。

(ii) 于 2019 年 2 月 19 日，本公司股东富域发展集团有限公司将其持有的本公司流通股 73,532,000 股质押给海通证券股份有限公司，质押期限为 2019 年 2 月 19 日至 2020 年 2 月 19 日。截至本财务报表报出日，富域发展集团有限公司持有本公司的股份为 1,378,000,000 股，占公司总股本 61.06%，其中被质押的股份累计 723,920,746 股，占其持有公司总股份的 52.53%，占公司总股本的 32.08%。

##### (2) 利润分配情况说明

本公司董事会于 2019 年 3 月 7 日提议本公司向全体股东分配现金股利，详见附注四(33)。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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 2018 年 12 月 31 日及 2017 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：

	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
	2017 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	215,809,373	68,925,242	284,734,615
外币金融负债 - 应付债券	1,281,435,068	-	1,281,435,068

于 2018 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 2018 年度将会减少或增加净利润金额为 84,802,797 元(2017 年度:减少或增加 79,921,927 元)。

## 新城控股集团股份有限公司

### 2018 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 2018 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 21,309,783,118 元(2017 年 12 月 31 日: 7,630,707,222 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 2018 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 2018 年度之利息支出将会增加或减少金额为 106,548,916 元(2017 年度: 38,153,536 元)。

##### (c) 其他价格风险

本集团所面临的价格风险主要由本集团所持有的其他非流动金融资产(附注四(9))而形成。该其他非流动金融资产为未上市企业的股权。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

## 2018 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、应收票据及应收账款、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，对于应收票据及应收账款、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 2018 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 25,218,435,863 元(附注八(5)(a))。

于 2018 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

## 2018 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

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，为银行借款及预收账款等。

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。

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：

	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>

	2017 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	756,328,767	-	-	-	756,328,767
应付款项	56,879,400,837	-	-	-	56,879,400,837
长期借款	6,340,444,410	7,073,688,542	3,925,088,078	89,260,257	17,428,481,287
应付债券	7,717,702,000	5,301,442,000	11,032,432,000	-	24,051,576,000
	<u>71,693,876,014</u>	<u>12,375,130,542</u>	<u>14,957,520,078</u>	<u>89,260,257</u>	<u>99,115,786,891</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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)

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：

		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>
		2017 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	3,825,420,000	9,220,293,980	11,511,550,000	-	24,557,263,980
向小业主提供	的担保	14,238,613,884	4,586,743,797	-	-	18,825,357,681
		<u>18,064,033,884</u>	<u>13,807,037,777</u>	<u>11,511,550,000</u>	<u>-</u>	<u>43,382,621,661</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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 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

## 2018 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 2017 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				
其他非流动资产—				
股权优先购买权	-	-	155,974,809	155,974,809
可供出售金融资产—				
权益工具	-	-	324,739,262	324,739,262
金融资产合计	-	-	480,714,071	480,714,071
非金融资产				
投资性房地产—				
已完工的物业	-	-	15,192,000,000	15,192,000,000
开发中的物业	-	-	8,304,000,000	8,304,000,000
非金融资产合计	-	-	23,496,000,000	23,496,000,000
资产合计	-	-	23,976,714,071	23,976,714,071

本集团以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。本年度无第一层次与第二层次间的转换。

## 新城控股集团股份有限公司

### 2018 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

2018 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	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	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	本年 处置	计入当期损益 的利得或损失 (a)			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)

计入损益的利得或损失计入利润表中的公允价值变动收益。

新城控股集团股份有限公司

2018 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)

	2016 年		合联营转子公司		存货转换为投资性房地产		当期利得或损失总额		2017 年 12 月 31 日	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
	12 月 31 日	本年增加	司	处置子公司	资性房地产	本年处置	计入当期损益的利得或损失 (a)	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	154,614,809	-	-	-	-	-	1,360,000	-	155,974,809	1,360,000
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	293,065,262	6,154,000	-	-	-	(1,580,000)	-	27,100,000	324,739,262	-
金融资产合计	447,680,071	6,154,000	-	-	-	(1,580,000)	1,360,000	27,100,000	480,714,071	1,360,000
投资性房地产—										
已完工的物业	10,028,825,892	4,084,110,578	436,970,518	-	-	-	642,093,012	-	15,192,000,000	642,093,012
开发中的物业	3,478,000,000	4,258,886,112	-	(939,000,000)	816,354,341	-	267,113,888	422,645,659	8,304,000,000	266,781,728
资产合计	13,954,505,963	8,349,150,690	436,970,518	(939,000,000)	816,354,341	(1,580,000)	910,566,900	449,745,659	23,976,714,071	910,234,740

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

2018 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：

	2018 年		输入值			
	12 月 31 日				与公允价值之间	可观察/不可观察
	公允价值	估值技术	名称	范围	的关系	
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

2018 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		输入值			
	12 月 31 日				与公允价值之间	可观察/不可观察
	公允价值	估值技术	名称	范围	的关系	
其他非流动资产—						
股权优先购买权	155,974,809	市场法	资产波动率	12%-14%	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	3.85%-3.87%	正相关	不可观察
可供出售金融资产—						
权益工具	324,739,262	市场法	市净率	1.0404-1.0549	正相关	不可观察
投资性房地产—						
已完工的物业	15,192,000,000	投资法	租期收益率	4.0%-6.0%	负相关	不可观察
			复归收益率	5.5%-6.5%	负相关	不可观察
			市场单位租金	每月 12 元/平方米至每月 381 元/平方米	正相关	不可观察
开发中的物业	8,304,000,000	投资法	复归收益率	6.0%-6.5%	负相关	不可观察
			市场单位租金	每月 17 元/平方米至每月 499 元/平方米	正相关	不可观察
			至完工的预计建设成本	3,634,348 元至 708,031,445 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	2%-30%	负相关	不可观察

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产负债比率	<u>37.42%</u>	<u>42.48%</u>

新城控股集团股份有限公司

2018 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

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
关联方往来款	72,266,621,024	47,974,449,248
其他	110,223,613	68,434,486
	<u>72,376,844,637</u>	<u>48,042,883,734</u>
减：坏账准备	(723,768,446)	-
	<u>71,653,076,191</u>	<u>48,042,883,734</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	58,833,305,101	35,205,320,374
一到二年	9,253,629,287	12,837,563,360
二到三年	4,289,910,249	-
	<u>72,376,844,637</u>	<u>48,042,883,734</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	
2017 年 12 月 31 日	48,042,883,734	-	-	-	-
会计政策变更	-	480,428,837	-	-	480,428,837
2018 年 1 月 1 日	<u>48,042,883,734</u>	<u>480,428,837</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>480,428,837</u>
本年新增	24,333,960,903	243,339,609	-	-	243,339,609
本年转回	-	-	-	-	-
本年转销	-	-	-	-	-
其中：本年核销	-	-	-	-	-
终止确认	-	-	-	-	-
转入第三阶段	-	-	-	-	-
转回第一阶段	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
2018 年 12 月 31 日	<u>72,376,844,637</u>	<u>723,768,446</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>723,768,446</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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)

(i) 于 2018 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：

	账面余额	未来 12 个月内预期 信用损失率	坏账准备
组合计提：			
应收关联方	72,266,621,024	1%	722,666,210
其他	110,223,613	1%	1,102,236
	<u>72,376,844,637</u>		<u>723,768,446</u>

(ii) 于 2018 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段和第三阶段的其他应收款。

(c) 2018 年度，本公司无收回或转回以前年度计提的坏账准备(2017 年度：无)。

(d) 2018 年度，本公司未核销其他应收款(2017 年度：无)。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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 2018 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：

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>

2017 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	6,264,983,093	一年以内	13%	-
武汉新城创置置业有限公司	关联方往来款	5,324,754,524	两年以内	11%	-
上海新城万嘉房地产有限公司	关联方往来款	3,023,587,743	一年以内	6%	-
上海吾悦投资管理有限公司	关联方往来款	2,395,464,192	两年以内	5%	-
新城商业管理集团有限公司	关联方往来款	2,339,012,251	两年以内	5%	-
		<u>19,347,801,803</u>		<u>40%</u>	<u>-</u>

(f) 于 2018 年 12 月 31 日，本公司无按照应收金额确认的政府补助(2017 年 12 月 31 日：无)。

#### (2) 长期股权投资

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
子公司(a)	6,467,280,262	5,784,082,262
合营企业(b)	58,050,530	52,454,602
对子公司员工的股权激励	62,726,741	46,932,298
减：长期股权投资减值准备	-	-
	<u>6,588,057,533</u>	<u>5,883,469,162</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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	2017 年 12 月 31 日	本年增减变动				2018 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	-	1,800,000,000
新城万博置业有限公司	800,000,000	-	-	-	-	800,000,000	-	-
青岛新城创置房地产有限公司	50,000,000	-	550,000,000	-	-	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	-	-
常州新龙创置房地产开发有限公司	500,537,285	-	-	-	-	500,537,285	-	104,000,000
句容万博房地产开发有限公司	500,000,000	-	-	-	-	500,000,000	-	-
无锡新城万嘉置业有限公司	420,000,000	-	-	-	-	420,000,000	-	-
杭州松睿实业有限公司	380,000,000	-	-	-	-	380,000,000	-	-
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	356,000,000	-	-	-	-	356,000,000	-	700,000,000
苏州新城创佳置业有限公司	20,000,000	-	180,000,000	-	-	200,000,000	-	1,600,000,000
杭州新城创盛房地产开发有限公司	100,000,000	-	-	-	-	100,000,000	-	-
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	542,163,977	-	-	(500,000,000)	-	42,163,977	-	200,000,000
上海新城万嘉房地产有限公司	41,000,000	-	-	-	-	41,000,000	-	4,000,000
南京新城万嘉房地产有限公司	31,000,000	-	-	-	-	31,000,000	-	170,000,000
杭州新城创宏房地产开发有限公司	30,000,000	-	-	-	-	30,000,000	-	-
北京新城创置房地产开发有限公司	20,000,000	-	-	-	-	20,000,000	-	-
南京新城创置房地产有限公司	12,000,000	-	-	-	-	12,000,000	-	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2018 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	2017 年 12 月 31 日	本年增减变动			计提减值 准备	2018 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				
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	-	400,000,000
上海翼动创业孵化器有限公司	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000	-	-
上海橙崧公寓管理有限公司	-	-	10,000,000	-	-	10,000,000	-	-
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	-	30,000,000
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	129,780,000	-	-	(125,002,000)	-	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有限公司	1,200,000	-	-	-	-	1,200,000	-	-
常州万嘉置业咨询有限公司	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	-	-
常州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	-	-
	<b>5,784,082,262</b>	<b>-</b>	<b>1,308,200,000</b>	<b>(625,002,000)</b>	<b>-</b>	<b>6,467,280,262</b>	<b>-</b>	<b>5,008,000,000</b>

新城控股集团股份有限公司

2018 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	2017 年 12 月 31 日	本年增减变动			2018 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	52,454,602	-	-	5,595,928	58,050,530	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-
	<b>52,454,602</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,595,928</b>	<b>58,050,530</b>	<b>-</b>

新城控股集团股份有限公司

2018 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

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
关联方往来款	47,716,978,602	31,983,424,442
股权激励对象认缴股款	61,862,400	145,459,800
应付利息	733,433,761	471,331,944
应付关联方利息	83,947,578	-
其他	584,650,868	201,980,532
	<u>49,180,873,209</u>	<u>32,802,196,718</u>

(4) 营业收入和营业成本

	2018 年度	2017 年度
主营业务收入	498,050	8,087,524
其他业务收入	1,467,247,428	840,566,483
	<u>1,467,745,478</u>	<u>848,654,007</u>
主营业务成本	1,630,161	6,080,368
其他业务成本	1,358,562,433	512,630,791
	<u>1,360,192,594</u>	<u>518,711,159</u>

主营业务收入和主营业务成本：

	2018 年度		2017 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)	<u>498,050</u>	<u>1,630,161</u>	<u>8,087,524</u>	<u>6,080,368</u>

(i) 物业销售

	2018 年度		2017 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	<u>498,050</u>	<u>1,630,161</u>	<u>8,087,524</u>	<u>6,080,368</u>

新城控股集团股份有限公司

2018 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)

其他业务收入和其他业务成本：

	2018 年度		2017 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	1,467,247,428	1,358,562,433	840,566,483	512,630,791

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

(5) 投资收益

	2018 年度	2017 年度
按成本法核算的长期股权现金股利 (附注(十五(2)(a)))	5,008,000,000	-
利息收入	1,207,601,809	-
按权益法核算的长期股权投资收益/(损失) (附注(十五(2)(b)))	5,595,928	(23,461,948)
	6,221,197,737	(23,461,948)

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

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
货币资金	6,294,568,138	4,288,811,746
减：受限资金	(1,720,134,247)	-
现金及现金等价物	4,574,433,891	4,288,811,746

# 新城控股集团股份有限公司

## 财务报表补充资料

2018 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

	2018 年度	2017 年度
非流动资产处置损益	304,503	(2,943,208)
计入当期损益的政府补助	82,750,922	13,047,837
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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	(19,043,409)	19,524,346
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	2,809,204,629	909,206,900
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	57,587,482	38,310,422
合营企业转子公司投资收益	677,445,119	261,765,805
处置子公司的投资收益	72,486,907	36,756,066
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	66,737,322	2,728,123
	<u>3,747,473,475</u>	<u>1,278,396,291</u>
所得税影响额	(751,708,357)	(242,127,180)
少数股东权益影响额(税后)	<u>(101,005,072)</u>	<u>(9,314,176)</u>
	<u>2,894,760,046</u>	<u>1,026,954,935</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

2018 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(%)	
	2018 年度	2017 年度
归属于本公司普通股股东的净利润	41.91%	34.18%
扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的净利润	30.35%	28.36%

	每股收益			
	基本每股收益		稀释每股收益	
	2018 年度	2017 年度	2018 年度	2017 年度
归属于本公司普通股股东的净利润	4.69	2.71	4.66	2.70
扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的净利润	3.39	2.25	3.37	2.24